

Comunicato stampa

Esplodono i prezzi delle abitazioni primarie ma non scoppia la bolla immobiliare

- **Da 20 anni i prezzi delle abitazioni primarie sono in aumento e questo fenomeno non accenna a finire.**
- **Sono ancora fattori fondamentali e non la speculazione a determinare i prezzi, per questo motivo la bolla immobiliare è destinata a non scoppiare.**
- **Mentre i proprietari di immobili beneficiano di bassi costi abitativi e di elevati incrementi di valore, fasce sempre più ampie della società vengono escluse dal mercato delle abitazioni primarie.**
- **Dopo una crescita decennale la quota di proprietà di abitazione diminuisce nuovamente. Gli svizzeri stanno ridiventando sempre più un popolo di locatari.**

San Gallo, 30 novembre 2021. Il boom svizzero delle proprietà di abitazione che durava dagli anni '90 è finito. Lo si evince dal recente studio «Il sogno svanito di avere una casa propria» del Raiffeisen Economic Research. Fino alla metà dell'ultimo decennio erano aumentati negli anni non solo i prezzi delle abitazioni primarie, ma anche la quota di proprietà aumentava continuamente. Sempre più famiglie diventavano proprietarie di abitazioni. Nel frattempo, però, il mercato delle proprietà di abitazione è cambiato radicalmente a causa degli effetti del perdurare dei bassi tassi d'interesse. «Infatti i prezzi degli immobili continuano a salire, in un mercato che si sé completamente prosciugato, i prezzi estremamente elevati e i grandi ostacoli normativi oggi precludono alla grande maggioranza degli svizzeri il sogno di avere una casa propria. Sul mercato delle abitazioni primarie oggi registrano un boom solo i prezzi», spiega Martin Neff, economista capo di Raiffeisen Svizzera.

20 anni di aumenti dei prezzi senza limiti

All'inizio degli anni '90, a causa dello scoppio di una bolla immobiliare, la Svizzera è caduta in una lunga e profonda recessione. Dopo dolorose riforme strutturali nel settore bancario, edile e immobiliare, poco prima della fine del millennio si è passati a un vero e proprio boom delle proprietà di abitazione. Una considerevole crescita economica, una forte immigrazione e la possibilità di diventare proprietari per ampie fasce di popolazione hanno indirizzato i prezzi degli immobili verso una crescita senza precedenti. Neanche le crisi economiche e finanziarie all'inizio del nuovo millennio sono riuscite a nuocere all'andamento dei prezzi. I costi di finanziamento sempre più bassi hanno fatto lievitare la domanda. Neanche i diversi interventi normativi sono riusciti a contrastare il fenomeno. Fino ad oggi, il perdurante aumento dei prezzi viene alimentato ulteriormente da un'offerta che diventa sempre più scarsa. «Anche durante la pandemia da coronavirus i prezzi delle abitazioni primarie si mostrano del tutto indifferenti alle turbolenze economiche e sociali storicamente eccezionali», osserva Neff.

La bolla scoppierà presto?

Anni di politica monetaria ultraespansiva delle banche centrali hanno pertanto lasciato le loro tracce anche sul mercato immobiliare svizzero. In un contesto di prezzi degli asset già fortemente gonfiati continuano ad aumentare anche i prezzi delle abitazioni primarie. Nel dibattito pubblico ciò diventa l'occasione per evocare l'imminente scoppio di una bolla immobiliare. Tuttavia, il livello dei prezzi assoluto, visto da solo, dice molto poco sullo stato e sugli eventuali pericoli del mercato. Numerosi fattori influenzano l'andamento dei prezzi ed esistono interazioni complesse con altri mercati che relativizzano nettamente l'andamento del mercato.

Negli ultimi 20 anni sono aumentati pertanto non solo i prezzi degli immobili, abbiamo assistito anche a una forte crescita economica e della popolazione. Sempre più persone in Svizzera necessitano di maggiore spazio abitativo, preferibilmente sotto forma di proprietà. La domanda alimentata dai bassi costi di finanziamento e spinta principalmente dai proprietari occupanti si confronta con un'offerta estremamente esigua. La scarsità è accentuata ulteriormente dal fatto che nell'attuale stato di emergenza degli investimenti, sulle poche parcelle edificabili vengono costruiti soprattutto appartamenti in affitto. «Il livello dei prezzi dominante e la forte dinamica rialzista sono ancora fundamentalmente giustificabili e non vengono fatti lievitare dalla speculazione. Anche se nel frattempo il mercato delle abitazioni primarie è notevolmente gonfiato, questa bolla non scoppierà», sottolinea Martin Neff.

I benestanti ne beneficiano, il ceto medio ne risente

Dopo 20 anni di aumenti dei prezzi senza limiti il sogno di un'abitazione primaria oggi è dunque svanito per ampie fasce di popolazione. La maggior parte delle famiglie non riesce più a superare con le proprie forze gli ostacoli legati al finanziamento, cresciuti fortemente con i prezzi. Soprattutto la sostenibilità indicativa consente di fatto un finanziamento dell'abitazione primaria solo alle famiglie con un reddito elevato. «Chi non dispone già di grandi capitali o non può accedervi tramite eredità, realisticamente, non ha praticamente prospettive di diventare proprietario», afferma Neff.

Una struttura dei proprietari mutevole ed effetti sempre più visibili di fuga verso oggetti e posizioni meno interessanti sono la conseguenza di questo andamento. Mentre gli attuali proprietari di immobili e le famiglie benestanti beneficiano fortemente degli sviluppi sul mercato immobiliare, grandi parti della società svizzera oggi vengono escluse da questo mercato. Le famiglie più giovani e meno benestanti non possono pertanto beneficiare dei costi abitativi notevolmente più bassi e dei potenziali aumenti del valore consentiti dalla proprietà di un'abitazione primaria. «La regolamentazione dominante del mercato delle abitazioni primarie oggi garantisce un crescente trasferimento di patrimonio dalle persone incolte a quelle colte, dai giovani ai vecchi, dai poveri ai ricchi.» deduce Martin Neff.

Il boom della proprietà di abitazione è finito

Mentre l'andamento dei prezzi sul mercato delle abitazioni primarie persiste senza limiti, nel frattempo altrove emergono chiari segnali del fatto che il perdurante boom della proprietà di abitazione in Svizzera è finito. Pertanto i prezzi elevati e gli ostacoli normativi nel frattempo limitano notevolmente il potenziale dei proprietari. Al tempo stesso gli oggetti disponibili per l'acquisto sono molto rari e nella dura concorrenza per lo scarso terreno edificabile vengono costruiti pochi oggetti di proprietà nuovi. «Il sogno di un'abitazione primaria del ceto medio è diventato vittima di una politica monetaria ultraespansiva, di una pianificazione territoriale restrittiva e del contesto normativo dominante. Una percentuale di proprietà di abitazione di nuovo in calo da alcuni anni è la conseguenza di questo andamento,» secondo l'opinione di Martin Neff.

In questa situazione sociale insoddisfacente non cambierà nulla nell'immediato. I tassi d'interesse persistentemente bassi garantiranno anche in futuro che i pochi oggetti di proprietà disponibili per la vendita andranno a ruba rapidamente. Anche un eventuale aumento dell'offerta a causa del crescente numero di babyboomer propensi alla vendita determinerà presumibilmente solo un allentamento marginale del mercato. «Alla luce degli effetti collaterali sociali indesiderati di questo andamento è opportuna una discussione pubblica aperta e obiettiva sul futuro della proprietà di abitazione svizzera. Senza una forte volontà politica e l'accettazione di determinati rischi a livello di sistema e di costi sociali, gli attuali sviluppi proseguiranno senza limiti e la proprietà di abitazione diventerà sempre più un privilegio», conclude Neff.

Informazioni: Relazioni con i media Raiffeisen Svizzera
091 821 50 00, media@raiffeisen.ch

Martin Neff, economista capo di Raiffeisen Svizzera
044 226 74 58, martin.neff@raiffeisen.ch

Raiffeisen: il terzo Gruppo bancario in Svizzera

Il Gruppo Raiffeisen è la banca retail leader in Svizzera. La terza forza del mercato bancario svizzero conta circa 1.95 milioni di soci e 3.6 milioni di clienti. Il Gruppo Raiffeisen è presente in 823 sedi in tutta la Svizzera. Le 219 Banche Raiffeisen, giuridicamente indipendenti e organizzate in forma cooperativa, fanno capo a Raiffeisen Svizzera società cooperativa, che dirige strategicamente l'intero Gruppo Raiffeisen. Grazie alle società del Gruppo, cooperazioni e partecipazioni, Raiffeisen offre a privati e aziende una vasta gamma di prodotti e servizi. Al 30.06.2021 il Gruppo Raiffeisen gestiva un patrimonio clienti di CHF 236 miliardi e prestiti alla clientela per circa CHF 203 miliardi. La quota di mercato nelle operazioni ipotecarie ammonta al 17.5 per cento. Il totale di bilancio è pari a CHF 281 miliardi.

Disdetta dei comunicati stampa:

Se non desiderate più ricevere i nostri comunicati inviate un'e-mail a medien@raiffeisen.ch.