

## Rischio di penuria di abitazioni anziché eccesso di offerta

- **Con finanziamenti a lungo termine vivere in un'abitazione di proprietà non conviene più rispetto alla locazione. Con le ipoteche del mercato monetario, tuttavia, si può ancora risparmiare molto.**
- **La costruzione di abitazioni non riesce proprio più a tenere il passo della domanda. Ne conseguono un calo dei locali sfiti, un aumento degli affitti offerti e una penuria di abitazioni.**
- **L'invecchiamento demografico e l'individualizzazione sostituiscono la migrazione come principale volano della domanda sul mercato immobiliare.**
- **La più grande ondata di profughi della storia recente potrebbe avere conseguenze anche per il mercato immobiliare svizzero.**

*San Gallo, 12 maggio 2022.* L'inversione dei tassi, attesa in realtà già da tempo, è iniziata. I timori inflazionistici globali e la pressione sulle banche centrali per intervenire sui tassi hanno portato a un forte aumento dei tassi a lungo termine. I crediti ipotecari con durate lunghe hanno registrato pertanto un netto rincaro anche in Svizzera, finora risparmiata da una forte inflazione.

### **Il vantaggio finanziario dell'abitazione di proprietà svanisce**

Con l'aumento dei tassi per i finanziamenti a lungo termine, inizia a vacillare una regola ormai quasi scolpita nella pietra per il mercato svizzero delle abitazioni di proprietà. Al momento la proprietà non è necessariamente più conveniente rispetto alla locazione. A partire da un tasso d'interesse ipotecario del 2.5% circa, il vantaggio dei proprietari in termini di costi abitativi si annulla. Attualmente è il caso solo per le ipoteche fisse a lungo termine. Nelle ultime settimane i crediti con durate più brevi hanno registrato un rincaro meno netto e gli interessi per le ipoteche correlate al mercato monetario continuano a muoversi su un livello storicamente basso. Nonostante i prezzi ormai molto elevati e l'aumento dei tassi, l'abitazione di proprietà non perde la sua attrattiva.

Si trovano ancora soluzioni di finanziamento che rendono l'acquisto decisamente più conveniente rispetto alla locazione. Inoltre, i diversi argomenti non finanziari spingeranno la popolazione svizzera a richiedere l'abitazione di proprietà anche in presenza di un livello dei tassi ancora più alto. «A una domanda sempre forte si contrappone un'offerta nel frattempo completamente prosciugata. Difficilmente vengono costruiti nuovi oggetti di proprietà e gli attuali proprietari vendono le loro case e i loro appartamenti solo in casi eccezionali. Stando così l'offerta, i prezzi continueranno a crescere anche a fronte di una domanda a medio termine leggermente inferiore. La dinamica degli aumenti dei prezzi dovrebbe al massimo indebolirsi leggermente in modo graduale», spiega Martin Neff, economista capo di Raiffeisen Svizzera.

## L'invecchiamento e l'individualizzazione stimolano la domanda di appartamenti

Ciò che vale da anni per il mercato delle abitazioni di proprietà, era esattamente il contrario nel mercato delle abitazioni in affitto, almeno fino a poco tempo fa. Per anni la domanda non ha tenuto il passo dell'offerta. Tuttavia l'anno scorso il mercato svizzero delle abitazioni in affitto è entrato in una nuova fase del suo ciclo. Da un lato, alla luce del numero di locali sfitti costantemente elevato, il settore edilizio e immobiliare ha frenato bruscamente già da tempo nella proiezione di nuovi oggetti, cosa che ora si ripercuote in una costruzione di abitazioni limitata. Dall'altro la domanda di spazio abitativo è aumentata notevolmente negli ultimi anni. «Per una volta, però, gli impulsi alla domanda in un paese d'immigrazione come la Svizzera non sono provenuti dalla migrazione. Negli ultimi anni, l'invecchiamento demografico e la costante tendenza verso l'individualizzazione hanno silenziosamente sostituito l'immigrazione quale fattore principale della formazione di economie domestiche», spiega Neff.

Anche in futuro questi due megatrend faranno sì che le persone vivranno in economie domestiche sempre più piccole e che il loro numero crescerà più rapidamente della popolazione. L'anno scorso il numero delle nuove economie domestiche ha superato per la prima volta dal 2009 quello dei nuovi appartamenti. Il calo dei locali sfitti è la logica conseguenza di questo andamento. E questo è solo l'inizio. Ipotizzando il persistere dell'immigrazione, secondo le previsioni di Raiffeisen quest'anno verranno richieste ulteriori 51'000 abitazioni e una domanda leggermente inferiore, ma pur sempre molto elevata per il 2023, con poco più di 48'000 richieste. «Senza dubbio, anche in futuro la costruzione di abitazioni non sarà assolutamente in grado di tenere il passo della domanda. Dall'eccesso di offerta di abitazioni ancora dominante fino a poco fa, si potrebbe passare presto a una penuria di abitazioni», osserva Neff. Già da oggi, dopo anni di declino, gli affitti offerti stanno aumentando nuovamente, comportando probabilmente un riallarsi del divario tra gli affitti esistenti e i nuovi affitti.

## Profughi ucraini sul mercato immobiliare svizzero

Milioni di ucraini hanno dovuto lasciare la loro patria a causa della guerra, cercando rifugio nei paesi europei. Dallo scoppio della guerra già oltre 48'000 persone sono fuggite in Svizzera dall'Ucraina. Finora i rifugiati di guerra sono stati ospitati principalmente in alloggi collettivi e in case private. Ma si tratta solo di soluzioni temporanee. Lo «statuto di protezione S», concesso per la prima volta, consente esplicitamente alle persone in cerca di protezione di esercitare anche un'attività lavorativa durante il loro soggiorno e di ricevere in cambio un salario svizzero. «Più a lungo durerà la guerra, tanti più ucraini potrebbero guardarsi intorno alla ricerca di un alloggio sul mercato immobiliare regolare. Non è escluso che una parte dei rifugiati resterà in Svizzera. A seconda di come evolverà la situazione, a medio termine questa guerra potrà dunque avere delle conseguenze per il nostro mercato immobiliare», prevede Neff.

Lo studio «Immobili in Svizzera» offre ogni trimestre una valutazione dettagliata del mercato immobiliare svizzero. Lo studio attuale e altre informazioni sono disponibili su [raiffeisen.ch/casa/it](https://raiffeisen.ch/casa/it).

**Informazioni:** Relazioni con i media Raiffeisen Svizzera  
091 821 50 00, [media@raiffeisen.ch](mailto:media@raiffeisen.ch)

Martin Neff, Economista capo di Raiffeisen Svizzera  
044 226 74 58, [martin.neff@raiffeisen.ch](mailto:martin.neff@raiffeisen.ch)

**Raiffeisen: terzo Gruppo bancario in Svizzera**

Il Gruppo Raiffeisen è la principale banca retail in Svizzera. Con circa 1.96 milioni di soci e 3.61 milioni di clienti il terzo attore del mercato bancario svizzero è presente con 820 sedi in tutto il territorio. Le 219 Banche Raiffeisen sono giuridicamente indipendenti e organizzate in forma cooperativa come Raiffeisen Svizzera società cooperativa, che dirige strategicamente l'intero Gruppo Raiffeisen. Tramite società del Gruppo, cooperazioni e partecipazioni, Raiffeisen offre a privati e aziende una vasta gamma di prodotti e servizi. Al 31.12.2021 il Gruppo Raiffeisen gestiva un patrimonio clienti di CHF 241 miliardi e prestiti alla clientela per circa CHF 206 miliardi con una quota di mercato nelle operazioni ipotecarie del 17.6% e un totale di bilancio pari a CHF 284 miliardi.

**Disdire i comunicati stampa:**

Se non desiderate più ricevere i nostri comunicati, inviate un'e-mail a [media@raiffeisen.ch](mailto:media@raiffeisen.ch).