

Comunicato stampa

Mercato immobiliare svizzero – Inversione di tendenza sul mercato dei tassi, e allora?

- **Il mercato delle abitazioni di proprietà si mostra del tutto indifferente all'inversione di tendenza sul mercato dei tassi. Le ipoteche SARON, sempre ancora convenienti, sono richieste più che mai.**
- **Dopo anni di eccesso di offerta, il mercato delle abitazioni in locazione si avvia inarrestabilmente verso la carenza.**
- **La densificazione avanza, ma a un ritmo decisamente insufficiente. Dalla richiesta di concessione edilizia all'effettivo permesso di costruzione passa sempre più tempo.**
- **Nel mercato degli immobili virtuali si era creata una bolla – e ora è scoppiata.**

San Gallo, 11 agosto 2022. Il mercato svizzero delle abitazioni primarie si mostra del tutto indifferente all'inversione di tendenza sui tassi. L'offerta sempre ancora estremamente limitata ha continuato a far salire i prezzi, anche dopo l'aumento dei tassi delle ipoteche a lungo termine. Le case unifamiliari, infatti, nel secondo trimestre 2022 hanno registrato un rincaro dell'1.3 %. La dinamica dei prezzi è ancora maggiore sulla proprietà per piani, che ha registrato un aumento dei prezzi del 3.5 %. I tassi d'interesse più elevati hanno influito sulla scelta del prodotto di finanziamento all'atto dell'acquisto della casa o del rinnovo di un'ipoteca in scadenza. Le ipoteche SARON, sempre ancora convenienti, attualmente sono richieste più che mai. «Anche sul lungo termine l'ipoteca del mercato monetario in passato era il finanziamento più conveniente. Rispetto all'ipoteca fissa a 10 anni, il risparmio dal 1988 era di circa un terzo», spiega Martin Neff, economista capo di Raiffeisen Svizzera.

“Ciclo del maiale” nel mercato delle abitazioni in locazione

Dopo anni di eccesso di offerta, nel mercato delle abitazioni in locazione, ora i segnali annunciano chiaramente la carenze. Benché anche in futuro la domanda sarà superiore all'offerta di abitazioni, il settore immobiliare per il momento non ha reagito con una maggiore produzione di abitazioni. Finché gli affitti non aumentano sensibilmente, nell'attuale contesto di mercato mancano gli incentivi all'ampliamento dell'edilizia residenziale. «Le riserve di sfritti ancora disponibili saranno presto esaurite. Infatti, a causa dell'immigrazione, dell'individualizzazione e dell'invecchiamento demografico, la domanda continua ad aumentare, mentre al contempo vengono costruite sempre meno abitazioni. Pertanto un forte aumento dei canoni d'affitto, è solo una questione di tempo, e il tema acquisterà importanza nell'agenda politica», afferma Neff.

La densificazione procede lentamente

In Svizzera si sta sempre più stretti. I nuovi edifici, nel nostro Paese, diventano sempre più alti, con appartamenti sempre più piccoli e nelle zone residenziali vivono sempre più persone su una certa superficie. Si ha quindi una gestione sempre più oculata del poco terreno edificabile disponibile. Ma poiché il consumo di superficie a persona cresce costantemente e sempre più persone vivono in Svizzera, il ritmo della densificazione è di gran lunga

insufficiente per bloccare la dispersione urbana. «Una densificazione più rapida, che sarebbe necessaria per la pianificazione del territorio, incontra grandi ostacoli. I costi di costruzione a densità più elevata sono decisamente superiori rispetto a un nuovo edificio in uno spazio verde. Inoltre ci sono regolamenti edilizi e di zona rigidi, inflessibili e disomogenei che limitano, complicano o rendono impossibili i progetti di densificazione. Una prassi molto liberale per la presentazione delle opposizioni aumenta il lavoro di pianificazione per i progetti ad alto potenziale di densificazione e causa oneri amministrativi sempre maggiori», afferma Martin Neff. Per esempio la durata media del periodo che intercorre tra la presentazione della richiesta di concessione edilizia e l'effettivo permesso di costruzione di edifici con più di tre appartamenti negli ultimi 20 anni è aumentata notevolmente, passando da 92 a 150 giorni.

Bolle che scoppiano nel mondo virtuale

Il commercio di valori patrimoniali digitali sulla base della tecnologia blockchain, durante il boom delle criptovalute ha avuto un vero e proprio hype. Nel frattempo nel mondo digitale, il cosiddetto metaverso, ormai è possibile acquistare anche fondi e immobili. Quanto più un pezzo del terreno digitale appare attraente, tanto più si paga per acquistarlo. La relativa attrattiva si definisce in base al numero di giocatori che in media si trovano nelle vicinanze del fondo. Il mercato degli immobili digitali ha registrato enormi rincari. All'inizio di gennaio 2021, ad esempio, in uno dei più noti metaversi, «The Sandbox», la particella media veniva venduta ancora per meno di 150 dollari USA. Entro la fine dell'anno il prezzo è salito fino a 16'000 dollari, con un incremento di valore quasi dell'11'000 %. Fino alla fine di giugno 2022 i prezzi sono letteralmente crollati, attestandosi sui 2'500 dollari. Negli ultimi mesi è stato possibile osservare la formazione di una simile bolla, destinata poi a scoppiare, in numerosi progetti di metaverso. Questo stato di cose, tra l'altro, è dovuto anche al fatto che molti progetti - per motivi tecnici - sono legati a criptovalute, sul cui futuro oggi è difficile fare delle previsioni. «A causa dell'estrema volatilità, delle evidenti tendenze a formare bolle e delle discutibili intenzioni di molti offerenti, Virtual Real Estate rimane un terreno di gioco per speculatori molto propensi al rischio», spiega Martin 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.

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 1.96 milioni di soci e 3.61 milioni di clienti. Il Gruppo Raiffeisen è presente in 820 sedi in tutta la Svizzera. Le 219 Banche Raiffeisen, giuridicamente indipendenti e organizzate in forma cooperativa, fanno capo a Raiffeisen Svizzera società cooperativa, che ha la funzione direttiva strategica dell'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 31.12.2021 il Gruppo Raiffeisen gestiva un patrimonio clienti di CHF 241 miliardi e prestiti alla clientela per circa CHF 206 miliardi. La quota di mercato nelle operazioni ipotecarie è pari al 17.6 %. Il totale di bilancio ammonta a CHF 284 miliardi.

Disdetta dei comunicati stampa:

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