

Inesorabilmente verso la penuria di abitazioni

- **Penuria di abitazioni in vista sul mercato immobiliare svizzero.**
- **Limitata disponibilità, inflazione e tassi in aumento faranno presto salire alle stelle gli affitti.**
- **Nonostante i primi segnali di distensione sul mercato delle abitazioni di proprietà, i prezzi continuano a crescere.**
- **Il calo della domanda di oggetti a reddito preme sui prezzi e sulle valutazioni.**

San Gallo, 10 novembre 2022. Gli spazi abitativi in Svizzera sono un bene sempre più raro. La disponibilità di locali sfitti diminuisce rapidamente e, quindi, oltre ai prezzi delle abitazioni di proprietà, ora salgono anche gli affitti. In un contesto di prezzi di terreni edificabili estremamente elevati, severi regolamenti edilizi e piani di zona e una popolazione propensa a sollevare obiezioni, l'edilizia residenziale sta attraversando ormai da tempo una fase di forte contrazione. La popolazione svizzera, che cresce in modo dinamico e vive in spazi sempre più grandi, necessita di molte più abitazioni di quante siano disponibili al momento sul mercato. «Il livello di tassi più elevato e il rincaro dei costi edili riducono ulteriormente gli stimoli per l'edilizia residenziale. Contemporaneamente, una grave carenza di personale specializzato e la guerra in Ucraina aumentano ulteriormente la già forte immigrazione. Ci stiamo dirigendo a tutta velocità verso una penuria di abitazioni», afferma Martin Neff, economista capo di Raiffeisen Svizzera.

Tempi duri per i locatari

La scarsità di abitazioni in affitto al di fuori delle zone migliori è un fenomeno ancora recente. Per effetto del boom dell'edilizia di abitazioni a uso locativo dell'ultimo decennio, i locali sfitti sono aumentati continuamente fino a due anni fa. La forte riduzione della costruzione di abitazioni iniziata alla fine del secondo decennio si traduce ora con un ritardo temporale, ma in misura più sentita, in una scarsa offerta di alloggi in locazione liberi. Dall'inizio dell'anno la quota di abitazioni sfitte a livello nazionale è scesa dall'1.54 all'1.31 per cento. Questa contrazione da record ha riguardato soprattutto le abitazioni in locazione, visto che sul mercato delle abitazioni di proprietà i locali sfitti sono già estremamente bassi. «In molti mercati regionali della locazione si registra già una penuria di alloggi, in alcuni casi si rasenta persino l'emergenza. Per esempio, nei cantoni di Ginevra, Zurigo e Zugo le percentuali di abitazioni a uso locativo sfitte si collocano ben sotto l'un per cento», afferma Neff.

«Fino al 2024 la percentuale di abitazioni sfitte in tutta la Svizzera dovrebbe scendere sotto la soglia dell'un per cento», prevede Neff. Chi trasloca dovrà quindi mettere in conto ben presto dei canoni di locazione iniziali molto più elevati. Ma anche nei rapporti di locazione in essere gli affitti aumenteranno sensibilmente entro breve tempo. Nel primo trimestre del 2023, dati gli interessi ipotecari in media molto appetibili, è previsto un primo aumento del tasso d'interesse di riferimento ipotecario all'1.5 per cento. Gli affitti basati sul tasso d'interesse di riferimento attuale potrebbero essere incrementati dal locatore, in virtù del diritto di locazione, di circa il tre per cento. A ciò si aggiunge la compensazione consentita dalla legge dell'inflazione e dell'aumento generale dei costi. Alcune locazioni in essere rischiano di subire entro il 2024 aumenti fino al dieci per cento.

Timidi segnali di allentamento

Un livello di tassi costantemente più elevati è possibile anche sul mercato delle abitazioni di proprietà. Nel frattempo, tuttavia, sono osservabili i primi segnali di allentamento. Ad esempio il numero di abbonamenti attivi di ricerca di abitazioni di proprietà sui portali online è diminuito di circa il sei per cento rispetto al trimestre precedente. Anche i venditori sembrano essere pian piano maggiormente propensi al compromesso per quanto riguarda le aspettative di prezzo. Nel terzo trimestre del 2022 i prezzi delle offerte delle case unifamiliari sono diminuiti, seppur leggermente, per la prima volta dopo molto tempo (-1.5% rispetto al trimestre precedente). «L'andamento dei prezzi dell'offerta è un primo indizio di indebolimento della dinamica dei prezzi. È quindi del tutto possibile che in uno dei prossimi trimestri anche i prezzi delle transazioni presenteranno un segno negativo. Sarebbe una novità nella recente storia dei mercati delle abitazioni di proprietà, ma l'andamento dei prezzi continuerà a tendere verso l'alto anche in futuro», continua Neff. Le abitazioni di proprietà in Svizzera rimangono quindi molto scarse. Sebbene alcuni privati, in considerazione della svolta dei tassi, utilizzino l'elevato livello dei prezzi per realizzare profitto con la vendita, alla luce della perdurante domanda molto elevata ciò non dovrebbe bastare per imprimere un'inversione di rotta alla dinamica dei prezzi.

Svolta epocale negli investimenti immobiliari

All'orizzonte del mercato degli immobili a reddito si addensano invece fosche nubi. Con l'improvvisa fine dell'era dei tassi negativi, il contesto di mercato degli investimenti immobiliari diretti è cambiato molto, come emerge tra l'altro nella drastica rettifica di valutazione dei fondi immobiliari svizzeri. Se nell'autunno del 2021 la capitalizzazione di mercato di tutti i fondi immobiliari quotati si assestava ancora a circa il 45 per cento sopra al valore di inventario netto, fino a fine ottobre 2022 questa differenza era di circa l'undici per cento. Al momento molto depone a favore di una forte contrazione della domanda degli oggetti di investimento. A causa dei maggiori costi di finanziamento, oggi molti investimenti finanziati con capitale di terzi non sono più redditizi. Soprattutto il modello buy-to-let, pensato per i privati e risultato molto lucrativo negli ultimi anni, ormai in molti casi non conviene più.

Tuttavia, anche tra gli investitori istituzionali è prevedibile una maggiore prudenza. In virtù di alternative diventate più appetibili, i rendimenti iniziali ai minimi storici degli ultimi anni, come i titoli a reddito fisso, dovrebbero risultare molto meno interessanti per gli investitori rispetto al periodo dei tassi bassi. «Il clima di corsa all'oro che ha caratterizzato questo mercato nell'ultimo decennio sta volgendo al termine. Si prevede una forte pressione sui prezzi delle transazioni e, quindi, anche sulle valutazioni nei portafogli immobiliari», dichiara Neff. Il mercato, tuttavia, per via dell'andamento atteso dei canoni di locazione, si attesterà verso il basso. Il futuro aumento dei proventi dovrebbe impedire il crollo del mercato degli immobili a reddito.

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.html

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: terzo Gruppo bancario in Svizzera

Il Gruppo Raiffeisen è la principale banca retail in Svizzera. Con circa 1.99 milioni di soci e 3.62 milioni di clienti il terzo attore del mercato bancario svizzero è presente con 806 sedi in tutto il territorio. Le 220 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 30 giugno 2022 il Gruppo Raiffeisen gestiva un patrimonio clienti di CHF 239 miliardi e prestiti alla clientela per circa CHF 211 miliardi con una quota di mercato nelle operazioni ipotecarie del 17.6 per cento e un totale di bilancio pari a CHF 301 miliardi.

Disdire i comunicati stampa

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

Avvisi relativi alle dichiarazioni previsionali

La presente pubblicazione contiene dichiarazioni previsionali che rispecchiano stime, ipotesi e previsioni di Raiffeisen Svizzera società cooperativa al momento della redazione della pubblicazione stessa. Alla luce di rischi, incertezze e altri fattori rilevanti, i risultati futuri possono divergere in misura considerevole dalle dichiarazioni previsionali. Raiffeisen Svizzera società cooperativa non è tenuta ad aggiornare le dichiarazioni previsionali della presente pubblicazione.