

**Editore: Raiffeisen Svizzera società cooperativa**

Raiffeisen Economic Research
Martin Neff
Economista capo
The Circle 66
8058 Zurigo-Aeroporto

**Autori**

Michel Fleury
Francis Schwartz
Alexander Koch

economic-research@raiffeisen.ch

**Altre pubblicazioni Raiffeisen**

Qui potete abbonarvi alla presente e ad altre pubblicazioni di Raiffeisen.

[Link diretto al sito web](#)



Editoriale

Il mercato regge	4
Panoramica del mercato	6



Contesto di mercato

Condizioni quadro economiche	7
Mercato ipotecario	8
Investimenti immobiliari	9



Segmenti di mercato

Proprietà	10
Locazione	13
Ufficio	15



Focus

Domanda insoddisfatta	17
Rifugiati ucraini sul mercato immobiliare	23



Allegato

Tipi di comuni e regioni	25
Abbreviazioni utilizzate	26

Care lettrici, cari lettori,

il mondo sembra essere impazzito. Fino a qualche settimana fa la cosa che ci preoccupava di più era una pandemia globale. All'inizio del 2022 eravamo ancora bombardati da cifre sui nuovi contagi, sui letti occupati nelle terapie intensive o sui tassi di vaccinazione. Dal 24 febbraio ci concentriamo invece su notizie completamente diverse. Oggi contiamo i missili anticarro forniti, i soldati russi caduti e i bambini ucraini che hanno perso la vita sotto la pioggia di bombe. I sogni imperialistici di un dittatore sempre più vecchio hanno improvvisamente distrutto l'architettura di sicurezza europea adottata dal crollo della cortina di ferro. È scoppiata una nuova guerra in Europa: una cosa inimmaginabile fino a poco tempo fa è diventata una realtà. Una guerra che ha assunto dimensioni che il Vecchio continente non aveva più visto dalla vittoria sul nazionalsocialismo.

Profughi ucraini sul mercato immobiliare svizzero

Milioni di ucraini hanno dovuto lasciare la loro patria a causa della guerra, cercando rifugio nei paesi europei. Anche la Svizzera è una delle mete di molti rifugiati in cerca di protezione. Nei due mesi e mezzo dallo scoppio della guerra, nel nostro paese sono già arrivate qui quasi 50 000 persone provenienti dall'Ucraina, soprattutto donne e bambini. È già la più grande ondata di profughi della storia recente. 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 un'attività lavorativa durante il loro soggiorno e di ricevere in cambio un salario svizzero. Più a lungo durerà la guerra, tanti più ucraini cercheranno un alloggio sul mercato immobiliare regolare. E anche dopo la fine dei combattimenti, che ci auguriamo arrivi presto, non è escluso che una parte dei rifugiati resterà in Svizzera. A seconda di come evolverà la situazione, a medio termine questa guerra ai confini dell'Europa potrà dunque avere delle conseguenze per il nostro mercato immobiliare.

Inversione dei tassi

Questi disordini geopolitici non risparmiano naturalmente neanche l'andamento dell'economia mondiale. Attualmente a preoccupare maggiormente sono l'imperversare dell'inflazione in molti paesi e i conseguenti bruschi rialzi dei tassi sul segmento della curva a lungo termine. In quelli che speriamo siano veramente gli ultimi strali, la pandemia da Covid-19 dovrebbe aver dato definitivamente il via all'inversione dei tassi a lungo attesa. Già prima dello scoppio della guerra di aggressione russa, in molti paesi l'esplosione dei prezzi dei vettori energetici, dei microchip o anche di diversi materiali da costruzione si era tradotta in tassi d'inflazioni che non si registravano da generazioni. L'«operazione militare speciale» di Putin ha gettato altro olio sul fuoco. L'ulteriore pressione al rialzo dei prezzi dell'energia e l'aumento dei prezzi degli alimenti percettibile in molte regioni hanno rafforzato ulteriormente i timori inflazionistici. La conseguente pressione accresciuta sulle banche centrali affinché stringano finalmente la morsa dei tassi ha portato a un forte rialzo degli stessi a lungo termine. Anche in Svizzera, finora relativamente risparmiata dalle turbolenze, i crediti con lunghe durate sono sensibilmente rincarati. Ed essendo quindi più costose anche le ipoteche, i timori per il mercato immobiliare svizzero crescono.

Il vantaggio finanziario dell'abitazione di proprietà svanisce

Con il netto 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 più automaticamente 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. Le durate più brevi sono rincarate molto meno nelle ultime settimane. E le ipoteche legate al mercato monetario continuano a muoversi su un livello storicamente basso. Sul fronte della domanda, malgrado i prezzi esorbitanti e i tassi in crescita la proprietà di abitazione resta richiesta. Si trovano infatti ancora soluzioni di finanziamento che rendono l'acquisto decisamente più conveniente della locazione. Inoltre diversi argomenti non finanziari a favore della proprietà spingeranno la popolazione svizzera a optare per l'acquisto, 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 si costruiscono 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.

Domanda insoddisfatta

Una domanda che supera l'offerta. 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. Nell'ultimo decennio, i tassi ai minimi storici e il conseguente stato di emergenza degli investimenti hanno riversato molto capitale nel mercato degli appartamenti in locazione. Le conseguenze del boom della costruzione di immobili a reddito sono state l'aumento degli affitti e la continua erosione degli affitti iniziali. Tuttavia l'anno scorso il mercato svizzero degli appartamenti in locazione è entrato in una nuova fase del suo ciclo. Da un lato, alla luce del numero di locali sfiti 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, negli ultimi anni in Svizzera la domanda di alloggi e spazio abitativo è sensibilmente cresciuta. Per una volta, però, gli impulsi alla domanda in un paese d'immigrazione come la Svizzera non sono provenuti dalla migrazione. Nella rubrica Focus della nostra pubblicazione spieghiamo come 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. Anche in futuro questi due megatrend, l'invecchiamento e l'individualizzazione, determineranno economie domestiche sempre più piccole e uno sganciamento della crescita dei nuclei familiari dalla crescita demografica.

Gli affitti tonano a salire

L'anno scorso, per la prima volta dal 2009 il numero delle nuove economie domestiche ha superato il numero dei nuovi appartamenti costruiti. La conseguenza logica di questa evoluzione è stata una diminuzione degli affitti. E questo è solo l'inizio. 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. Già ora, dopo una caduta libera durata anni, gli affitti offerti stanno aumentando nuovamente, comportando probabilmente un riallargarsi del divario tra gli affitti esistenti e i nuovi affitti, che andava chiudendosi. Ciò comporta effetti indesiderati: gli incentivi controproducenti creati dalle peculiarità del nostro diritto di locazione, all'origine di questa differenza di prezzo, si inaspriranno nuovamente.

Vi auguriamo buona lettura!

Il vostro team Raiffeisen Economic Research

Domanda



Popolazione: con lo 0.76%, la popolazione svizzera ha proseguito la crescita dinamica anche nel 2021. Per motivi demografici e a causa della crescente tendenza verso l'individualizzazione, il numero di economie domestiche aumenta a un ritmo quasi raddoppiato rispetto a quello degli abitanti.



PIL: malgrado l'aumento dei prezzi delle materie prime, le difficoltà di fornitura e l'imperversare dell'inflazione all'estero, non riteniamo realistico uno scenario di stagflazione per la Svizzera. Nel 2022 l'economia svizzera dovrebbe registrare una forte crescita, pari al 2.5%.



Redditi: anche i consumatori svizzeri non sfuggono completamente all'aumento dei prezzi. Il franco forte, il livello elevato dei prezzi in Svizzera nonché la dipendenza relativamente bassa dal gas contribuiscono però a mantenere bassa l'inflazione. Grazie ai risparmi eccedentari dovuti alla pandemia, nel nostro paese il rincaro avrà solo poche ripercussioni sulla domanda di consumi.



Finanziamenti: negli ultimi mesi, i tassi per le ipoteche a lungo termine hanno registrato un'impennata. L'acquisto non è quindi più automaticamente più conveniente della locazione. Un'ipoteca del mercato monetario permette tuttavia ancora di finanziare l'acquisto di abitazioni a condizioni molto convenienti.



Investimenti: con l'aumento dei tassi sul mercato dei capitali, la differenza di rendimento tra investimenti immobiliari e investimenti a interesse fisso è diminuita sensibilmente. Anche se gli immobili a reddito hanno quindi perso un po' di attrattiva, il loro profilo rischio/rendimento resta interessante.

Offerta



Attività edilizia: anche sul mercato degli appartamenti in locazione, l'attività edilizia non tiene più il passo della domanda. Benché dopo anni di flessione il numero di richieste di concessione edilizia sembri aver raggiunto il punto più basso, l'edilizia e l'economia immobiliare devono ora fare in modo di aumentare la costruzione per soddisfare la domanda.



Sfitti: l'immigrazione elevata e l'accresciuta dinamica nella formazione di nuove economie domestiche mantengono alta la domanda di alloggi. Il numero di sfitti è quindi sempre in calo. Per il 2022 prevediamo una quota di sfitti appena superiore all'1.3%

Prospettive dei prezzi



Proprietà: anche se i costi abitativi per gli acquirenti non sono più automaticamente più convenienti di quelli per i locatari con ogni finanziamento, non si prospetta un calo della domanda di proprietà di abitazione. Il sogno di avere una casa propria è alimentato soprattutto da motivi non finanziari.



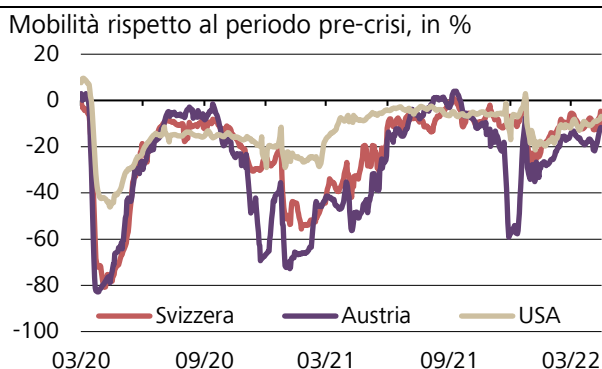
Affitti: i nuovi affitti dovrebbero aver raggiunto il punto più basso. All'orizzonte si delinea già una nuova penuria di alloggi. In futuro, i prezzi degli affitti dovrebbero quindi segnare una nuova ripresa.

Condizioni quadro economiche

Praticamente dall'oggi al domani, la crisi del coronavirus è stata sostituita dalla crisi in Ucraina. Il conseguente shock dei prezzi delle materie prime fa lievitare l'inflazione, celando nuovi rischi al ribasso per la congiuntura, in particolare in Europa. In Svizzera i rischi di stagflazione sono tuttavia relativamente bassi.



Mobilità nel commercio al dettaglio & nel tempo libero

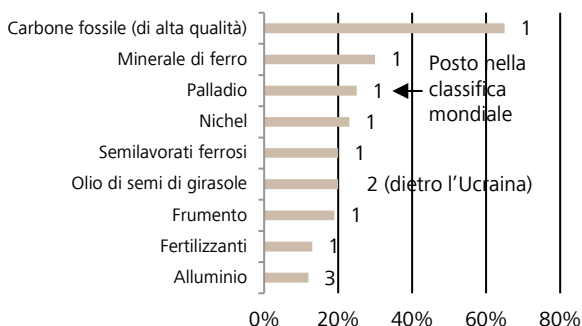


Fonte: Google, Raiffeisen Economic Research



La Russia: una potenza per le materie prime

Quote del mercato mondiale in % (2020)

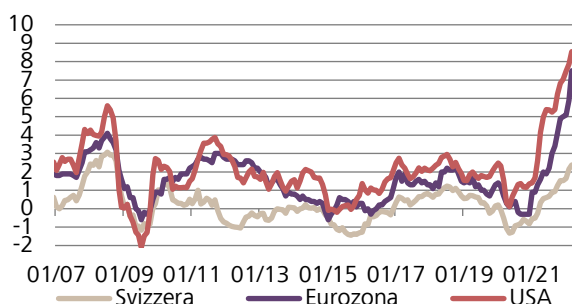


Fonte: International Trade Centre, Raiffeisen Economic Research



Prezzi al consumo

In % rispetto all'anno precedente



Fonte: Refinitiv, Raiffeisen Economic Research

L'ondata di Omicron non ha più spinto il sistema sanitario svizzero ai suoi limiti. Gli effetti frenanti per la congiuntura non hanno quindi raggiunto l'intensità delle ondate precedenti. La ripresa non ha subito battute d'arresto. E al 1° aprile sono state revocate anche le ultime restrizioni legate al coronavirus. Prosegue quindi la corsa al recupero soprattutto nei settori dei servizi personali, che hanno sofferto maggiormente.

La crisi del coronavirus è tuttavia stata sostituita dalla crisi in Ucraina praticamente dall'oggi al domani. Dall'invasione del 24 febbraio sono state adottate severe sanzioni contro la Russia – soprattutto nel settore finanziario e nel commercio di tecnologie. Il commercio di beni diversi dalle materie prime con la Russia aveva però subito una forte contrazione già dall'annessione della Crimea e anche in Svizzera, con una quota attorno all'1% delle esportazioni complessive, non rappresenta un grande rischio per la crescita. Nel settore del commercio di materie prime il quadro è invece ben diverso. Per tutta una serie di materie prime, la Russia svolge un ruolo molto importante. In particolare in relazione alle forniture di gas, l'Europa non riuscirà a trovare una sostituzione a breve termine neanche con grandi sforzi. Con l'inizio della stagione calda, una rinuncia non comporterebbe subito un bisogno di razionamento. Un ulteriore rialzo dei prezzi determinerebbe tuttavia l'ennesimo sensibile aumento dei costi per i settori industriali e i consumatori energivori.

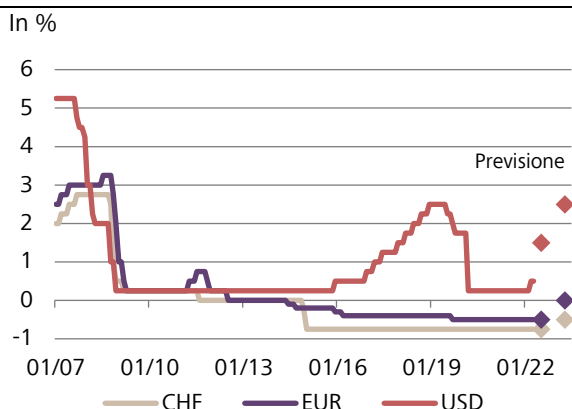
Le persistenti difficoltà di fornitura legate al coronavirus avevano già portato a supplementi di prezzo poco o addirittura non più temporanei. E il nuovo shock dell'offerta amplificherà ulteriormente gli effetti diretti e indiretti del rialzo dei prezzi d'acquisto sui quelli per i consumatori finali. Anche la Svizzera non ne sarà risparmiata. Nel nostro paese, tuttavia, il franco forte, il livello dei prezzi già molto alto nonché la minore dipendenza dal gas contribuiranno a contenere l'inflazione. Le famiglie dispongono inoltre ancora di risparmi eccedentari, in parte notevoli, dovuti alla pandemia. Una stagflazione non è quindi lo scenario più probabile, soprattutto in Svizzera. Dopo un fortissimo 3.7% l'anno scorso, anche per quest'anno ci aspettiamo una crescita del PIL sopra la media, ossia del 2.5%.

Mercato ipotecario

A causa dell'inflazione debordante, la Fed preme sull'acceleratore. Anche la BCE sta andando verso una normalizzazione dei tassi. Viste le prospettive inflazionistiche relativamente confortevoli per la Svizzera, la BNS è invece più cauta e probabilmente affronterà un'eventuale normalizzazione dei tassi con maggior calma. Di conseguenza, anche un ulteriore rialzo dei tassi CHF a lungo termine dovrebbe essere contenuto.

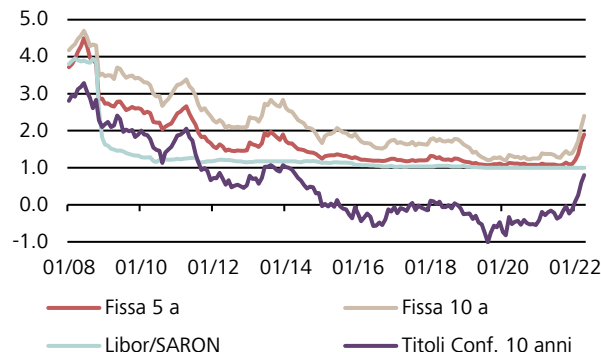


Tassi di riferimento



Tassi ipotecari

Tassi d'interesse per nuovi affari, in %



Crediti ipotecari

Volume in essere, in % rispetto all'anno precedente



Malgrado la rapidissima e vigorosa ripresa dell'economia statunitense, la banca centrale americana ha mantenuto (troppo) a lungo una politica monetaria ultra-allentata. Solo alla fine dell'anno scorso ha iniziato, non senza esitazione, a ridurre gli acquisti obbligazionari. Da allora procede però a getto continuo. A causa dei rischi inflazionistici in costante crescita, nel frattempo ha interrotto gli acquisti netti e in marzo ha aumentato per la prima volta i tassi. Un anno fa, la maggioranza dei banchieri centrali statunitensi escludeva ancora un rialzo dei tassi prima del 2024. Ora intendono normalizzarli al più presto o addirittura andare oltre il livello di equilibrio, stimato al 2.5% circa, per frenare attivamente l'economia. Prevedono inoltre di avviare a breve il ridimensionamento del gigantesco bilancio della Fed, che priva il sistema finanziario della liquidità eccedentaria, producendo un effetto simile a quello di un aumento dei tassi.

La BCE intravede giustamente rischi congiunturali per l'Eurozona nettamente più alti di quelli che la Fed registra negli USA. A causa della pressione sui prezzi intensificatasi di recente anche in Europa, non cestina tuttavia subito i suoi piani di normalizzazione. A partire da maggio, gli acquisti obbligazionari netti saranno ridotti più rapidamente. E se entro dopo la metà dell'anno le prospettive inflazionistiche a medio termine non dovessero placarsi, gli acquisti netti saranno interrotti completamente e, se necessario, sarà avviata a breve una graduale normalizzazione dei tassi. Con una pipeline di prezzi ben rifornita, un primo aumento dei tassi della BCE ancora nel terzo trimestre è diventato quindi molto più probabile.

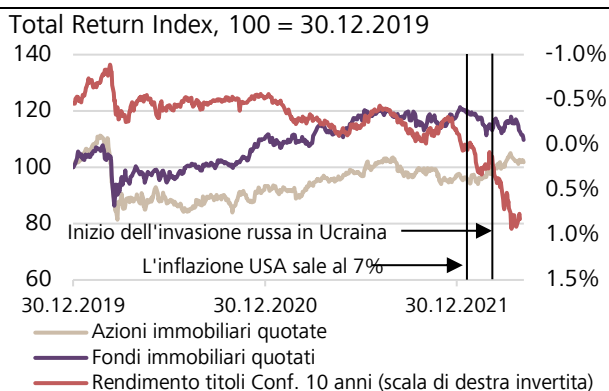
Sulla scia dei piani di normalizzazione delle banche centrali, ultimamente i tassi a lungo termine hanno registrato un forte aumento, anche in Svizzera. La BNS resta però più cauta delle sue omologhe. La Direzione generale della BNS intende almeno mantenere la differenza tra i tassi per non rischiare una rivalutazione troppo rapida del franco. Anche se alla fine la politica monetaria svizzera seguirà la BCE e l'anno prossimo abbandonerà la politica degli interessi negativi, da noi il fabbisogno di un ciclo di netti rialzi dei tassi è molto meno acuto. I tassi svizzeri a lungo termine non dovrebbero quindi necessariamente registrare ulteriori forti aumenti entro l'anno. Ciò vale anche per le condizioni delle ipoteche fisse a lungo termine.

Investimenti immobiliari

Il valore reale dell'immobile sembra addirittura approfittare dell'inflazione e della guerra in Europa profilandosi come porto sicuro nei periodi di crisi, nonostante la variazione dei tassi, ovvero dei principali driver di prezzo negli ultimi decenni. Fattori fondamentali spiegano però la serenità degli investitori immobiliari.



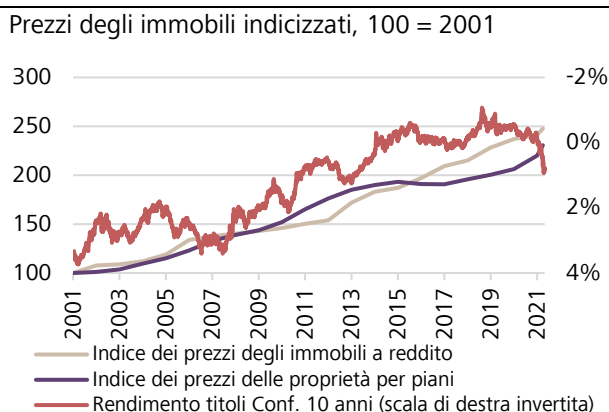
Investimenti immobiliari quotati



Fonte: SIX, BNS, Raiffeisen Economic Research



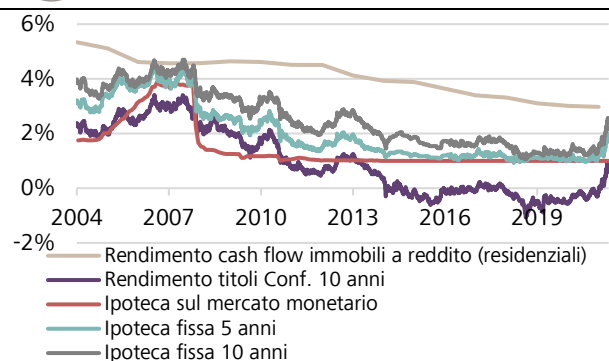
Tassi e prezzi degli immobili



Fonte: Fahländer, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research



Tassi e rendimenti



Fonte: Fahländer, BNS, Raiffeisen Economic Research

Per ora i tassi d'inflazione in crescita anche nel nostro paese e la guerra in Ucraina non sembrano perturbare gli investimenti immobiliari svizzeri quotati. Se dall'inizio dell'anno il mercato azionario svizzero ha ceduto il 8%, le azioni immobiliari svizzeri sono in rialzo (+4.5%). Con il 32%, gli aggi dei fondi quotati mantengono quotazioni consistenti. Evidentemente, gli investitori cercano, nel valore reale dell'immobile, protezione contro l'inflazione. Il fatto che con l'inflazione siano cambiati anche i tassi – i principali driver dell'andamento dei prezzi nell'ultimo decennio – sembra invece irrilevante per gli investitori in immobili a reddito. È dal 2014 che i titoli della Confederazione a 10 anni non raggiungevano più tassi così alti. Da allora, i prezzi degli immobili a reddito sono però aumentati di oltre un terzo, mentre gli affitti in essere hanno segnato una crescita di appena il 6%. Negli ultimi anni, l'inflazione dei prezzi degli asset indotta dai tassi bassi ha fatto scendere i rendimenti cash flow degli immobili residenziali a reddito sotto il 3%. Con il recente rialzo dei tassi, lo scarto tra il rendimento cash flow e la sicura obbligazione della Confederazione a 10 anni, il cosiddetto spread, è passato da oltre il 3% alla fine del 2021 al 2%. L'attrattiva relativa degli investimenti immobiliari si è quindi sensibilmente assottigliata. Anche con eccedenze di rendimento inferiori, questi investimenti restano però interessanti per chi è orientato al lungo termine e non si aspetta un crollo durevole dei prezzi degli immobili a reddito. Tanto più che alle condizioni attuali dei tassi gli investitori immobiliari che attingono a capitali di terzi possono «far leva» su un rendimento del capitale proprio ancora più allettante anche con un'ipoteca fissa a 10 anni. Con un tasso sul capitale di terzi del 2.5% e un anticipo di due terzi, il 3% scarso genera pur sempre un rendimento cash flow sul capitale proprio impiegato di quasi il 4%. Anche con l'attuale livello superiore dei tassi, la domanda di oggetti a reddito resta quindi fondamentale giustificata, tanto più che la domanda di appartamenti in locazione resta alta e sul fronte dell'offerta dopo anni di crescita degli sfitti si delinea nuovamente una penuria (cfr. Focus a pag. 17). A medio termine i nuovi affitti, di recente in calo, dovrebbero risalire. Anche gli aumenti degli affitti dovuti all'incremento del tasso d'interesse di riferimento diventeranno prima o poi di attualità, se i tassi si attesteranno su un livello più alto. A medio termine, ciò contrasterà un'ulteriore flessione dei rendimenti cash flow.

Proprietà

Malgrado l'inflazione in crescita su scala mondiale, l'aumento dei tassi e una guerra al centro dell'Europa, i prezzi della proprietà di abitazione continuano a salire. Il vantaggio finanziario dei proprietari rispetto ai locatari è quindi sensibilmente calato e a medio termine dovrebbe assottigliarsi ulteriormente. L'acuta penuria dell'offerta e la persistente forte domanda, dettata non solo da motivi finanziari, continueranno a far lievitare i prezzi sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà anche in futuro.

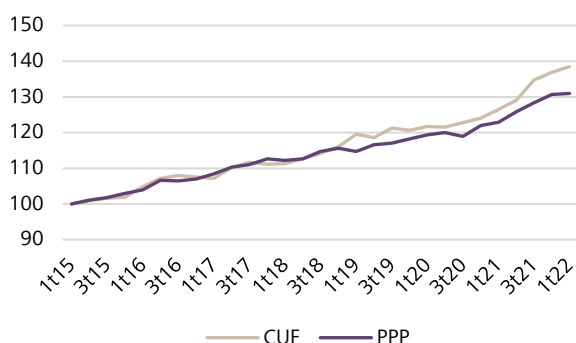
In quelli che (speriamo) siano veramente gli ultimi strali, la pandemia da Covid-19 ha definitivamente dato il via all'inversione dei tassi a lungo attesa. Malgrado le catene di fornitura ancora molto perturbate, l'improvviso risveglio dell'economia mondiale ha provocato un'impennata dei prezzi di vari beni. In molti paesi, l'esplosione dei prezzi dei vettori energetici, dei microchip o anche di diversi materiali da costruzione si è tradotta in tassi d'inflazione che non si registravano da generazioni. La conseguente pressione accresciuta sulle banche centrali affinché stringano finalmente la morsa dei tassi ha portato a tassi a lungo termine in forte crescita. Anche in Svizzera, finora relativamente risparmiata dalle turbolenze, i crediti con lunghe durate sono rincarati molto. La guerra di aggressione russa avviata a fine febbraio in Ucraina ha gettato altro olio sul fuoco. L'ulteriore intensificazione della pressione al rialzo dei prezzi dell'energia e l'aumento dei prezzi degli alimenti percettibile in molte regioni hanno rafforzato nuovamente i timori inflazionistici, accelerando la crescita dei tassi a lungo termine. Come succede sempre nei periodi economicamente turbolenti, la brusca inversione dei tassi torna ad alimentare i timori sul nostro mercato immobiliare.

I prezzi delle abitazioni di proprietà crescono ancora
Per ora il mercato svizzero delle abitazioni di proprietà non sembra tuttavia preoccuparsi molto delle difficoltà che si prospettano all'orizzonte dei tassi. Anche nel primo trimestre 2022, i prezzi delle abitazioni di proprietà hanno proseguito la loro corsa al rialzo.



Prezzi delle abitazioni di proprietà

Indice dei prezzi delle transazioni di Raiffeisen, 100 = 1° trimestre 2015 (1T15)



Fonte: SRED, Raiffeisen Economic Research

Rispetto al trimestre precedente, i prezzi delle case unifamiliari (CUF) sono aumentati dell'1.2% e quelli degli appartamenti in proprietà (PPP) dello 0.2%. Rispetto ai record dell'anno scorso, gli aumenti di prezzo hanno perso un po' di dinamica (v. grafico sotto a sinistra). Con tassi di crescita annua del 9.5% per le CUF e del 6.6% per le PPP, sono però ancora una volta stati registrati in Svizzera rialzi consistenti dei prezzi delle abitazioni di proprietà. Come mostra il grafico sotto a destra, negli ultimi trimestri, ancora molto influenzati dal coronavirus, abbiamo assistito a rincari straordinari. Nella media degli ultimi 10 anni, il tasso di crescita annua delle CUF è stato del 4.3% e quello delle PPP del 4.1%. Soprattutto le case unifamiliari hanno quindi beneficiato della combinazione unica, creata durante la pandemia da Covid-19, di costi di finanziamento a un minimo storico, offerta sempre più scarsa ed esigenze abitative mutate e passate in primo piano.

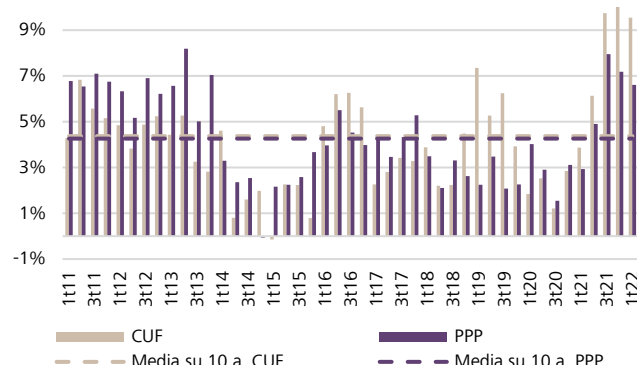
Rialzo brusco e volatile dei tassi

L'andamento attuale dei prezzi non deve però far dimenticare che, dall'inizio dell'anno, sul mercato delle abitazioni di proprietà, in genere piuttosto lento, vi sono stati molti movimenti. Uno sguardo all'andamento dei tassi delle ipoteche a lungo termine negli ultimi mesi mostra che, nel giro di breve tempo, i costi di finanziamento delle abitazioni primarie hanno registrato un'impennata (v. grafico in alto sulla prossima pagina). All'inizio di dicembre, per esempio, da Raiffeisen il prezzo di un'ipoteca fissa a 10 anni era ancora inferiore all'1.3%.



Aumenti di prezzo

Aumento rispetto al trimestre dell'anno precedente e tasso di crescita annua medio degli ultimi 10 anni



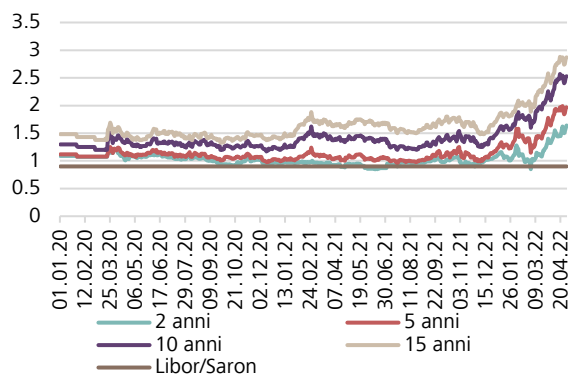
Fonte: SRED, Raiffeisen Economic Research

Segmenti di mercato



Tassi delle ipoteche fisse

Tassi giornalieri delle ipoteche Raiffeisen di varie durate, in %



Fonte: Raiffeisen Economic Research



Tassi nel confronto pluriennale

Tasso di un'ipoteca Raiffeisen fissa a 5 anni

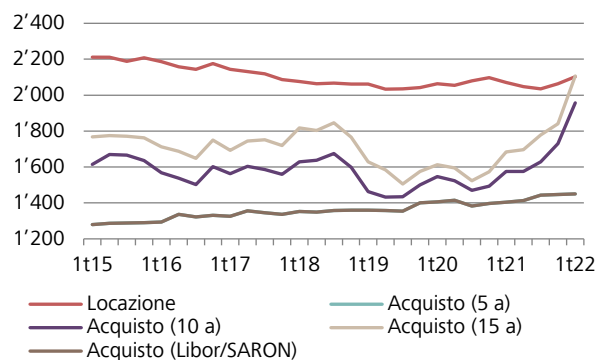


Fonte: Raiffeisen Economic Research



Vantaggio di costo dell'abitazione di proprietà

Costi abitativi mensili di un appartamento standard, locazione e proprietà con vari finanziamenti a confronto, in CHF



Fonte: Meta-Sys, SRED, BNS, Raiffeisen Economic Research

Alla fine di aprile, il tasso per la stessa ipoteca superava il 2.3%. Nel giro di soli quattro mesi questo tipo di finanziamento è quindi rincarato di più di un punto percentuale. Proiettando questo aumento sul finanziamento all'80% di un immobile del valore di CHF 1 milione, l'anticipo costa quindi oltre CHF 8000 in più all'anno. Sull'intera durata del finanziamento si superano così gli CHF 80 000. Recentemente, il rapido aumento dei tassi ipotecari a lungo termine è inoltre stato contraddistinto da una forte volatilità. A seconda del momento della stipula di una nuova ipoteca o del rinnovo, i costi di finanziamento in caso di durata lunga potevano quindi variare sensibilmente. Nel giro di pochi giorni potevano quindi risultare decine di migliaia di CHF in più sull'intera durata. Una vera e propria lotteria per i nuovi acquirenti e i proprietari con contratti di finanziamento in scadenza.

Le condizioni di finanziamento restano allettanti

Il brusco rialzo dei tassi non ha però avuto la stessa intensità per tutte le varianti di finanziamento. Le durate brevi sono rincarate molto meno. Inoltre per i finanziamenti legati al mercato monetario non è cambiato assolutamente nulla. I costi di un'ipoteca SARON restano bassi come l'anno scorso. Si trovano quindi ancora condizioni di finanziamento molto allettanti. Attualmente ha registrato un'impennata per così dire «solo» il prezzo della sicurezza dei costi abitativi fissi a lungo termine. Qui bisognerà attendersi ulteriori aumenti anche nei prossimi mesi. Le previsioni inflazionistiche sempre alte dovrebbero accentuare ulteriormente la pressione al rialzo sui tassi a lungo termine. La prospettiva storica mostra però chiaramente che anche questi finanziamenti restano allettanti e lo saranno ancora per un po' (v. grafico al centro a sinistra). Hanno semplicemente lasciato il livello estremamente basso, a cui ci eravamo abituati negli ultimi anni.

Il vantaggio di costo dell'abitazione propria si annulla

Grazie ai tassi estremamente bassi degli ultimi anni, i proprietari di abitazione hanno potuto beneficiare di costi abitativi molto bassi. Negli ultimi anni, acquistando un appartamento in proprietà standard (4 locali, 100m²) nuovo con un'ipoteca a 5 anni si poteva risparmiare più di un terzo dei costi abitativi rispetto alla locazione dello stesso appartamento. A causa delle impennate dei tassi degli anticipi a lungo termine, per le ipoteche fisse nel frattempo il vantaggio di prezzo si è assottigliato sensibilmente. Acquistando l'appartamento descritto nel primo trimestre 2022 il risparmio sui costi abitativi sarebbe stato «solo» del 17% circa: in pochissimo tempo è quindi dimezzato. Per le durate più lunghe, il vantaggio si è addirittura azzerato. Nel frattempo, l'acquisto con un'ipoteca a 15 anni genera addirittura costi leggermente superiori a quelli da sostenere in caso di locazione dell'appartamento. Nel caso descritto sopra, il vantaggio in caso di acquisto si annulla a

Segmenti di mercato

un tasso d'interesse ipotecario del 2.4% circa. Naturalmente in questi calcoli molto dipende dall'oggetto acquistato. Manifestamente, però, già ora l'acquisto di un'abitazione a uso proprio non conviene più automaticamente in tutti i casi. Se i tassi aumenteranno ancora, il vantaggio si annullerà per un numero crescente di oggetti e durate del finanziamento. In futuro sarà quindi ancora più importante valutare esattamente se e in base a quali modalità converrà ancora acquistare l'abitazione di proprietà, dal punto di vista puramente finanziario.

Non contano solo gli aspetti finanziari

In linea di principio, sul mercato della abitazioni di proprietà il livello dei tassi è considerato uno dei principali driver della domanda. Se i tassi sono bassi, anche i costi abitativi e di opportunità dell'acquisto dell'abitazione primaria sono bassi, il che incentiva più potenziali proprietari a procedere all'acquisto. Gran parte dei motivi alla base della domanda estremamente forte di abitazioni di proprietà negli ultimi 10 anni circa è da ricondurre con tutta probabilità al contesto caratterizzato da tassi ai minimi storici in questo periodo. Si poteva beneficiare quasi automaticamente di costi abitativi molto bassi e di un interessante aumento di valore praticamente in tutti i casi, indipendentemente dal tipo di oggetto e di finanziamento. E accanto a questo rendimento puramente finanziario molto allettante erano offerti gratuitamente i vantaggi non finanziari associati all'abitazione di proprietà, il cui ruolo per l'acquisto dell'abitazione primaria non va sottovalutato. Alla fine si compra infatti in primo luogo spazio vitale con la miglior qualità abitativa possibile. Come mostra il grafico sotto a sinistra, gli argomenti non finanziari assumono notevole

rilievo agli occhi dei potenziali acquirenti di abitazioni primarie. Anche se ora i vantaggi puramente finanziari lentamente svaniscono, per molti acquirenti vi saranno ancora abbastanza motivi per acquistare le proprie quattro mura. E molti di coloro che oggi si possono permettere ancora di acquistare, dovrebbero presentare anche la disponibilità di pagamento richiesta.

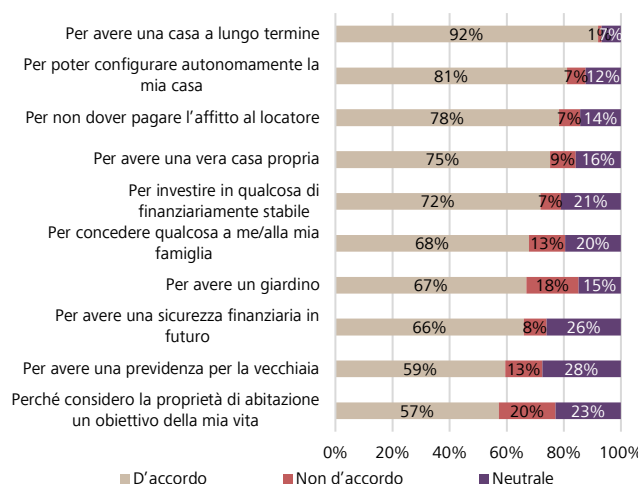
I prezzi della proprietà continueranno ad aumentare

Sul fronte della domanda, la proprietà di abitazione resta richiesta malgrado i prezzi esorbitanti e i tassi in crescita. Si trovano ancora soluzioni di finanziamento che rendono l'acquisto nettamente più conveniente della locazione. A breve termine non è esclusa un'ulteriore spinta alla domanda per paura dell'inflazione e di un ulteriore incremento dei tassi. I vari argomenti non finanziari a favore dell'abitazione di proprietà indurranno la popolazione svizzera a richiederla anche se il livello dei tassi segnerà un nuovo aumento. Le crescenti spese di finanziamento restringono tuttavia ulteriormente la cerchia di acquirenti, già limitata a causa dell'attuale livello dei prezzi nonché dei requisiti di sostenibilità e capitale proprio. Sul fronte dell'offerta, nel frattempo il mercato della proprietà primaria è però praticamente prosciugato. I nuovi oggetti di proprietà sono scarsi e gli attuali proprietari di case e appartamenti vendono solo in casi eccezionali. Le conseguenze sono sempre meno oggetti in vendita e tempi di commercializzazione sempre più brevi (v. grafico sotto a destra). In questa situazione dell'offerta, i prezzi continueranno a crescere anche a fronte di una domanda in calo a medio termine. Potrebbe gradualmente svilupparsi al massimo una dinamica al rialzo leggermente più debole.



Motivi del desiderio di proprietà

Principali motivi del desiderio di proprietà e relativo consenso

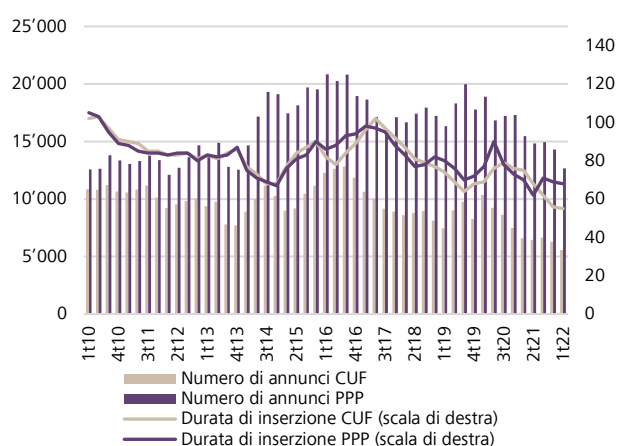


Fonte: ZHAW, Raiffeisen Economic Research



Volume in offerta e durata di commercializzazione

Numero di annunci online per abitazioni di proprietà e durata di commercializzazione in giorni (mediana)



Fonte: Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

Locazione

L'anno scorso il mercato degli appartamenti in locazione è entrato in una nuova fase del suo ciclo. La flessione degli sfitti consente di assistere per la prima volta da molto tempo a un nuovo incremento degli affitti offerti. A medio termine, la forbice tra gli affitti offerti e quelli in essere potrebbe così riaprirsi. In futuro, l'incentivo finanziario a una locazione di lunga durata potrebbe aumentare nuovamente.

Sul mercato svizzero degli appartamenti in locazione, l'ultimo decennio è stato contraddistinto soprattutto da un boom della costruzione di abitazioni. Tassi storicamente bassi e il conseguente stato di emergenza degli investimenti hanno riversato molto capitale nel mercato degli appartamenti in locazione, relativamente allettante. Questo netto aumento dell'offerta ha prodotto un'offerta eccedentaria, soprattutto al di fuori delle posizioni migliori. Le conseguenze logiche di questa evoluzione sono state l'aumento degli sfitti e la continua erosione degli affitti iniziali. L'anno scorso, per la prima volta dal 2009 l'Ufficio federale di statistica ha censito meno abitazioni sfitte rispetto all'anno precedente (-7'500). Grazie a questo calo, l'indice delle abitazioni sfitte ha segnato una netta flessione, passando dall'1.72% all'1.54%. Il mercato degli appartamenti in locazione potrebbe quindi entrare a breve in una nuova fase del suo ciclo. La costruzione di nuovi oggetti di locazione, da anni in calo, a cui anche durante la pandemia da Covid-19 si è contrapposta una solida crescita demografica, ha dato frutti. Come illustrato nella rubrica Focus (v. pag. 22), oggi il numero di nuove abitazioni immesse sul mercato è molto inferiore a quello di nuove economie domestiche.

Gli affitti offerti tornano a crescere

Siccome ogni anno le abitazioni assorbite dal mercato superano le nuove costruzioni, l'offerta eccedentaria creatasi in molte regioni a partire dal 2010 viene progressivamente smaltita. La disponibilità di oggetti in locazione torna a essere più scarsa. Seppur con un po' di ritardo, nel frattempo

anche i prezzi degli affitti si adeguano. Nel primo trimestre di quest'anno, per la prima volta da circa sei anni si è assistito nuovamente a un aumento degli affitti offerti (v. grafico sotto a sinistra). Dopo una lunga fase di distensione, i prezzi pubblicati degli appartamenti in locazione sono cresciuti dello 0.3% circa rispetto al trimestre precedente. Attualmente si registra una stabilizzazione anche per i prezzi dei contratti di locazione effettivamente stipulati (affitti stipulati) (v. grafico sotto a destra). A causa delle forti oscillazioni, questo dato va però interpretato con prudenza. La distinzione tra nuove e vecchie abitazioni mostra inoltre che nel segmento delle nuove costruzioni la stabilizzazione si sta delineando da tempo, dopo che dalla metà degli anni 2010 questi affitti erano finiti sotto forte pressione sulla scia della sovrapproduzione. Nei prossimi trimestri bisognerà naturalmente stare a vedere in che misura questa inversione di tendenza si rivelerà duratura per gli affitti offerti e stipulati. L'eccedenza della domanda che sembra emergere indica tuttavia nettamente un arresto effettivo della caduta dei prezzi degli affitti iniziali.

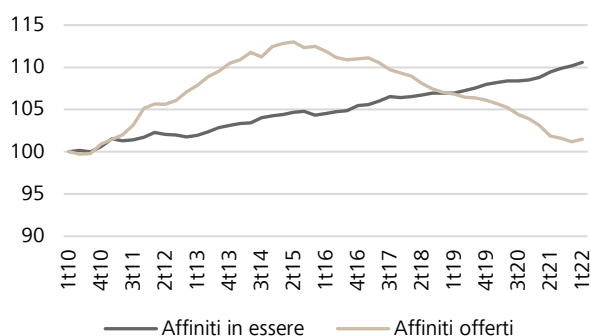
Aumentano ulteriormente gli affitti in essere

Se per gli affitti offerti e stipulati si delinea un'inversione di tendenza, i cosiddetti affitti in essere continuano a seguire il loro pluriennale percorso di crescita (v. grafico sotto a sinistra). Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, nel primo trimestre 2022 gli affitti di tutti i locatari svizzeri sono aumentati di poco più dell'1.6%. Malgrado



Affitti residenziali

Affitti offerti e in essere indicizzati,
100 = 1° trimestre 2010 (1T10)

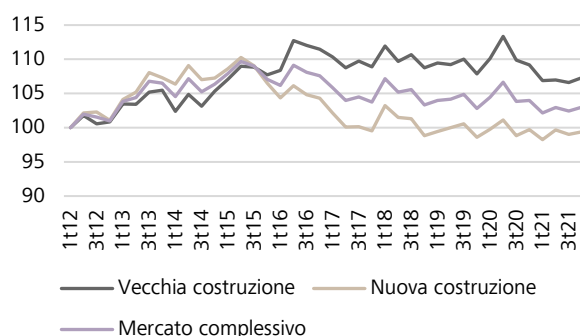


Fonte: UST, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research



Nuove e vecchie costruzioni

Affitti stipulati indicizzati per nuove e vecchie abitazioni,
100 = 1° trimestre 2012 (1T12)



Fonte: Fahländer, Raiffeisen Economic Research

Segmenti di mercato

una lunga fase di affitti offerti e stipulati in netto calo, ora gli affitti di tutte le economie domestiche continuano ad aumentare. Questo paradosso, a prima vista sorprendente, si spiega principalmente con la differenza di prezzo tra gli affitti in essere e quelli nuovi. Se per gli affitti offerti e stipulati a determinare il livello dei prezzi sono sostanzialmente l'offerta e la domanda, per gli affitti in essere il mercato svolge un ruolo nettamente più marginale. Secondo il diritto svizzero di locazione, infatti, i prezzi delle abitazioni locate possono essere adeguati alla situazione del mercato locale solo in caso di cambiamento di locatario. E siccome ogni anno «solo» il 10% circa dei nuclei familiari svizzeri trasloca e oltretutto solo una minima parte della sostanza immobiliare è immessa sul mercato sotto forma di nuove abitazioni, solamente una piccola parte dei locatari paga un affitto corrispondente al livello dei prezzi vigente sul libero mercato immobiliare. Passa quindi relativamente molto tempo prima che i cambiamenti sul mercato degli appartamenti in locazione si riflettano sugli affitti in essere.

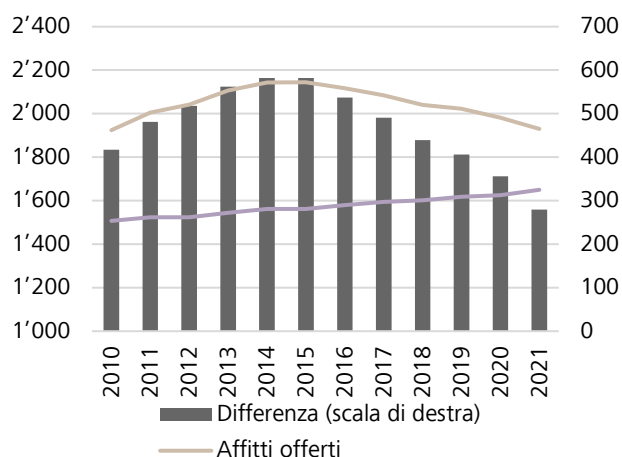
La differenza resta evidente

A causa degli affitti offerti e stipulati sensibilmente aumentati a lungo termine, con il passare degli anni si è creata un'ampia differenza rispetto agli affitti in essere. Malgrado la netta flessione degli ultimi anni, la differenza resta percepibile. Gli affitti mensili offerti per l'appartamento standard oggetto del grafico sotto a sinistra (4 locali, 100m², anno di costruzione 2011) superano ancora di circa CHF 300 gli affitti in essere. Nel 2015 la differenza di prezzo sfiorava i CHF 600.



Differenza tra gli affitti offerti e in essere

Affitto mensile offerto e in essere di un appartamento standard (4 locali, 100m², 10 anni)



Fonte: UST, Meta-Sys, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Anche la mappa riportata sotto a destra mostra chiaramente che in molte regioni della Svizzera la forbice tra i prezzi resta molto ampia. Presentano grandi differenze di prezzo, che in parte superano il 30%, soprattutto i surriscaldati mercati urbani delle abitazioni. In molte regioni rurali, in cui negli ultimi anni sono state costruite proporzionalmente molte abitazioni, le differenze sono nettamente inferiori. Fintanto che permarranno differenze così su scala nazionale, gli affitti in essere continueranno a crescere indipendentemente dall'evoluzione del mercato degli appartamenti in locazione.

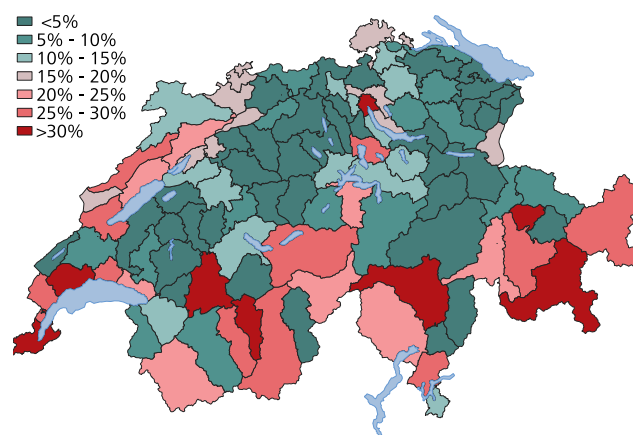
La forbice rischia di riaprirsi

Se come previsto il mercato degli appartamenti in locazione dovesse surriscaldarsi nuovamente, anche gli affitti offerti e stipulati si allontanerebbero nuovamente dagli affitti in essere. La forbice che da anni si stava chiudendo potrebbe quindi ricominciare ad aprirsi. Anche determinati incentivi controproducenti creati da questa differenza si insospirano ulteriormente. Netti aumenti dei prezzi degli affitti in caso di cambiamento di locatario o addirittura la disdetta dei contratti di interi immobili potrebbero ridiventare attrattivi dal punto di vista dei locatori. Per i locatari, invece, lunghe durate di affitto diventano ancora più convenienti. Se i prezzi sul libero mercato immobiliare aumentano sensibilmente, i locatari di vecchia data beneficiano infatti di costi abitativi proporzionalmente sempre più bassi. E se il trasloco comporta un crescente rialzo dei costi abitativi, aumentano fortemente gli incentivi a restare nella stessa abitazione molto più a lungo di quanto non richieda la situazione personale attuale.



Differenze regionali

Differenza tra gli affitti offerti e in essere per regioni MS, oggetto di riferimento: 4 locali., 100m², anno di costruzione 1999



Fonte: UST, Meta-Sys, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Superfici adibite a ufficio

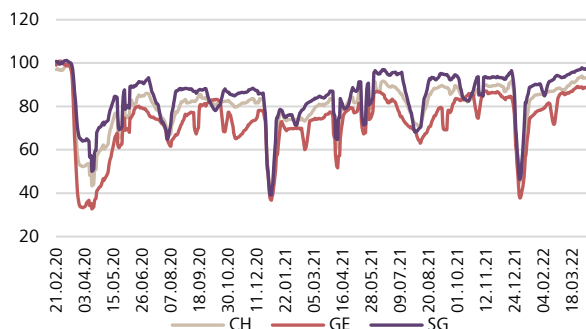
Con il passaggio alla fase endemica di Covid-19, la «nuova normalità» in ufficio assume tratti sempre più distinti. Nei classici posti di lavoro d'ufficio, il futuro appartiene ai modelli ibridi, che combinano home office e presenza in ufficio. Anche due anni dall'inizio della pandemia non si intravedono tracce sul mercato degli uffici. Emergono tuttavia i primi segni di reazione alla nuova situazione da parte sia degli offerenti sia dei richiedenti di superfici adibite a ufficio.

Con il passaggio dalla fase pandemica a quella endemica di coronavirus, in molti settori della vita si sta lentamente affermando la «nuova normalità». Anche nella quotidianità lavorativa degli svizzeri emerge sempre più concretamente come si presenterà il lavoro d'ufficio post-Covid. Al più tardi con la revoca della raccomandazione del telelavoro da parte del Consiglio federale, il 17 febbraio scorso, ha preso avvio il grande ritorno negli uffici svizzeri. Il fatto che all'inizio di aprile abbiamo assistito alla maggior mobilità del posto di lavoro dall'inizio della pandemia non ha sorpreso nessuno. Attualmente, su scala nazionale resta però ancora inferiore del 10% rispetto al livello pre-crisi (v. grafico sotto a sinistra). Per l'ampia maggioranza degli impiegati nelle classiche attività d'ufficio stanno lentamente prendendo piede modelli ibridi, che combinano home office e presenza in ufficio. Nella maggior parte dei casi dovrebbe trattarsi di soluzioni nell'interesse di entrambe le parti del rapporto di lavoro: la pandemia ha infatti mostrato nettamente che gran parte dei lavori può perfettamente essere svolta senza vincoli di luogo. Nella nuova quotidianità, negli uffici open space della Svizzera si stanno già delineando primi interventi nella futura gestione delle superfici adibite a ufficio. L'assenza continua di ampie fasce del personale comporta una maggior sottoccupazione delle postazioni di lavoro. Si delineano inoltre picchi di presenza in singoli giorni della settimana, mentre in altri giorni gli uffici restano deserti. Alle imprese attente e sensibili ai costi questi fatti non dovrebbero essere sfuggiti.



Mobilità del posto di lavoro

Numero di presenze sul luogo di lavoro, indicizzato, 100 = mediana 3 gennaio – 6 febbraio 2020



Fonte: Google, Raiffeisen Economic Research

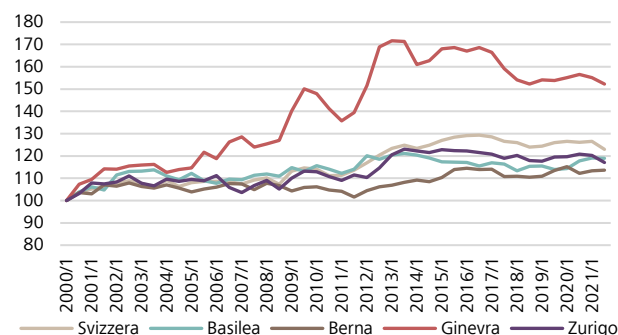
Mercato degli uffici intatto

L'impatto dei provvedimenti di contenimento degli ultimi due anni sui classici settori d'ufficio è risultato molto contenuto. Il passaggio alla modalità home office, svoltosi in genere senza intoppi, ha consentito a molte imprese di evitare un collasso dell'attività commerciale. E se ciononostante negli scorsi due anni un'azienda si fosse trovata in difficoltà, la mano pubblica è intervenuta generosamente. Di conseguenza non sono state disdette molte più superfici del solito e non si sono acutizzate sensibilmente le difficoltà di commercializzazioni delle superfici liberate e di quelle nuove. Malgrado i notevoli sconvolgimenti sociali ed economici, su questo mercato l'offerta e la domanda sono rimaste in equilibrio. Questo equilibrio relativamente solido si traduce anche in affitti molto stabili (v. grafico sotto a destra). Sia su scala nazionale sia nei singoli agglomerati urbani gli affitti degli uffici si sono mossi sul livello su cui si erano già attestati prima della crisi. Attualmente si osservano tuttavia segni del fatto che nel frattempo i prezzi sono finiti un po' sotto pressione. Resta tuttavia da vedere se si tratta di una tendenza duratura o meno.



Affitti degli uffici

Evoluzione dei prezzi degli affitti, indicizzata, 100 = 1° semestre 2000



Fonte: Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Fabbisogno di superficie in calo

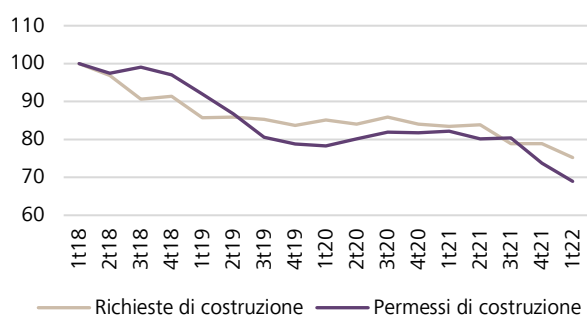
Malgrado la situazione finora molto solida sul mercato, è incontestabile che il mondo del lavoro post-coronavirus lascerà tracce anche sul mercato delle superfici adibite a ufficio. Attualmente siamo ancora in una fase esplorativa. In attesa che i nuovi modelli lavorativi si affermino durevolmente e si possano rilevare primi valori empirici fondati, la maggior parte dei locatari di uffici aspetterà prima di procedere ad adeguamenti effettivi del proprio fabbisogno di superfici. Inoltre esigenze di pianificazione a lungo termine nonché le lunghe durate dei contratti, spesso fisse, e i lunghi termini di disdetta riducono comunque le possibilità di cambiamenti a breve termine. In caso di rinnovo del contratto, espansione della superficie o trasloco, però, in futuro la questione della superficie effettivamente necessaria assumerà probabilmente maggiore rilievo. Riduzioni percettibili della superficie per collaboratore rappresentano sicuramente un'opzione per ridurre i costi. Benché a medio termine sia prevedibile un aumento delle superfici per incontri fisici e scambi sociali, difficilmente tali aumenti riusciranno infatti a compensare le possibilità di risparmio offerte da configurazioni salvaspazio delle postazioni di lavoro (hot desking, desk sharing ecc.), diventate ancora più interessanti di fronte alla minor occupazione media.

Il fronte della produzione reagisce

Considerando queste previsioni di contrazione della domanda, in futuro la commercializzazione delle superfici adibite a ufficio potrebbe rivelarsi più difficile. Su un mercato che, al di fuori delle posizioni migliori, registra già un elevato numero di sfitti, i rischi per gli investitori crescono ulteriormente. Come rivela il numero di nuove richieste di concessioni e di nuovi permessi di costruzione per edifici adibiti a ufficio, il mercato sta però già anticipando questa evoluzione (v. grafico sotto a sinistra).

Richieste e permessi di costruzione

Numero di richieste e permessi di costruzione di superfici adibite a ufficio, somma dei quattro trimestri, indicizzato 100 = 1T18



Fonte: Docu-Media, Raiffeisen Economic Research

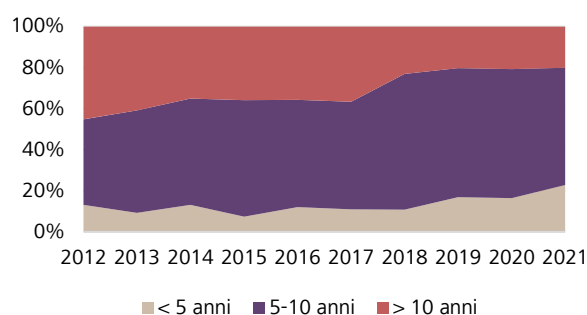
Se nella prima fase della pandemia le richieste e i permessi di costruzione si muovevano sul livello del 2019, dalla metà del 2021 si osserva una netta diminuzione. Tra il T1 2021 e il T1 2022, il numero di nuove richieste di costruzione e di permessi rilasciati è diminuito di più del 13%. Di fronte allo sconvolgimento sempre più visibile dell'occupazione degli uffici, probabilmente questa flessione proseguirà, contrastando il prevedibile incremento degli sfitti.

Serve più flessibilità

Anche sul fronte della domanda si osservano i primi effetti della pandemia da coronavirus. La grande incertezza in merito alla futura configurazione degli uffici sembra essersi tradotta in una riduzione percettibile delle durate dei nuovi contratti di locazione. Nel corso della pandemia, la quota di nuovi contratti di locazione di uffici con durata molto breve è aumentata sensibilmente (v. grafico sotto a destra). Nel 2019 era ancora stato stipulato con durate inferiori a cinque anni il 10% circa dei contratti di locazione di uffici a tempo determinato. L'anno scorso, tale quota era già salita al 15%, accelerando notevolmente la tendenza a durate più brevi constatata già prima della crisi. In linea di principio, in futuro i locatari di uffici manifesteranno probabilmente un crescente interesse a una maggior flessibilità. Modelli di lavoro flessibili presuppongono superfici di lavoro sfruttabili nel modo più flessibile possibile. Dopo l'esperienza Covid-19, la locazione con scadenze decennali di uffici con configurazioni rigide delle postazioni di lavoro sarà l'eccezione. Adattabilità e flessibilità dovrebbero quindi diventare fattori fondamentali per la locazione delle superfici esistenti e la pianificazione di nuovi progetti nella «nuova normalità» del mercato delle superfici adibite a ufficio.

Durate dei contratti

Distribuzione delle durate dei nuovi contratti di affitto a tempo determinato di superfici adibite a ufficio



Fonte: REIDA, Raiffeisen Economic Research

Domanda insoddisfatta

Il persistente invecchiamento della società e la tendenza all'individualizzazione, che recentemente ha segnato un'accelerazione, si traducono in economie domestiche sempre più piccole. La domanda di alloggi cresce quindi molto più in fretta della popolazione. In assenza di misure immediate per ampliare l'offerta di alloggi, dopo anni di crescita degli sfitti nel giro di pochi anni la Svizzera rischia una penuria di alloggi.

Il fatto che il numero di economie domestiche cresca più rapidamente della popolazione non è una novità. In fondo sono decenni che la dimensione media delle economie domestiche diminuisce. Se nel 1965 in un nucleo familiare vivevano ancora quasi 4.4 persone, oggi sono meno della metà. Dal grafico sotto a sinistra si evince che, dall'inizio del millennio al 2017, il numero di economie domestiche è cresciuto a una velocità pressoché costante, che supera di circa 0.2 punti percentuali il tasso di crescita della popolazione.

Economie domestiche sempre più piccole

A partire dal 2018, l'accelerazione della diminuzione della dimensione media delle economie domestiche (v. grafico sotto a destra) ha però allargato la forbice tra i due tassi di crescita. Nel 2020, con l'1.45% il numero di nuclei familiari è cresciuto a un ritmo quasi doppio rispetto alla popolazione (0.75%). In seguito a questa evoluzione, nel 2019 per la prima volta il rimpicciolimento dei nuclei familiari è stato il driver principale della crescita del numero di economie domestiche in Svizzera (v. grafico in alto sulla pagina seguente). Anche nel 2020, l'ultimo anno per cui sono disponibili cifre ufficiali, il rimpicciolimento dei nuclei familiari è stato il fattore numero uno alla base dell'incremento del numero di economie domestiche. Oltre 26'000 nuovi nuclei familiari sono stati formati in seguito alla riduzione della

dimensione media delle economie domestiche (48%). Il contributo dell'immigrazione, tradizionalmente il fattore principale per la creazione di economie domestiche in un paese d'immigrazione come la Svizzera, ha determinato invece solo ca. 24'500 nuove economie domestiche (44%). 4'500 nuovi nuclei familiari sono risultati dall'eccedenza delle nascite (8%) nel 2020. Nello stesso anno, la crescita demografica indigena è risultata relativamente modesta a causa della sovramortalità durante la pandemia da coronavirus. Normalmente, negli ultimi anni il contributo dell'eccedenza delle nascite alla formazione di nuovi nuclei familiari era quasi del doppio e quindi un driver piuttosto modesto della loro crescita.

Dalla stabilità alla volatilità

Fatta eccezione per gli ultimi due anni straordinari, finora l'immigrazione era il fattore di formazione di nuclei familiari con le oscillazioni maggiori. Fino al 2018, il rimpicciolimento dei nuclei familiari contribuiva al numero di nuove economie domestiche con una quota in crescita costante, con poche fluttuazioni. L'evoluzione dal 2018 ha sorpreso tutti. È giunta quindi l'ora di analizzare approfonditamente i motivi alla base del rimpicciolimento del nucleo familiare medio negli ultimi anni.

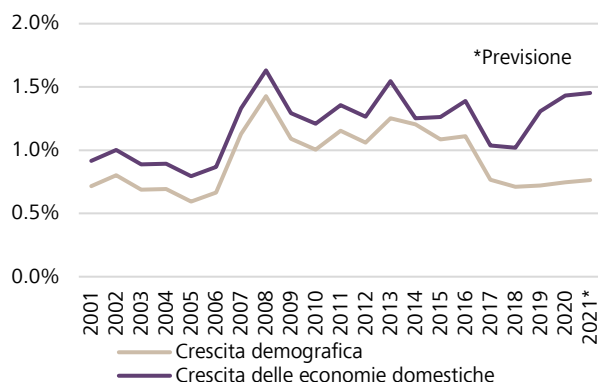
Nessun influsso dell'immigrazione

In teoria, la variazione della dimensione delle economie domestiche può essere attribuita a tre effetti.



Crescita di popolazione e nuclei familiari

Tasso di crescita annuo

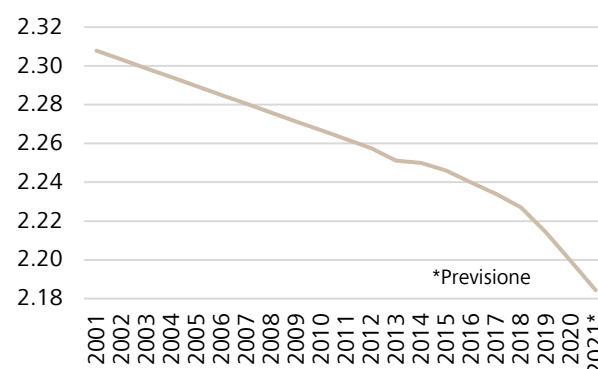


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



Dimensione delle economie domestiche

Numero medio di persone per economia domestica

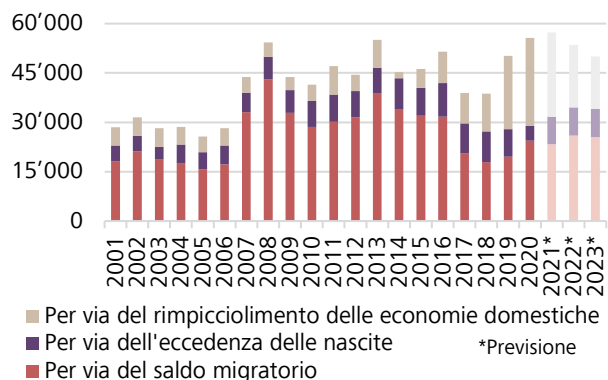


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



Formazione di economie domestiche

Incremento netto del numero di economie domestiche

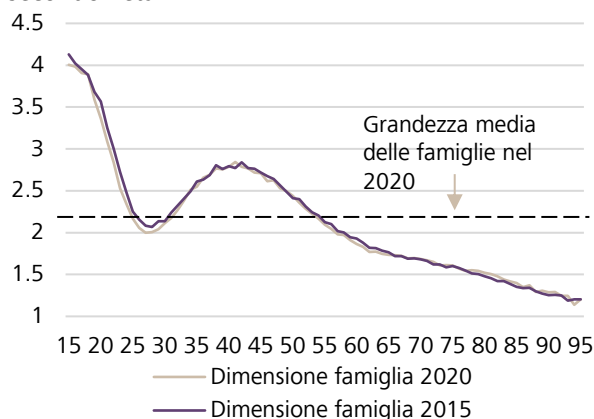


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



Dimensione delle economie domestiche secondo l'età

Numero medio di persone per economia domestica secondo l'età

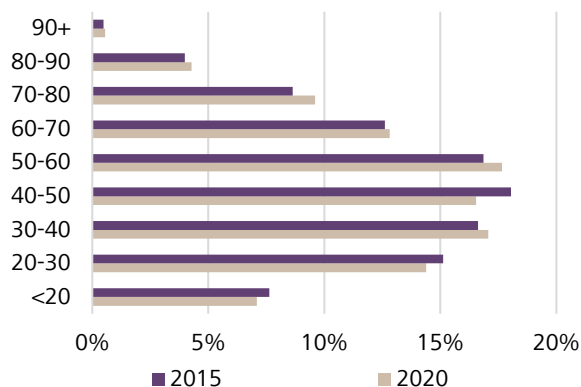


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



Struttura per età

Distribuzione della popolazione residente permanente a partire dai 15 anni secondo la classe di età



Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

Diminuisce o aumenta quando, in caso di saldo migratorio positivo, come quello che registra tradizionalmente la Svizzera, gli immigrati presentano una struttura delle economie domestiche diversa da quella degli svizzeri. La variazione della dimensione dei nuclei familiari negli ultimi anni non può tuttavia essere ricondotta a questo effetto. Da un lato i nuclei familiari arrivati presentano una dimensione solo in misura irrilevante inferiore a quella degli svizzeri e dall'altro negli ultimi anni la dimensione media delle economie domestiche degli immigrati è rimasta costante. In ogni caso, questo effetto dell'immigrazione ha solo un piccolo influsso sulla dimensione media delle economie domestiche, poiché l'immigrazione annua rispetto alla popolazione indigena è bassa. Recentemente, il saldo migratorio si aggira «solo» sullo 0.7% della popolazione residente permanente. Negli ultimi anni, l'influsso degli immigrati sulla dimensione media delle economie domestiche in Svizzera è quindi stato trascurabile.

Invecchiamento demografico

Il secondo effetto che può spiegare la variazione delle dimensioni delle economie domestiche è l'invecchiamento demografico. Queste dimensioni variano infatti con l'età dei componenti. A seconda della fase della vita, le persone vivono in nuclei familiari di grandezza media diversa (v. grafico al centro): in genere i bambini vivono in famiglie più grandi e una volta diventati adulti lasciano la casa dei genitori e formano un'economia domestica più piccola, andando ad esempio a vivere da soli, in coppia o in una comunità abitativa. Dopo questa fase in nuclei piuttosto piccoli, la loro grandezza aumenta nuovamente, poiché le persone si uniscono formando famiglie con bambini. La dimensione media delle famiglie cresce quindi nuovamente fino ai 45 anni circa, dopodiché ridiscende costantemente fino al termine della vita. I figli escono di casa e i decessi riducono la dimensione delle economie domestiche. Vivono spesso in nuclei unipersonali in particolare le donne anziane, data la loro aspettativa di vita superiore.

Anziani più numerosi e più longevi

A partire dall'età di 55 anni, la dimensione dei nuclei scende al di sotto della media svizzera. E la schiera di questi ultra 50enni si allarga anno dopo anno (v. grafico in basso). La quota di persone in fasi della vita con nuclei più piccoli per motivi di età sulla popolazione complessiva è in continuo aumento per motivi demografici. Al di là dei semplici numeri si aggiunge il fatto che la fase della vita che le persone attraversano in questo

periodo contraddistinto da nuclei più piccoli si allunga a causa dell'innalzamento dell'aspettativa di vita. La struttura per età e la crescente aspettativa di vita portano quindi «automaticamente» a un numero crescente di economie domestiche più piccole.

Meglio da soli a qualsiasi età

Il terzo e ultimo effetto che influenza le variazioni della dimensione delle famiglie è l'individualizzazione, uno dei grandi megatrend degli ultimi anni. Oggi le persone preferiscono spesso vivere da soli o in piccoli nuclei. È quanto emerge chiaramente dal grafico al centro sulla pagina precedente, confrontando la curva del 2015 con quella del 2020. La curva grigia (2020) è praticamente sempre al di sotto di quella viola (2015), in parte nettamente, fino ai 65 anni. Ciò significa che oggi all'interno di ogni classe di età le persone formano nuclei sempre più piccoli rispetto a cinque anni fa. Rispetto a cinque anni fa, oggi una persona di 25 anni vive quindi in un nucleo molto più piccolo. Nel giro di mezzo decennio, la dimensione media dei nuclei è scesa da 2.25 a 2.17 persone. Gli svizzeri vivono quindi in economie domestiche sempre più piccole non solo perché sempre più persone raggiungono l'età con nuclei più piccoli e questa fase dura sempre più a lungo, ma anche perché la loro propensione a vivere da soli aumenta.

Soprattutto tra i giovani

Questa tendenza è osservabile nella maggior parte delle classi di età. L'evoluzione è però stata particolarmente

marcata nelle generazioni più giovani. Raggiunge il picco tra i 15 e i 35 anni. In questa classe di età, nel giro di cinque anni la dimensione dell'economia domestica è diminuita di 0.085 persone per nucleo. Ma si riscontra una netta tendenza all'individualizzazione anche tra i 36 e i 65 anni. In questa classe di età, nel giro di cinque anni la dimensione media delle economie domestiche è diminuita di 0.025 persone. All'interno della categoria dei pensionati si è invece osservata una tendenza a nuclei leggermente più grandi. In questo gruppo, la grandezza media dei nuclei in base all'età è aumentata di 0.019 persone. In questo contesto è importante fare la seguente distinzione: da un lato la dimensione media delle economie domestiche di pensionati diminuisce poiché invecchiano e in età avanzata si tende maggiormente a vivere da soli. Oggi un ottantenne tende però a vivere in una famiglia leggermente più numerosa rispetto a un ottantenne cinque anni fa. Ciò è dovuto al fatto che oggi la probabilità che entrambi i coniugi siano ancora vivi a 80 anni è superiore rispetto a mezzo decennio fa per via dell'innalzamento dell'aspettativa di vita.

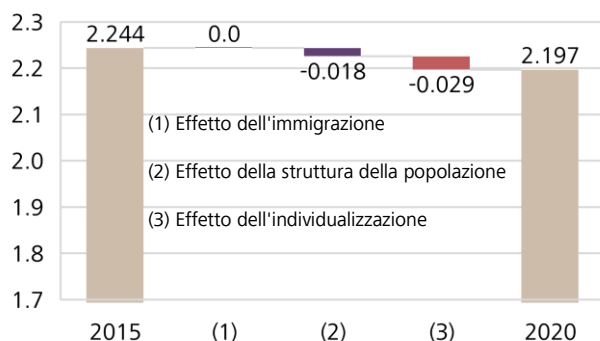
Scomposizione delle cause

Entrambi gli effetti, la struttura demografica mutata e la tendenza all'individualizzazione, rimpiccioliscono quindi la dimensione media delle economie domestiche in Svizzera. I due effetti possono essere scissi e quantificati separatamente, calcolando anzitutto la dimensione media dei nuclei se la popolazione del 2020 (v. barra grigia nel grafico in basso sulla pagina precedente) fosse distribuita in base a quella secondo l'età nel 2015 (v. curva viola nel grafico al centro sulla pagina precedente). La differenza tra la dimensione delle economie domestiche così calcolata e la loro grandezza media effettiva nel 2015 rappresenta l'effetto risultante dalla struttura demografica mutata. La differenza tra la dimensione calcolata e quella media nel 2020 rappresenta invece l'effetto attribuibile alla tendenza all'individualizzazione. La scomposizione di questi effetti mostra che l'effetto dell'individualizzazione (-0.029) ha un peso leggermente maggiore rispetto all'effetto della struttura per età (-0.018). In base alle nostre stime, nel 2021 i due valori dovrebbero essersi attestati su un livello analogo.



Cause della riduzione della dimensione delle economie domestiche

Numero medio di persone per economia domestica e sua variazione

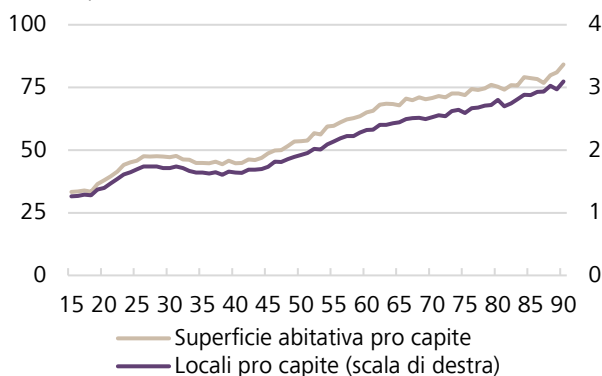


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



Locali e superficie occupati secondo l'età

Superficie abitativa netta media in m² e numero medio di locali, senza la cucina

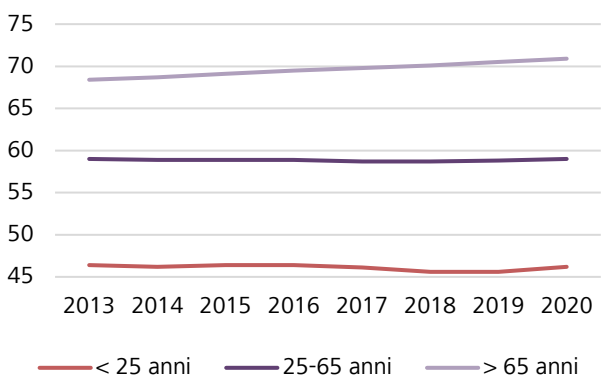


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



Evoluzione della superficie occupata

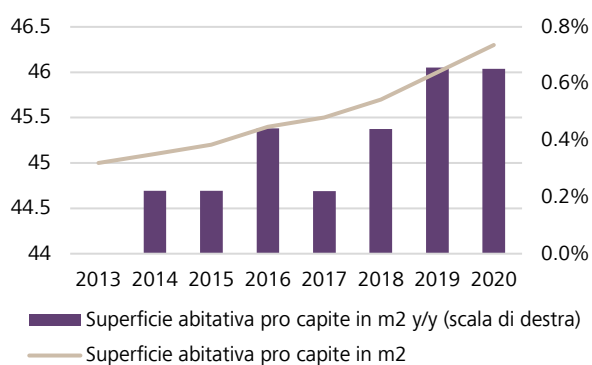
Superficie abitativa netta media secondo la classe di età, in m²



Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



Superficie occupata media



Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

Domanda di abitazioni

Dal numero di nuove economie domestiche calcolato in base a questa analisi demografica è possibile derivare direttamente la domanda supplementare di abitazioni da parte delle economie domestiche. Ogni nuovo nucleo occupa infatti un'abitazione supplementare. Ipotizzando un'immigrazione costante, in base alle nostre previsioni nel 2022 saranno richiesti 51'000 abitazioni supplementari. Per il 2023, con poco più di 48'000 unità stimiamo una domanda di abitazioni leggermente inferiore, ma pur sempre molto alta. Queste cifre non tengono conto di eventuali ripercussioni dei movimenti dei profughi in seguito alla guerra in Ucraina (v. capitolo sull'impatto della crisi ucraina sulla domanda di abitazioni in Svizzera).

Aumenta anche la domanda di locali e superficie

Dal punto di vista economico, l'invecchiamento della società porta a una distribuzione inefficiente delle abitazioni già esistenti. Paradossalmente, quanto più le persone invecchiano, tanto più spazio occupano. Gli anziani tendono infatti a vivere mediamente in abitazioni troppo grandi per la dimensione del loro nucleo (v. grafico in alto), perché malgrado la riduzione della grandezza della famiglia con l'avanzare dell'età difficilmente cambiano casa. I proprietari anziani hanno di norma un legame emotivo e sociale con le loro quattro mura e la loro ubicazione, non trovano un'alternativa adatta a causa dell'offerta scarsa, vorrebbero lasciare la loro abitazione primaria in eredità ai loro discendenti e/o vedono la loro abitazione inoltre come investimento monetario. Anche i locatari anziani traslocano raramente poiché di norma per un appartamento in affitto più piccolo dovrebbero addirittura sborsare di più che non per quello grande in cui vivono da tanto tempo, vista la crescita degli affitti sull'arco degli anni.

I prezzi disciplinano i giovani

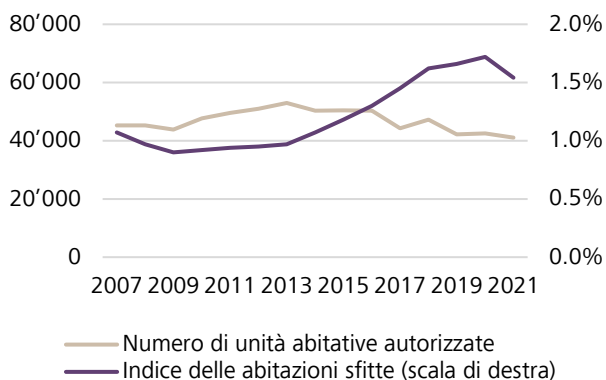
Da tempo la domanda di superficie abitativa delle classi di età più giovani non aumenta più. Pur portando a più alloggi pro capite, la tendenza all'individualizzazione non induce le persone a richiedere più superficie o più locali. I prezzi elevati degli affitti e degli immobili disciplinano gli acquirenti e i locatari, che al momento di formare un nucleo familiare ridimensionano l'alloggio in base alla nuova dimensione del nucleo, e il consumo pro capite di metri quadrati tende quindi a diminuire (v. grafico al centro).

Domanda crescente nel complesso

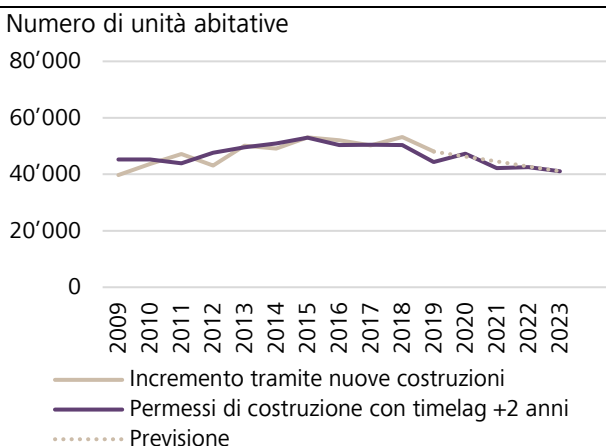
Nel complesso, la domanda di superficie pro capite aumenta quindi solo a causa dell'invecchiamento e lo fa addirittura con una dinamica accelerata (v. grafico in basso). La crescita sproporzionata del numero di nuclei familiari



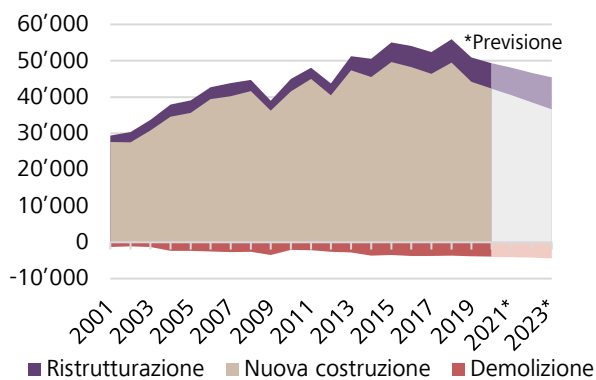
Permessi per nuove costruzioni e sfitti



Incremento delle nuove costruzioni



Incremento netto delle unità abitative



descritta va quindi di pari passo con una domanda di superficie supplementare. Ma quale offerta si contrappone a questa crescente domanda di abitazioni, locali e superfici? E il settore immobiliare è in grado di soddisfare questo fabbisogno supplementare?

Numero di sfitti sempre alto

Benché nel 2021 per la prima volta dal 2008 gli alloggi sfitti siano diminuiti, con un indice dell'1.54% in Svizzera il livello di sfitti resta piuttosto alto nel confronto storico. Escludendo i due anni precedenti (2019 e 2020), finora l'indice delle abitazioni sfitte ha superato il valore del 2021 solo tra il 1996 e il 1999. Dovrebbe quindi essere disponibile un cuscinetto presumibilmente cospicuo di alloggi sfitti per soddisfare una domanda in ulteriore crescita (v. grafico sopra).

Come si è arrivati a questo punto

La situazione attuale degli sfitti sul mercato immobiliare è la conseguenza di una lunga fase di sovrapproduzione di abitazioni. Con l'emergere del contesto di tassi bassi, alla fine del primo decennio del millennio ha preso avvio un vero e proprio boom delle costruzioni. In assenza di alternative d'investimento, gli investitori istituzionali si sono viepiù interessati agli immobili a reddito e l'edilizia e il settore immobiliare hanno soddisfatto questa domanda. Nel 2013 è stato finalmente raggiunto il picco dei permessi per la costruzione di unità abitative. Qualche anno dopo, anche l'attività edilizia effettiva ha raggiunto il suo apice. Da allora, il livello dei permessi di costruzione rilasciati è calato di più del 20%. La successiva minor produzione, combinata alla domanda appunto elevata, ha dapprima portato a un indebolimento della dinamica sul fronte degli sfitti a partire dal 2018. Nel 2021, infine, si è addirittura tornati per la prima volta a una lieve flessione degli sfitti.

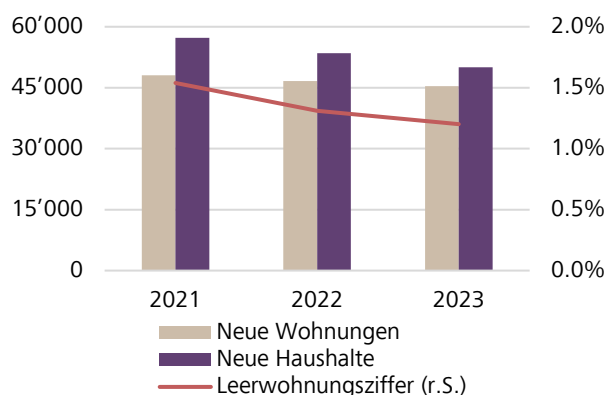
Costruzione futura

Per i prossimi due anni, in base ai permessi di costruzione rilasciati finora si può già stimare un incremento degli alloggi in seguito alle nuove costruzioni. Come si può vedere nel grafico al centro, i permessi di costruzione hanno uno sfasamento medio di circa due anni rispetto al completamento della costruzione: si tratta della durata media della progettazione dettagliata e del successivo processo di costruzione di alloggi dopo il rilascio del permesso. Se nel 2018 erano ancora state costruite 53'199 nuove abitazioni, in base alle nostre previsioni nel 2023 tale numero si aggirerà sulle 41'000 unità, il che corrisponde a una netta flessione della costruzione di nuovi alloggi, pari al 23% sull'arco di cinque anni.



Offerta e domanda

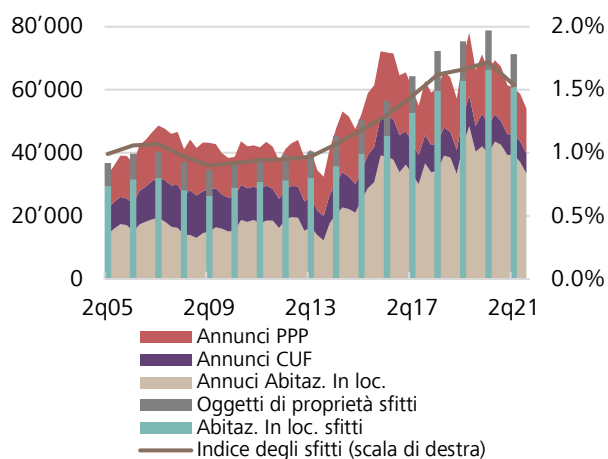
Incremento netto di nuove abitazioni e domanda da parte di nuove economie domestiche



Fonte: UST, Docu-Media, Raiffeisen Economic Research



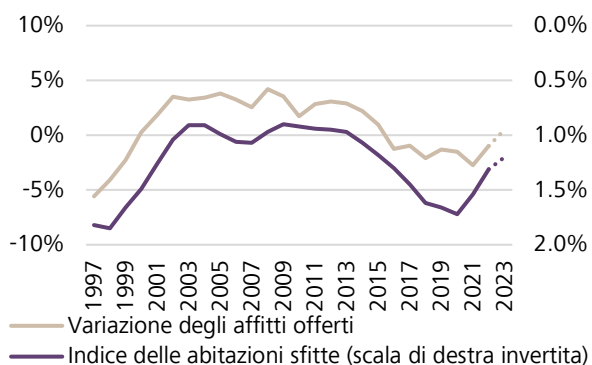
Abitazioni sfitte e annunci



Fonte: UST, Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research



Abitazioni sfitte e prezzi degli affitti



Fonte: UST, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Ristrutturazione e demolizioni

Sulla scia dell'attuale densificazione, sempre più alloggi esistenti sono demoliti per fare spazio a nuove costruzioni sostitutive con una maggior densità edilizia. Questi alloggi eliminati devono essere dedotti dal numero lordo di nuove costruzioni. Inoltre a causa delle prescrizioni in materia di pianificazione del territorio sono creati sempre più alloggi attraverso sopraelevazioni e ristrutturazioni. Proiettando queste due tendenze nel futuro è possibile stimare l'incremento netto di nuovi alloggi nei prossimi due anni. Nel 2022 la crescita netta sarà quindi di 46'666 unità e nel 2023 di 46'382 unità, pari al 19% in meno che nel 2018 (v. grafico in basso sulla pagina precedente).

Domanda vs. offerta

Se all'incremento netto si contrappongono le nuove economie domestiche, emerge che nell'anno in corso e l'anno prossimo i nuovi alloggi costruiti saranno nettamente inferiori alla domanda. Nel 2022 ci aspettiamo quindi un ulteriore calo dell'indice delle abitazioni sfitte (v. grafico in alto). Attraverso gli annunci è possibile stimare in modo abbastanza attendibile il livello di sfitti. Il numero di annunci pubblicati attualmente rispecchia già il calo atteso dell'indice delle abitazioni sfitte (v. grafico al centro). Per la prossima rilevazione stimiamo un indice delle abitazioni sfitte dell'1.3%. Nel 2023 l'indice dovrebbe addirittura scendere all'1.2%.

Dall'offerta eccedentaria alla penuria

Un mercato immobiliare sano ha bisogno di una determinata offerta liquida per funzionare senza intoppi. Se il livello degli sfitti supera questo cosiddetto «livello neutrale», di norma gli affitti diminuiscono; se invece scende al di sotto di questo livello, gli affitti aumentano (v. grafico in basso). Con un indice delle abitazioni sfitte inferiore all'1.2%, si scenderà al di sotto del livello neutrale di sfitti già nel 2023. A partire dall'anno prossimo, i tempi dell'offerta eccedentaria di abitazioni – e probabilmente anche quelli dell'erosione degli affitti offerti – apparterranno quindi definitivamente al passato. Se non saranno adottate immediatamente misure per promuovere l'edilizia residenziale, a partire dal 2024 potrebbe addirittura verificarsi una penuria di alloggi. Di fronte alla rarità del bene «terreno» e all'inespicabile della densificazione, il soddisfacimento della fame di alloggi e di superfici supplementari sarà una sfida enorme per l'edilizia e l'economia immobiliare. Nota bene anche senza gli impulsi supplementari dell'immigrazione o della situazione dei profughi in seguito alla guerra in Ucraina.

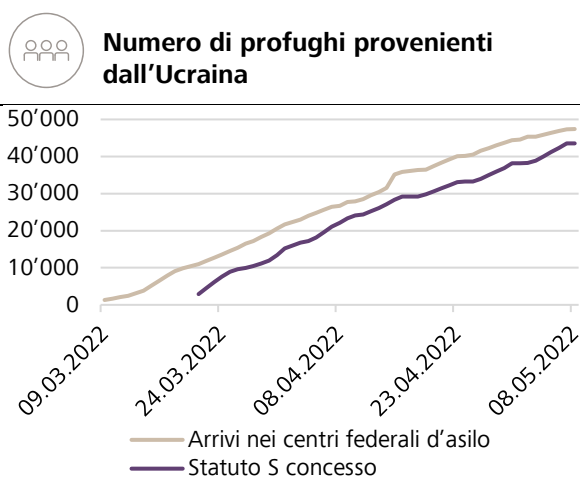
Profughi ucraini sul mercato immobiliare

Le ripercussioni a breve termine della guerra in Ucraina sul mercato immobiliare svizzero regolare dovrebbero essere limitate. Ma benché lo «statuto di protezione S», concesso per la prima volta alle persone in fuga dall'Ucraina, sia ufficialmente orientato al ritorno, la guerra potrebbe aumentare la domanda di alloggi regolari – proprio lì dove lo spazio abitativo è già scarso.

L'11 marzo 2022, il Consiglio federale ha attivato per la prima volta nella storia della Confederazione lo «statuto di protezione S». Alle persone in fuga dalla guerra in Ucraina è così concesso un permesso di soggiorno in Svizzera con relativamente poca burocrazia, senza svolgere la procedura di asilo ordinaria. Pur essendo limitato a un anno, questo diritto può essere prorogato. Da un lato lo statuto di protezione è quindi orientato al ritorno, dall'altro i rifugiati ottengono da subito il permesso di lavorare e i loro figli sono immediatamente scolarizzati. Lo statuto di protezione in realtà non prevede prestazioni integrative. La Confederazione versa tuttavia CHF 3'000 per persona per corsi di lingua al fine di facilitare l'integrazione, anche sul mercato del lavoro. Di fronte alla grande sofferenza, la Svizzera ufficiale osa quindi l'esercizio di equilibrio tra interpretazione alla lettera della base legale, riconoscimento della realtà che è molto probabile che i rifugiati si fermeranno più a lungo nel nostro paese e solidarietà con le vittime. E nella miglior tradizione svizzera pensa anche all'economia locale e ai costi sociali dell'ondata di profughi.

Grande ondata di profughi

Al 08.05.2022 i profughi ucraini registratisi nel nostro paese erano 47'411. A 43'539 di loro è stato concesso lo «statuto di protezione S». E ogni giorno entrano in Svizzera circa 500 nuovi rifugiati. Dopo neanche tre mesi, il numero di rifugiati ha quindi già superato quello degli anni record durante la guerra in Kosovo (1999: 47'513 domande d'asilo) e la crisi dei profughi siriani nel 2015 (39'523 domande d'asilo).



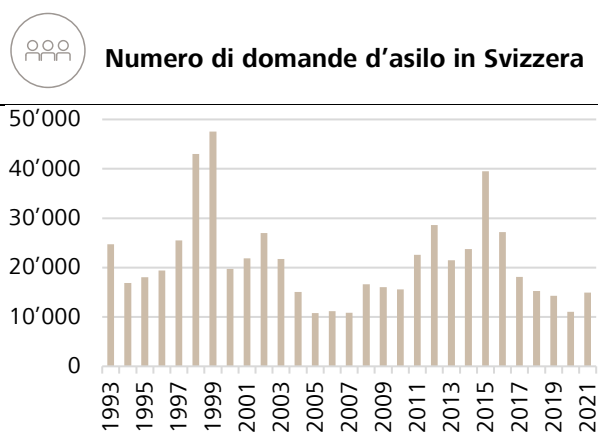
Fonte: SEM, Raiffeisen Economic Research

Sistemazione attuale

Questi rifugiati sono alloggiati nelle strutture messe a disposizione dalle autorità, in genere alloggi collettivi, oppure presso privati, in genere in famiglie ospitanti o alloggi momentaneamente inutilizzati. Anche società immobiliari o alberghi hanno però messo a disposizione alloggi per i profughi. Non sono disponibili cifre su scala nazionale su chi è alloggiato dove poiché l'accoglienza è di competenza dei cantoni e dei comuni, dopo la ripartizione da parte della Confederazione delle persone bisognose di protezione quale punto di primo contatto. I dati ufficiali non consentono neanche di stabilire quanti siano i posti disponibili e ricavabili nelle strutture della Confederazione, dei cantoni e dei comuni. Quanto ai privati, attualmente i rifugiati vivono in genere in locali inutilizzati nei loro appartamenti e nelle loro case. In una grande dimostrazione di solidarietà, oltre 31'000 privati hanno messo volontariamente a disposizione quasi 80'000 posti letto.

I centri sono richiesti in modo sproporzionato

Analogamente ai richiedenti l'asilo regolari, in linea di principio è previsto che anche i rifugiati siano distribuiti tra i cantoni in base a una chiave di riparto in funzione della popolazione. Siccome circa la metà dei rifugiati era alloggiata presso privati già prima della registrazione ufficiale e in genere può continuare a vivere lì anche dopo la registrazione, attualmente questa chiave di riparto non è ancora rispettata. I centri urbani sono quindi quelli attualmente più sollecitati dall'ondata di profughi, essendo stati il punto di primo contatto di molti di loro e visto che anche i familiari



Fonte: BFF, SEM, Raiffeisen Economic Research

giunti in un secondo tempo non devono essere separati geograficamente da loro. Per correggere questo squilibrio, lo Stato maggiore speciale Asilo distribuisce ora i profughi senza legami di conoscenza o parentela sistematicamente ai cantoni che finora hanno accolto meno rifugiati. Sarà così ridotta anche la pressione sui centri già costretti a lottare con la penuria di alloggi.

Soluzione solo temporanea

L'attuale alloggiamento dei profughi in alloggi collettivi e presso privati non rappresenta ovviamente una soluzione durevole, tanto più che in particolare le strutture delle autorità sono limitate e il numero di rifugiati continua a crescere. Con il protrarsi della guerra bisognerà quindi trovare altre soluzioni. Anche il mercato regolare degli appartamenti in locazione diventerà prima o poi un'opzione per determinati profughi. All'inizio probabilmente solo per quelli in grado di lavorare, che conoscono la lingua e riusciranno effettivamente a trovare un posto di lavoro nel nostro paese. Grazie a un salario svizzero, tra non molto queste persone potranno permettersi un appartamento contando sulle loro forze. È difficile stimare quanti saranno, poiché non sono ancora disponibili sufficienti informazioni sulle conoscenze linguistiche, sulla formazione e sullo statuto lavorativo dei rifugiati. Contrariamente all'euforia iniziale quanto alla possibilità di alleviare la penuria di manodopera qualificata, non è ancora possibile stimare le chance dei rifugiati sul mercato del lavoro. Al di là della barriera linguistica, anche la struttura delle famiglie dei rifugiati è un ostacolo alla loro integrazione sul mercato del lavoro. Molti di loro sono infatti donne sole con bambini. Per loro, l'ingresso sul mercato del lavoro locale è ostacolato anche dall'onere della custodia dei figli, oltre che dalla barriera linguistica. Quanto agli uomini, si tratterà perlopiù di persone inabili al servizio militare, ossia di pensionati o persone con disabilità fisiche o mentali, e quindi di persone con una capacità lavorativa limitata.

Alloggi in locazione regolare costosi

Chi non riuscirà (più) a entrare nel mercato del lavoro, dovrà dipendere dall'aiuto sociale in attesa di un'altra soluzione.

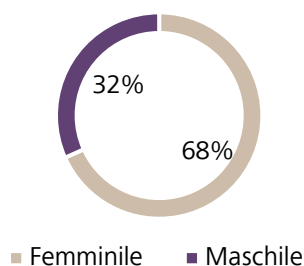
L'importo e il tipo di contributi variano da un cantone all'altro. È tuttavia chiaro che per la maggior parte dei rifugiati beneficiari dell'aiuto sociale sarà praticamente impossibile permettersi un appartamento in locazione sul mercato regolare. Spetterà quindi alle autorità procurare e pagare loro un alloggio. Grazie a un maggior sfruttamento degli alloggi di riserva, all'uso temporaneo di oggetti e alla grande solidarietà delle famiglie di accoglienza, per ora le autorità possono ancora perlopiù rinunciare a compiere questo passo costoso verso il mercato libero. Con il passare del tempo, tuttavia, aumenterà anche la pressione a cerca sistemazioni alternative. Se si vuole consentire ai rifugiati un'esistenza dignitosa e autonoma al di fuori degli alloggi collettivi, evitando di gravare oltremodo sulle famiglie ospitanti solidali, prima o poi non resterà che l'opzione del mercato libero degli appartamenti in locazione. È vero che attualmente in Svizzera vi sono relativamente tanti alloggi sfitti, oltre 70'000. Come però già rilevato nella rubrica Focus della presente pubblicazione, questa riserva si sta assottigliando a una velocità preoccupante anche senza tener conto dell'ondata dei profughi. Inoltre la chiave di riparto in funzione della popolazione prevista dalla legge distribuirà i rifugiati soprattutto dove vivono già molte persone, ossia in regioni dove gli alloggi sfitti scarseggiano già.

Terra promessa Svizzera

Nessuno è in grado di prevedere come evolverà il conflitto in Ucraina. Attualmente è però poco probabile che i flussi di rifugiati si placheranno. Sulla scorta delle esperienze maturate in ondate di rifugiati precedenti, non è prevedibile un rapido ritorno a casa dei rifugiati. Anche se nessun rifugiato è arrivato in Svizzera di sua volontà, per molte di queste persone provenienti da uno dei paesi più poveri in Europa il nostro paese prospero potrebbe di colpo rivelarsi una terra promessa. Nessuno può dire quando i rifugiati avranno la possibilità di fare ritorno al loro paese in sicurezza. Bisognerà anche stare a vedere quanti rifugiati vorranno volontariamente fare ritorno in Ucraina.



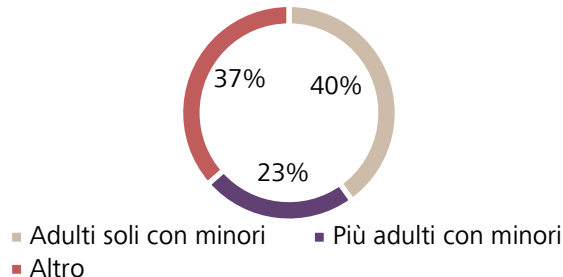
Sesso dei profughi



Fonte: SEM, Raiffeisen Economic Research

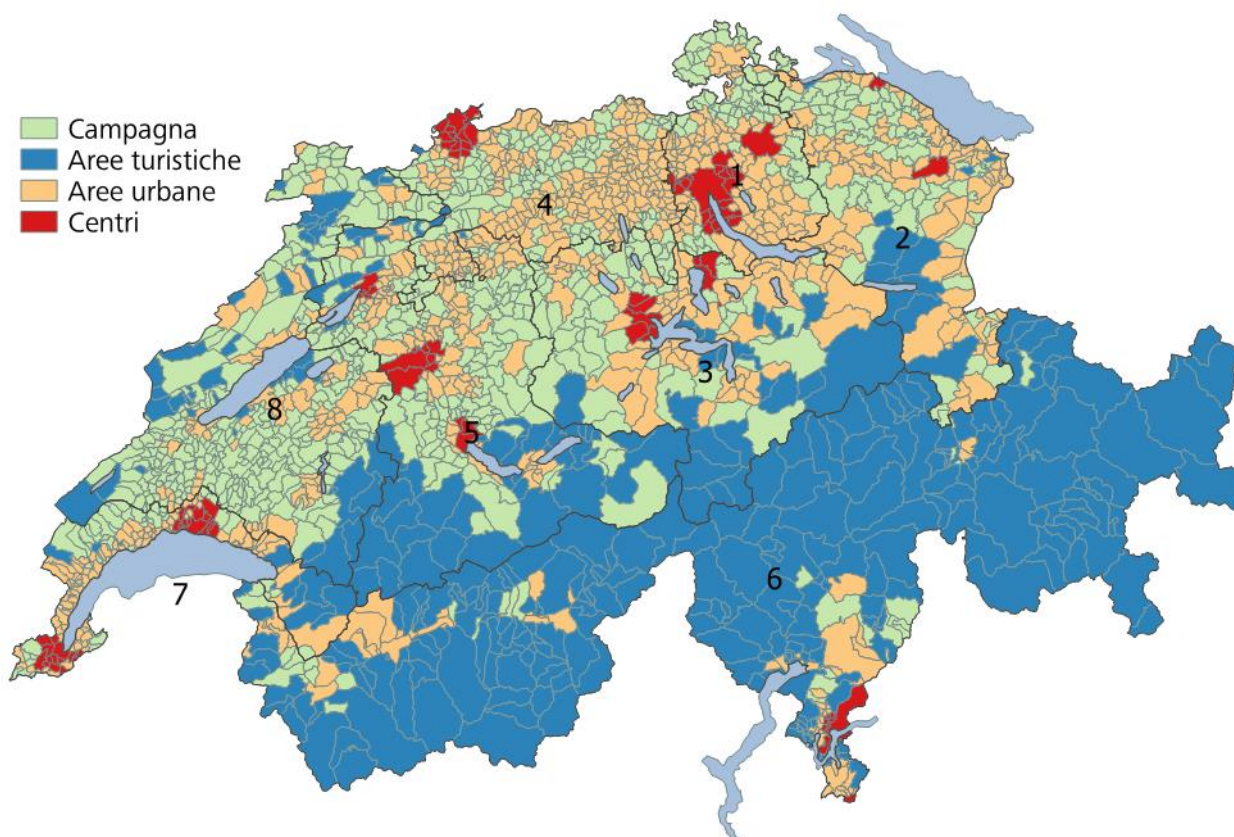


Struttura familiare dei profughi



Fonte: SEM, Raiffeisen Economic Research

Tipi di comuni e regioni



	Numero di appartamenti sfitti (2021) in %					Permessi di costruzione (2020) in % della consistenza immobiliare				
	Totale	Centri	A.urb.	Camp.	A.tur	Totale	Centri	A.urb.	Camp.	A.tur
Svizzera	1.5	1	1.9	1.7	1.3	0.8	0.8	1	0.9	0.4
1 Zurigo	0.8	0.5	1.1	1.4	-	1	0.9	1.2	1.1	-
2 Svizzera orientale	2	2.5	2	1.6	1.3	0.9	0.5	1	1	0.6
3 Svizzera centrale	1.1	1	1.1	1.2	1	0.9	0.6	1	1.2	0.9
4 Svizzera nord-occ.	1.9	1	2.3	1.7	1.4	1.1	0.9	1.1	0.9	0.9
5 Berna	1.6	0.9	2.3	1.8	1	0.5	0.4	0.7	0.6	0.3
6 Svizzera merid.	2.2	4	3.2	2.4	1.4	0.6	0.5	1.1	1.3	0.3
7 Lago Lemano	0.9	0.7	1.2	1.2	1.6	0.8	0.9	0.8	0.6	0.2
8 Svizzera occ.	2.1	-	2.2	1.9	1.3	0.8	-	0.8	0.8	0.7

	Popolazione (2020) Con residenza fissa, totale e in %					Reddito imponibile (2018) Media, in CHF				
	Totale	Centri	A.urb.	Camp.	A.tur	Totale	Centri	A.urb.	Camp.	A.tur
Svizzera	8'670'300	30.3	49.2	14	6.5	62'000	65'000	63'000	56'000	48'000
1 Zurigo	1'636'530	49.8	43.7	6.5	-	71'000	72'000	70'000	64'000	-
2 Svizzera orientale	949'008	10.4	69.3	17.4	2.9	56'000	54'000	57'000	56'000	47'000
3 Svizzera centrale	854'449	26.9	51.6	17.6	3.9	73'000	74'000	78'000	58'000	60'000
4 Svizzera nord-occ.	1'448'855	23.9	66.2	9.8	0.1	63'000	70'000	61'000	60'000	74'000
5 Berna	1'035'594	35.8	38.1	19.9	6.2	53'000	55'000	53'000	49'000	50'000
6 Svizzera merid.	819'592	11.6	40.2	6.2	41.9	49'000	63'000	50'000	45'000	46'000
7 Lago Lemano	1'110'727	60.7	30.3	4.8	4.2	67'000	60'000	84'000	75'000	50'000
8 Svizzera occ.	815'545	-	52.8	41.6	5.5	53'000	-	53'000	54'000	51'000

Abbreviazioni utilizzate

ARE	Ufficio federale dello sviluppo territoriale	REIDA	Real Estate Investment Data Association
UST	Ufficio federale di statistica	SSSIC	Società Svizzera degli Impresari-Costruttori
BIS	Bank for International Settlements	SECO	Segreteria di Stato dell'economia
AFC	Amministrazione Federale delle contribuzioni	SEM	Segreteria di Stato della migrazione
DFF	Dipartimento federale delle finanze	BNS	Banca nazionale svizzera
FINMA	Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari	SRED	Swiss Real Estate Datapool
KOF	Centro di ricerca congiunturale	OCSE	Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico

Importanti noti legali

Esclusione di offerta

I contenuti della presente pubblicazione vengono forniti esclusivamente a titolo informativo. Essi non rappresentano pertanto dal punto di vista legale né un'offerta né una raccomandazione all'acquisto ovvero alla vendita di strumenti d'investimento. La presente pubblicazione non rappresenta né un annuncio di quotazione né un prospetto di emissione ai sensi dell'art. 652a o dell'art. 1156 CO. Le condizioni complete applicabili e le avvertenze dettagliate sui rischi relativi a questi prodotti sono contenute nel rispettivo prospetto di quotazione. A causa delle restrizioni legali in singoli paesi, tali informazioni non sono rivolte alle persone la cui nazionalità o il cui domicilio si trova in un paese in cui l'autorizzazione dei prodotti descritti nella presente pubblicazione è soggetta a limitazioni.

La presente pubblicazione non ha lo scopo di offrire all'investitore una consulenza in materia d'investimento e non deve essere intesa quale supporto per le decisioni d'investimento. Gli investimenti qui descritti dovrebbero essere effettuati soltanto dopo un'adeguata consulenza Clientela privata e/o dopo l'analisi dei prospetti informativi di vendita vincolanti. Decisioni prese in base alla presente pubblicazione avvengono a rischio esclusivo dell'investitore.

Esclusione di responsabilità

Raiffeisen Svizzera società cooperativa intraprenderà tutte le azioni opportune atte a garantire l'affidabilità dei dati presentati. Raiffeisen Svizzera società cooperativa non fornisce tuttavia alcuna garanzia relativamente all'attualità, all'esattezza e alla completezza delle informazioni contenute in questa pubblicazione.

Raiffeisen Svizzera società cooperativa non si assume alcuna responsabilità per eventuali perdite o danni (diretti, indiretti e consecutivi), causati dalla distribuzione della presente pubblicazione o dal suo contenuto oppure legati alla sua distribuzione. In particolare, non si assume alcuna responsabilità per le perdite derivanti dai rischi intrinseci ai mercati finanziari.

Direttive per la salvaguardia dell'indipendenza dell'analisi finanziaria

La presente pubblicazione non è il risultato di un'analisi finanziaria. Le «Direttive per la salvaguardia dell'indipendenza dell'analisi finanziaria» dell'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB) non trovano di conseguenza applicazione nella presente pubblicazione.