

Comunicato stampa

## Il mercato svizzero delle abitazioni di proprietà si distingue da quelli esteri

- **Grazie a una gran quantità di stabilizzatori, a differenza dei tanti mercati esteri, il mercato svizzero delle abitazioni di proprietà continua a resistere all'aumento dei tassi.**
- **Il sistema fiscale svizzero attenua sensibilmente l'effetto dei costi per i tassi in aumento.**
- **Il numero degli annunci relativi agli appartamenti continua a crollare e quindi un forte aumento degli affitti di mercato è solo una questione di tempo.**
- **Dal primo imminente aumento del tasso d'interesse di riferimento ipotecario previsto nel 2023 è interessata direttamente circa 45 per cento di locatari.**

*San Gallo, 9 febbraio 2023.* L'aumento dei tassi a livello globale frena sensibilmente la domanda di abitazioni di proprietà all'estero. Recentemente, paesi come la Svezia e la Nuova Zelanda hanno registrato flessioni a doppia cifra percentuale nei prezzi degli immobili. Al contrario, in Svizzera i prezzi degli immobili continuano a essere scarsamente sensibili all'aumento dei tassi, in particolare a causa di un'inflazione relativamente bassa. Grazie a un'inflazione relativamente bassa, nel nostro paese lo shock dei tassi è molto meno forte che in quasi tutte le altre economie sviluppate. Inoltre, la libertà nella selezione dei prodotti offre ai debitori ipotecari la possibilità di alleggerire i carichi per le ipoteche fisse con ipoteche del mercato monetario. A immunizzare il mercato locale contribuiscono anche le regole in materia di sostenibilità per la concessione di ipoteche, le quali prevedono tassi indicativi che restano molto lontani persino in presenza dei tassi ora dominanti. «Le straordinarie caratteristiche dell'economia federale e del suo mercato immobiliare con numerosi stabilizzatori possono permetterci ancora una volta di superare questa crisi molto meglio di altri paesi», afferma convinto Martin Neff, economista capo di Raiffeisen Svizzera.

Grazie alla capacità di deduzione degli interessi debitori dal reddito imponibile, nel nostro paese gli aumenti dei tassi si ripercuotono solo moderatamente sul budget delle famiglie. Poiché tassi d'interesse più elevati comportano una deduzione degli interessi debitori notevolmente più alta, a partire da un certo livello le deduzioni degli interessi debitori superano il valore locativo, il che si traduce infine in un risparmio fiscale. In caso di aumento teorico degli interessi ipotecari dall'uno al tre per cento, per un appartamento in proprietà medio più di un quarto dell'aumento effettivo delle spese per interessi potrebbe essere compensato da risparmi fiscali. «Il nostro regime fiscale ha un effetto stabilizzante sul mercato delle abitazioni primarie. I recenti aumenti dei tassi sarebbero altrimenti ancora più dolorosi per i nuovi acquirenti e gli attuali proprietari», afferma Martin Neff.

### **La penuria si sovrappone all'effetto degli interessi**

Nonostante la Svizzera abbia un alto tasso di crescita della demografica, nel nostro paese la pipeline dei progetti edilizi è una delle più sottili. Ultimamente, la penuria già onnipresente nel mercato immobiliare svizzero si è accentuata ancora di più. Al momento ciò è evidente soprattutto sul mercato degli appartamenti in locazione, in

# RAIFFEISEN

cui il numero degli annunci è in netto calo. Al tempo stesso, un sensibile impulso immigratorio fa impennare ulteriormente la domanda di spazi abitativi, ma non vi sono segnali di un ampliamento dell'offerta. Di conseguenza il numero di locali sfitti si sta riducendo in tempi record. «È solo una questione di tempo prima che gli affitti di mercato registrino forti aumenti», spiega convinto Neff.

## Asimmetrie nel mercato degli appartamenti in locazione

Al contrario, per i locatari tutelati dal diritto di locazione non ci sarà un'impennata degli affitti. Infatti, nel 2023 il tasso d'interesse di riferimento ipotecario su cui si basano gli affitti aumenterà probabilmente per la prima volta dopo 13 anni ma, stando alle stime, «solo» il 45 per cento dei locatari sarà interessato da questo primo aumento. Questo perché nella fase di calo dei tassi d'interesse di riferimento gran parte delle famiglie non si è avvalsa del diritto alla riduzione degli affitti. «Per il momento, è direttamente interessato dal primo aumento del tasso d'interesse di riferimento solo il 18 per cento circa dei locatari che ha richiesto l'ultima riduzione del tasso d'interesse di riferimento, così come il totale 27 per cento dei nuclei familiari che si sono trasferiti o si sono insediati dopo la riduzione», spiega Martin Neff.

A causa della mancanza di esperienza con l'aumento del tasso di riferimento, è difficile stimare quanti locatori riusciranno effettivamente a imporre aumenti degli affitti ove sussiste il potenziale. Come in caso di riduzione del tasso d'interesse di riferimento, anche nella direzione opposta non c'è un automatismo per la cessione di affitti più alti. Si prevede tuttavia una certa asimmetria, dato che di norma i locatori sono meglio informati sui meccanismi e sulle regole del gioco del mercato e sono organizzati in modo più professionale. Soprattutto gli investitori istituzionali sono obbligati nei confronti dei loro clienti a effettuare una gestione orientata al rendimento del loro portafoglio immobiliare. «Solo i locatari meno interessati possono sperare pertanto in un segno di benevolenza dei locatori», afferma Neff.

## Mercati delle superfici di vendita solidi

Nonostante la mutazione strutturale verso il commercio online accelerata dalla pandemia, il mercato svizzero delle superfici di vendita si dimostra estremamente stabile. Con il calo dell'edilizia residenziale diminuisce automaticamente anche l'offerta supplementare di superfici di vendita. Molte superfici retail vengono infatti create soprattutto sulla base dei regolamenti edilizi e dei piani di zona esistenti in alcuni luoghi, che prescrivono l'uso del piano terra negli spazi pubblici. Oltre a questo assottigliamento dell'offerta, una domanda sorprendentemente forte sostiene il mercato. Il numero delle aziende di nuova costituzione del settore supera sempre nettamente il numero dei fallimenti. «Inoltre gli acquirenti esterni al settore che offrono prevalentemente servizi personali garantiscono un calo dei locali sfitti e pertanto affitti stabili sul mercato», spiega Neff.

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

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

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

## **Raiffeisen: terzo Gruppo bancario in Svizzera**

Il Gruppo Raiffeisen è la principale banca retail in Svizzera. Con circa due 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 30.06.2022 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.

## **Disdetta dei comunicati stampa:**

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