

## Raffreddamento su un fronte, surriscaldamento sull'altro

- **Il vigoroso mercato immobiliare svizzero resta ancora imperturbabile di fronte agli effetti evidenti delle più recenti crisi**
- **Sul mercato delle abitazioni di proprietà i prezzi continuano a crescere, ma sono sempre più evidenti i segnali di un imminente raffreddamento della situazione**
- **A causa del costante acuirsi della scarsità di abitazioni, sul mercato delle abitazioni in locazione aumentano invece le tensioni**

*San Gallo, 11 maggio 2023.* Finora sono stati soprattutto i mercati finanziari a soffrire degli elevati tassi d'inflazione e del consistente aumento dei tassi d'interesse. Adesso anche in Svizzera le preoccupazioni per la salute del sistema finanziario suscitano timori. Ma anche nell'economia reale il vento contrario si fa sentire sempre più, dato che i tassi d'interesse più elevati stanno avendo un effetto frenante. «Il mercato immobiliare invece, che si suppone essere estremamente sensibile ai tassi d'interesse, non si lascia influenzare – perlomeno in Svizzera – da queste turbolenze. Né sul mercato delle abitazioni di proprietà né su quello degli immobili a reddito si osserva finora un aumento della pressione sui prezzi», afferma Martin Neff, Economista capo di Raiffeisen Svizzera.

### **Si moltiplicano i segnali di raffreddamento della situazione sul mercato delle abitazioni di proprietà**

Nonostante le preoccupazioni per l'inflazione e l'inversione dei tassi, sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà i prezzi continuano a crescere. Rispetto allo scorso anno, i prezzi delle case unifamiliari sono aumentati del 6.1 per cento e quelli degli appartamenti in proprietà del 7.5 per cento. Ora però si moltiplicano i segnali di un imminente raffreddamento della situazione su questo mercato, che di recente si è surriscaldato. A seguito della perdita di attrattiva delle abitazioni di proprietà rispetto a quelle in locazione, si osserva un evidente calo della domanda. Dal momento culminante raggiunto nel pieno della pandemia di COVID-19, il numero di abbonamenti di ricerca di appartamenti in proprietà è sceso all'incirca del 36 per cento e per le case unifamiliari del 39 per cento. Il numero di abbonamenti attivi è ormai sceso sensibilmente al di sotto del livello pre-COVID. Ma anche sul fronte dell'offerta il mercato, letteralmente prosciugato durante la pandemia, ha iniziato recentemente a riprendersi. Rispetto ai minimi registrati durante la pandemia, attualmente viene di nuovo offerto in vendita su portali online il 17 per cento in più di case unifamiliari e il 16 per cento in più di appartamenti in proprietà, in gran parte immobili già esistenti. In questo modo si sta lentamente chiudendo il divario tra domanda e offerta a cui negli ultimi anni si deve ascrivere l'aumento dei prezzi. «Però presumibilmente non basterà per ottenere qualcosa in più di un indebolimento della dinamica dei prezzi sul mercato delle abitazioni di proprietà. Per via del persistere della grande scarsità dell'offerta, restano altamente improbabili importanti cali di prezzo o addirittura un crollo. I segnali del mercato delle abitazioni di proprietà fanno prevedere un atterraggio morbido», spiega Martin Neff.

## **Mercato delle abitazioni in locazione sempre più caldo**

Mentre sul mercato delle abitazioni di proprietà si preannuncia un raffreddamento, il vento sul mercato delle abitazioni in locazione ha preso a soffiare in direzione contraria. Qui tutti gli indicatori segnalano un netto surriscaldamento. Sempre più famiglie sono alla ricerca di appartamenti in locazione, che sono sempre più scarsi. Così il numero degli appartamenti in locazione proposti online è precipitato, rispetto allo scorso anno, del 33 per cento. A ciò si aggiunge anche una durata di commercializzazione significativamente più breve. Il numero di giorni di pubblicazione medio, a livello nazionale, per le abitazioni in locazione nel primo trimestre 2023 ammontava a soli 28 giorni. Questo dato corrisponde a circa una settimana o al 20 per cento in meno del dato medio degli ultimi anni, che era di 35 giorni. Non si intravede un miglioramento della situazione del mercato, già tesa in molte zone. Né sul fronte dell'offerta né su quello della domanda ci si può aspettare un allentamento della situazione nel prossimo futuro. La dinamicità dell'immigrazione manterrà la domanda a livelli elevati. Al tempo stesso gli investitori non hanno per ora in programma, nonostante la diminuzione del numero di locali sfitti e gli affitti prossimamente in netta crescita, alcuna espansione dell'attività edilizia residenziale. «In un contesto di prezzi per la costruzione in aumento, maggiori costi di finanziamento, ostacoli amministrativi sempre più elevati e costi di opportunità nettamente aumentati, i segnali di surriscaldamento non sono sufficienti a incrementare in misura sufficiente l'attrattiva di nuovi progetti edilizi», spiega Neff.

## **Veramente si è già in presenza di una penuria di abitazioni?**

Negli ultimi mesi la scarsità di abitazioni che si fa sentire in un numero sempre maggiore di regioni ha attirato parecchia attenzione da parte dei media e della politica. «Finora il dibattito pubblico non ha però suscitato vasto consenso né sull'urgenza e gravità del problema né su possibili soluzioni. In effetti, i principali indicatori a livello nazionale inducono a non ritenere la situazione particolarmente drammatica», dichiara Martin Neff. Ad esempio, il tasso di abitazioni vuote, pari all'1.31 per cento, è ancora ben al di sopra della media di lungo periodo dell'1.07 per cento dagli anni Ottanta. Queste considerazioni in termini di valori medi nascondono però il fatto che il mercato in alcune regioni è già interamente prosciugato. Il più delle volte le abitazioni non ancora occupate non si trovano nel posto giusto. Inoltre, tutti i segnali su questo mercato indicano che ci sarà un ulteriore notevole inasprimento. «La grave carenza di alloggi si estenderà a un numero sempre maggiore di regioni. Al più tardi il prossimo anno il tasso di abitazioni vuote dovrebbe già scendere ben al di sotto della media di lungo periodo», afferma Neff con convinzione. Con la riduzione di spazi abitativi, le abitazioni diventeranno presto molto più costose per un numero sempre maggiore di famiglie. Inoltre, già quest'anno si delineano due aumenti del tasso d'interesse di riferimento. Anche questo nel prossimo futuro farà crescere notevolmente i costi abitativi per molte famiglie in affitto.

## **Modi per mitigare la carenza di abitazioni**

In effetti, crescenti costi abitativi potrebbero senz'altro determinare dei cambiamenti nei comportamenti degli operatori di mercato, frenando ad esempio leggermente il fabbisogno di superficie pro capite, ultimamente in forte aumento. Nell'attuale contesto di mercato sono però molti i segnali che indicano che per ragioni strutturali il mercato non riuscirà, quantomeno nel breve termine, a risolvere da solo questi problemi che si stanno acuendo. La politica potrebbe in effetti aggiustare qualche aspetto per riportare domanda e offerta sul mercato delle abitazioni nuovamente in maggiore equilibrio. «Dalle limitazioni d'uso degli appartamenti di vacanza, all'incentivazione di piattaforme per lo scambio di appartamenti, passando per il ripensamento della tutela del patrimonio storico e l'utilizzo dei terreni tesaurizzati conformemente alla loro destinazione, sono ipotizzabili molte soluzioni, assolutamente non convenzionali. Emerge però con chiarezza che non esistono ricette facili per mitigare le difficoltà sul mercato immobiliare. Senza dolorose ponderazioni degli interessi e compromessi radicali l'emergenza abitazioni non è risolvibile», dichiara in conclusione Martin Neff.

**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 oltre 2 milioni di soci e 3.64 milioni di clienti, il terzo attore del mercato bancario svizzero è presente con 803 sedi in tutto il territorio. Le 220 Banche Raiffeisen giuridicamente indipendenti e organizzate in forma cooperativa sono socie di Raiffeisen Svizzera società cooperativa, che dirige strategicamente l'intero Gruppo Raiffeisen e ne assume la funzione di vigilanza. Tramite società del Gruppo, cooperazioni e partecipazioni, il Gruppo Raiffeisen offre a privati e aziende una vasta gamma di prodotti e servizi. Al 31.12.2022 il Gruppo Raiffeisen gestiva un patrimonio clienti di CHF 242 miliardi e prestiti alla clientela per circa CHF 215 miliardi con una quota di mercato nelle operazioni ipotecarie del 17.6 per cento e un totale di bilancio pari a CHF 281 miliardi.

## **Disdire i comunicati stampa**

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

## **Nota sulle dichiarazioni previsionali**

La presente pubblicazione contiene dichiarazioni previsionali che si basano su stime, ipotesi e aspettative formulate da Raiffeisen Svizzera società cooperativa al momento della redazione della pubblicazione stessa. In seguito al subentrare di rischi, incertezze e altri fattori rilevanti, i risultati futuri potrebbero discostarsi in misura considerevole dalle dichiarazioni previsionali. Raiffeisen Svizzera società cooperativa non è tenuta ad aggiornare le dichiarazioni previsionali della presente pubblicazione.