

## Agitazione sul mercato degli appartamenti in affitto

- **I prossimi aumenti del tasso d'interesse di riferimento ipotecario sono già in vista: gli affitti saliranno pesantemente.**
- **L'edilizia residenziale di pubblica utilità realizza appartamenti in locazione molto economici. Ma solo raramente c'è chiarezza sui costi per i contribuenti.**
- **Le correzioni di prezzo sul mercato dell'abitazione di proprietà a uso proprio sono solo rimandate**

*San Gallo, 10 agosto 2022.* Attualmente gli uffici di conciliazione per questioni relative agli affitti sono sommersi da ricorsi contro gli aumenti dei canoni di locazione. E la tempesta non passerà presto visto che, dopo il primo aumento del tasso d'interesse di riferimento ipotecario al 1° giugno 2023, già si intravede il prossimo all'orizzonte. A dicembre il tasso d'interesse di riferimento dovrebbe aumentare all'1.75 per cento; di conseguenza, per la maggioranza dei locatari svizzeri si prospetta un ulteriore incremento dei canoni di locazione al 1° aprile 2024. È già prevedibile addirittura un terzo rialzo entro la fine del 2024. Dato che, spesso, insieme all'aumento del tasso d'interesse di riferimento i locatori fanno valere anche l'inflazione accumulata, gli affitti delle persone interessate aumentano più del tre per cento previsto per ogni scatto del tasso d'interesse di riferimento. Il prossimo anno l'aumento del prezzo degli affitti misurato ufficialmente dovrebbe nel frattempo raggiungere l'otto per cento. «Nella maggior parte dei casi i locatori possono imporre senza problemi questi affitti più elevati perché il mercato degli appartamenti in locazione si sta prosciugando in ragione dell'elevato tasso di immigrazione, dell'insufficiente attività edilizia residenziale e del numero di nuove utenze domestiche recentemente in forte crescita», afferma Fredy Hasenmaile, Economista capo di Raiffeisen Svizzera. Pertanto i locatari non possono semplicemente trasferirsi in un appartamento più economico, tanto più che sia gli affitti in essere sia quelli di mercato aumentano già fortemente. «Solo il ripristino di un equilibrio tra domanda e offerta può frenare l'aumento del prezzo degli affitti su vasta scala. A tale scopo servono maggiori incentivi per tutti i costruttori e la politica, in particolare, dovrebbe stringere qualche bullone per raggiungere questo obiettivo», spiega Fredy Hasenmaile e aggiunge: «Solo se tutti i costruttori istituzionali, privati, cooperativi ecc., realizzeranno rapidamente un maggior numero di appartamenti, sarà possibile evitare le peggiori conseguenze dovute alla scarsità di appartamenti che si sta delineando».

### **La promozione della costruzione di abitazioni è una soluzione adeguata?**

Con gli aumenti dei prezzi degli affitti già in essere e quelli previsti si fanno più pressanti le richieste di una maggiore incentivazione della costruzione di abitazioni residenziali di pubblica utilità. Dal punto di vista dei locatari le cooperative edilizie offrono molti vantaggi, visto che mettono a disposizione spazi abitativi estremamente convenienti e interessanti e contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi di politica sociale. Soprattutto nei centri dove servono urgentemente più spazi abitativi, l'edilizia residenziale di pubblica utilità svolge un ruolo sempre più importante. Proprio le famiglie a basso reddito beneficiano in modo sproporzionato di questi appartamenti economici. Inoltre questi appartamenti comportano benefici anche in chiave sostenibile, dato che sono legati a un consumo di superficie decisamente inferiore rispetto ad altre tipologie di immobili. Uno sguardo isolato a queste

caratteristiche positive non evidenzia tuttavia i costi specifici dovuti all'incentivazione dell'edilizia residenziale di pubblica utilità. «L'incentivazione dell'edilizia residenziale di pubblica utilità ha considerevoli effetti inerziali. Circa la metà dei locatari di appartamenti di cooperative rientra nei tre quintili di reddito più alti e non avrebbe bisogno di incentivi», dichiara Fredy Hasenmaile. «Fino a quando non ci sarà trasparenza in merito alla portata del sovvenzionamento indiretto e non si mostrerà meglio perché un incentivo mirato, specifico per determinati soggetti – quindi un supporto diretto alle famiglie bisognose – non produce gli effetti auspicati, i costruttori di abitazioni di pubblica utilità sono i migliori locatori solo a prima vista», afferma Fredy Hasenmaile.

## Correzioni di prezzo solo rimandate

Sul mercato delle abitazioni di proprietà non si registra ancora un rallentamento della dinamica dei prezzi, nonostante l'evidente calo della domanda e un'offerta sensibilmente più fluida. Recentemente i prezzi delle abitazioni di proprietà sono cresciuti ancora su base annua di oltre il cinque per cento. Teoricamente la svolta dei tassi dovrebbe fare pressione sul livello dei prezzi, ma di questa evoluzione sostanzialmente non si vedono ancora segni concreti. È vero che gli acquirenti ottengono gradualmente potere di contrattazione, ma nella maggior parte dei casi i venditori trovano ancora sostituti e, finora, non hanno quindi sostanzialmente adeguato le loro aspettative di prezzo. Il calo del numero delle transazioni indica tuttavia che diventano sempre più frequenti aspettative di prezzo divergenti. Inoltre ora gli indicatori anticipatori, come la durata delle inserzioni o il numero degli abbonamenti di ricerca, segnalano che il boom dei prezzi delle abitazioni di proprietà, perdurato per oltre 20 anni, giungerà presto alla fine. «Prevediamo che i prezzi delle abitazioni di proprietà subiranno una certa correzione a partire al massimo dal 2024. I prezzi offerti per le abitazioni di proprietà hanno infatti già reagito e registrano ora solo movimenti laterali. I cali dei prezzi attesi dovrebbero però essere esigui in ragione dell'offerta estremamente scarsa», conclude Hasenmaile.

**Informazioni:** Relazioni con i media Raiffeisen Svizzera  
091 821 50 00, [media@raiffeisen.ch](mailto:media@raiffeisen.ch)  
  
Fredy Hasenmaile, Economista capo Raiffeisen Svizzera  
044 745 38 76, [fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch](mailto:fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch)

## Raiffeisen: secondo 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 secondo 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 affermazioni su possibili risultati futuri. Tali dichiarazioni previsionali rispecchiano le stime, le ipotesi e le anticipazioni di Raiffeisen Svizzera società cooperativa alla data di pubblicazione del presente documento. Esiste tuttavia una componente di rischio e incertezza, come pure altri fattori cruciali che potrebbero causare uno scostamento dei risultati futuri dalle previsioni formulate. Raiffeisen Svizzera società cooperativa non ha alcun obbligo di rettifica delle dichiarazioni di natura previsionale contenute nella presente comunicazione.