

La scarsità blocca il processo di individualizzazione

- **Mentre il numero degli appartamenti sfitti continua a calare a tempo record, aumentano sempre più le tariffe degli affitti offerti.**
- **Al posto del consolidamento urbano, si verifica un fenomeno involontario di addensamento dovuto ai prezzi: la mancanza di superfici abitative costringe le persone a concentrarsi in spazi più ridotti**
- **Sul mercato nazionale aumentano i segnali indicatori di un raffreddamento e di un calo dei prezzi delle abitazioni di proprietà a partire dal 2024**

San Gallo, 9 novembre 2023. Il mercato immobiliare svizzero è interessato da un'inversione di tendenza rapida e senza precedenti: dall'eccesso di offerta alla mancanza di appartamenti. Tuttavia, continuano a mancare i segnali di una reazione sul versante immobiliare, con conseguente persistere della carenza sul lato dell'offerta. A ciò si aggiunge il fatto che il consolidamento urbano richiesto dalla pianificazione del territorio è fortemente ostacolato da problemi strutturali. «La soluzione di questi problemi richiederà anni, se non addirittura decenni. Nonostante fosse prevedibile e di natura interna, questo tipo di evoluzione è stato individuato troppo tardi. Per questo motivo ora è necessario intervenire con urgenza per provare almeno a mitigare le ormai inevitabili conseguenze», afferma Fredy Hasenmaile, economista capo di Raiffeisen Svizzera.

I fatti del mercato immobiliare parlano chiaro: nell'arco di due anni il numero di appartamenti in affitto disponibili è più che dimezzato e le inserzioni relative agli appartamenti in affitto restano sui portali immobiliari in media per solamente 27 giorni, ovvero una settimana in meno rispetto a un anno fa. Nel corso di quest'anno gli sfitti sono scesi al di sotto del livello neutro dei canoni di locazione: ciò significa che gli affitti sul mercato aumentano più rapidamente del livello generale dei prezzi. Di conseguenza, la crescita annuale dei canoni di locazione offerti ha registrato un incremento di quasi il quattro per cento.

Addensamento a causa dei prezzi

Una delle principali motivazioni alla base della carenza di appartamenti è il mancato consolidamento urbano: ciò ha gravi conseguenze, tanto più se si considera che questo processo, nell'ottica del cambio di strategia adottato nella pianificazione del territorio, avrebbe dovuto comportare la realizzazione di spazi abitativi a sufficienza. La nuova Legge sulla pianificazione del territorio ha invece reso particolarmente complicato (e in alcuni casi persino impossibile) il processo di azionamento territoriale. L'elenco dei motivi per cui il consolidamento urbano procede troppo lentamente è piuttosto lungo: la marea di ricorsi, l'eccesso di regolamentazione nel settore edilizio, la corsa all'accaparramento di terreni edificabili, la mancanza di volontà di aumenti della densità edificatoria nelle grandi città e, infine, anche l'aumento dei prezzi di costruzione e dei costi di finanziamento. Ora iniziano a farsi sentire gli effetti, da tempo prevedibili, di questi mancati sviluppi: dal momento che l'offerta non soddisfa la forte domanda, l'effetto di consolidamento si manifesta giocoforza sul lato della domanda stessa, specificamente tramite il fattore del prezzo. A causa della carenza dell'offerta e del sensibile aumento dei prezzi, i nuclei familiari hanno iniziato a

limitare lo sfruttamento delle superfici e a restringersi all'interno dei propri appartamenti, con conseguente calo del livello di benessere. Rientrano in questo ambito, a prescindere dal costante aumento dei costi abitativi, anche disagi quali la lunga e difficoltosa ricerca di appartamenti e i dolorosi compromessi per quanto riguarda fabbisogno di spazio, qualità della posizione, densità abitativa e percorsi più lunghi per i pendolari. Questi fattori si inaspriranno ulteriormente, se si continueranno a costruire dai 10'000 ai 15'000 appartamenti in meno all'anno. «Le conseguenti perdite di benessere sono tutt'altro che equamente ripartite: gli inquilini in essere sono tutelati e in alcuni casi possono beneficiare di canoni ingiustamente bassi; il conto più salato è invece a carico di tutti quei locatari che sono costretti a traslocare a causa delle loro situazioni di vita», afferma Hasenmaile.

Mercato delle abitazioni di proprietà sorprendentemente solido

Anche quasi due anni dopo la conclusione della fase di bassi tassi, i prezzi degli appartamenti a uso proprio continuano a resistere all'inversione dei tassi. Il tanto atteso deciso raffreddamento dei prezzi delle proprietà immobiliari comincia a intravedersi per ora solo nelle proprietà per piani, anche se i segnali in questo senso stanno aumentando. La domanda resta decisamente al di sotto del livello degli ultimi anni e le transazioni aventi come oggetto le abitazioni di proprietà sono diminuite. Cresce ancora leggermente, invece, il numero degli immobili in vendita, così come quello degli appartamenti di proprietà vuoti. In alcune regioni, per la prima volta i prezzi degli appartamenti di proprietà sono leggermente calati anche su base annua, ad esempio i prezzi delle proprietà per piani nella regione di Berna e della Svizzera orientale. Tuttavia, dal momento che il livello assoluto dell'offerta e degli sfitti sul mercato delle abitazioni di proprietà continua a essere molto basso, finora abbiamo assistito solamente a una normalizzazione della precedentemente molto dinamica crescita dei prezzi. «Tutti i segnali fanno presagire un atterraggio morbido del mercato delle abitazioni di proprietà, che in passato ha attraversato fasi di surriscaldamento. In questo contesto prevediamo anche alcuni trimestri con moderato calo dei prezzi delle abitazioni di proprietà, che ci attendiamo a partire dal 2024», afferma Fredy Hasenmaile.

La rivoluzione dell'home office si riflette sul mercato delle superfici per uffici

I modelli di lavoro flessibili sono divenuti una parte ormai quasi irrinunciabile della vita lavorativa quotidiana di molti impiegati d'ufficio. Per un lungo periodo questa improvvisa accelerazione del cambiamento strutturale non si era fatta sentire sul mercato svizzero; ora però cominciano a mostrarsi i primi segnali del fatto che i locatari non solo stanno rivalutando le proprie esigenze di spazio, ma le stanno effettivamente adattando. La minor densità occupazionale degli uffici come conseguenza generale dell'home office offre, in tutta evidenza, un certo potenziale di risparmio. A seguito del peggioramento congiunturale è probabile che aumenti la pressione, su coloro che sono alla ricerca di spazio, per sfruttare anche queste possibilità di risparmio finora non utilizzate. «Perlomeno a partire da quando anche nel nostro paese hanno iniziato ad accumularsi i segnali di un indebolimento congiunturale, la frequente argomentazione secondo la quale i costi connessi agli spazi costituiscono solo un valore a una cifra percentuale dei costi complessivi di un'azienda, e che quindi anche il potenziale di risparmio sia ridotto, poggia su piedi d'argilla», spiega Hasenmaile. Le cause della flebile reazione del mercato degli spazi per uffici di fronte al cambiamento strutturale accelerato dalla pandemia di coronavirus sono semmai da individuarsi nella presenza di una fase esplorativa iniziale del necessario fabbisogno di spazio e nei lunghi termini previsti per i contratti e le relative disdette. Tenuto conto del fatto che nei prossimi cinque anni scadranno quasi tre quarti di tutti i contratti per uffici in locazione a tempo determinato, ben presto si evidenzierà la reale portata dell'effetto dell'home office.

Informazioni: Relazioni con i media Raiffeisen Svizzera
091 821 50 00, media@raiffeisen.ch

Fredy Hasenmaile, economista capo Raiffeisen Svizzera
044 745 38 76, 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 3.66 milioni di clienti, il secondo attore del mercato bancario svizzero è presente con 803 sedi in tutto il territorio. Le 219 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 30 giugno 2023 il Gruppo Raiffeisen gestiva un patrimonio clienti di CHF 247 miliardi e prestiti alla clientela per circa CHF 219 miliardi, con una quota di mercato nelle operazioni ipotecarie del 17.6 per cento e un totale di bilancio pari a CHF 288 miliardi.

Disdire i comunicati stampa:

se non si desidera più ricevere comunicati stampa scrivere a media@raiffeisen.ch.