

Comunicato stampa

Gravi effetti collaterali del diritto di locazione

- **Con la discesa dal picco dei tassi, l'acquisto tornerà presto a essere più conveniente della locazione**
- **L'immigrazione record e la persistente debolezza dell'edilizia acuiscono la carenza di alloggi**
- **Il diritto di locazione svizzero conduce a incentivi fuorvianti e a un uso inefficiente dello scarso spazio abitativo**
- **Tramite un'allocazione ottimizzata delle superfici potrebbero liberarsi 170'000 appartamenti in locazione di 100 m² ciascuno**

San Gallo, 8 febbraio 2024. Verso la fine dello scorso anno è proseguito l'indebolimento della dinamica dei prezzi sul mercato delle abitazioni di proprietà a uso proprio. Nell'arco di due anni, la crescita dei prezzi si è più che dimezzata, il che va ricondotto alla riduzione della domanda a partire dall'inversione dei tassi. Si rilevano anche, tuttavia, primi segnali di una stabilizzazione del processo di rallentamento. Il superamento del picco dei tassi ha un po' ridotto l'incertezza sul fronte degli acquirenti. È ancora in dubbio se nel corso dell'anno la crescita dei prezzi scivolerà in territorio negativo. Rispetto al periodo della pandemia, il numero di oggetti in vendita pubblicati è nettamente superiore. Le aspettative di prezzo di venditori e acquirenti spesso divergono, poiché i primi persistono nelle loro aspettative iniziali. Ciò si rispecchia in una maggiore durata di pubblicazione degli annunci e in una notevole diminuzione del numero effettivo di passaggi di proprietà. «L'aumento dei tassi ha ridotto gli incentivi finanziari all'acquisizione di proprietà, poiché attualmente l'acquisto è più caro della locazione. È probabile, tuttavia, che questa situazione si riveli essere una breve parentesi. Con la prospettiva di un calo dei tassi di riferimento a partire dal secondo semestre e di un forte aumento degli affitti, a breve termine l'abitazione di proprietà dovrebbe tornare vantaggiosa in termini di costi abitativi», spiega Fredy Hasenmaile, Economista capo di Raiffeisen Svizzera.

Prospettive fosche per i locatari

La popolazione svizzera cresce a ritmo elevato, alimentata dall'immigrazione, che lo scorso anno ha registrato un record di circa 100'000 immigrati stranieri netti. In tal modo cresce anche la domanda di spazio abitativo in una fase in cui la costruzione di nuovi appartamenti si attesta al livello più basso degli ultimi 20 anni. In solo un anno e mezzo, il numero di oggetti pubblicati in tutta la Svizzera si è dimezzato. La crescita annuale dei prezzi degli affitti si è invece mediamente accelerata al 4.7 per cento. L'eccesso di locali sfitti dell'ultimo decennio si sta lentamente riducendo, per cui a molti locatari non resta che pagare prezzi superiori. Le difficoltà nel trovare un'abitazione e il rapido aumento dei nuovi affitti rimarranno ancora un po' una realtà sul mercato degli appartamenti in locazione. Non si riscontrano tuttavia ancora reazioni sul fronte dell'edilizia. «Evidentemente le prospettive d'investimento non sono ancora sufficienti a superare i problemi strutturali regnanti dell'offerta di spazio abitativo sotto forma di acuta scarsità di terreni edificabili e lenta densificazione. Nel prossimo futuro la crescita dei prezzi degli affitti supererà la crescita generale dei prezzi, nonostante i tassi abbiano già ripreso a scendere», prevede Fredy Hasenmaile. Solo per gli attuali locatari vi sono buone notizie. Grazie al recente raggiungimento del picco dei tassi e alle prospettive di imminenti riduzioni dei tassi di riferimento, l'aumento del tasso d'interesse di riferimento ipotecario dello scorso dicembre dovrebbe per ora essere l'ultimo.

Allocazione errata grottesca

Il diritto di locazione vigente blocca gli affitti al prezzo di stipula e consente solo pochi motivi di modifica. Questa regolamentazione protegge unilateralmente gli attuali locatari da un aumento dei costi, causando tuttavia col tempo una divergenza sempre maggiore tra gli affitti offerti e quelli in essere. Ciò non è privo di effetti collaterali: le differenze di prezzo, particolarmente accentuate nei centri, generano incentivi fuorvianti, penalizzando, anziché premiarle, le famiglie che riducono la superficie abitativa. Già dopo una breve durata di locazione, il passaggio a un appartamento leggermente più piccolo per una nuova locazione costa più dell'affitto precedente. Non vi sono pertanto passaggi ad appartamenti più piccoli. «Soprattutto le famiglie composte da persone anziane vivono spesso in appartamenti troppo grandi per le loro esigenze. Oltre la metà dei locatari di età superiore ai 60 anni ha almeno due stanze in più rispetto ai membri della famiglia», afferma Hasenmaile. Tali famiglie sono inoltre sempre più numerose, per cui il consumo medio di superficie abitativa pro capite è in costante aumento ed è attualmente di 46.6 m². Al contempo, cresce il numero di famiglie costrette a vivere stipate in appartamenti sovraffollati. Gli incentivi fuorvianti favoriscono inoltre la disdetta dei contratti, allo scopo di una successiva stipula a un prezzo superiore, e un'insufficiente mobilità dei locatari. La forte crescita dei nuovi affitti prevista nei prossimi anni acuirà ulteriormente il problema. Già solo l'attuale potenziale di ottimizzazione di una migliore allocazione è enorme. Nello studio sugli immobili, l'Economic Research di Raiffeisen rileva che, se tutti gli appartamenti in locazione includessero una sola stanza in più rispetto al numero di persone della famiglia, ne deriverebbe un consumo di superficie «ideale» di circa 38 m² pro capite. Un'allocazione più efficiente delle superfici non risolverebbe solo il problema del sovraffollamento, ma libererebbe anche 170'000 appartamenti in locazione di 100 m². In tal modo si procurerebbe spazio abitativo a quasi mezzo milione di persone. Un migliore utilizzo del parco appartamenti in locazione potrebbe quindi smussare ampiamente l'aggravarsi della carenza di abitazioni senza dover costruire un solo nuovo edificio. «Considerato l'enorme potenziale inutilizzato, sarebbe opportuno, soprattutto dal punto di vista ecologico e sociale, eliminare da un lato le cause dell'errata allocazione a livello di diritto di locazione e, dall'altro, valutare con coraggio come si possa realizzare un adeguato trasferimento delle superfici», suggerisce Hasenmaile.

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

Fredy Hasenmaile
Economista capo di Raiffeisen Svizzera
044 745 38 76, fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch

Raiffeisen: secondo Gruppo bancario in Svizzera

Il Gruppo Raiffeisen è la banca retail in Svizzera più vicina ai suoi clienti. Con oltre 2 milioni di soci e 3.66 milioni di clienti, il secondo attore del mercato bancario svizzero è presente con 788 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.

Disdetta del comunicato stampa:

Se non desiderate più ricevere i nostri comunicati inviate un'e-mail a media@raiffeisen.ch.