

Comunicato stampa

Lo «Tsunami d'argento» causerà un'ondata di vendite?

- **I baby boomer tendono a rimanere nelle proprie abitazioni di proprietà dopo il pensionamento, per questo non ci si deve aspettare un'ondata di vendite**
- **La disponibilità dei proprietari di case in pensione a trasferirsi rimane molto bassa anche in età avanzata**
- **Nonostante l'invecchiamento demografico, non si prevede un calo dei prezzi della proprietà abitativa in futuro a causa di effetti di scarsità**
- **Una minore immigrazione e l'offerta leggermente più elevata indeboliscono la dinamica dei prezzi degli affitti solo nel breve periodo**

San Gallo, 28 agosto 2025. L'invecchiamento demografico è una delle maggiori sfide che le economie sviluppate devono affrontare nel secolo attuale. Questo megatrend sta lasciando il segno anche sul mercato immobiliare svizzero. Tuttavia, secondo gli esperti del mercato immobiliare di Raiffeisen Svizzera non c'è da aspettarsi uno «Tsunami d'argento», ovvero una grande ondata di vendite di proprietà abitative dovuta al fatto che un numero crescente di baby boomer disposti a vendere si trova di fronte a un minor numero di acquirenti delle generazioni più giovani. Questo perché la stragrande maggioranza dei proprietari di casa è molto soddisfatta della propria situazione abitativa e rimane nella propria abitazione di proprietà per molto tempo anche dopo il pensionamento. «Il calo della quota di proprietà abitative tra le fasce di età più anziane suggerisce erroneamente un'elevata propensione a vendere la proprietà di abitazione in età avanzata. In realtà, la quota di proprietà abitative è in calo solamente perché, facendo un confronto trasversale, per motivi strutturali le generazioni nate prima del 1945 hanno sempre avuto un tasso di proprietà abitative inferiore rispetto alle generazioni dei baby boomer», spiega Fredy Hasenmaile, Economista capo di Raiffeisen Svizzera.

Nessun segnale di aumento della propensione alla vendita in età di pensionamento

Quanto i pensionati siano soddisfatti di vivere tra le proprie quattro mura è dimostrato anche dalla loro bassissima mobilità residenziale. Il tasso di trasloco dei proprietari di case in età di pensionamento si aggira intorno all'1.5 per cento sia per le proprietà per piani sia per le case unifamiliari. A titolo di confronto: il tasso di trasloco dei pensionati che vivono in affitto, con il 4.1 per cento, è quasi tre volte più alto. Anche con l'aumentare dell'età non si rileva un particolare incremento della propensione al trasloco, che per i proprietari di case unifamiliari con più di 75 anni è solamente dell'1.6 per cento. Inoltre, con l'avvicinarsi dell'età pensionabile diminuisce la disponibilità a vendere la proprietà abitativa in età avanzata o a trasmetterla all'interno della famiglia durante la vita, come dimostra un sondaggio condotto da Raiffeisen su base ampia e non rappresentativa. Anche il trasloco in un appartamento in affitto è una soluzione che in realtà solo raramente si concretizza. «L'aumento dei locali sfitti nelle proprietà abitative osservato a partire dal 2023 non è un'indicazione del fatto che l'invecchiamento demografico porterà a un tasso di sfitti strutturalmente più elevato; è dovuto principalmente all'aumento dei tassi di interesse e alla conseguente perdita temporanea del vantaggio del costo dell'abitazione», spiega Fredy Hasenmaile.

Impatti demografici appena percettibili a causa degli effetti di scarsità

Il mercato immobiliare non è tuttavia del tutto immune dal processo di invecchiamento demografico in corso, che ha un impatto sulla domanda di immobili e si riflette in un indebolimento della dinamica dei prezzi. Ad esempio, i comuni demograficamente giovani con una quota di persone oltre i 65 anni pari al 15 per cento, hanno registrato negli ultimi tre anni una crescita annua dei prezzi superiore di circa 0.75 punti percentuali rispetto ai comuni con una quota doppia di persone oltre i 65 anni. Tuttavia, fattori come la forte carenza di offerta, i bassi tassi di interesse e l'elevata immigrazione hanno avuto finora un impatto molto maggiore sull'andamento dei prezzi rispetto all'invecchiamento della nostra società, ed è improbabile che questa situazione cambi radicalmente in futuro. Da un lato, il divario salariale con gli altri paesi fa sì che la Svizzera possa continuare ad attendersi una forte immigrazione. Dall'altro, il numero crescente di famiglie anziane comporta che lo spazio abitativo sia utilizzato in modo inefficiente e così la carenza sul mercato immobiliare svizzero persisterà a lungo termine. «Chi spera che i prezzi delle abitazioni di proprietà scendano presto a causa dell'andamento demografico resterà probabilmente deluso: in Svizzera non ci si può aspettare un calo dei prezzi delle proprietà abitative o addirittura un crollo dei prezzi a causa dell'andamento demografico. Piuttosto, il cambiamento demografico può essere visto come un'opportunità per alleviare la carenza di alloggi, e non come una minaccia per la struttura dei prezzi», conclude Fredy Hasenmaile.

La scarsità domina anche il mercato degli immobili in affitto

Anche uno sguardo al mercato degli spazi abitativi in affitto mostra quanto sia significativa la carenza di alloggi. A seguito dell'indebolimento dell'immigrazione e di un leggero aumento dell'offerta, la pressione al rialzo sugli affitti si è recentemente attenuata. Tuttavia, la situazione rimane complessivamente molto tesa. Il vivace dibattito pubblico sulla mancanza di offerta di alloggi non ha ancora portato a un'accelerazione significativa della costruzione di abitazioni, motivo per cui la domanda continua a superare notevolmente l'offerta. Ciò è esemplificato dal fatto che il numero sensibilmente maggiore di appartamenti offerti in affitto dalla fine del 2024 viene immediatamente assorbito dal mercato. La speranza di un aumento dell'attività di pianificazione non sembra potersi concretizzare nel prossimo futuro, soprattutto perché il numero di richieste di costruzione sta già diminuendo di nuovo. L'aumento sul breve termine dei permessi di costruzione è dovuto principalmente a fattori regionali ed è legato soprattutto a effetti una tantum, come la realizzazione di importanti progetti urbanistici a Ginevra. «Di conseguenza, in futuro ci si deve aspettare un notevole aumento dei canoni di locazione richiesti e una diminuzione dei tassi dei locali sfitti nel mercato svizzero degli appartamenti in affitto», afferma Fredy Hasenmaile.

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

Foto: Le foto dei nostri esperti e altre immagini sono disponibili su www.raiffeisen.ch/media.

Raiffeisen: secondo Gruppo bancario in Svizzera

Raiffeisen è il secondo Gruppo del mercato bancario svizzero e la Banca retail svizzera con la maggiore vicinanza alla clientela. Con oltre due milioni di soci e 3.75 milioni di clienti, il Gruppo Raiffeisen intrattiene relazioni cliente con oltre 227'000 aziende in Svizzera ed è presente con 768 sedi in tutto il territorio. Le 212 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 2025, il Gruppo Raiffeisen gestiva un patrimonio clienti di CHF 272 miliardi e prestiti alla clientela per circa CHF 239 miliardi. I patrimoni gestiti nelle soluzioni e nei prodotti d'investimento di Raiffeisen ammontano a CHF 24.6 miliardi, la quota di mercato nelle operazioni ipotecarie al 18.3 per cento e il totale di bilancio a CHF 312 miliardi.

Disdire i comunicati stampa:

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

Nota sulle dichiarazioni previsionali

La presente pubblicazione contiene dichiarazioni previsionali che rispecchiano stime, ipotesi e previsioni formulate da Raiffeisen Svizzera società cooperativa al momento della redazione della stessa. A causa di rischi, incertezze e altri fattori, i risultati futuri possono discostarsi dalle dichiarazioni previsionali. Di conseguenza, tali dichiarazioni non costituiscono una garanzia di risultati e andamenti futuri. Tra i rischi e le incertezze si annoverano anche quelli descritti nel rispettivo rapporto di gestione del Gruppo Raiffeisen (disponibile su report.raiffeisen.ch). Raiffeisen Svizzera società cooperativa non ha alcun obbligo di rettifica delle dichiarazioni di natura previsionale nella presente pubblicazione. Gli arrotondamenti possono dare luogo a differenze minime rispetto ai valori effettivi.