

Comunicato stampa

Nessun crash sul mercato della proprietà di abitazione

San Gallo, 1 ottobre 2015. Ormai da due decenni il mercato svizzero della proprietà di abitazione sta vivendo un periodo di grande crescita. I prezzi degli immobili e i volumi delle ipoteche sono aumentati negli ultimi anni al di sopra della media, preoccupando così gli osservatori del mercato e le autorità di vigilanza. Ora Raiffeisen dà il segnale di cessato allarme. In una ricerca presentata oggi ai media, gli economisti di Raiffeisen Svizzera sono arrivati alla conclusione che il boom è fondamentalmente giustificabile.

Secondo gli economisti di Raiffeisen, il boom delle proprietà di abitazione è iniziato nel 1995, anno in cui fu avviato il più grande programma di promozione della proprietà di abitazione nella storia della Confederazione. Ma i preparativi risalgono ancora più indietro nel passato, esattamente al crash immobiliare dell'inizio degli anni Novanta che catapultò per la prima volta il mercato su binari accessibili. La correzione dei prezzi dei terreni, l'erosione del cartello edile con sensibili correzioni dei prezzi delle costruzioni e la convergenza dei tassi crearono allora le condizioni quadro di mercato necessarie per il boom. Inoltre anche l'ambiente istituzionale divenne più vantaggioso per le proprietà, consentendo il prelievo anticipato degli averi della cassa pensioni per l'acquisto di proprietà.

I babyboomer diventano proprietari

Sul versante della domanda, i babyboomer raggiunsero l'età adatta per essere proprietari e, ancora più importante, la proprietà per piani si affermò per la prima volta a livello nazionale. Furono così gettate le basi per la fenomenale corsa al recupero delle proprietà di abitazione in Svizzera. Da allora la necessità di recupero strutturale esplose, spostandosi gradualmente verso la saturazione. Già da tempo sono i livelli dei tassi manipolati a livello mondiale con il particolarissimo bonus d'interesse per il porto sicuro Svizzera a mantenere ancora in vita questo boom. Dallo scoppio della crisi finanziaria, la politica dei tassi bassi della BNS ha inasprito ulteriormente e in modo sostanziale questa dinamica. A causa della crescente attrazione relativa per gli immobili in una situazione in cui mancano possibilità di investimento alternative, chi può permetterselo vive in abitazioni di proprietà. Si tratta di una decisione economicamente razionale. «È proprio questo che distingue in modo sostanziale la situazione attuale da quella alla fine degli anni Ottanta», sottolinea Martin Neff, economista capo del Gruppo Raiffeisen.

Crescita forte, atterraggio morbido

Inoltre, Raiffeisen sostiene che i prezzi degli immobili siano in parte superiori e si aspetta correzioni. Tuttavia, queste potrebbero arrivare nel corso di un atterraggio morbido dell'intero mercato. Si tratta di un fenomeno già prevedibile visto che si riscontrano le prime tendenze alla saturazione, soprattutto a livello socio-demografico. L'atterraggio morbido del mercato è supportato anche da altre motivazioni sostanziali. I criteri di sostenibilità saranno rispettati rigidamente, creando così, in caso di crisi, un ampio margine d'azione. In tempi brevi è impossibile che un massiccio shock dei tassi faccia saltare questo margine di sicurezza. Inoltre, l'autoregolazione delle banche è legata a un inasprimento delle disposizioni sugli ammortamenti e al requisito di una quota di fondi propri di base di qualità primaria del 10%. In questo modo, la via verso l'acquisto di una proprietà per parecchi nuclei familiari è più difficile e solo più per pochi è possibile soddisfare i criteri di sostenibilità. L'offerta si rivela molto flessibile. Sono già realizzati più appartamenti in locazione che non appartamenti in proprietà. Gli economisti del Gruppo

Raiffeisen escludono un esubero di capacità come quelle registrate all'inizio del crash immobiliare degli anni Novanta.

Investimenti in un mercato trasparente

In futuro Raiffeisen vorrebbe incrementare la ricerca nel mercato immobiliare ed elaborare anche un proprio modello di prezzi edonico. «In qualità di leader di mercato della proprietà di abitazione privata, Raiffeisen vanta un grande bacino di osservazione sul mercato», sostiene Martin Neff. «Vorremmo utilizzarlo in modo consapevole per incrementare la trasparenza sul mercato ma anche per creare un'alternativa alla serie di prezzi esistenti».

Informazioni: Martin Neff, economista capo di Raiffeisen
044 226 74 58, martin.neff@raiffeisen.ch

Relazioni con i media Raiffeisen Svizzera
071 225 84 84 / 071 225 87 29
medien@raiffeisen.ch

Raiffeisen: terzo Gruppo bancario in Svizzera

Il Gruppo Raiffeisen è la banca svizzera leader nel retail banking. Quale terza forza sul mercato bancario svizzero, Raiffeisen conta 3.7 milioni di clienti, di cui 1.9 milioni sono anche soci e pertanto comproprietari della loro Banca Raiffeisen. Il Gruppo Raiffeisen è presente in 1'004 località in tutta la Svizzera. Le 292 Banche Raiffeisen, giuridicamente indipendenti e organizzate in forma cooperativa, fanno capo a Raiffeisen Svizzera società cooperativa che dirige strategicamente l'intero Gruppo Raiffeisen. La Notenstein Banca Privata SA e la Vescore SA (ex Notenstein Asset Management SA) sono società affiliate di Raiffeisen Svizzera società cooperativa. Al 30.06.15 il Gruppo Raiffeisen gestiva un patrimonio clienti di CHF 200 miliardi e prestiti alla clientela per CHF 162 miliardi. La quota di mercato nell'operazione ipotecaria ammonta al 16.7 per cento, mentre nel settore risparmio al 18.5 per cento. Il totale di bilancio ammonta a CHF 201 miliardi.