

Comunicato stampa

Il mercato delle abitazioni primarie sta perdendo slancio

San Gallo, 15 novembre 2016. Nel terzo trimestre 2016, i prezzi degli immobili a uso abitativo in Svizzera sono aumentati. Rispetto al dinamismo del trimestre precedente, tuttavia, il rialzo dei prezzi ha registrato un sensibile rallentamento. Le case unifamiliari hanno fatto segnare un incremento dello 0.7% rispetto al 2° trimestre, mentre i prezzi degli appartamenti in proprietà sono leggermente diminuiti. Questo è quanto emerge dagli indici edonici dei prezzi calcolati su base trimestrale da Raiffeisen Svizzera.

In occasione di una conferenza stampa Martin Neff, economista capo del Gruppo Raiffeisen, ha parlato di un lungo e complicato, ma comunque morbido atterraggio dei mercati della proprietà abitativa. La correzione dei prezzi più significativa ha interessato gli oggetti di proprietà del segmento di lusso e di fascia alta. Secondo Neff, anche nelle ubicazioni migliori non sarà più possibile imporre qualunque livello di prezzo. Pertanto, negli ultimi quattro trimestri le correzioni maggiori sono state registrate in questo segmento. Il tetto massimo dei prezzi sembra essere stato raggiunto. Uno sviluppo, questo, che era già stato anticipato dal mercato con una sensibile diminuzione dell'espansione dell'offerta nel segmento di fascia alta. Degli oltre 10'000 oggetti di proprietà sfitti, Raiffeisen stima che la maggior parte appartenga al segmento di fascia alta o del lusso, oppure che si tratti di appartamenti troppo grandi ubicati in posizioni meno attrattive. La domanda si sta progressivamente spostando verso posizioni accessibili e/o oggetti più piccoli con standard di finitura meno pregiati. Da tempo Raiffeisen osserva negli acquirenti di oggetti di proprietà una maggiore disponibilità al compromesso, non solo per quanto riguarda la posizione, ma anche in termini di dimensioni e standard di finitura degli oggetti ricercati.

«Distensione» sul mercato degli appartamenti in locazione

Alla contrazione dell'attività edilizia nel segmento degli oggetti di proprietà si contrappone un vivace dinamismo nel segmento degli appartamenti in locazione. Questo ha reso l'offerta più fluida, tanto più che la domanda – anche in ragione dei flussi migratori – ha perso d'impulso. Secondo le stime di Martin Neff, il numero degli appartamenti in locazione sfitti in Svizzera si sta avvicinando rapidamente al livello di cinquantamila unità, con un conseguente sensibile ribasso dei prezzi di locazione. Tuttavia, anche gli affitti in essere registrano un incremento solo moderato, in ragione del fatto che in numerosi comuni della Svizzera gli oggetti sfitti hanno raggiunto livelli critici. Nella Svizzera orientale, in ampie zone dell'Altipiano e in numerosi comuni della Svizzera occidentale questo fenomeno è particolarmente marcato. Il contesto fa supporre che il mercato degli appartamenti in locazione abbia raggiunto il culmine del proprio ciclo. In futuro la commercializzazione di spazi abitativi tornerà a essere più difficile. Così, ciò che sul fronte della ricerca di appartamenti preannuncia una distensione, potrebbe ben presto causare tensioni sul fronte dell'offerta.

Il sogno della proprietà di abitazione incontra ostacoli

Nonostante il livello delle ipoteche, rispetto al passato, sia oggi eccezionalmente vantaggioso, negli ultimi tempi gran parte della popolazione ha visto il percorso verso la proprietà di abitazione farsi sempre più arduo. Solo pochi nuclei familiari giovani sono in grado di soddisfare il requisito, richiesto da circa quattro anni, di apportare il 10% di capitale proprio nel senso stretto del termine. Anche l'obbligo dell'ammortamento lineare rigorosamente applicato nell'ultimo periodo limita ulteriormente la cerchia dei potenziali proprietari di abitazioni. Poiché, inoltre, numerosi istituti finanziari applicano molto

coerentemente il principio del valore minimo, non tutti i prezzi di mercato risultano più finanziabili. E la sostenibilità indicativa di (almeno) il 5% tronca infine il sogno delle quattro mura di proprietà. Qui Raiffeisen individua anche il maggiore effetto leva. La rigorosa fissazione del tasso d'interesse indicativo al 5% non è più attuale, in quanto si basa su valori medi già ampiamente superati.

La sostenibilità indicativa non è più garantita

Il calcolo della sostenibilità al 5% fa sì che solo pochissime economie domestiche in Svizzera, e soprattutto sempre meno famiglie giovani, siano in grado di acquistare una proprietà abitativa. Attualmente il principio costituzionale di un'ampia diffusione della proprietà di abitazione non è più applicabile. La Confederazione viene così meno al suo mandato costituzionale relativo a tale principio. Poiché nell'attuale contesto finanziario, in ragione degli elevati valori locativi e delle scarse possibilità di deduzione degli interessi debitori, i proprietari di abitazioni si trovano inoltre a essere fiscalmente svantaggiati, secondo Raiffeisen il sistema odierno di finanziamento dell'abitazione primaria non è più attuale. Se la sostenibilità indicativa venisse ridotta al 3%, molte più famiglie potrebbero ancor oggi acquistare una proprietà di abitazione e beneficiare del basso livello dei tassi. Poiché oggi le ipoteche fisse di lunga durata sono molto distanti dall'attuale tasso indicativo del 5%, il rischio di modifica dei tassi d'interesse risulta controllabile anche sul lungo termine. Nel corso di un credito della durata di 15 anni, la famiglia media può aumentare la sostenibilità, arrivando alla fine della durata a soddisfare anche gli attuali rigorosi requisiti in tal senso, fermo restando che sia in grado di restituire progressivamente il debito. Un modello di questo tipo è poco rischioso, come spiega Neff, e dispone inoltre di margini di manovra grazie a calcoli che, sono improntati comunque alla cautela, essendo basati su redditi stagnanti.

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
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 1.9 milioni di soci e 3.7 milioni di clienti. Il Gruppo Raiffeisen è presente in 977 località in tutta la Svizzera. Le 270 Banche Raiffeisen, giuridicamente indipendenti e organizzate in forma cooperativa, fanno capo a Raiffeisen Svizzera società cooperativa, che dirige strategicamente l'intero Gruppo Raiffeisen. Con società del Gruppo, cooperazioni e partecipazioni, Raiffeisen mette a disposizione di privati e aziende un'ampia offerta di prodotti e servizi. Al 30.06.2016 il Gruppo Raiffeisen gestiva un patrimonio clienti di CHF 212 miliardi e prestiti alla clientela per CHF 170 miliardi circa. La quota di mercato nelle operazioni ipotecarie ammonta al 17.1 per cento. Il totale di bilancio si attesta a CHF 214 miliardi.

Disdire il comunicato stampa:

Scrivete a medien@raiffeisen.ch se non desiderate più ricevere i nostri comunicati.