

Studio immobiliare svizzero / 4T22

Il mattone perde splendore

Nonostante l’inversione dei tassi, la scarsa offerta fa crescere ancora i prezzi delle proprietà. Negli oggetti d’investimento, invece, si notano le prime correzioni. Trovate maggiori dettagli in merito nell’ultimo studio «Immobili in Svizzera» di Raiffeisen Economic Research.



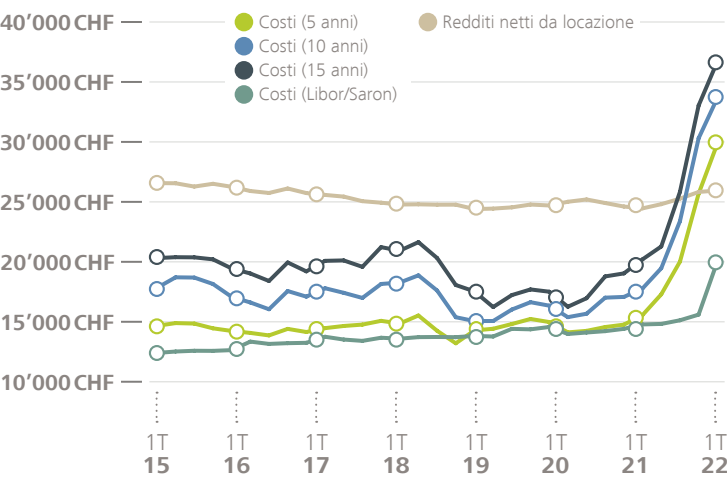
Crollo dei corsi negli investimenti immobiliari

Società anonime svizzere e fondi immobiliari quotati Total Return Index



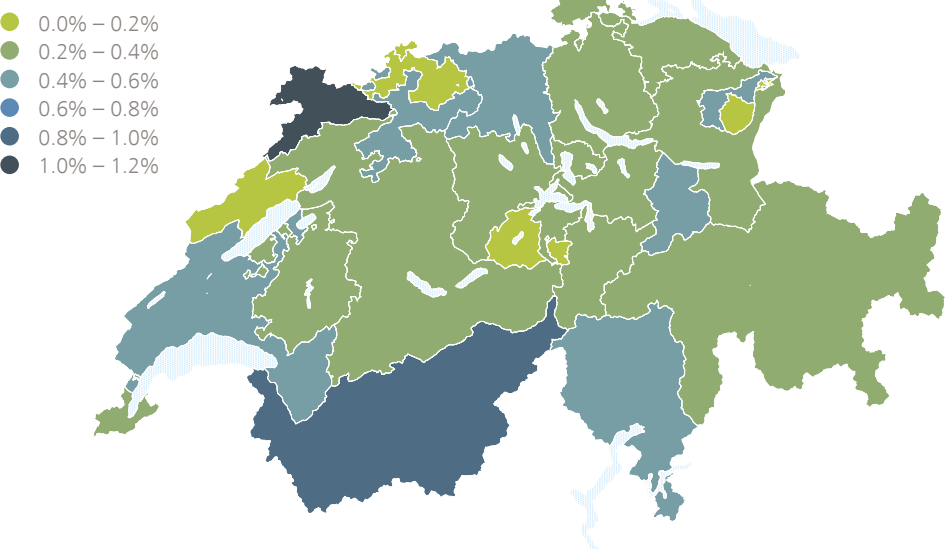
Buy-to-let non conviene più

Proventi e costi di un tipico investimento buy-to-let con diversi modelli ipotecari



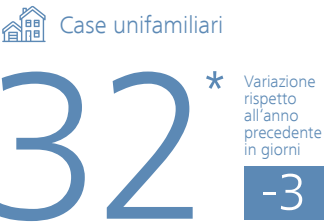
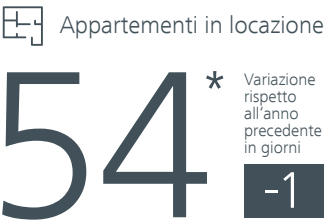
Pochi locali sfitti tra le abitazioni di proprietà in tutti i cantoni

Abitazioni di proprietà sfitte in rapporto al totale abitazioni di proprietà



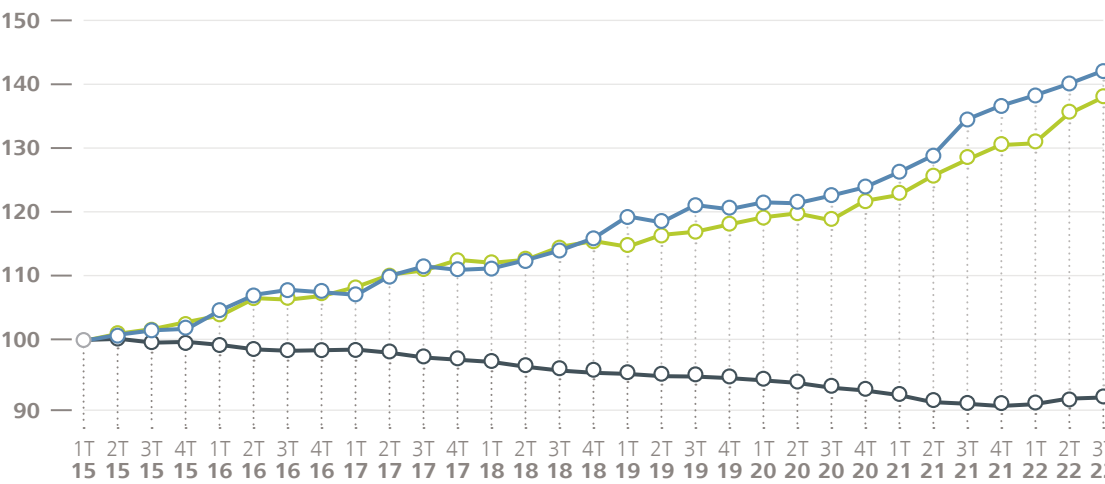
Breve durata di commercializzazione

* Durata dell'inserzione in giorni



I prezzi delle abitazioni di proprietà aumentano ulteriormente

Indice dei prezzi, 1T15 = 100



Case unifamiliari
CHF 1'300'000

Proprietà per piani
CHF 9'500/m²

Appartamenti in locazione
CHF 231/m²/anno

«Nonostante i costi di finanziamento più elevati, i prezzi delle abitazioni di proprietà sono aumentati molto anche nel terzo trimestre 2022. Non c'è affatto da stupirsi: in tutta la Svizzera le case e gli appartamenti in vendita sono pochissimi. A differenza del mercato delle abitazioni di proprietà, assolutamente robusto, per gli oggetti d'investimento si notano gli effetti dell'inversione dei tassi. Gli affari buy-to-let, molto redditizi in un contesto di tassi bassi, ora non convengono quasi più e nei fondi immobiliari si sono verificate evidenti correzioni dei corsi.»
Francis Schwartz,
Raiffeisen Economic Research

Panoramica del mercato



Domanda Popolazione

Il saldo movimenti migratori della popolazione straniera residente in modo stabile in Svizzera dall'ottobre 2021 al settembre 2022 era superiore di 15'000 persone rispetto al periodo corrispondente dell'anno precedente.



Domanda PIL

Il prodotto interno lordo svizzero quest'anno dovrebbe crescere di un buon 2%. La crisi energetica lascia verso la fine dell'anno sempre più tracce.



Offerta Numero di appartamenti sfitti

La quota di locali sfitti in Svizzera dall'inizio del 2022 è scesa dall'1.54% all'1.31%. In ampie parti della Svizzera lo spazio abitativo è estremamente scarso, in sempre più comuni si registra addirittura una penuria di abitazioni.



Prospettive dei prezzi Proprietà

I prezzi per le transazioni per le abitazioni di proprietà anche nel terzo trimestre 2022 non hanno risentito dell'inversione dei tassi e sono aumentati ancora. Un calo dei prezzi delle abitazioni, a causa della scarsa offerta, rimane improbabile.



Prospettive dei prezzi Locazione

Nella primavera 2023 il tasso d'interesse ipotecario di riferimento per la prima volta dovrebbe aumentare. Quindi sarà possibile per i locatori, nei contratti di locazione che si basano sull'attuale tasso d'interesse di riferimento, aumentare il canone di locazione.