

Studio sugli immobili residenziali in Svizzera

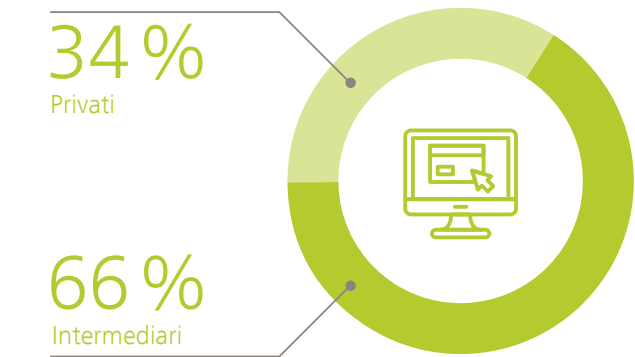
Decennio degli estremi

L'interazione di valori storici estremi tiene in vita il mercato delle abitazioni primarie nonostante le valutazioni stellari. Scoprirete maggiori informazioni in merito nell'ultimo studio «Immobili in Svizzera» di Raiffeisen Economic Research.



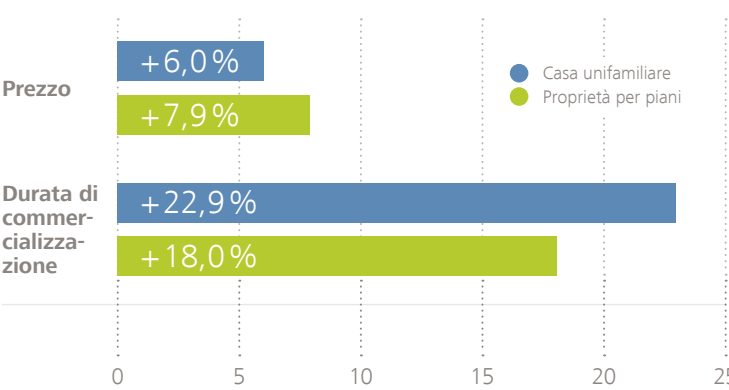
Circa due terzi dei proprietari si affidano a intermediari per la gestione della vendita

Quote di mercato per le inserzioni online



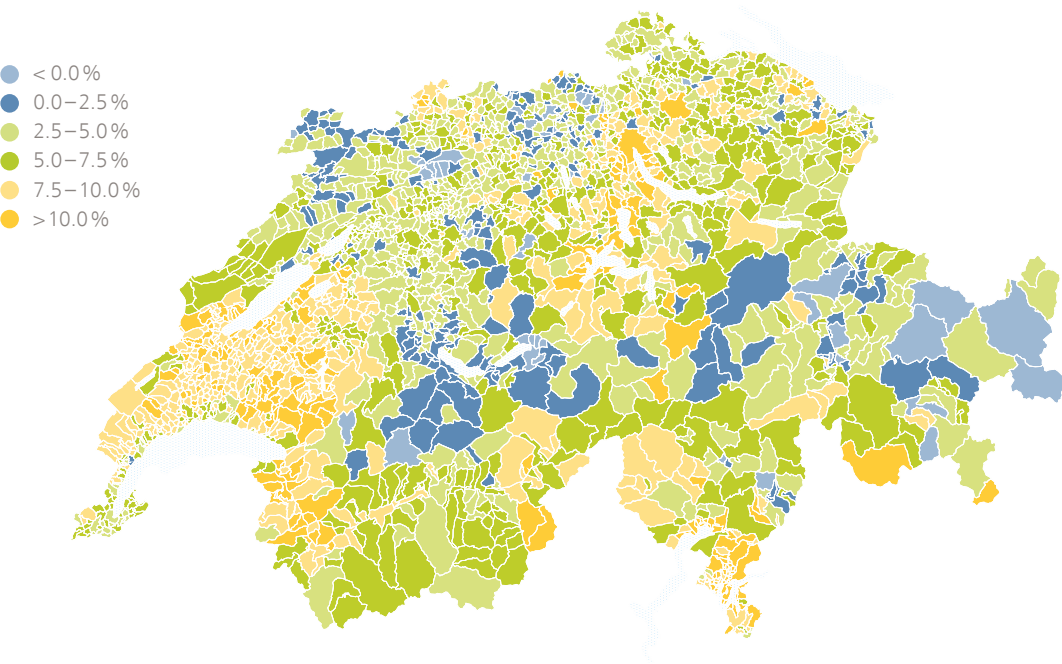
Gli intermediari ottengono un prezzo di vendita maggiore a fronte di una durata di commercializzazione più lunga

Differenza di prezzo e durata di commercializzazione a confronto

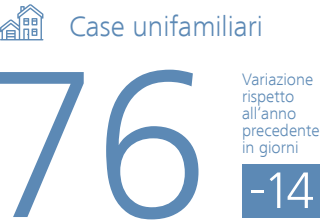


Perdurante crescita dei prezzi nel segmento delle case unifamiliari

Andamento dei prezzi delle transazioni modellati su 3 anni (2016 – 2018)

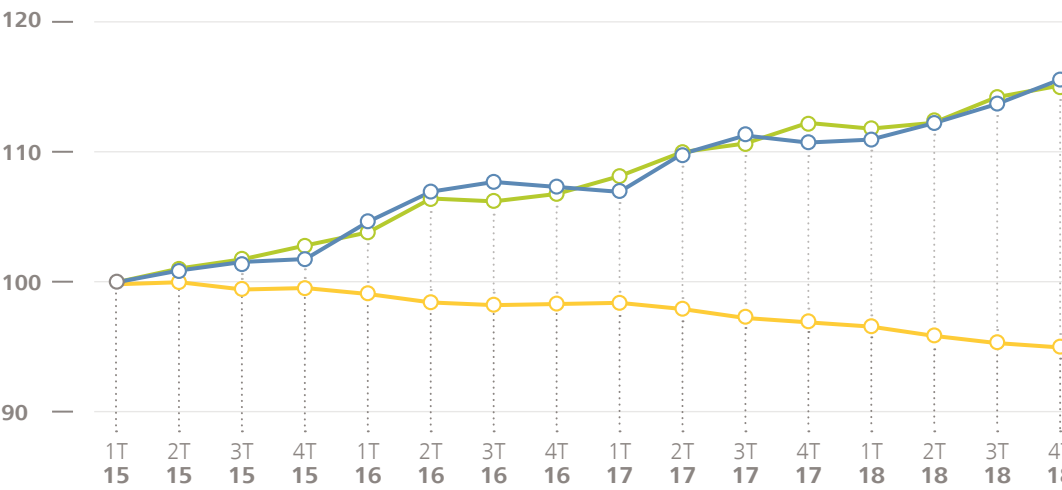


Incremento durata di commercializzazione



Prezzi della proprietà in aumento, affitti in calo

Indice dei prezzi d'offerta, T1 2015 = 100



Case unifamiliari 1'080'000 CHF

Proprietà per piani 8'000 CHF/m²

Appartamenti in locazione 218 CHF/m²/anno

LE IPOTECHE FISSE SVIZZERE CON UNA DURATA DI CINQUE ANNI HANNO RAGGIUNTO UN NUOVO VALORE MINIMO. GLI INTERESSI IPOTECARI NEL CORSO DELL'ANNO DOVREBBERO RIMANERE ESTREMAMENTE BASSI PER TUTTE LE DURATE E AL MASSIMO CRESCERE LIEVEMENTE.

Beatrice Stadler

Panoramica del mercato

Domanda PIL

La congiuntura svizzera rallenta. Dopo un solido 2018 con una crescita del PIL del 2.5%, in ragione delle incertezze internazionali per il 2019 prevediamo un calo della crescita all'1–1.5%.

Domanda Contesto di finanziamento

Il momento di un aumento dei tassi atteso dal mercato è stato nuovamente posticipato. Gli interessi delle ipoteche fisse a 5 anni registrano un nuovo minimo. Nel 2019 gli interessi dovrebbero salire, semmai, solo lievemente.

Offerta Attività edilizia

Forte calo delle richieste di concessioni edilizie per appartamenti nell'ultimo trimestre. L'offerta di appartamenti in affitto che giungerà sul mercato nei prossimi 1–2 anni si ridurrà. Il settore edilizio ha riconosciuto l'attuale eccesso di offerta.

Prospettiva dei prezzi Proprietà

Nonostante prezzi a livelli record, grazie al perdurare dei tassi bassi non prevediamo correzioni nel segmento „abitazioni primarie“. L'indebolimento di fattori fondamentali (immigrazione, crescita economica) dovrebbe frenare la crescita dei prezzi.

Prospettiva dei prezzi Affitti

Gli affitti del 2018 sono diminuiti di oltre il 2%. In ragione dell'ancora elevato numero di locali sfitti e dell'indebolimento dell'immigrazione prevediamo un ulteriore calo dei canoni di locazione di mercato in tutta la Svizzera.