

# Studio immobiliare Svizzera / 1T20

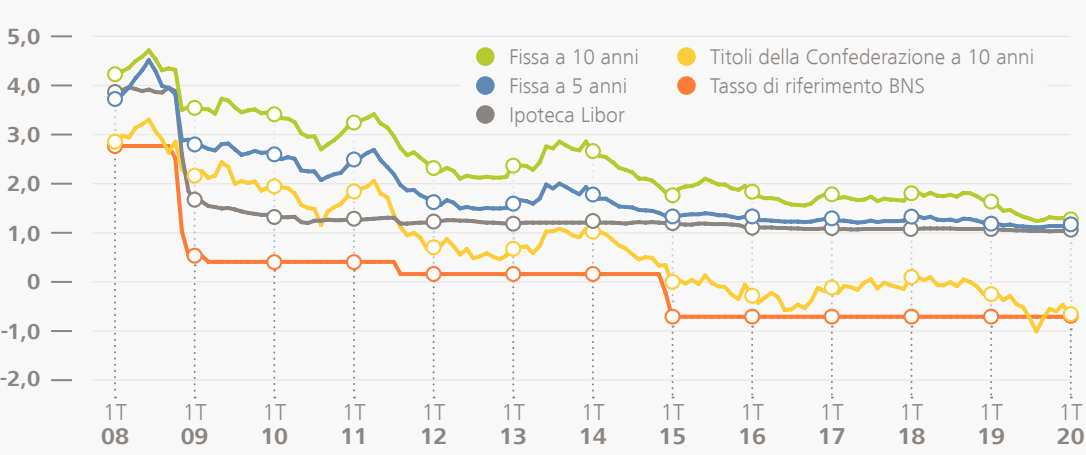
## In perdita d'equilibrio!

Il contesto di bassi tassi ha sempre più effetti collaterali: il mercato degli appartamenti in locazione e quello delle abitazioni di proprietà divergono sempre più. Scoprite di più in proposito nell'ultimo studio «Immobili in Svizzera» di Raiffeisen Economic Research.



### Non ci sono quasi più differenze tra i tassi d'interesse delle varie durate

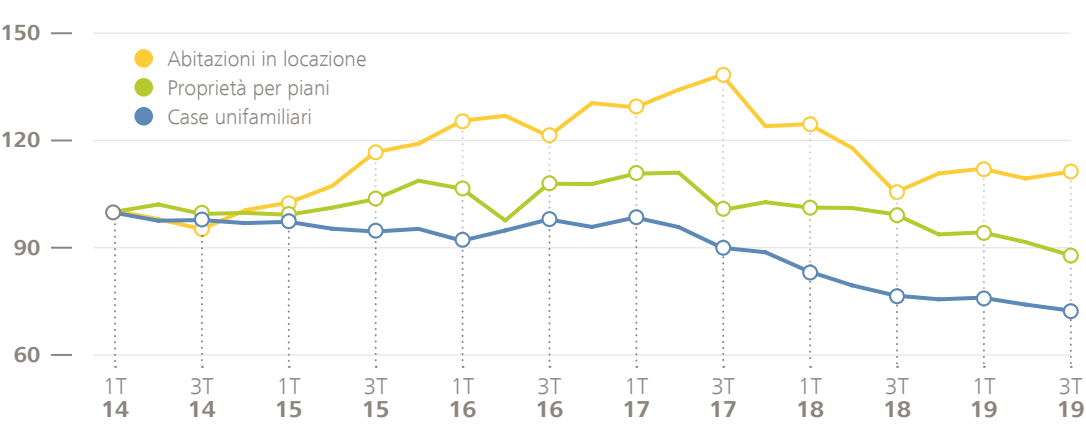
Tassi d'interesse per nuove operazioni ipotecarie, valore medio, in %



La differenza tra i tassi d'interesse a breve e a lungo termine si è stabilizzata intorno a minimi storici. La bassa maggiorazione per la durata ha fortemente incentivato la domanda di ipoteche fisse con durate più lunghe. La curva dei tassi d'interesse piatta indica che i mercati finanziari prevedono un basso livello dei tassi ancora per lungo tempo. Di conseguenza, restano interessanti le condizioni di finanziamento per una proprietà di abitazione.

### Si stanno costruendo sempre meno immobili di proprietà

Domande di costruzione, valore indicizzato, 1q14 = 100



La scarsità nel mercato delle abitazioni di proprietà si evidenzia nel breve periodo di commercializzazione



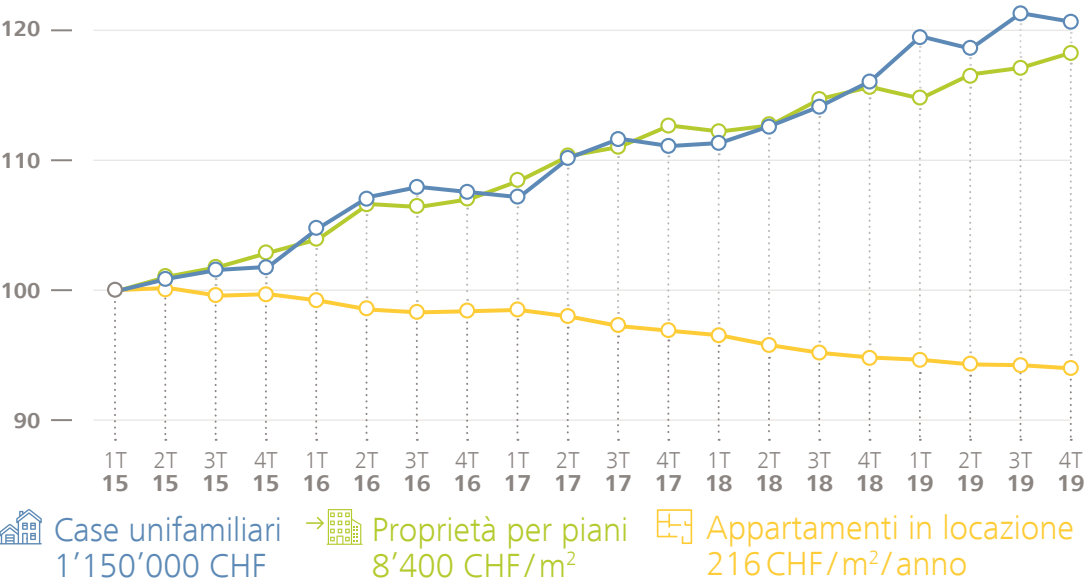
### Affittare costa quasi il 20% in più di acquistare

Costi abitativi per l'acquisto o l'affitto a nuovo di un appartamento medio con 3 – 4.5 stanze



### Affitti sotto pressione a causa della forte offerta

Indice dei prezzi, 1T15 = 100



**Case unifamiliari** 1'150'000 CHF    **Proprietà per piani** 8'400 CHF/m<sup>2</sup>    **Appartamenti in locazione** 216 CHF/m<sup>2</sup>/anno

«A causa dei bassi interessi, l'acquisto di una casa di proprietà è più allettante rispetto all'affitto. Tuttavia, a causa degli ostacoli normativi relativi alla sostenibilità nella concessione delle ipoteche, solamente poche persone ne possono beneficiare. Nell'attuale contesto di bassi tassi d'interesse, anziché nel mercato delle case di proprietà continua ad affluire eccessivo capitale nel mercato degli appartamenti in affitto, caratterizzati quindi da un eccesso di offerta».

Francis Schwartz,  
Raiffeisen Economic Research

## Panoramica di mercato



**Domanda PIL**  
A seguito dell'accordo parziale nel conflitto commerciale tra Stati Uniti e Cina, i rischi di un ribasso globale sono diminuiti. Le prospettive per l'industria svizzera sono migliorate.



**Domanda Reddito**  
Anche se si sta indebolendo la dinamica occupazionale nel settore dei servizi, questa è comunque in grado di compensare ampiamente il calo dell'occupazione a livello industriale. Aumentano di conseguenza i redditi aggregati.



**Offerta Attività edilizia**  
Nel settore degli appartamenti di proprietà prosegue il trend del calo dell'attività di proiezione. La situazione degli ordini dell'economia edile in campo civile resta comunque buona grazie all'attività nel resto del settore.



**Previsione sui prezzi Proprietà**  
Nonostante l'aumento dei prezzi per le proprietà e il calo dei nuovi affitti, tutto fa propendere a favore dell'acquisto. Tuttavia, i requisiti in termini di sostenibilità pongono un limite allo sviluppo della domanda di proprietà di abitazione.



**Previsione sui prezzi Prezzi degli affitti**  
Laddove si è costruito troppo diminuiscono ulteriormente i canoni di locazione offerti. Cala la differenza tra canoni offerti e canoni esistenti e ciò indebolisce la dinamica dei prezzi dei canoni di affitto esistenti.