

Studio immobiliare Svizzera / 1T20

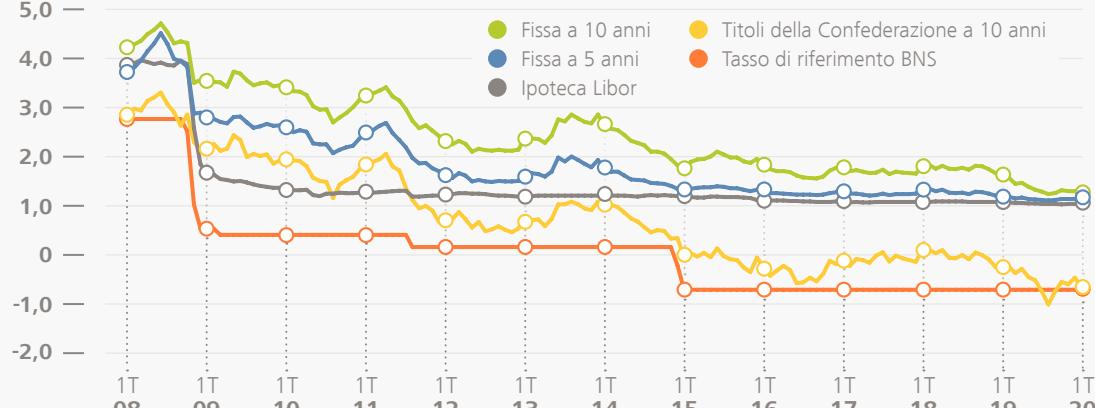
In perdita d'equilibrio!

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.

RAIFFEISEN
casa

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

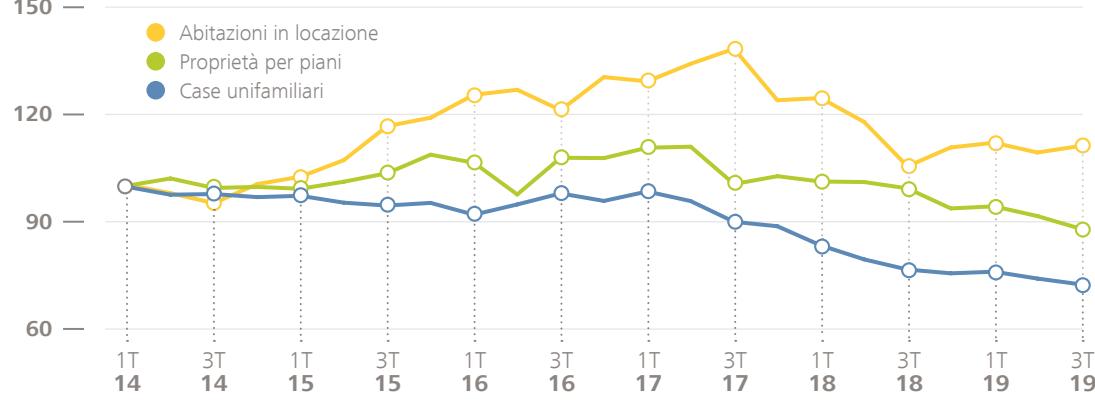
Tassi d'interesse per nuove operazioni ipotecarie, valore medio, in %



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

* Durata inserzione in giorni

Abitazioni in locazione

37 * Variazione rispetto all'anno precedente in giorni
+1

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

Affittare CHF 1'803 al mese

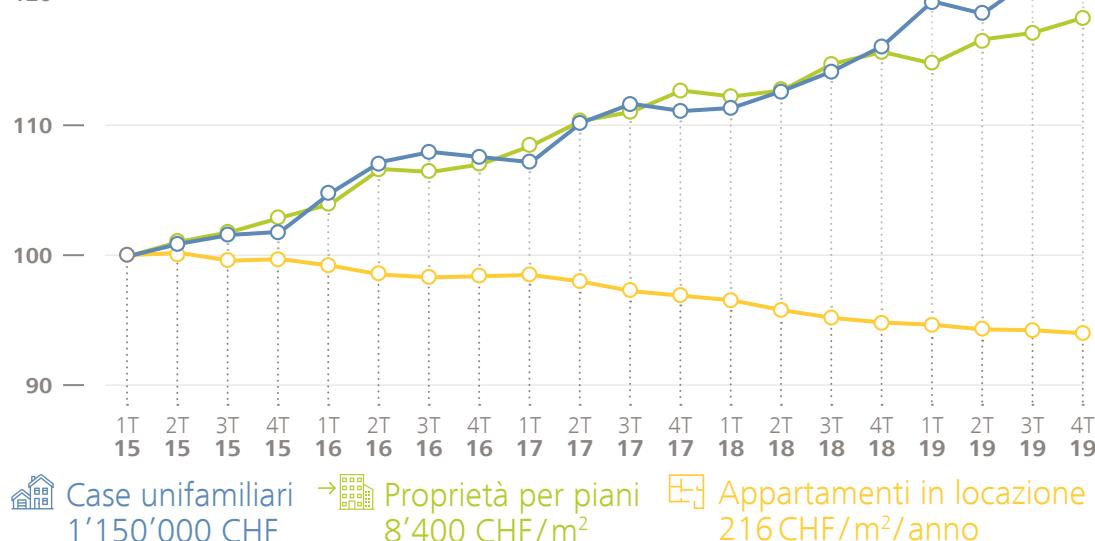
Acquistare CHF 1'522 al mese

Proprietà per piani

72 * Variazione rispetto all'anno precedente in giorni
-9

Affitti sotto pressione a causa della forte offerta

Indice dei prezzi, 1T15 = 100



Case unifamiliari

68 * Variazione rispetto all'anno precedente in giorni
-8

«A causa dei bassi interessi, l'acquisto di una casa di proprietà è più allentante rispetto all'affitto. Tuttavia, a causa degli ostacoli normativi relativi alla sostenibilità nelle concessioni 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'eccessiva 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.