

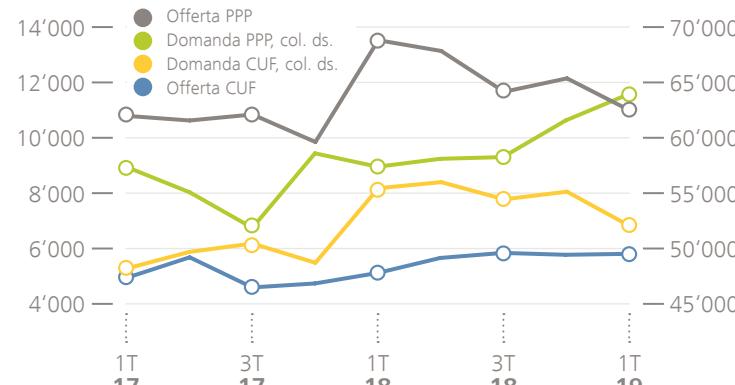
# Studio sugli immobili residenziali in Svizzera

## Le case unifamiliari sono molto richieste

La domanda di proprietà resta tuttora intatta, ma l'attività di progettazione è fortemente calata. Scoprite maggiori informazioni in merito nell'ultimo studio «Immobili Svizzera» di Raiffeisen Economic Research.

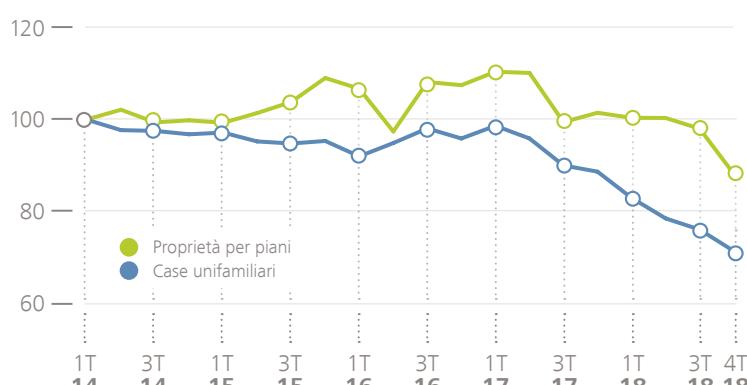
### Offerta record di appartamenti di proprietà

Numero di oggetti in offerta (scala sinistra) e numero di abbonamenti di ricerca (scala destra) sui portali Internet



### Nuove costruzioni: forte diminuzione delle richieste di concessioni edilizie nel segmento degli oggetti di proprietà

Domande di costruzione, nuove abitazioni, totale a 12 mesi, 1t14 = 100

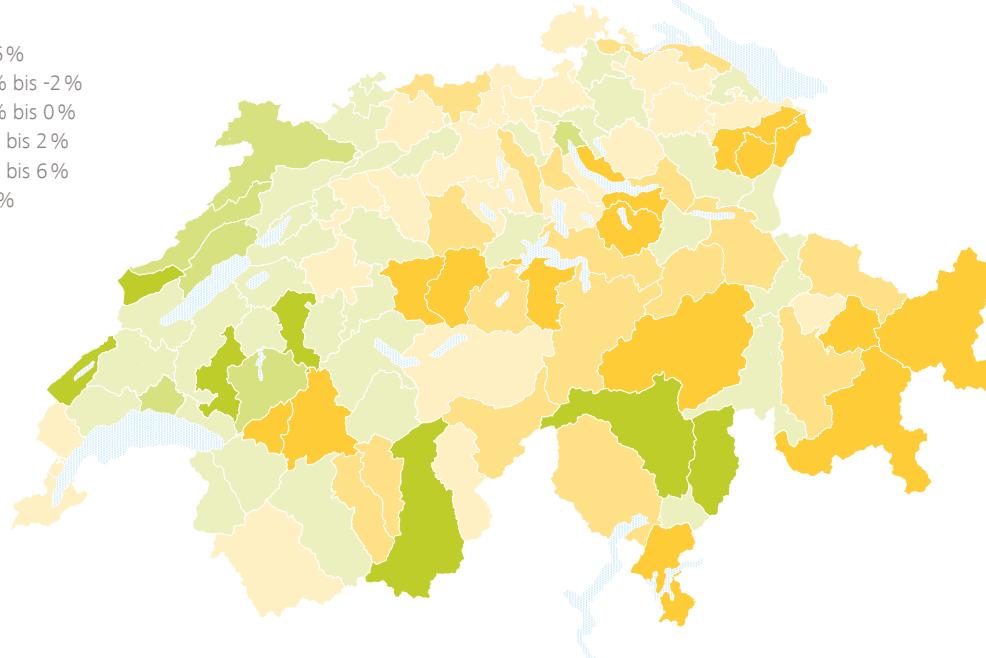


### Calo dei prezzi di locazione in ampie zone della Svizzera

Differenza degli affitti in offerta per un appartamento medio (4 locali, 100 m<sup>2</sup>)

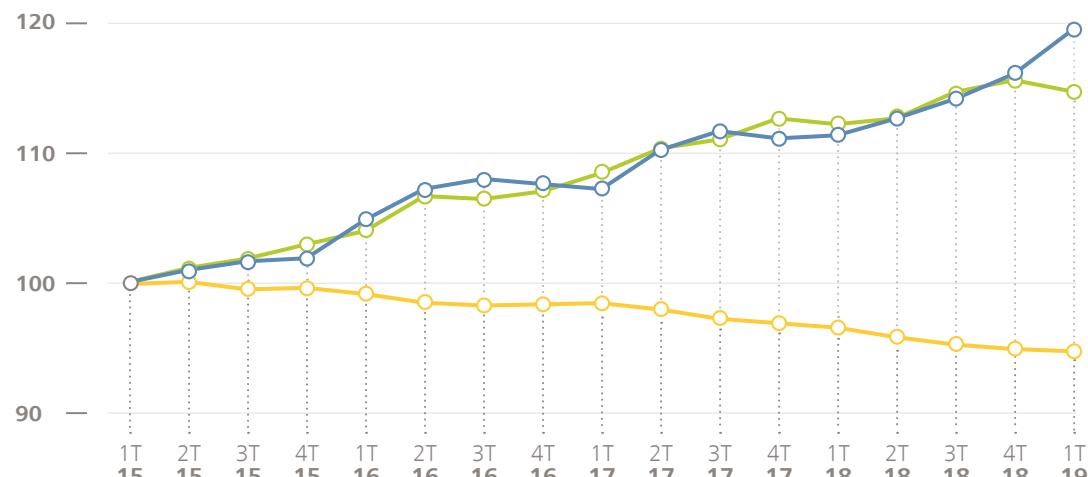
tra il 2014–2016 e il 2018

- <-6%
- -6% bis -2%
- -2% bis 0%
- 0% bis 2%
- 2% bis 6%
- >6%



### Si amplia la forbice tra CUF e PPP

Indice dei prezzi di transazione Raiffeisen, 1t15 = 100



 Case unifamiliari 1'100'000 CHF

 Proprietà per piani 8'000 CHF/m<sup>2</sup>

 Appartamenti in locazione 217 CHF/m<sup>2</sup>/anno

Calo persistente dei tempi di commercializzazione delle case unifamiliari

 Abitazioni in locazione

**40**  
Variazione rispetto all'anno precedente in giorni  
+6

 Proprietà per piani

**81**  
Variazione rispetto all'anno precedente in giorni  
-2

 Case unifamiliari

**74**  
Variazione rispetto all'anno precedente in giorni  
-11

GLI INTERESI IPO-TECARO HANNO TESTATO CON SUCCESSO NUOVI MINIMI STORICI CON LE DURATE PIÙ LUNGHE. NON C'È DI CHE MERVIGLIARSI: LA CRESCITA DEL MERCATO IPOTECARO RIMANE SEMPRE ELEVATA, DI NUOVO PERSINO AL DI SOPRA DELLA CRESCITA DELL'ECONOMIA GLOBALE SECONDO IL PRODOTTO INTERNO LORDO NOMINALE.

Beatrice Stadler,  
specialista immobiliare  
Raiffeisen

### Panoramica del mercato



#### Domanda

##### Popolazione

L'immigrazione e la crescita demografica fanno salire la domanda di immobili, ma in misura molto inferiore degli ultimi anni. L'immigrazione netta è stata di 45'000 sia nel 2017 che nel 2018.



#### Domanda

##### Finanziamenti

Di recente è salita la probabilità che i tassi negativi permangano ancora a lungo. I tassi ipotecari sono scesi a un nuovo minimo storico e dovrebbero eventualmente crescere solo di poco entro la fine dell'anno.



#### Offerta

##### Attività edilizia

L'attività edilizia permane alta, ma l'edilizia commerciale ha riconosciuto l'eccesso di offerta e nei prossimi 1–2 anni l'offerta di appartamenti in affitto che giungerà sul mercato sarà minore. Un atterraggio duro del settore è tuttavia improbabile.



#### Prospettive dei prezzi

##### Prezzi delle proprietà

L'evoluzione dei prezzi potrebbe essere meno forte in avvenire, dato il rallentamento della crescita economica e i pochi impulsi alla domanda dovuti all'immigrazione. Resta tuttavia improbabile una netta flessione della domanda di proprietà abitative nonostante i prezzi a livelli record.



#### Prospettive dei prezzi

##### Canoni di locazione

In varie parti della Svizzera si prospetta un ulteriore calo degli affitti di mercato a causa degli elevati sfitti e della crescente offerta di nuovi appartamenti. La correzione resta però moderata e non è paragonabile al crollo registrato nei primi anni '90.