

# Studio sugli immobili residenziali in Svizzera

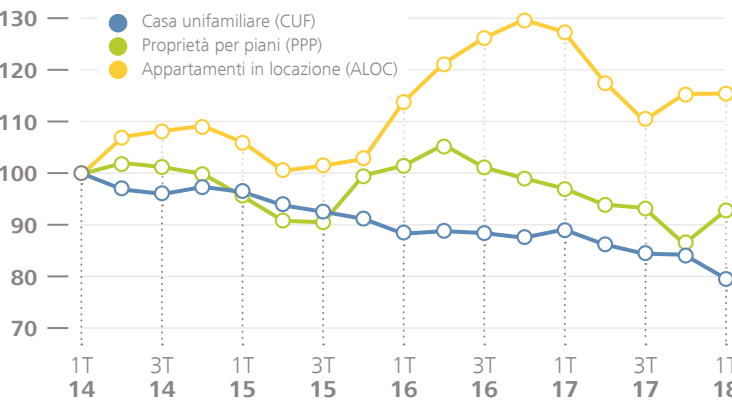
## Stabilizzazione del livello dei prezzi

Nel mercato degli immobili di proprietà i rischi sono contenuti nonostante lo stadio avanzato del boom. Per saperne di più, leggete l'ultima ricerca «Immobili in Svizzera» del Raiffeisen Economic Research.



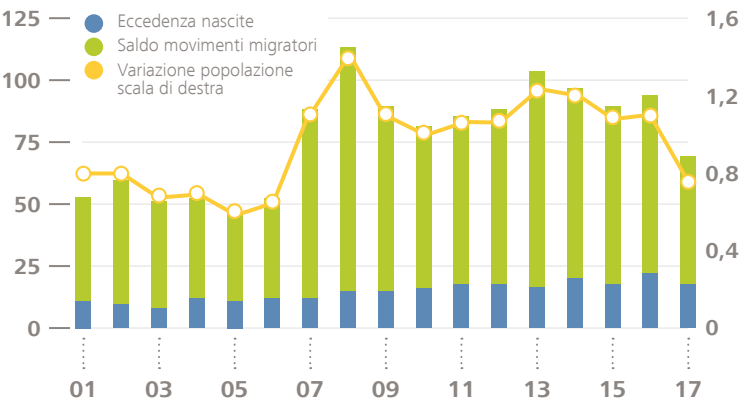
### Pipeline dell'offerta in calo

Unità abitative con permesso di costruzione, nuove costruzioni, totale a 12 mesi, 1t14 = 100



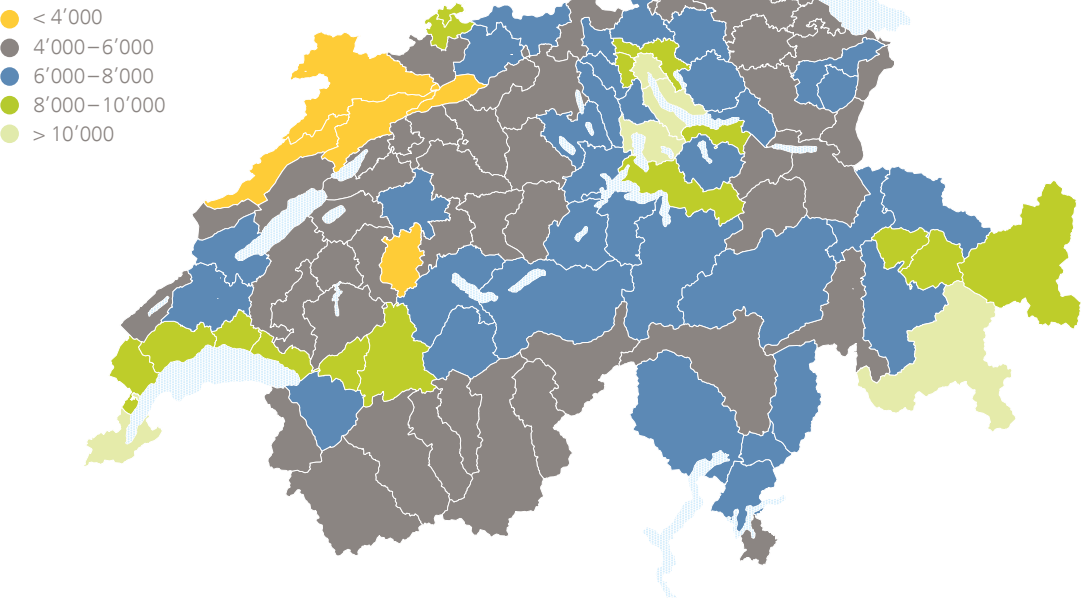
### Calo sostanziale dell'immigrazione nel 2017

Variazione popolazione residente fissa in 1'000 e %



### Rallentamento della crescita dei prezzi lontano dai grandi centri per proprietà per piani

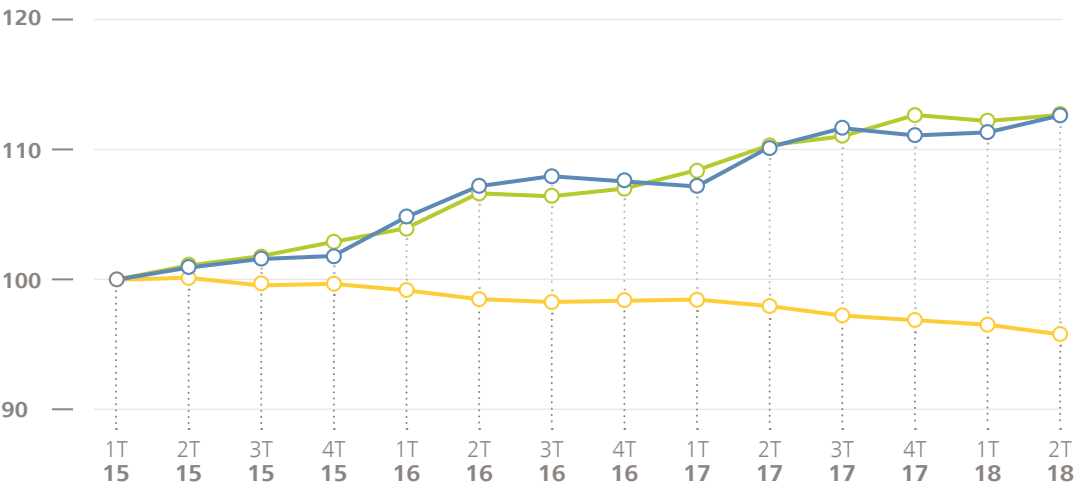
prezzo della transazione, mediana in CHF/m², 2017–2018



### Calo Durata di commercializzazione Proprietà



### Dinamica dei prezzi indebolita per proprietà e appartamenti in locazione



Case unifamiliari  
1'010'000 CHF

Proprietà per piani  
7'400 CHF/m²

Abitazioni in locazione  
222 CHF/m²/Jahr

L'ABITAZIONE DI PROPRIETÀ RIMANE ESTREMAMENTE CONVENIENTE, NONOSTANTE I PREZZI A LIVELLI RECORD, POICHÉ I COSTI DI FINANZIAMENTO SONO CONTENUTI. FINANZIARIAMENTE LA PROPRIETÀ RESTA UNA VARIANTE PIÙ ALLETTANTE RISPETTO ALL'AFFITTO.

Beatrice Stadler

### Panoramica del mercato



#### Domanda PIL

L'economia cresce di oltre il 2% in più rispetto all'esercizio precedente e la crescita dell'occupazione ha di recente accelerato. Non vi sono segnali che lascino intravedere un maggiore incremento dell'inflazione.



#### Domanda Reddito

Malgrado la buona situazione congiunturale i salari crescono poco. A fronte dell'aumento dell'occupazione sale però notevolmente il reddito aggregato delle economie domestiche.



#### Offerta Locali sfitti

Gli appartamenti in affitto sfitti si situano perlopiù fuori dai centri, dove i locatori possono beneficiare di un'ampia offerta e di affitti più bassi.



#### Prospettive dei prezzi Proprietà

I bassi tassi sostengono ancora i prezzi. In presenza di calo dell'immigrazione, severi criteri normativi di finanziamento e iniziale saturazione del mercato, gli effetti dei tassi compensano in parte la situazione.



#### Prospettive dei prezzi Affitti

Il mix abitativo offerto dall'intensa attività di costruzione di agglomerati degli ultimi trimestri non soddisfa in parte il gusto dei locatori, con affitti sotto pressione e un numero elevato di locali sfitti.