

Studio immobiliare Svizzera / 3T19

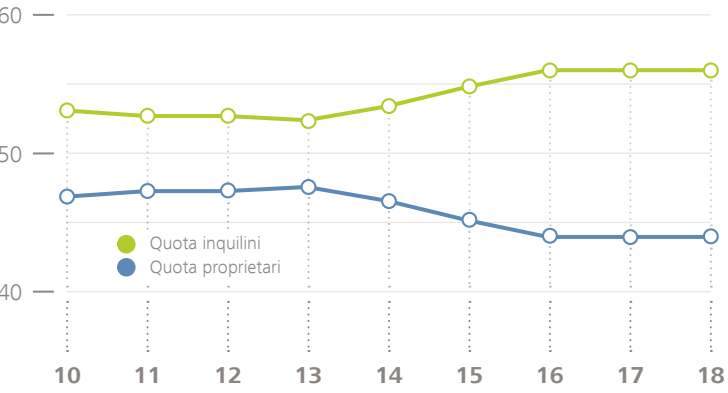
Insostenibile!

A causa dei prezzi elevati e delle rigide norme per la concessione di ipoteche, molti svizzeri non si possono permettere un’abitazione primaria. Scoprirete maggiori informazioni in merito nello studio aggiornato «Immobili in Svizzera» di Raiffeisen Economic Research.



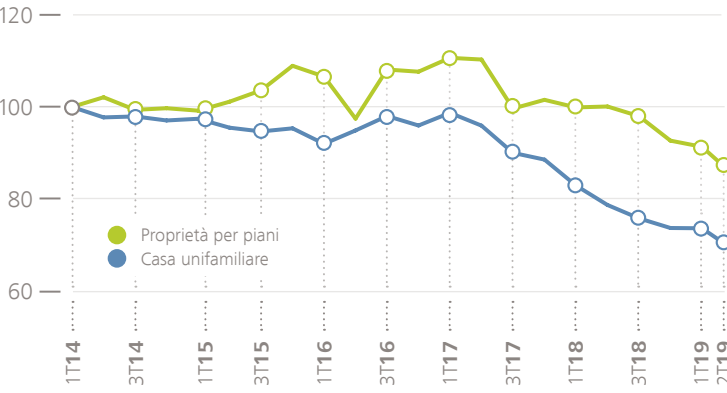
Calo della percentuale di proprietari

Quota di persone che vivono nella loro abitazione primaria



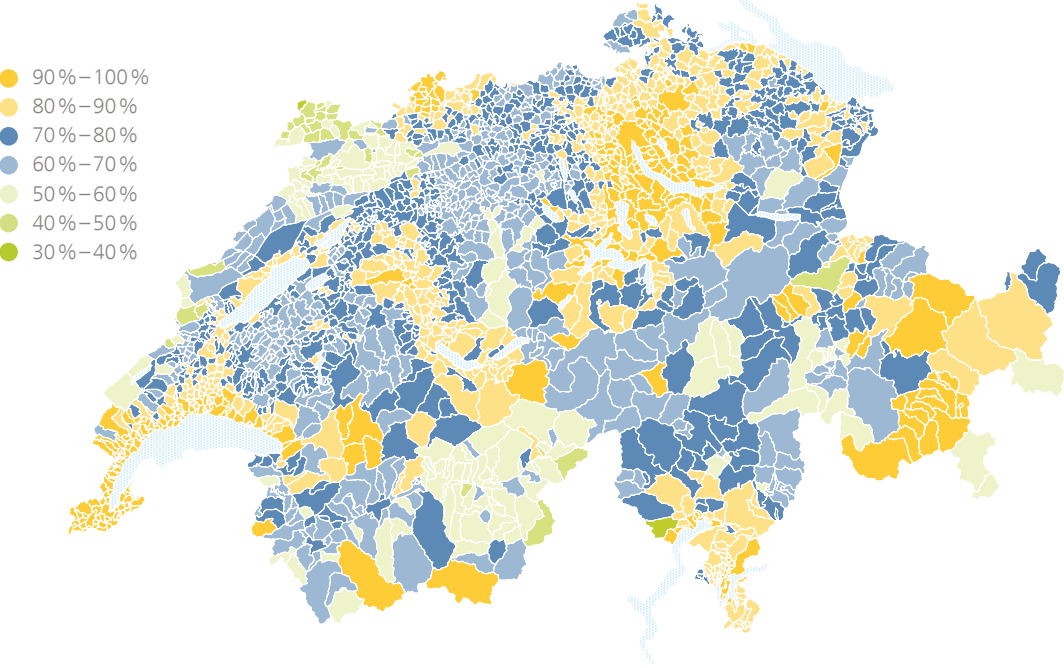
L’abitazione primaria è merce rara

Numero di domande di costruzione per unità abitative, indicizzato, 1T14 = 100



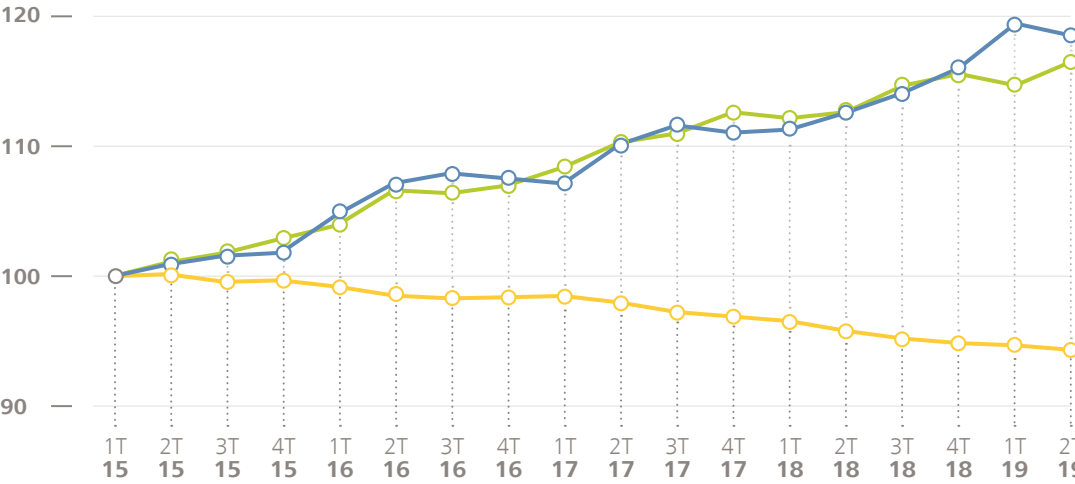
La sostenibilità è un ostacolo spesso insormontabile

Quota di famiglie che con un anticipo dell’80% non possono permettersi una casa unifamiliare standard nel loro comune



Gli appartamenti in proprietà diventano più cari, quelli in affitto meno cari

Indice dei prezzi, 1T15 = 100



Case unifamiliari 1'110'000 CHF Proprietà per piani 7'900 CHF/m² Appartamenti in locazione 219 CHF/m²/anno

Crescenti difficoltà di commercializzazione degli appartamenti in affitto

* Durata inserzione in giorni

Abitazioni in locazione
38*
Variazione rispetto all'anno precedente in giorni
+6

Proprietà per piani
76*
Variazione rispetto all'anno precedente in giorni
0

Case unifamiliari
69*
Variazione rispetto all'anno precedente in giorni
-10

LA SCARSITÀ DELL’OFFERTA E I TASSI IPOTECARI ESTREMAMENTE BASSI CAUSANO PREZZI SEMPRE PIÙ ALTI. SE A CIÒ SI AGGIUNGONO I RIGIDI OSTACOLI NORMATIVI AL FINANZIAMENTO, PER LE FAMIGLIE DIVENTA MOLTO ARDUO PERMETTERSI UN’ABITAZIONE PRIMARIA.

Francis Schwartz,
Raiffeisen Economic Research

Panoramica di mercato



Domanda Popolazione

Tra il 2008 e il 2016 l’immigrazione media netta era stata di 75'000 persone. Lo scorso anno si è attestata a 45'000. Nel primo semestre 2019 il saldo dei movimenti migratori è sceso ulteriormente dello 0.8% rispetto all’anno precedente.



Domanda PIL

L’economia mondiale sta perdendo slancio e anche la Svizzera ne risente. Per il 2019 prevediamo una crescita del PIL pari all’1.2%, rispetto al 2.6% del 2018.



Offerta Attività edilizia

L’attività dell’edilizia abitativa si è stabilizzata a un livello più basso rispetto agli anni precedenti. Mentre il numero di appartamenti in affitto continua a essere troppo elevato, i progetti relativi ad abitazioni di proprietà sono piuttosto scarsi.



Prospettive sui prezzi Proprietà

La dinamica dei prezzi subirà un rallentamento, perché i prezzi delle abitazioni primarie hanno raggiunto un livello molto elevato. Il contesto dei bassi tassi, tuttavia, protegge i prezzi dal possibile calo.



Prospettive sui prezzi Affitti

A causa del numero record di locali sfitti e di un’espansione dell’offerta rispetto alla domanda, i prezzi degli affitti caleranno ulteriormente.