

Studio sugli immobili residenziali in Svizzera

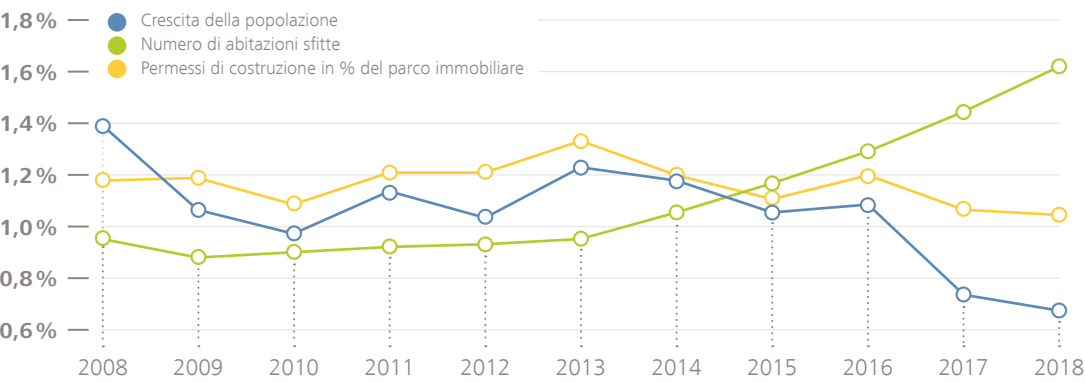
Città fantasma?

I bassi tassi d’interesse continuano a stimolare i prezzi degli immobili, gli affitti invece sono sotto pressione a causa dell’ulteriore eccedenza di offerte. Leggete altre informazioni in merito nella più recente analisi «Immobili in Svizzera» di Raiffeisen Economic Research.



Appartamenti disabitati

Si allarga la forbice tra domanda e offerta

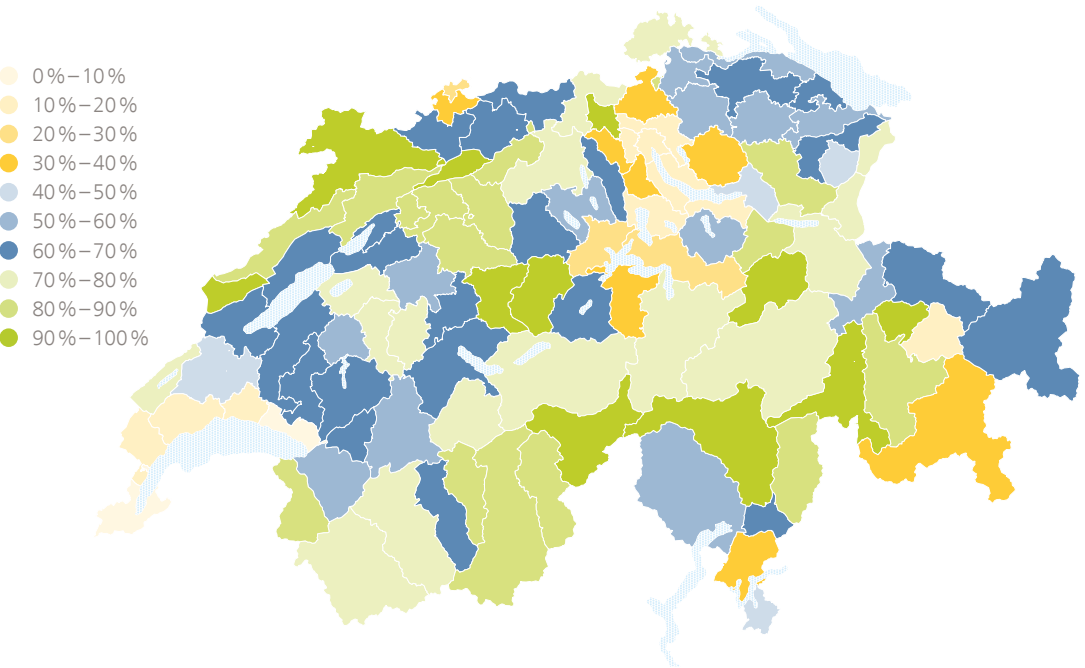


> IN SINTESI

Nonostante la crescita della popolazione sia in forte rallentamento dal 2016, si continua a edificare ad alto ritmo. Si costruiscono quindi più appartamenti di quanti siano necessari. La conseguenza è un ulteriore aumento di locali sfitti.

Dove ci sono case unifamiliari a prezzi ancora accessibili?

Percentuale di case unifamiliari offerte per meno di CHF 1 milione



Calo della durata di commercializzazione delle proprietà

Abitazioni in locazione

34

Variazione rispetto all'anno precedente in giorni

-1

Proprietà per piani

76

Variazione rispetto all'anno precedente in giorni

-21

Case unifamiliari

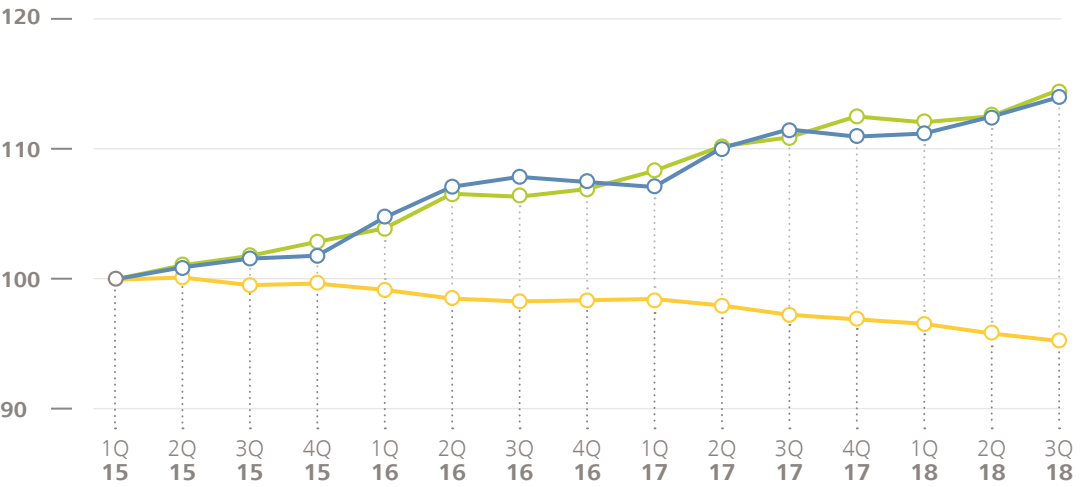
79

Variazione rispetto all'anno precedente in giorni

-21

Prezzi delle proprietà in aumento, affitti in diminuzione

Indice dei prezzi dell’offerta, T1 2015 = 100



Case unifamiliari
1'050'000 CHF

Proprietà per piani
7'700 CHF/m²

Appartamenti in locazione
222 CHF/m²/anno

DAL MOMENTO CHE GLI IMMIGRATI TROVANO I LORO APPARTAMENTI INNANZI TUTTO NEL SEGMENTO DELLA LOCAZIONE, LA DIMINUIZIONE DELLA DINAMICA DELLA POPOLAZIONE E LA RIDUZIONE DELL'OFFERTA NEL MERCATO DELLE PROPRIETÀ DOVREBBE FAR RISALIRE I PREZZI, ANCHE SE NON DI MOLTO.

Beatrice Stadler

Panoramica di mercato



Domanda PIL

Con un segno positivo del 3 % l’economia svizzera è cresciuta come non accadeva da 10 anni. Ne beneficiano tutti i settori economici e aumenta l’occupazione. Le prospettive, tuttavia, non sono altrettanto positive.



Domanda Popolazione

L’immigrazione è stagnante a un livello decisamente inferiore rispetto agli anni del boom 2008–2016. I bassi livelli di immigrazione si ripercuotono negativamente soprattutto sulla domanda di appartamenti in locazione.



Offerta Attività edilizia

L’attività edilizia nel settore delle case di proprietà presenta un trend in calo. Nel segmento degli appartamenti in locazione, invece, l’attività edilizia è nuovamente salita a un alto livello.



Prospettive dei prezzi Case di proprietà

Basso livello dei tassi, crescita economica e scarsità dell’offerta continuano a sostenere i prezzi. Gli ostacoli normativi relativi a sostenibilità e finanziamento frenano però in parte la domanda.



Prospettive dei prezzi Affitti

Nelle regioni con elevato numero di appartamenti sfitti, le locazioni sono soggette a una pressione ancora maggiore. La vivace attività edilizia negli agglomerati continuerà a esercitare pressione sugli affitti.