

A modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and balconies. The building is composed of several interconnected volumes. The balconies have metal railings. The ground floor features large glass windows and a red 'RAIFFEISEN' sign above the entrance. The sky is overcast with grey clouds.

**RAIFFEISEN**

## **Prospettive immobiliari – 3T 2025**

Lo «Tsunami d'argento» causerà un'ondata di vendite?

Raiffeisen Economic Research | 02.09.2025

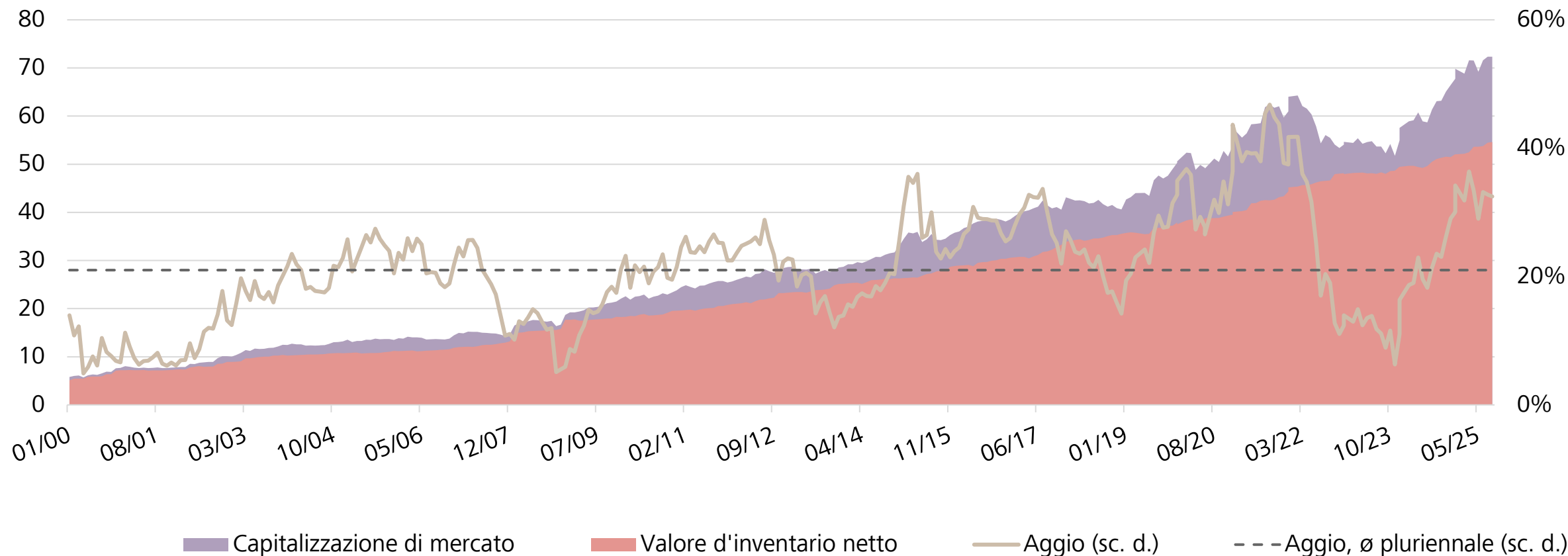
# Rendimento dei titoli della Confederazione a 10 anni (in %)



Fonte: LSEG, Raiffeisen Economic Research

# Capitalizzazione di mercato e NAV

(in mld. CHF) nonché aggio (in %) dei fondi immobiliari svizzeri quotati



Fonte: SFP, Raiffeisen Economic Research

# Agenda

- 1. Investimenti immobiliari**
- 2. Focus demografico: È in arrivo un'ondata di vendite a causa dello "tsunami d'argento"?**
- 3. 60 anni di proprietà per piani**
- 4. Mercato degli appartamenti in affitto**
- 5. Domande**

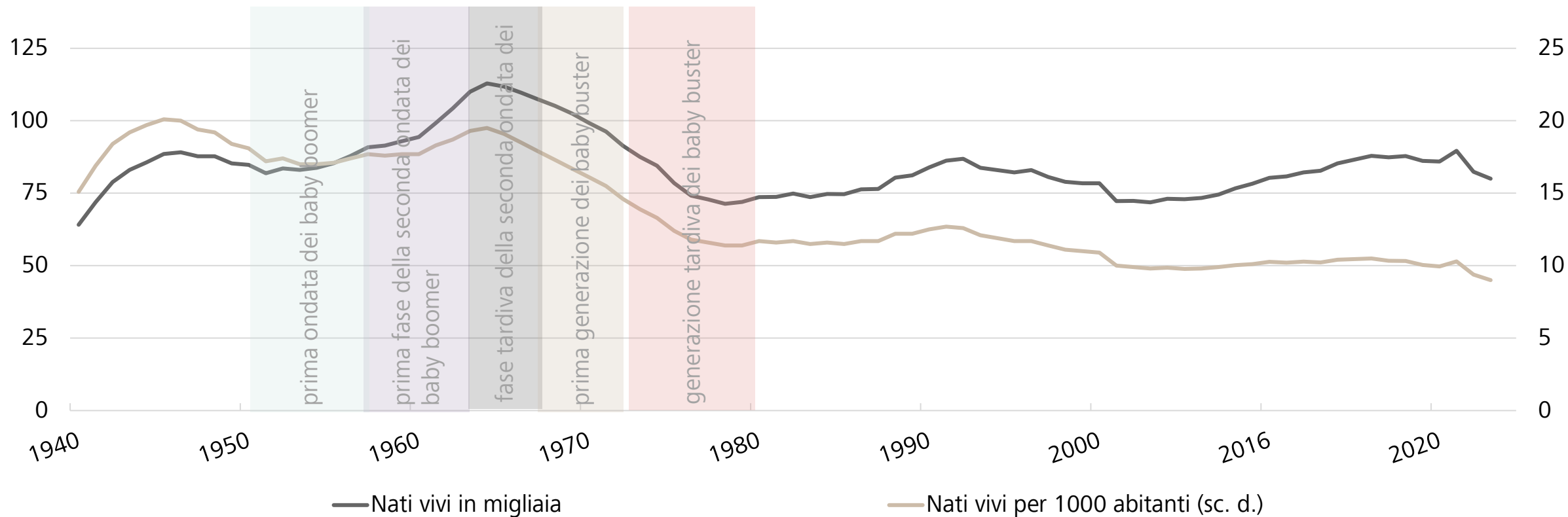
---

Focus demografico: È in  
arrivo un'ondata di vendite  
a causa dello "tsunami  
d'argento"?

---

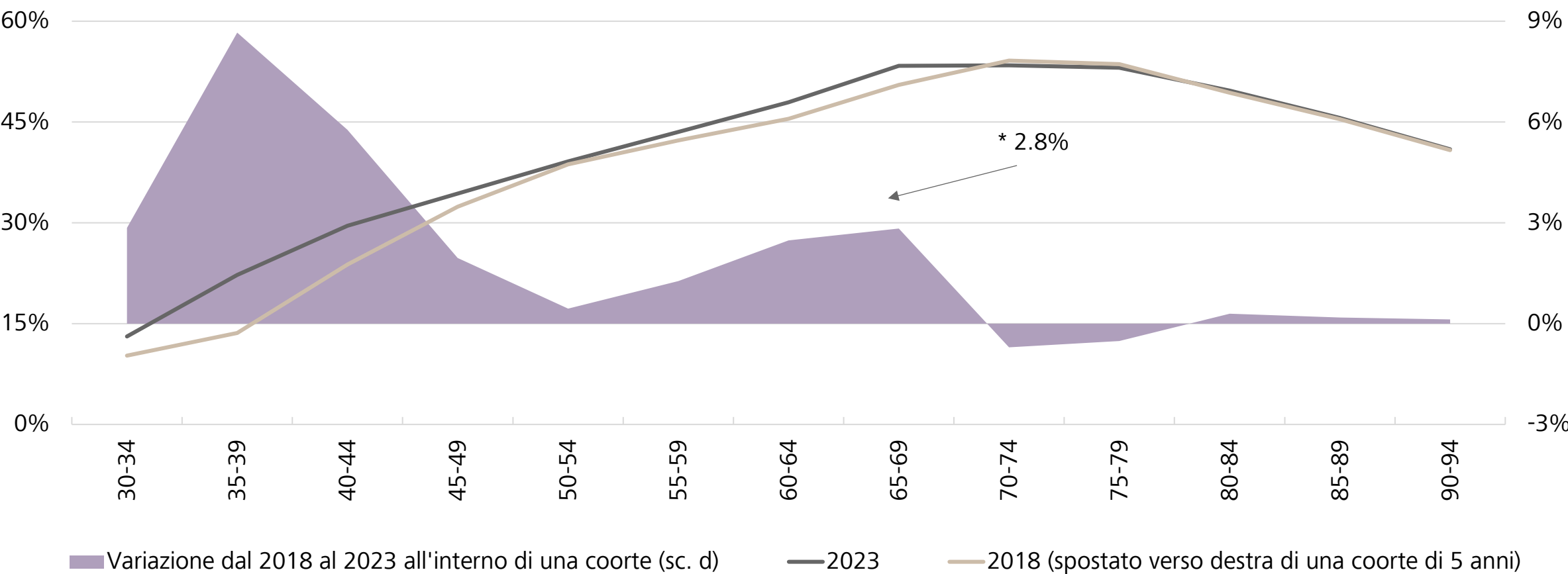
# Babyboomer – i nati negli anni del boom demografico

## Numero di nascite



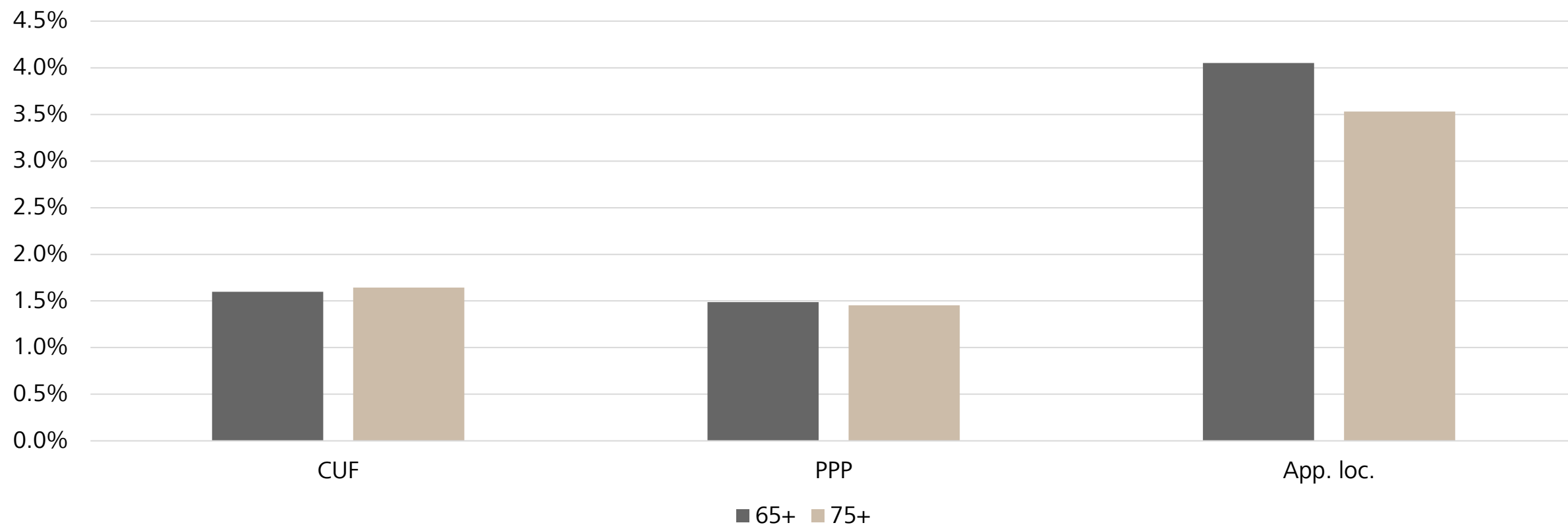
Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

# Quota di proprietari secondo la coorte di età



Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

# Tasso di traslochi secondo la coorte di età e la forma abitativa

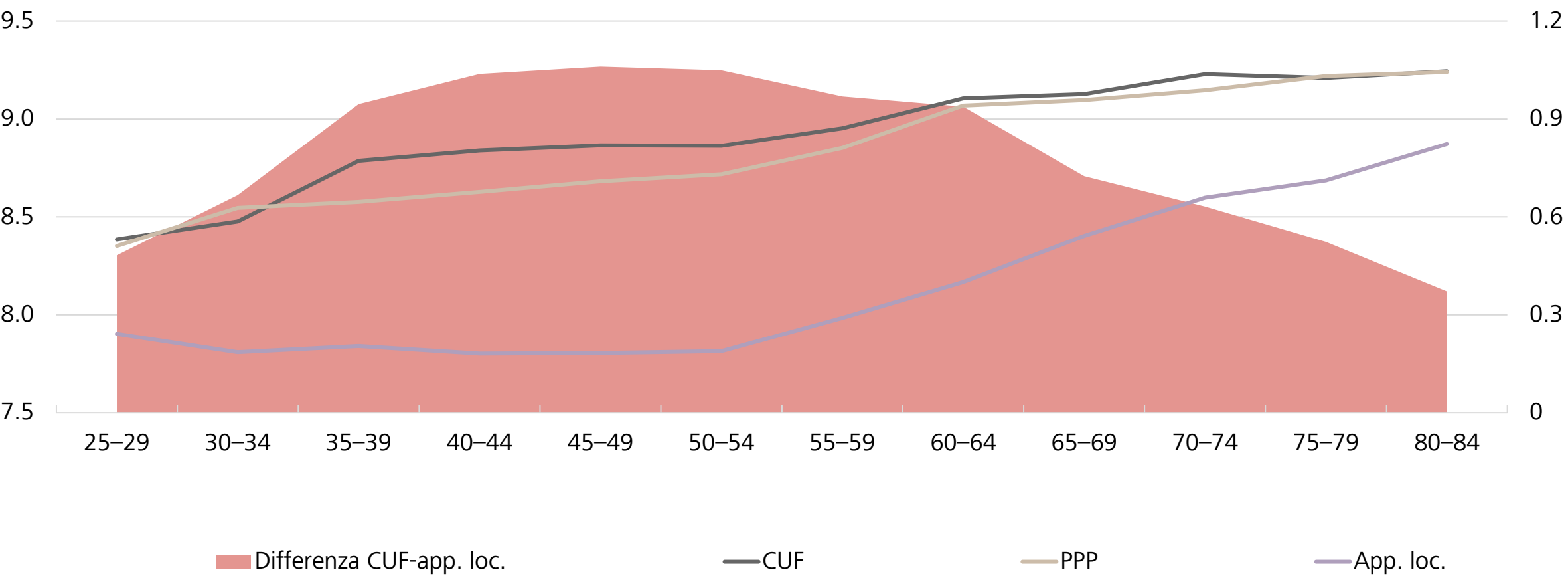


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



# Soddisfazione per la propria abitazione

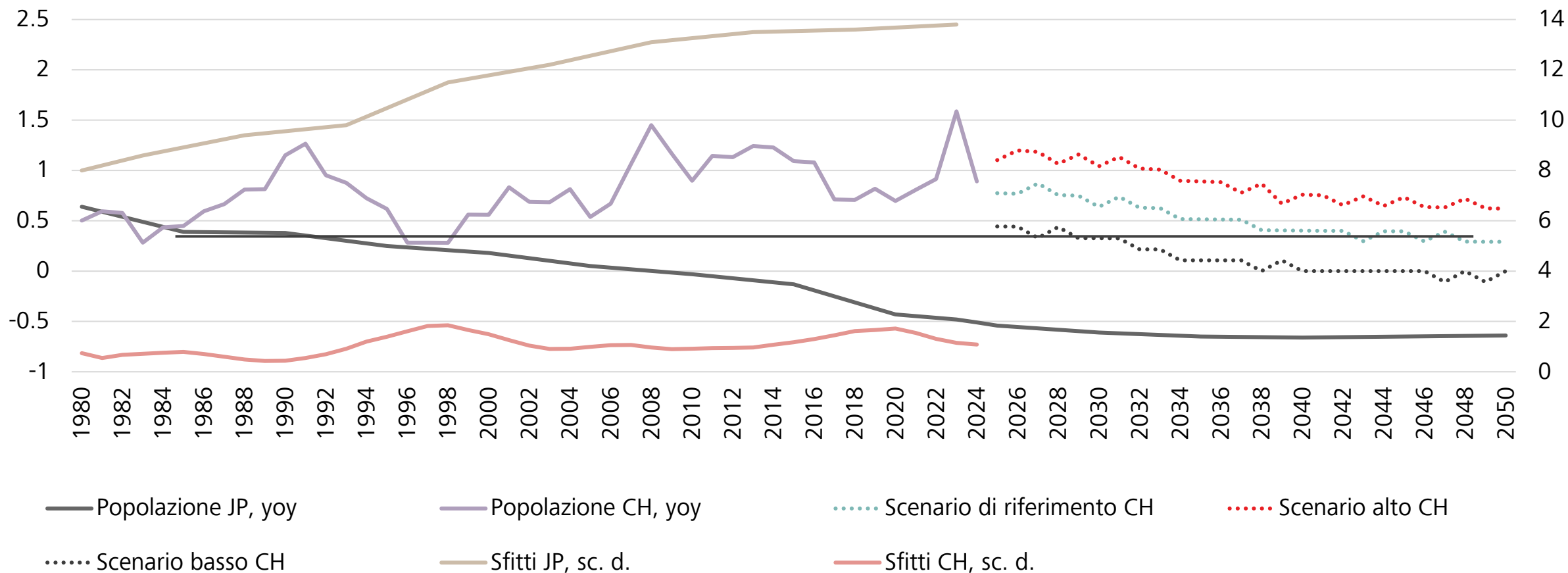
Su una scala da 1 a 10



Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

# Dinamica della popolazione e degli sfitti

JP: Giappone, CH: Svizzera, quota di sfitti in %



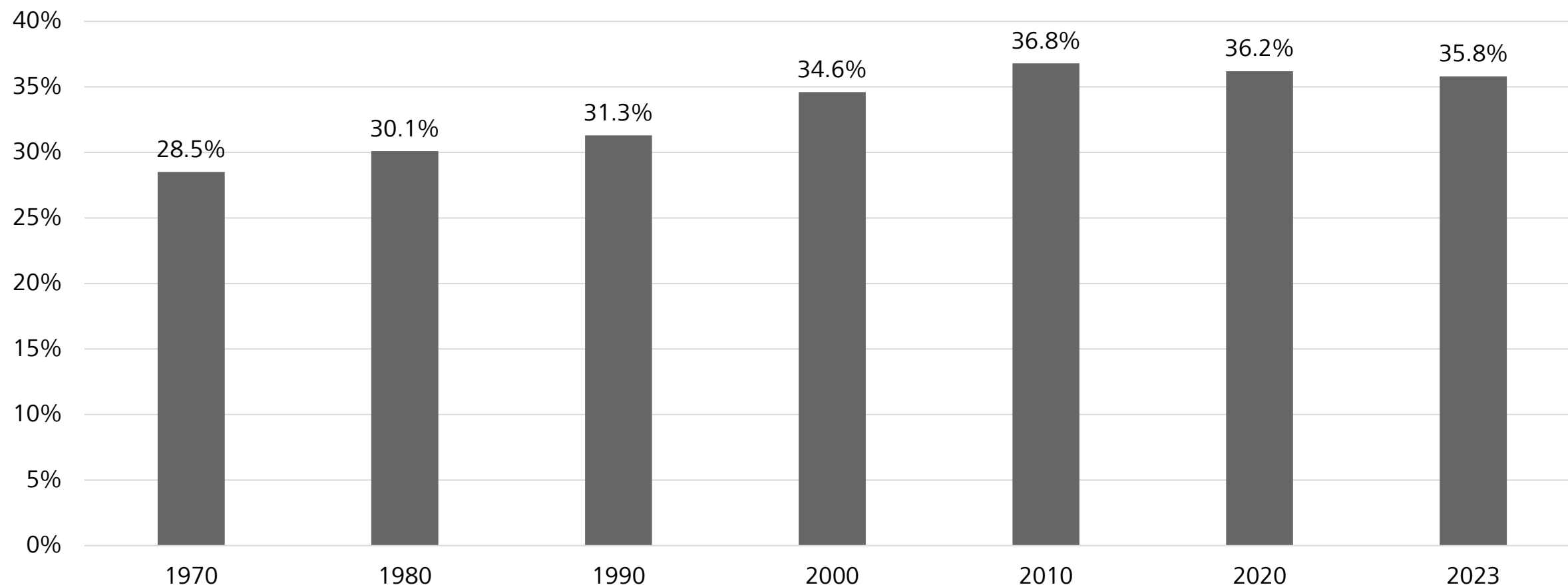
Fonte: UST, UN DESA, SBoJ, Raiffeisen Economic Research

---

60 anni di  
proprietà per piani

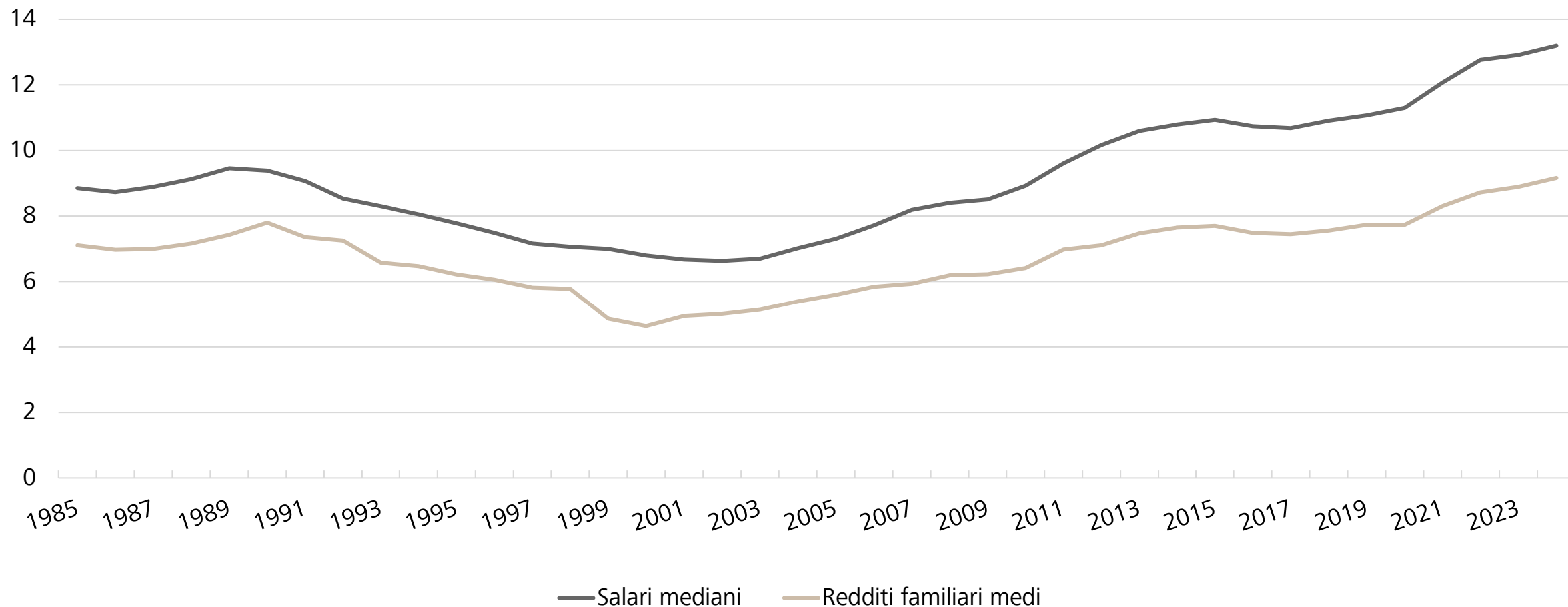
---

# Quota delle famiglie che vivono in abitazioni di proprietà occupate dai proprietari (In %)



Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

# Numero di redditi familiari medi e salari mediani necessari per acquistare un appartamento di nuova costruzione (4 locali, 100 m<sup>2</sup>)



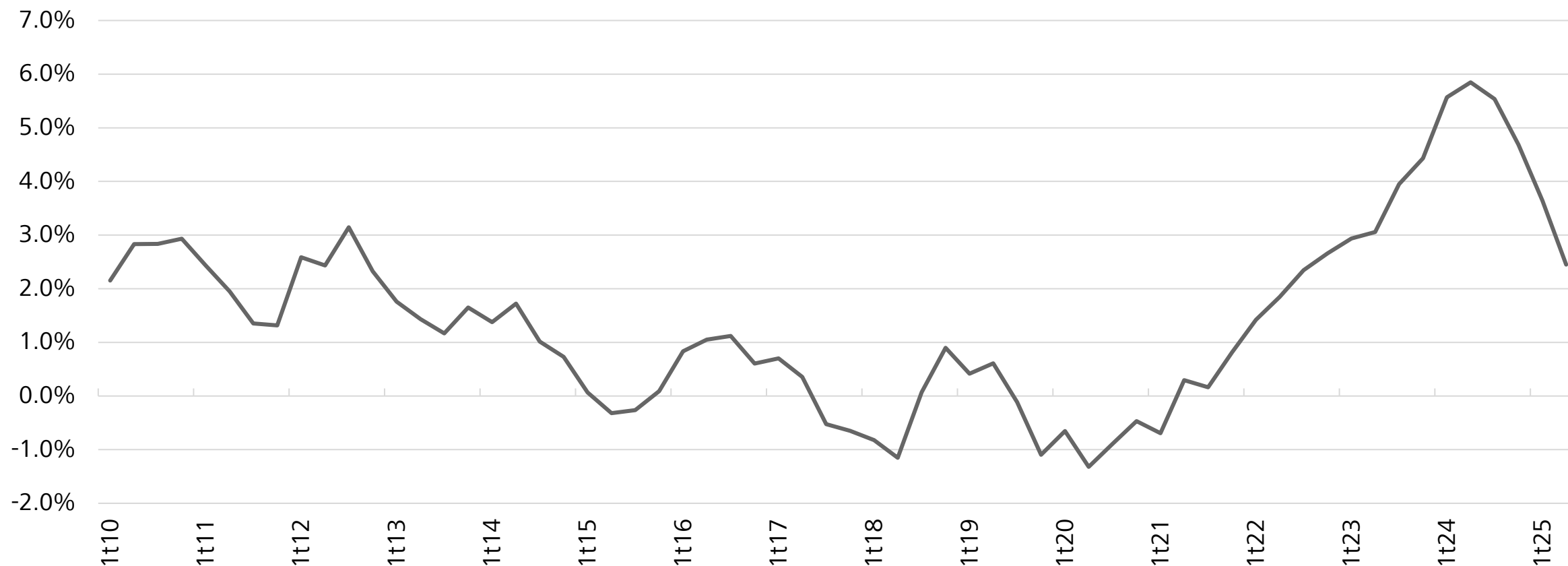
Fonte: UST, AFC, SRED, Raiffeisen Economic Research

---

# Mercato delle abitazioni in locazione

---

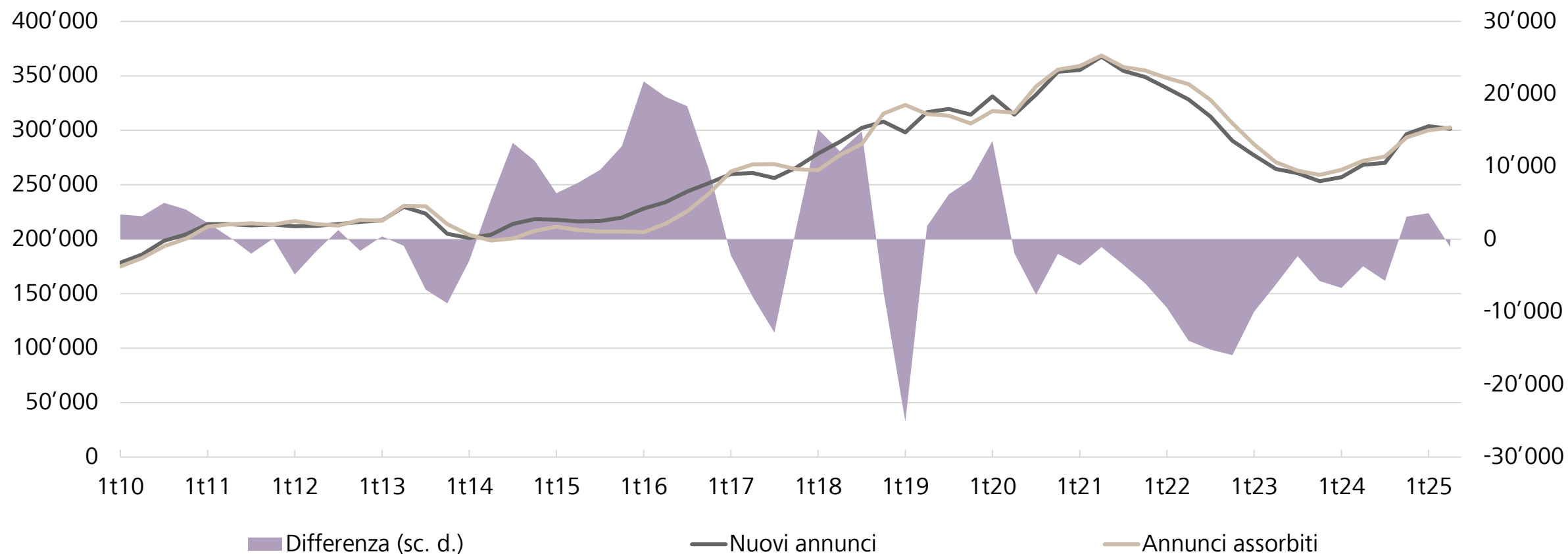
# Variazione degli affitti per un appartamento di nuova costruzione tipico (4 locali, 100 m<sup>2</sup>), rispetto all'anno precedente, in %



Fonte: Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

# Annunci nuovi e assorbiti

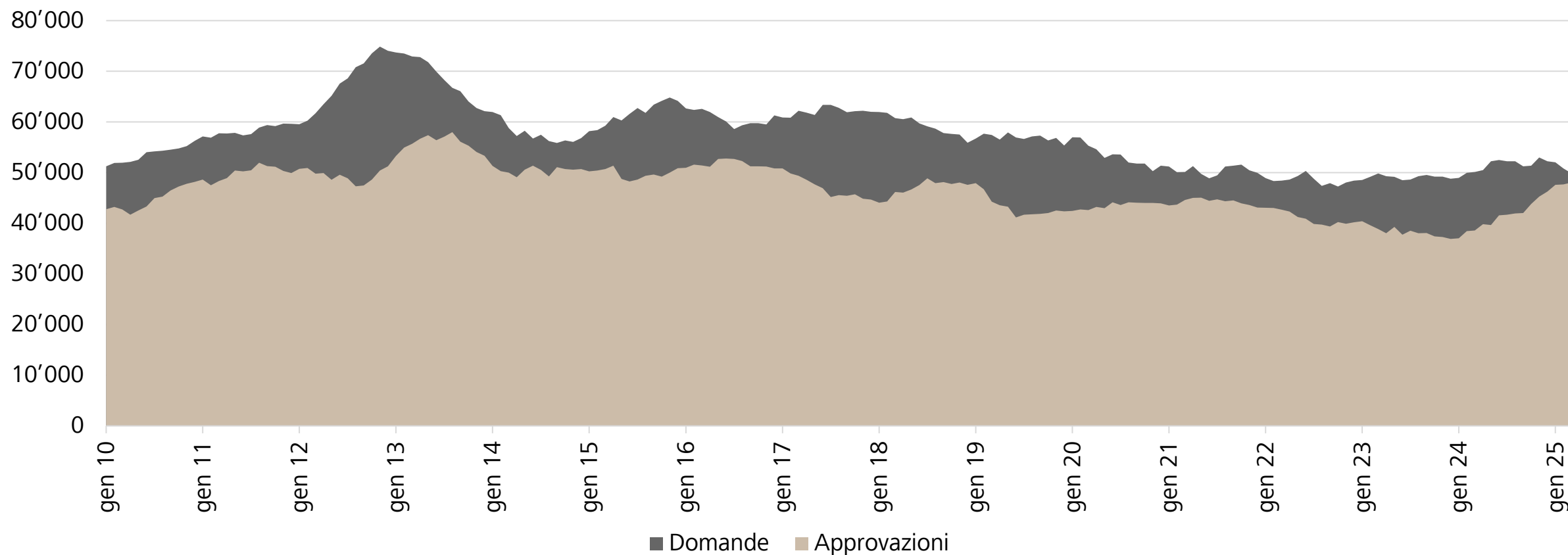
indicizzato, 1t10 = 100



Fonte: Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research



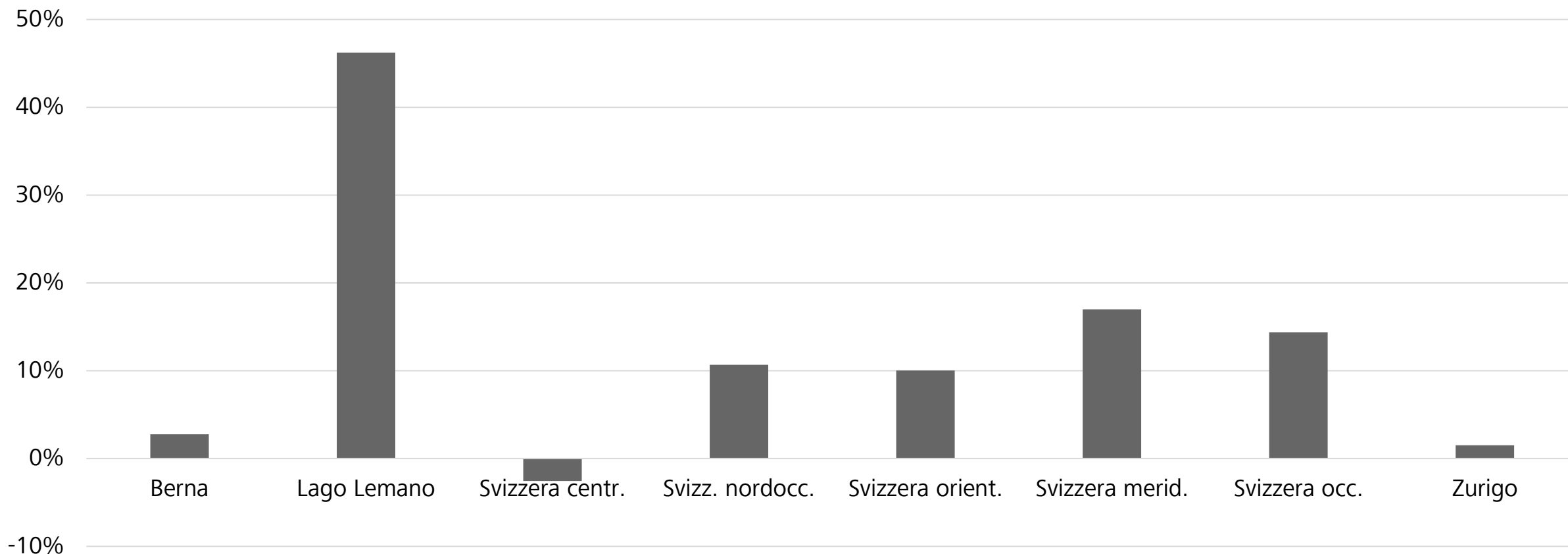
# Numero di appartamenti nelle domande di costruzione e nei permessi edilizi – Solo nuove costruzioni, somme di quattro trimestri



Fonte: Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

# Distribuzione delle autorizzazioni supplementari

Tra 01/2024 e 07/2025, secondo le grandi regioni



Fonte: Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

# Domande

# Grazie mille dell'attenzione

**Prossima call sugli immobili:  
martedì 18. Novembre 2025 10.30**

**Per domande e contributi sulla call sugli immobili siamo a vostra  
completa disposizione:**

**[economic-research@raiffeisen.ch](mailto:economic-research@raiffeisen.ch)**

# Grazie



Ti è piaciuta la  
videochiamata?

**Fredy Hasenmaile**  
Economista capo Raiffeisen Svizzera

**Michel Fleury**  
Economista

**Francis Schwartz**  
Economista

# RAIFFEISEN

# Importanti note legali

## **Nessuna consultazione**

Questa presentazione ha finalità pubblicitarie e informative generali e non è riferita alla situazione individuale del destinatario. Non costituisce una consulenza, né una raccomandazione, un'offerta o simili e non sostituisce in alcun modo una consulenza, né un'analisi complete e dettagliate. Gli esempi e le indicazioni menzionati hanno carattere generale e possono presentare scostamenti a seconda dei casi. Il destinatario rimane direttamente responsabile di richiedere i necessari chiarimenti, di effettuare le necessarie verifiche e di consultare gli specialisti (ad es. consulente fiscale, assicurativo o legale).

## **Nota sulle dichiarazioni previsionali**

La presente pubblicazione contiene dichiarazioni previsionali che rispecchiano stime, ipotesi e previsioni di Raiffeisen Svizzera società cooperativa al momento della redazione della pubblicazione stessa. A seguito di rischi, incertezze e altri fattori rilevanti, i risultati futuri possono divergere in misura considerevole dalle dichiarazioni previsionali. Raiffeisen Svizzera società cooperativa non è tenuta ad aggiornare le dichiarazioni previsionali della presente pubblicazione.

## **Esclusione di responsabilità**

Raiffeisen Svizzera intraprenderà tutte le azioni opportune atte a garantire l'affidabilità dei dati presentati. Raiffeisen Svizzera non fornisce tuttavia alcuna garanzia relativamente all'attualità, all'esattezza e alla completezza delle informazioni contenute in questa pubblicazione.

Raiffeisen Svizzera non si assume alcuna responsabilità per eventuali perdite o danni (diretti, indiretti e consecutivi), causati dalla distribuzione della presente pubblicazione o dal suo contenuto oppure legati alla sua distribuzione. In particolare, non si assume alcuna responsabilità per le perdite derivanti dai rischi intrinseci ai mercati finanziari.

Per quanto riguarda i dati di performance indicati si tratta di dati storici, da cui non è possibile ricavare l'andamento attuale o futuro.

## **Direttive per la salvaguardia dell'indipendenza dell'analisi finanziaria**

La presente pubblicazione non è il risultato di un'analisi finanziaria. Le «Direttive per la salvaguardia dell'indipendenza dell'analisi finanziaria» dell'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB) non trovano pertanto applicazione in questa pubblicazione.

Senza l'approvazione scritta di Raiffeisen, questa presentazione non può essere riprodotta e/o inoltrata né parzialmente né nella sua forma completa.

# Domande e risposte (Tradotto con Deepl)



# Domande e risposte (1/7)

## **Perché il SARON è quasi doppio rispetto al LIBOR dell'epoca?**

Sebbene i metodi tecnici di determinazione dei due tassi di riferimento siano fondamentalmente diversi, le differenze tra i due tassi di riferimento nel periodo in cui entrambi erano ancora in vigore sono sempre state relativamente modeste. In periodi di tassi di interesse positivi, il LIBOR era generalmente leggermente superiore al SARON. In periodi di tassi di interesse negativi o pari a zero, come quelli attuali, il SARON era solitamente leggermente superiore al LIBOR. Il LIBOR non esiste più dalla fine del 2021, quindi da allora non è più possibile confrontare i due tassi di riferimento.

## **Come valuta, dal punto di vista attuale, l'andamento del SARON nei prossimi 18 mesi?**

Prevediamo che la BNS manterrà il suo tasso di riferimento allo 0% nel prossimo futuro. Secondo le nostre previsioni, anche il SARON dovrebbe rimanere vicino allo 0% nei prossimi 18 mesi.

## **Con un tasso d'interesse dello 0%, aumenterete sistematicamente il margine sui prestiti SARON?**

No, la determinazione del supplemento sui mutui SARON non dipende direttamente dal tasso di riferimento della BNS, ma piuttosto da diversi fattori, come ad esempio la situazione di mercato e della concorrenza o fattori specifici del cliente.

## **Quando ritiene che il tasso d'interesse della BNS tornerà ad essere positivo?**

Al momento non è prevedibile un aumento del tasso di riferimento. Prevediamo che i tassi di interesse rimarranno a zero almeno fino alla fine del prossimo anno. A causa dell'elevata incertezza economica globale, è difficile fare previsioni a lungo termine. Tuttavia, ci sono molte ragioni (ad esempio i megatrend demografici e la digitalizzazione) che indicano fondamentalmente un contesto di tassi di interesse bassi ancora più duraturo.

# Domande e risposte (2/7)

**Buongiorno. Raiffeisen sta valutando un'innovativa possibilità di finanziamento tramite depositi in Bitcoin come capitale proprio? Ciò consentirebbe a molti giovani di accedere al mercato immobiliare.**

Al momento Raiffeisen non ha in programma di riconoscere direttamente i Bitcoin come capitale proprio. Tuttavia, i giovani che dispongono di ingenti quantità di criptovalute hanno sempre la possibilità di vendere semplicemente i propri Bitcoin e simili. In questo modo è possibile ottenere in modo molto semplice i fondi liquidi necessari per l'acquisto di una casa di proprietà.

**Nonostante gli elevati costi di costruzione, i nuovi edifici plurifamiliari sono ancora redditizi se si considerano gli affitti attuali e l'andamento del valore a lungo termine?**

L'aumento dei costi di costruzione influisce sulla redditività degli investimenti in edifici plurifamiliari. Ma anche il rapido aumento dei prezzi dei terreni sta recentemente incidendo sul rendimento iniziale. Tuttavia, a causa della carenza di alloggi che si registra in molte località, anche gli affitti stanno aumentando rapidamente. Pertanto, nei prossimi anni si possono prevedere non solo rendimenti più elevati, ma anche ulteriori aumenti di valore. In linea di principio, gli investimenti in condomini sono ancora redditizi, soprattutto se confrontati con alternative di investimento con un profilo di rischio/rendimento simile nell'attuale contesto di tassi d'interesse bassi. In definitiva, tuttavia, la redditività di un singolo immobile dipende sempre in larga misura dalle sue caratteristiche individuali, quali l'ubicazione, lo stato, le dimensioni, lo standard, ecc.

**Gli immobili sono ancora un investimento redditizio nonostante i prezzi di acquisto elevati? A cosa bisogna prestare attenzione quando si acquista un immobile a reddito?**

I prezzi di acquisto elevati e in continua crescita incidono sul rendimento iniziale degli investimenti immobiliari. Tuttavia, a causa della carenza di alloggi che si registra in molte località, anche gli affitti stanno aumentando rapidamente. Inoltre, nei prossimi anni si può prevedere un ulteriore aumento di valore. In linea di principio, gli investimenti in condomini continuano quindi a essere redditizi, soprattutto se confrontati con altre alternative di investimento con un profilo di rendimento-rischio simile nell'attuale contesto di tassi d'interesse bassi. In definitiva, però, la redditività di un singolo immobile dipende sempre in larga misura dalle sue caratteristiche individuali, quali ubicazione, dimensioni, stato, standard, ecc. ab.

# Domande e risposte (3/7)

**Buongiorno, da mesi gli sviluppatori di progetti segnalano enormi difficoltà nell'ottenere finanziamenti per i propri progetti. Mentre la politica vorrebbe aumentare l'offerta di alloggi, le banche bloccano la concessione di crediti. Quali sono secondo voi le ragioni di questo fenomeno?**

Dall'introduzione delle direttive finali di Basilea III, le banche devono depositare più fondi propri per determinati crediti. Ciò vale in particolare per i progetti di sviluppo finanziati con un'elevata quota di capitale di terzi. Poiché questa copertura patrimoniale è costosa per le banche, i tassi ipotecari per tali finanziamenti hanno dovuto essere aumentati in molti casi. Nel caso di investitori con calcoli molto precisi e fortemente indebitati con progetti relativamente poco attraenti, ciò può effettivamente rendere un progetto di costruzione non più redditizio. Nel complesso, tuttavia, si può constatare che il finanziamento dei progetti di sviluppo continua a funzionare bene e che i progetti redditizi continuano a trovare finanziamenti bancari. Ciò è dimostrato dal volume dei mutui ipotecari in forte crescita, anche per i clienti aziendali, e dal numero di progetti di edilizia residenziale, rimasto invariato negli ultimi tempi. Non si può parlare di una stretta creditizia e di un conseguente calo dell'attività di progettazione.

Attualmente, tuttavia, a causa della crisi degli investimenti che sta nuovamente imperversando, si osserva uno spostamento dagli investitori altamente indebitati verso gli investitori istituzionali, che investono con meno capitale di terzi. Di conseguenza, alcuni tipi di investitori spesso non riescono più ad accedere al mercato a causa dei prezzi elevati e della mancanza di fondi propri.

**Mi sorprende sempre che le banche abbiano un reparto dedicato alla vendita di immobili. Si tratta di un conflitto di interessi. Le banche vogliono ipoteche basse, i venditori vogliono ipoteche alte. Perché una banca fa questo?**

Per prevenire un possibile conflitto di interessi, Raiffeisen Immomakler è costituita come entità giuridica separata (Raiffeisen Immo AG, società controllata al 100% da Raiffeisen Svizzera). Tra le entità giuridiche vige il segreto bancario e anche per quanto riguarda la valutazione immobiliare vengono utilizzati metodi e strumenti diversi per il valore di ipoteca (rilevante per il finanziamento da parte della Raiffeisenbank) e il prezzo di vendita consigliato (rilevante per il mandato di vendita da parte di Raiffeisen Immomakler). Il servizio è a disposizione di tutti gli interessati, non solo dei clienti di Raiffeisen. Raiffeisen desidera accompagnare i proprietari di immobili in modo completo nel tema della proprietà immobiliare. Ciò inizia dalla fase di ricerca e acquisto e comprende anche la cessione o la vendita dell'immobile. In questo modo i clienti ricevono soluzioni da un unico fornitore e beneficiano della competenza locale.

# Domande e risposte (4/7)

## **A chi posso rivolgermi per far valutare il mio immobile/appartamento in base al mercato, compresi i valori massimi/minimi?**

Esistono numerosi fornitori che offrono questo tipo di valutazioni. Da un lato ci sono periti immobiliari professionisti specializzati, dall'altro anche banche e agenti immobiliari offrono questo tipo di valutazioni come parte del loro pacchetto di servizi.

## **Quali sono le regioni più convenienti per investire in immobili in affitto (rapporto tra prezzo di acquisto e affitto)?**

Nelle regioni periferiche il rapporto tra prezzo di acquisto e affitto è più conveniente per gli investitori. Pertanto, è possibile aspettarsi i rendimenti più elevati da un investimento immobiliare in queste zone. Va tuttavia tenuto presente che il rendimento non dovrebbe mai essere valutato senza considerare il rischio assunto. Questo rischio tende ad essere più elevato nelle zone periferiche. Ad esempio, i rischi di sfritto sono strutturalmente più elevati in queste zone.

## **Come valuta la situazione del mercato immobiliare in Ticino?**

A differenza del resto della Svizzera, attualmente in Ticino non osserviamo un aumento dei prezzi immobiliari. Il tasso di sfritto è più elevato rispetto alla Svizzera e anche la crescita dei canoni di locazione è più bassa. Nel cantone di confine del Ticino, la difficile situazione economica è quindi particolarmente evidente. Tuttavia, i bassi tassi di interesse e l'offerta non eccessivamente elevata anche in Ticino contribuiscono a sostenere il mercato immobiliare.

## **Buongiorno, com'è la situazione del mercato immobiliare nel Vallese?**

Il mercato immobiliare vallesano è estremamente eterogeneo. Nei comuni turistici la carenza di alloggi è elevata, motivo per cui gli affitti e i prezzi degli immobili stanno aumentando in modo particolarmente forte. Anche nella zona del Lago Lemano la domanda immobiliare è elevata. Nel complesso, la carenza si sta espandendo sempre più anche nel Vallese. Tuttavia, nei comuni non turistici è nettamente meno marcata rispetto alla zona dei grandi centri economici della Svizzera.

# Domande e risposte (5/7)

## **Un investimento in fondi immobiliari, come ad esempio il «Raiffeisen Futura Immo Fund», seguirà l'andamento del mercato immobiliare o potrà discostarsene?**

Il rendimento dei singoli fondi immobiliari dipende, oltre che da fattori quali i tassi d'interesse o l'inflazione, che valgono per tutti gli strumenti, anche dall'andamento degli affitti e dei prezzi degli immobili in cui il fondo in questione ha investito. Pertanto, il rendimento dei singoli fondi immobiliari può essere notevolmente superiore o inferiore a quello del mercato complessivo degli investimenti immobiliari.

## **Prevedete che la nuova pianificazione delle zone del Cantone di San Gallo influenzerà la densificazione e avrà un impatto sull'edilizia futura?**

L'attuazione della nuova pianificazione territoriale richiede un maggiore sviluppo insediativo verso l'interno. Ciò significa che in futuro si dovrà costruire maggiormente nelle zone edificabili esistenti. Le zonizzazioni e l'edilizia su terreni vergini diventeranno più difficili in futuro. Ciò porterà a una maggiore densità edilizia e quindi a progetti di costruzione più complessi. I conflitti di utilizzo aumenteranno a causa dell'edilizia in aree già densamente popolate. In tutta la Svizzera vediamo che l'attuazione della nuova pianificazione territoriale sta frenando l'attività edilizia, di cui c'è urgente bisogno. Anche nel Cantone di San Gallo lo sviluppo dovrebbe essere simile.

## **Come valuta l'interesse all'acquisto di immobili plurifamiliari più vecchi (circa 1960)?**

Con i tassi d'interesse nuovamente molto bassi e la prospettiva che rimangano tali nel prossimo futuro, l'attrattiva degli investimenti immobiliari è aumentata. Ciò indipendentemente dall'età e dallo stato degli immobili a reddito. Gli immobili più vecchi sono particolarmente interessanti per gli investitori se sui rispettivi terreni esistono riserve di utilizzo che possono essere sfruttate attraverso ampliamenti o nuove costruzioni sostitutive.

# Domande e risposte (6/7)

**Buongiorno, in base alla vostra esperienza, quanto tempo occorre prevedere per la vendita di una casa? Raiffeisen offre un supporto attivo in questo senso?** La durata della vendita di un immobile varia notevolmente e dipende in particolare dalla posizione e dalle condizioni dell'immobile, dalla strategia di prezzo adottata e dalla situazione del mercato locale. Come valore medio approssimativo si può ipotizzare un periodo compreso tra 4 e 6 mesi. Con Raiffeisen Immomakler, Raiffeisen offre un supporto professionale che include la determinazione del prezzo di vendita, la commercializzazione e la gestione, rendendo il processo più efficiente, meno stressante e più prevedibile per i clienti.

**Quali sono i vantaggi e gli svantaggi di affidare a Raiffeisen la vendita della casa?**

I vantaggi sono che Raiffeisen conosce molto bene sia il mercato locale che i propri clienti. Allo stesso tempo, i clienti hanno grande fiducia nella competenza della loro banca quando si tratta di cedere o vendere la loro proprietà immobiliare. Non da ultimo, dal punto di vista del cliente si tratta di una comoda «soluzione completa», professionale e confortevole.

**Cosa succede con l'abolizione del valore locativo proprio nel caso di una seconda casa ad uso proprio?**

In linea di principio, per le seconde case vale lo stesso principio applicato alle abitazioni di proprietà. Con l'abolizione viene meno la tassazione del valore locativo proprio dell'abitazione di vacanza, la deduzione degli interessi ipotecari e degli investimenti nell'immobile. Con gli attuali livelli dei tassi d'interesse, la maggior parte dei proprietari di seconde case dovrebbe trarre vantaggio dalla semplice abolizione del valore locativo. Tuttavia, è presumibile che i Cantoni turistici introdurranno un'imposta sugli immobili di seconda proprietà per compensare le perdite fiscali. Poiché queste imposte sugli immobili non sono ancora state elaborate, non è ancora possibile valutare le conseguenze fiscali per i proprietari di seconde case.

# Domande e risposte (7/7)

**Pensavo che con debiti elevati si traesse maggior vantaggio dal mantenimento del valore locativo.**

Il vantaggio derivante dall'abolizione del valore locativo dipende da diversi fattori. Oltre alle condizioni dell'immobile e all'importo del prestito ipotecario, è determinante soprattutto il livello dei tassi d'interesse. Con i tassi d'interesse attualmente molto bassi, la deduzione degli interessi passivi è di norma inferiore all'integrazione di reddito del valore locativo proprio, anche in caso di prestiti elevati. Pertanto, con l'abolizione del valore locativo proprio, anche molte famiglie con ipoteche elevate potrebbero trarne vantaggio. Se però i tassi d'interesse aumentano, il vantaggio può trasformarsi molto rapidamente in uno svantaggio.

**Con l'abolizione del valore locativo non potremo più dedurre i costi di manutenzione e di efficienza energetica... Aumento del lavoro nero e ritardi nei lavori di manutenzione... quindi svalutazione del patrimonio immobiliare. Ciò è in contraddizione con tutto ciò che è stato detto negli ultimi anni in materia di ristrutturazione immobiliare, efficienza energetica, risanamento, ecc...**

Con l'abolizione delle suddette possibilità di deduzione, gli incentivi alla manutenzione e agli investimenti in ristrutturazioni energetiche saranno effettivamente ridotti. E questo è sicuramente in contraddizione con alcuni obiettivi sociali. In linea di principio, tuttavia, i Cantoni sono liberi di avviare programmi di promozione alternativi per incoraggiare la manutenzione e le ristrutturazioni.

Non è ancora possibile valutare se e in che misura ciò avverrà. Tuttavia, alla luce delle imminenti perdite di gettito fiscale dovute all'abolizione del valore locativo, in molti Cantoni è discutibile quale sia il margine di manovra finanziario per l'introduzione di nuovi sistemi di promozione.