

## Comunicato stampa

### Spirale eredità-prezzi nel mercato delle abitazioni primarie

- **Nel 2021 i prezzi delle abitazioni primarie sono aumentati più velocemente che mai.**
- **Le eredità e gli acconti delle quote ereditarie mantengono la dinamica dei prezzi e i prezzi sempre più alti rendono ancora più necessario il trasferimento dei patrimoni tra le generazioni.**
- **Il rendimento del capitale proprio della proprietà di abitazione non è in alcun modo inferiore a quello delle azioni.**

*San Gallo, 10 febbraio 2022.* Da tempo ampie fasce della popolazione non riescono quasi più a finanziare la proprietà di abitazione solo con le proprie forze. Tuttavia, i prezzi delle abitazioni continuano a salire fino a toccare nuovi livelli record. Nel 2021, i prezzi delle case unifamiliari sono aumentati del 10.3% e quelli delle proprietà per piani del 7.2%, registrando addirittura il più alto tasso di crescita annuale dall'introduzione dell'Indice dei prezzi delle transazioni Raiffeisen per la proprietà di abitazione a uso proprio nel 2015.

### Spirale eredità-prezzi

Poiché i redditi e il patrimonio dei potenziali acquirenti sono ben lontani dal riuscire a tenere il passo con questa dinamica dei prezzi, la cerchia degli acquirenti e quindi la domanda relativa alla proprietà di abitazione in realtà dovrebbe diminuire. Senza un'ulteriore iniezione di capitale, infatti, sempre meno famiglie saranno in grado di superare gli ostacoli relativi alla sostenibilità, e conseguentemente all'aumento sproporzionato delle difficoltà legate al capitale proprio, per ottenere un'ipoteca bancaria. Tuttavia, le eredità e gli acconti delle quote ereditarie garantiscono che la domanda rimanga molto elevata. Già oggi ogni anno vengono ereditati quasi 100 miliardi di franchi svizzeri, e il volume cresce sempre di più. Se da un lato, a causa delle dinamiche dei prezzi per l'acquisto di una proprietà di abitazione, molti non possono fare a meno degli acconti delle quote ereditarie, dall'altro sono proprio queste eredità a far salire ulteriormente i prezzi. I due effetti finiscono quindi per amplificarsi reciprocamente. «Questa 'spirale eredità-prezzi' non sembra sia destinata a finire presto perché, con i baby boomer, una generazione molto numerosa e molto ricca sta raggiungendo l'età pensionabile. Grazie ai loro cospicui patrimoni, hanno a disposizione molti fondi in eccedenza per aiutare i loro figli ad acquistare un'abitazione», spiega Martin Neff, Economista capo di Raiffeisen Svizzera.

### Spirale salari-prezzi?

Mentre la spirale eredità-prezzi sta girando, circola il timore di una spirale salari-prezzi in vista dell'aumento dei tassi di inflazione a livello mondiale. Recentemente i tassi d'interesse a lungo termine sono aumentati notevolmente anche in Svizzera in seguito all'aumento delle aspettative di inflazione. Di conseguenza, anche le condizioni per le ipoteche fisse sono diventate più costose. Sebbene ora i tassi d'interesse siano tornati ai livelli del 2018, nel confronto storico rimangono tuttavia estremamente bassi. Le aspettative di inflazione in Svizzera rientrano ancora ampiamente nella fascia target della Banca nazionale svizzera. «Stando così le cose, è improbabile che in Svizzera si inneschi la temuta spirale salari-prezzi e, inoltre, anche l'inversione dei tassi d'interesse, invocata adesso a gran voce, nel nostro paese si rivelerà al massimo una 'mini-inversione'. Le condizioni di finanziamento degli immobili continuano a essere estremamente interessanti anche a un livello leggermente più alto. Di conseguenza, la domanda di immobili rimane elevata», afferma Neff.

## **La proprietà di abitazione, meglio delle azioni?**

Il contesto dei tassi d'interesse bassi o addirittura negativi permarrà quindi ancora per un po' in Svizzera – e con esso anche la questione di cosa fare con il denaro in eccesso sul conto di risparmio. Raiffeisen Economic Research ha confrontato il rendimento del capitale proprio degli investimenti in azioni e in un'abitazione. Con risultati a tratti decisamente sorprendenti: negli ultimi 25 anni, un'abitazione primaria a uso proprio finanziata per due terzi con capitale di terzi ha prodotto un rendimento di poco meno del sette per cento all'anno, analogo a quello di un investimento in un portafoglio azionario svizzero diversificato. Per quanto riguarda il rendimento, l'abitazione primaria viene considerata un investimento solido e sicuro in nessun modo inferiore a un investimento azionario. Per quanto riguarda l'acquisto di immobili, non si può quindi parlare di costi d'opportunità elevati e non considerati nell'investimento di capitale proprio. «Oltre al rendimento finanziario estremamente interessante, a differenza del portafoglio azionario la proprietà di abitazione offre agli acquirenti anche un rendimento non finanziario. La realizzazione del sogno delle proprie quattro mura per la maggior parte delle persone dovrebbe essere importante almeno quanto il ritorno finanziario», afferma Neff.

## **Mercato ipotecario competitivo**

Gli svizzeri sono campioni mondiali indiscussi di indebitamento. Non esiste un paese al mondo in cui il debito pro capite delle famiglie sia più alto. Nel nostro paese questi debiti vanno a sommarsi, specialmente sul mercato ipotecario. Con un volume di oltre 1.1 mila miliardi di franchi svizzeri, si rientra in una classe di grandezza simile a quella della Germania, che però è dieci volte più grande. Il mercato, che continua a crescere dinamicamente, sta alimentando molte paure. Tuttavia occorre relativizzarle notevolmente, perché la montagna dei debiti è compensata dai patrimoni familiari, che sono oltre cinque volte più grandi.

Il mercato ipotecario svizzero è ancora saldamente nelle mani di banche tradizionali. Il 94% di tutte le ipoteche in essere è registrato nei portafogli bancari. Le banche possono contare su una base di clienti estremamente fedele. Nell'85% dei casi, la stragrande maggioranza dei clienti proroga l'ipoteca in scadenza presso la propria banca di riferimento. Tuttavia, nuovi concorrenti stanno spingendo con veemenza per accedere al mercato redditizio e si stanno tagliando fette sempre più grandi dell'ambita torta. Ad esempio, negli ultimi cinque anni le casse pensioni hanno quasi raddoppiato il loro volume. Solo nel 2020, i loro volumi ipotecari sono cresciuti del 18%. Le banche tradizionali si adattano a queste nuove circostanze e spesso offrono i loro prodotti anche attraverso intermediari o integrano la loro offerta in ecosistemi propri o esterni al settore. «In definitiva, i beneficiari del credito possono solo gioire delle conseguenze di questa acerrima competizione. Il motivo è presto detto: questo consentirà di mantenere sotto pressione anche in futuro il margine d'interesse, in forte calo da anni», prevede Neff.

Lo studio «Immobili in Svizzera» offre ogni trimestre una valutazione dettagliata del mercato immobiliare svizzero. Lo studio attuale e altre informazioni sono disponibili su [www.raiffeisencasa.ch](http://www.raiffeisencasa.ch).

**Informazioni:** Relazioni con i media Raiffeisen Svizzera  
091 821 50 00, [media@raiffeisen.ch](mailto:media@raiffeisen.ch)  
  
Martin Neff, Economista capo di Raiffeisen Svizzera  
044 226 74 58, [martin.neff@raiffeisen.ch](mailto:martin.neff@raiffeisen.ch)

**Raiffeisen: il terzo Gruppo bancario in Svizzera**

Il Gruppo Raiffeisen è la Banca retail leader in Svizzera. La terza forza del mercato bancario svizzero conta circa 1.95 milioni di soci e 3.6 milioni di clienti. Il Gruppo Raiffeisen è presente in 823 sedi in tutta la Svizzera. Le 219 Banche Raiffeisen, giuridicamente indipendenti e organizzate in forma cooperativa, fanno capo a Raiffeisen Svizzera società cooperativa, che dirige strategicamente l'intero Gruppo Raiffeisen. Grazie alle società del Gruppo, a cooperazioni e partecipazioni, Raiffeisen offre a privati e aziende una vasta gamma di prodotti e servizi. Al 30.06.2021 il Gruppo Raiffeisen gestiva un patrimonio clienti di CHF 236 miliardi e prestiti alla clientela per circa CHF 203 miliardi. La quota di mercato nelle operazioni ipotecarie ammonta al 17.5 per cento. Il totale di bilancio è pari a CHF 281 miliardi.

**Disdetta dei comunicati stampa:**

se non desiderate più ricevere i nostri comunicati inviate un'e-mail a [media@raiffeisen.ch](mailto:media@raiffeisen.ch).