

Comunicato stampa

## Il mercato delle abitazioni primarie ha superato lo shock dei tassi di interesse

- **Inversione di tendenza sul mercato delle abitazioni primarie: la domanda di abitazioni di proprietà è di nuovo in crescita**
- **Gli appartamenti di nuova costruzione sono sempre più piccoli e offrono meno spazio**
- **Il concetto di rendita abitativa offre ai proprietari più anziani un'alternativa alla vendita o alla cessione dell'immobile**

San Gallo, 15 agosto 2024. Grazie al contenimento dell'inflazione, al robusto sviluppo economico e alle decise riduzioni del tasso di riferimento da parte della Banca nazionale, i timori di forti distorsioni sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà stanno gradualmente svanendo. «La domanda di abitazioni di proprietà si è ampiamente ripresa dopo il crollo dovuto al marcato aumento dei tassi. Oltre al ritorno del vantaggio del costo dell'abitazione rispetto alla locazione nel quadro dei tassi di interesse di nuovo in calo, la domanda in eccedenza si sta riversando dal mercato degli appartamenti in locazione a quello delle abitazioni di proprietà», spiega Fredy Hasenmaile, Economista capo di Raiffeisen Svizzera. L'aumento della domanda di abitazioni di proprietà è però attualmente compensato anche da una maggiore offerta di appartamenti, che continua a rallentare la dinamica dei prezzi. L'offerta maggiore non proviene però da nuove costruzioni, ma solo da quelle esistenti, motivo per cui la carenza è destinata ad attenuarsi solo nel breve periodo. «L'offerta più fluida e gli acquirenti di nuovo più fiduciosi iniziano a riflettersi in un moltiplicarsi dei passaggi di proprietà. Nella maggior parte dei casi i venditori riescono a imporre le loro aspettative di prezzo. Contiamo quindi su una crescita dei prezzi leggermente superiore nel medio periodo», prevede Fredy Hasenmaile.

### Quasi nessun segnale di aumento dell'offerta abitativa

Nonostante il nuovo calo dei tassi d'interesse e l'arresto del rincaro dei costi edili, in Svizzera non ci sono ancora segnali di un aumento dell'offerta abitativa. L'anno scorso è stato autorizzato un numero di nuovi appartamenti inferiore a quello mai registrato da 20 anni a questa parte. A complicare le cose, il processo di densificazione necessario per la costruzione di nuovi stabili abitativi che ha portato a un numero sempre maggiore di demolizioni di immobili. Inoltre, lo spazio abitabile per ogni nuovo appartamento è notevolmente inferiore, visto che le abitazioni sono decisamente più piccole rispetto al passato. «I segnali sul mercato svizzero degli appartamenti in affitto continuano a indicare un crescente acuirsi della scarsità dell'offerta. La misura in cui ciò si sta già verificando è rappresentata dal numero degli immobili sfitti in Svizzera, che quest'anno dovrebbe scendere sotto la soglia psicologicamente importante dell'1%. Il segnale più forte è però dato dagli affitti offerti, la cui crescita annuale è salita al 6.4 per cento nel secondo trimestre del 2024», spiega Fredy Hasenmaile.

### La casa di proprietà come fonte di reddito

L'età media dei proprietari di abitazione in Svizzera si aggira sopra i 60 anni e in quasi il 40 per cento delle economie domestiche almeno una persona è in età pensionabile. Grazie all'andamento dinamico dei prezzi degli ultimi

20 anni, molti proprietari di immobili più anziani dispongono di un ingente capitale immobilizzato. Molte persone non riescono tuttavia ad accedere a questo capitale a causa dell'ostacolo della sostenibilità, spesso difficilmente superabile in età avanzata. Ad esempio, una casa unifamiliare media acquistata nel 1985 per 470'000 franchi e mantenuta inalterata ha oggi un valore di mercato stimato di 1.3 milioni di franchi. Supponendo che questa casa sia stata acquistata con un anticipo dell'80 per cento e che l'ipoteca sia stata aumentata di circa 80'000 franchi ogni dieci anni per investimenti di conservazione del valore, la quota di capitale proprio è oggi aumentata a circa 745'000 franchi. Il patrimonio immobiliare netto dei proprietari di questo immobile è quindi aumentato di quasi sette volte il suo valore. Questi fondi vincolati potrebbero essere necessari in età avanzata, ad esempio per far fronte a carenze di liquidità dovute all'esigenza di assistere il partner, per sostenere i discendenti attraverso un acconto della quota ereditaria o per integrare la rendita.

Da qualche anno nella Svizzera francese con il termine «viager» (in italiano rendita abitativa) si offre la possibilità di percepire anticipatamente il patrimonio immobiliare, pur continuando a rimanere nell'abitazione. Il pagamento può essere effettuato sotto forma di prelievo diretto in capitale, di rendita vitalizia o anche come forma mista. In linea di principio, i proprietari scambiano la proprietà del proprio immobile, quindi, il diritto a qualsiasi eventuale aumento di valore futuro, con la sicurezza e la pianificabilità finanziaria. Una transazione di questo tipo può offrire molti vantaggi sia alla parte venditrice che a quella acquirente. «In definitiva, però, un accordo del genere equivale sempre a una scommessa sulla durata di vita dei precedenti proprietari. Questa forma di vendita dell'immobile offre un'ulteriore opzione rispetto alla vendita tradizionale o al passaggio della proprietà ai discendenti durante la vita, al fine di affrontare le numerose sfide legate al fatto di possedere una casa in età avanzata. A causa della diversità, della complessità e della portata di una tale decisione, alle parti contraenti si consiglia di soppesare attentamente le conseguenze e di richiedere la consulenza di esperti indipendenti», sottolinea Fredy Hasenmaile.

**Informazioni:** Relazioni con i media Raiffeisen Svizzera  
091 821 50 00, [media@raiffeisen.ch](mailto:media@raiffeisen.ch)

Fredy Hasenmaile, Economista capo presso Raiffeisen Svizzera  
044 745 38 76, [fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch](mailto:fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch)

## **Raiffeisen: secondo Gruppo bancario in Svizzera**

Raiffeisen è il secondo gruppo del mercato bancario svizzero e la banca retail svizzera con la maggiore vicinanza alla clientela. Con oltre due milioni di soci e 3.69 milioni di clienti, il Gruppo Raiffeisen è presente con 784 sedi in tutto il territorio. Le 219 Banche Raiffeisen giuridicamente indipendenti e organizzate in forma cooperativa sono socie di Raiffeisen Svizzera società cooperativa, che dirige strategicamente l'intero Gruppo Raiffeisen e ne assume la funzione di vigilanza. Tramite società del Gruppo, cooperazioni e partecipazioni, il Gruppo Raiffeisen offre a privati e aziende una vasta gamma di prodotti e servizi. Al 31 dicembre 2023, il Gruppo Raiffeisen gestiva un patrimonio clienti di CHF 250 miliardi e prestiti alla clientela per circa CHF 223 miliardi, con una quota di mercato nelle operazioni ipotecarie del 17.8 per cento e un totale di bilancio pari a CHF 297 miliardi.

## **Disdire i comunicati stampa:**

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