

Comunicato stampa

Le abitazioni di proprietà, le migliori azioni?

- **Mentre la crescente carenza di immobili in affitto continua a diffondersi in periferia, nel mercato delle abitazioni di proprietà la disponibilità è più ampia**
- **Grazie al calo dei tassi d'interesse, continua ad aumentare il vantaggio dell'abitazione di proprietà in termini di costi**
- **L'abitazione di proprietà, come bene d'investimento, offre un rendimento a lungo termine paragonabile a un portafoglio azionario, tuttavia con un rischio minore**

San Gallo, 7 novembre 2024. Sul mercato immobiliare svizzero la carenza di offerta si acuisce ulteriormente. Nel 2024, con una percentuale media di abitazioni sfitte pari all'1.08 per cento, per la quarta volta di seguito i locali sfitti sono diminuiti. Tuttavia, mentre la quota degli sfitti tra gli appartamenti in affitto è scesa dall'1.60 al 1.44 per cento rispetto all'anno precedente, tra le abitazioni di proprietà tale quota è salita dallo 0.53 allo 0.58 per cento. È già la seconda volta consecutiva che i locali sfitti sul mercato delle abitazioni di proprietà aumentano, mentre nel mercato immobiliare complessivo sono in calo. «Attualmente il mercato delle abitazioni di proprietà e quello degli immobili in affitto hanno andamenti opposti. Mentre sul mercato degli immobili in affitto i sintomi di scarsità si diffondono in sempre più regioni, sul mercato delle abitazioni di proprietà si continuano ad avvertire gli effetti del maggiore livello dei tassi», spiega Fredy Hasenmaile, Economista capo di Raiffeisen Svizzera.

I locatari si trasferiscono in periferia

Come conseguenza del fenomeno della scarsità, che continua ad acuirsi, sul mercato svizzero degli appartamenti in affitto gli effetti di fuga si fanno sempre più evidenti. «A causa della situazione ormai da tempo piuttosto tesa nei centri e nei relativi agglomerati, i locatari si trasferiscono nei comuni periferici. Per questo, negli ultimi anni, i locali sfitti e la durata di commercializzazione sono diminuiti in misura più pronunciata nei comuni rurali e turistici. I comuni periferici, quindi, in merito alla carenza di alloggi hanno registrato un forte recupero rispetto alle città», constata Fredy Hasenmaile. Anche se tutti gli indicatori fanno prevedere un'ulteriore tensione sul mercato, quest'anno la dinamica si è leggermente indebolita. Questa situazione è dovuta soprattutto al calo della pressione sul versante della domanda in ragione della recente pur lieve diminuzione dell'immigrazione. A ciò si aggiunge il fatto che sempre più spesso si condividono alloggi, a causa della loro scarsità e dei prezzi elevati, con un ulteriore leggero calo della domanda di abitazioni. «Tuttavia, non c'è da sperare in un'inversione di tendenza. Dal momento che l'attività edilizia è tuttora relativamente debole, nel prossimo futuro la domanda sarà chiaramente superiore all'offerta», sostiene Fredy Hasenmaile.

Temporanea distensione sul mercato delle abitazioni di proprietà

Sul mercato delle abitazioni di proprietà, invece, quasi ovunque si può registrare un ampliamento dell'offerta. Negli ultimi dodici mesi, infatti, il numero degli immobili di proprietà disponibili in Svizzera è aumentato di quasi il dieci per cento. Questi segnali di distensione sono una conseguenza diretta dell'improvviso aumento degli interessi ipotecari a partire dalla fine del 2021. «Con il forte aumento dei costi di finanziamento, l'abitazione di proprietà ha perso

temporaneamente uno dei principali argomenti a favore dell'acquisto rispetto alla locazione. C'era inoltre una grande l'incertezza in merito a possibili cali dei prezzi, per questo gli acquirenti mostravano prudenza e alcuni proprietari decidevano di vendere», spiega Fredy Hasenmaile. Entrambi questi fattori hanno portato a un notevole aumento degli immobili messi in vendita. Con il calo dei tassi d'interesse, le abitazioni di proprietà sono tornate a essere molto interessanti. Acquistando un tipico appartamento in proprietà, attualmente è possibile risparmiare tra il 10 e il 16 per cento rispetto alla locazione. «Con la prospettiva di ulteriori tagli dei tassi da parte della Banca nazionale svizzera e un contemporaneo aumento degli affitti, a breve il vantaggio in termini di costi dovrebbe aumentare ulteriormente. Molti fattori inducono a pensare che la dinamica dei prezzi, di recente sensibilmente ridotta, presto tornerà ad accelerare», spiega Fredy Hasenmaile.

Rendimento paragonabile a fronte di un rischio minore

Nel lungo periodo, i costi abitativi correnti nell'abitazione di proprietà non sono inferiori a quelli in un appartamento in affitto. Però la maggior parte dei proprietari di abitazioni, con la propria casa o il proprio appartamento, nel corso degli anni ha costituito un notevole patrimonio. Un'abitazione di proprietà, infatti, non è solo un bene di consumo, ma anche un redditizio bene d'investimento. È questo uno dei motivi per i quali l'abitazione di proprietà continua a essere molto apprezzata, nonostante la minore flessibilità e le maggiori spese amministrative rispetto a un appartamento in affitto. Accanto al senso di sicurezza e alla libertà di configurazione, anche il rendimento finanziario è spesso un argomento a favore dell'acquisto di un immobile di proprietà. Tuttavia, è molto complesso il calcolo per stabilire se vale la pena, dal punto di vista finanziario, acquistare un'abitazione di proprietà o se è meglio vivere in affitto e investire i propri risparmi. Per fare un confronto significativo occorre considerare molte variabili, come ad esempio l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare o il valore locativo.

L'analisi degli esperti di mercato immobiliare di Raiffeisen Svizzera mostra che, tenendo conto di tutti i fattori rilevanti per le abitazioni di proprietà, dal 1988 il rendimento del capitale proprio annuo medio si attesta al 7.2 per cento. Questo investimento, quindi, ottiene un rendimento solo leggermente inferiore a quello di un portafoglio azionario svizzero puro nello stesso arco di tempo. Anche per il futuro, sulla base di ipotesi realistiche, ci si può aspettare proventi simili. «Nella valutazione a lungo termine, l'abitazione di proprietà è quindi praticamente equivalente agli investimenti azionari, tanto più che si ottiene il rendimento con una volatilità nettamente inferiore. Il maggiore vantaggio dell'abitazione di proprietà, rispetto alle azioni, è però il fatto che la sua illiquidità costringe i proprietari a investire a lungo termine e a rimanere semplicemente ad aspettare nei periodi di crisi», constata Fredy Hasenmaile. In tal mondo i proprietari d'abitazione seguono automaticamente uno dei principi più importanti degli investimenti di successo. «Per la maggior parte delle famiglie gli ostacoli psicologici che sorgono all'idea di vincolare una parte considerevole del patrimonio sono molto minori quando si tratta di abitazione di proprietà anziché di investimenti sui mercati finanziari. La disciplina di investimento che ci si impone con il possesso di un'abitazione di proprietà di regola porta a investire per decenni una quota elevata del patrimonio e genera un rendimento considerevole. Una famiglia che vive in affitto, per ottenere un rendimento paragonabile sui mercati finanziari, dovrebbe investire in modo estremamente disciplinato e non cadere nei numerosi tranelli psicologici che vi si celano», conclude Fredy Hasenmaile.

Informazioni: Relazioni con i media Raiffeisen Svizzera
091 821 50 00, media@raiffeisen.ch
Fredy Hasenmaile, Economista capo Raiffeisen Svizzera
044 745 38 76, 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 3.71 milioni di clienti, il Gruppo Raiffeisen è presente con 779 sedi in tutto il territorio. Le 218 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 30 giugno 2024, il Gruppo Raiffeisen gestiva un patrimonio clienti di CHF 258 miliardi e prestiti alla clientela per circa CHF 227 miliardi, con una quota di mercato nelle operazioni ipotecarie del 17.9 per cento e un totale di bilancio pari a CHF 302 miliardi.

Annullare l'iscrizione ai comunicati stampa:

Se non desiderate più ricevere i nostri comunicati, inviate un'e-mail a media@raiffeisen.ch.

Nota di precisazione sulle dichiarazioni previsionali

La presente pubblicazione contiene dichiarazioni previsionali che si basano su stime, ipotesi e aspettative formulate da Raiffeisen Svizzera società cooperativa al momento della redazione. In seguito al subentrare di rischi, incertezze e altri fattori, i risultati futuri potrebbero discostarsi dalle dichiarazioni previsionali. Di conseguenza tali dichiarazioni non costituiscono una garanzia di risultati e andamenti futuri. Tra i rischi e le incertezze si annoverano anche quelli descritti nel rispettivo rapporto di gestione del Gruppo Raiffeisen (disponibile su report.raiffeisen.ch). Raiffeisen Svizzera società cooperativa non è tenuta ad aggiornare le dichiarazioni previsionali della presente pubblicazione. Gli arrotondamenti possono dare luogo a differenze minime rispetto ai valori effettivi.