

Comunicato stampa

## E se fosse abolito il valore locativo?

- **Nell'attuale contesto di tassi bassi, l'abolizione del valore locativo renderebbe la proprietà abitativa molto più interessante**
- **La sempre più accentuata carenza di abitazioni dissuade sempre più persone dal proposito di trasferirsi in una nuova abitazione**
- **Il vantaggio in termini di costi abitativi della proprietà rispetto all'affitto aumenta continuamente e, nel corso dell'anno, potrebbe arrivare fino al 30 per cento**
- **Il settore alberghiero e della ristorazione deve rendere più efficienti i propri immobili mediante interventi di risanamento e ristrutturazione**

*San Gallo, 18 febbraio 2025.* Dopo l'approvazione in Parlamento del cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa, l'ultima parola spetta ora a popolo e cantoni. Con l'attuale basso livello dei tassi, se il progetto dovesse venire accolto, i proprietari di abitazioni otterrebbero risparmi fiscali in parte anche considerevoli, a seconda della tipologia di nucleo familiare. I coniugi che acquistano per la prima volta un'abitazione di proprietà beneficerebbero maggiormente della riforma grazie all'elevata deduzione per acquirenti di primo immobile. Anche le economie domestiche con anticipo basso, ad esempio molte economie domestiche di pensionati, approfitterebbero della riforma. A trarre meno vantaggi sarebbero invece i proprietari di immobili che necessitano di essere risanati. Infatti, i lavori di risanamento volti a conservare il valore e i costi di manutenzione forfettari non potrebbero più essere dedotti dal reddito imponibile.

### **Incremento di valore impari per la proprietà abitativa**

In caso di abolizione del valore locativo, nell'attuale contesto di mercato la proprietà abitativa diventerebbe complessivamente molto più interessante dal punto di vista finanziario e, di conseguenza, guadagnerebbe anche valore. Tuttavia, le abitazioni di proprietà che necessitano di risanamento dovrebbero perdere valore per effetto dell'eliminazione delle deduzioni fiscali latenti voluta dalla riforma. «Tra i potenziali perdenti della riforma rientra anche il settore dell'edilizia. Nella fase di transizione fino all'entrata in vigore della riforma, questo settore dovrebbe in realtà beneficiare di molti incarichi last minute nel breve periodo. Sul lungo termine, tuttavia, sempre meno fondi verrebbero destinati al risanamento di immobili residenziali, per via dell'eliminazione di gran parte delle deduzioni fiscali sulla manutenzione», spiega Fredy Hasenmaile, Economista capo di Raiffeisen Svizzera. Se l'attuale contesto dei tassi di interesse permane, per effetto della riforma anche il fisco dovrebbe mettere in conto alcuni miliardi di entrate in meno per diversi anni. «Secondo i nostri calcoli, sgravi e oneri fiscali cominciano a bilanciarsi solo a partire da un livello dei tassi di quasi il tre per cento. Le prospettive di successo della riforma alle urne sono invece difficili da stimare. Anche se in Svizzera i proprietari di abitazioni sono in netta minoranza, le nostre analisi rivelano che in passato la loro partecipazione politica è stata sensibilmente superiore alla partecipazione al voto media della popolazione svizzera», spiega Hasenmaile.

## La minore mobilità residenziale tiene prigionieri i locatari

La persistente carenza di abitazioni ha ripercussioni sul comportamento della popolazione svizzera. Poiché è difficile trovare immobili adatti e gli affitti di mercato crescono vertiginosamente, molti nuclei familiari in affitto sono costretti ad accettare più compromessi. Ciò si traduce in evidenti spostamenti verso i comuni periferici o addirittura nella rinuncia a cambiare abitazione. Il numero di persone che ogni anno si trasferisce in un'altra abitazione all'interno della Svizzera si è ridotto di 74'000 unità dal 2020. Queste modifiche comportamentali e il recente leggero indebolimento del fenomeno immigratorio hanno un po' frenato la carenza nell'offerta di abitazioni. Al contempo si intravedono i primi impulsi sul fronte delle costruzioni. Nel 2024 il numero di abitazioni per le quali è stata inoltrata una domanda di costruzione è aumentato dell'otto per cento. «Questo incremento, però, non è altro che una goccia nel mare. Infatti, un aumento di questa portata dell'attività edilizia effettiva non sarebbe comunque sufficiente a compensare il deficit che negli ultimi tre anni si è venuto a creare tra il numero di nuovi nuclei familiari e la realizzazione di nuove abitazioni», spiega Fredy Hasenmaile. Fino a quando l'attività edilizia non aumenterà con maggiore vigore e finché non si troverà un equilibrio sul mercato delle locazioni, l'onere dei costi abitativi per i locatari continuerà a crescere nel lungo periodo. Tuttavia, a breve termine, due riduzioni dei tassi d'interesse di riferimento, attese entro la fine dell'anno, porteranno un po' di sollievo almeno ai locatari già esistenti.

## Decisa inversione di tendenza sul mercato delle abitazioni di proprietà

Le recenti riduzioni dei tassi hanno ulteriormente amplificato il vantaggio, consolidatosi nel corso dell'ultimo anno, della proprietà abitativa in termini di costi abitativi. Nel caso di un tipico quadrilocale, attualmente un acquirente può risparmiare, rispetto all'affitto, circa il 17 per cento sui costi abitativi. Con le ulteriori riduzioni dei tassi di riferimento previste, nel corso dell'anno questo vantaggio aumenterà ancora, almeno per le ipoteche del mercato monetario, fino ad ammontare al 30 per cento circa. Grazie a questo notevole aumento di attrattiva, ultimamente la domanda di abitazioni di proprietà è tornata a crescere sensibilmente. Nel secondo semestre 2024 i passaggi di proprietà sono infatti aumentati del 4 per cento circa per le case unifamiliari e del 6.5 per cento per gli appartamenti in proprietà. «La dinamica dei prezzi, in netto calo fino a metà 2024, sta già accelerando di nuovo. Il raffreddamento del mercato delle abitazioni di proprietà, causato dall'aumento dei tassi post-COVID, è quindi terminato. I segnali indicano un rapido cambio di direzione», afferma Hasenmaile.

## Il settore dell'ospitalità rende più efficienti hotel e ristoranti con ristrutturazioni e risanamenti

Secondo l'analisi degli esperti del mercato immobiliare di Raiffeisen Svizzera, i positivi dati di fatturato del settore dell'ospitalità ingannano sulle reali condizioni del settore alberghiero e della ristorazione. Il contesto di mercato ancora difficile si riflette anche nei rispettivi segmenti immobiliari. Il numero dei progetti di nuove costruzioni in un mercato ormai saturo è basso, mentre si investe molto in ristrutturazioni e risanamenti. «Attraverso misure edilizie di efficienza e scalabilità, il settore predispone il proprio parco edifici per fare fronte alla marcata pressione sui costi del settore con un effettivo sempre più ridotto», analizza Hasenmaile.

**Informazioni:** Relazioni con i media Raiffeisen Svizzera  
091 821 50 00, [media@raiffeisen.ch](mailto:media@raiffeisen.ch)  
Fredy Hasenmaile, Economista capo Raiffeisen Svizzera  
044 745 38 76, [fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch](mailto:fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch)

**Foto:** Le foto dei nostri esperti e altre foto sono a vostra disposizione sul sito [www.raiffeisen.ch/media](http://www.raiffeisen.ch/media)

## **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.

## **Disdire i comunicati stampa:**

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