



Comunicato stampa

Sondaggio immobiliare FPRE e indice dei prezzi attesi APF/HEV-FPRE autunno 2022

Embargo: nessuno

Zurigo, 14 novembre 2022

Ottimismo sul mercato delle abitazioni di proprietà in calo - previsto un aumento degli affitti residenziali

Gli esperti del mercato immobiliare interpellati si aspettano prezzi di transazione stabili per le abitazioni di proprietà nei prossimi 12 mesi, come mostra il sondaggio semestrale di FPRE. Tra gli 844 partecipanti, si nota un notevole calo dell'ottimismo rispetto all'ultimo semestre. Inoltre, si prevede un aumento degli affitti residenziali, mentre la previsione per gli immobili da reddito si presenta più cupa.

Gli esperti interpellati prevedono prezzi stabili per le abitazioni di proprietà a livello svizzero: l'indice dei prezzi attesi di questo segmento si attesta a 19.2 punti (autunno 2022), un valore significativamente inferiore a quello dell'ultimo semestre di 67.5 punti. Questo risultato deriva dall'analisi del sondaggio semestrale di FPRE sul mercato immobiliare svizzero, a cui hanno partecipato 844 esperti del settore.

Nel segmento degli appartamenti di proprietà, una maggioranza degli esperti (57%) prevede prezzi stabili nei prossimi 12 mesi, il 27% prezzi in ascesa o forte ascesa e il 16% si aspetta prezzi in diminuzione. Nel segmento delle case unifamiliari, il 50% prevede una stagnazione dei prezzi, il 40% un ulteriore aumento e un 10% prezzi in calo. Il sondaggio è stato condotto tra la metà di ottobre e l'inizio di novembre 2022.

"Tra i partecipanti al sondaggio si nota una maggiore inquietudine circa il futuro andamento dei prezzi sul mercato degli immobili di proprietà. La ragione principale è probabilmente la grande incertezza globale, che si esprime in un clima di fiducia dei consumatori fortemente negativo. Tuttavia, le aspettative sono complessivamente neutre, il che non è un dramma dopo oltre vent'anni di boom", afferma Stefan Fahrländer, Partner di FPRE.

Affitti residenziali più alti all'orizzonte

Nel settore degli affitti residenziali, la tendenza al rialzo continua: nella primavera del 2022, l'indice si attestava a 26.2 punti, mentre attualmente è pari a 47.7 punti. Questo valore è nettamente superiore alla media degli ultimi 10 anni (-12.3 punti). Una maggioranza del 51% dei partecipanti prevede un aumento degli affitti residenziali in Svizzera nei prossimi 12 mesi, il 44% prevede una stagnazione degli affitti e solo il 5% prevede una diminuzione degli affitti. In questo contesto, i partecipanti al sondaggio sottolineano soprattutto il rialzo probabile del tasso di riferimento ipotecario e la diminuzione dei tassi di sfritto registrati.

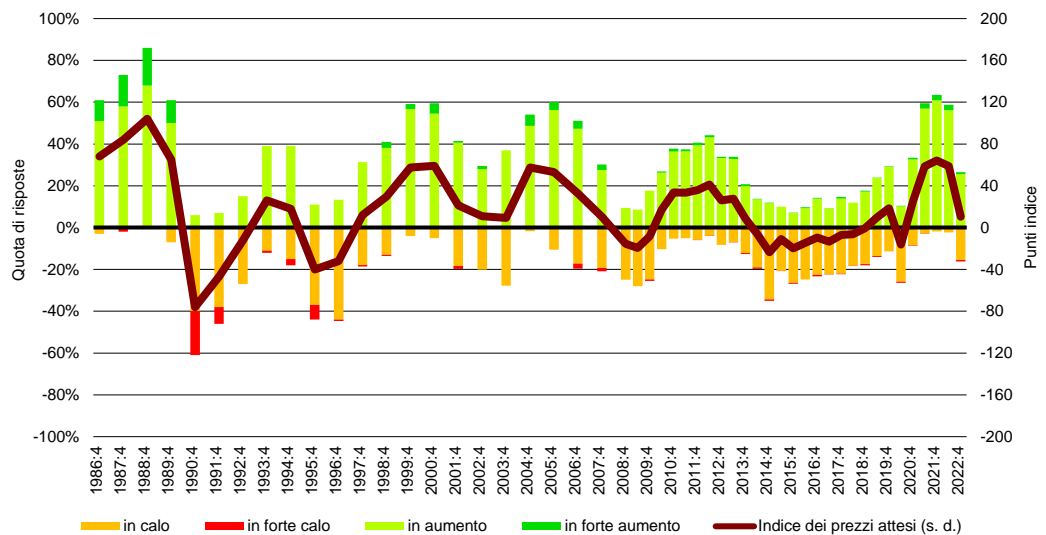
Pessimismo nel settore degli immobili di reddito e nel mercato degli uffici

Le aspettative sulle performance delle case plurifamiliari si sono notevolmente ridimensionate. L'indice corrispondente per la Svizzera è scivolato in territorio negativo per la prima volta dal 1998 (-4.9 punti). La scorsa primavera l'indice risultava ancora molto più alto, con 60.7 punti; l'impatto dell'aumento dei tassi di interesse è particolarmente evidente nelle previsioni per questo segmento. Se si considerano le otto principali regioni della Svizzera, l'indice per le case plurifamiliari è maggiormente negativo nelle regioni del Giura (-21.7 punti), del Lago di Ginevra (-12.5 punti) e di Basilea (-10.4 punti), mentre Zurigo è l'unica regione senza un valore negativo (0.4 punti).

Con un valore di -31.1 punti, l'indice dei prezzi attesi per gli affitti di superfici ad uso ufficio scivola ancora maggiormente in territorio negativo (valore in primavera: -21.7 punti). La maggior parte dei partecipanti (63%) prevede una stagnazione degli affitti per uffici, il 34% un calo e solamente un 3% un aumento degli affitti nei prossimi 12 mesi. Anche per quanto riguarda i prezzi di transazione degli edifici ad uso ufficio e commerciale, le previsioni diventano più cupe: con un calo a -38,5 punti, l'indice corrispondente è tornato in territorio negativo. Dall'autunno 2019 l'indice per gli immobili ad uso ufficio o commerciale registrava valori positivi.

Sondaggio immobiliare APF/HEV-FPRE e indici dei prezzi attesi: dal 2008, FPRE conduce un sondaggio semestrale tra gli esperti del mercato immobiliare svizzero sull'evoluzione dei prezzi immobiliari negli ultimi 12 mesi e nei 12 mesi futuri. Inoltre, il sondaggio immobiliare annuale condotto da APV/HEV Svizzera fornisce serie temporali a lungo termine sul sentimento di fiducia degli esperti. Gli indici dei prezzi attesi calcolati dai risultati di entrambi i sondaggi danno un'indicazione dello sviluppo futuro dei vari segmenti immobiliari. 756 partecipanti da tutta la Svizzera hanno partecipato al sondaggio FPRE primavera 2022

Figura 1: Prezzi attesi per appartamenti di proprietà PPP (Svizzera)



Possibile intervallo dei valori dell'indice: da -200 a +200.
Numero di partecipanti: 844

Fonte: HEV Schweiz / FPRE. Dati del 4° trimestre 2022.

Tabella 1: Indici regionali dei prezzi attesi secondo il segmento di mercato

	PPP (1)		CU (2)		AAP (3)		AUFF (4)		CPF (5)		IUC (6)	
Lago di Ginevra	9.7	↘	13.1	↘	40.0	↗	-38.7	↘	-12.5	↘	-50.7	↘
Giura	8.8	↘	32.9	↘	41.4	↗	-40.1	↘	-21.7	↘	-68.3	↘
Altipiano	15.3	↘	38.3	↘	50.1	↗	-35.5	↘	-8.9	↘	-43.6	↘
Basilea	-3.4	↘	19.3	↘	33.3	↗	-50.8	→	-10.4	↘	-58.7	↘
Zurigo	12.2	↘	30.7	↘	53.5	↗	-24.0	↘	0.4	↘	-31.6	↘
Svizzera orientale	16.3	↘	38.7	↘	40.6	↗	-33.5	→	-7.0	↘	-30.2	↘
Ragione alpina	12.0	↘	29.8	↘	42.6	↗	-25.9	↘	-2.2	↘	-33.7	↘
Svizzera del Sud	-11.5	↘	34.5	↘	21.9	↗	-59.2	↘	-8.8	↘	-54.8	↗
Svizzera	10.5	↘	31.3	↘	47.7	↗	-31.1	↘	-4.9	↘	-38.5	↘

Possibile intervallo dei valori dell'indice: da -200 a +200.

(1) Prezzi degli appartamenti di proprietà (PPP); (2) Prezzi delle case unifamiliari; (3) Affitti di appartamenti; (4) Affitti di superfici ad uso ufficio; (5) Prezzi di case plurifamiliari residenziali; (6) Prezzo di immobili ad uso ufficio/commerciali. Variazione del valore dell'indice rispetto al semestre precedente: ↗ positiva, ↘ negativa, → stabile (+/- 3 punti indice). Numero di partecipanti: 756.

Fonte: HEV Schweiz / FPRE. Dati del 4° trimestre 2022.

Metodologia (in tedesco):

<https://fpre.ch/wp-content/uploads/2020/08/methodenbeschrieb-preiserwartungsindizes.pdf>

Vi ringraziamo per una vostra presa in considerazione.

Si prega di rivolgere eventuali domande alle seguenti persone:

- Dr. Stefan Fahländer, Partner, sf@fpre.ch, +41 79 707 85 27

- Jaron Schlesinger, Partner, js@fpre.ch, +41 44 466 70 04

Informazioni su Fahländer Partner Raumentwicklung

Fahländer Partner Raumentwicklung (FPRE) è un'azienda di consulenza e ricerca privata ed indipendente con sede a Zurigo e filiali a Berna e Francoforte sul Meno.

Il team interdisciplinare di FPPE si occupa di temi riguardanti lo sviluppo territoriale, con particolare attenzione per le dinamiche economiche e demografiche del territorio in uso e disponibile per l'uso. Dalla fondazione nel 2006, ricerca, sviluppo di prodotti propri e analisi ad hoc per i clienti costituiscono i punti focali dell'attività. Gli immobili sono spesso oggetto di studio.

Con il sistema di valutazione ed analisi immobiliare IMBAS, FPPE gestisce una delle più grandi applicazioni legate al tema dell'economia immobiliare per la Svizzera, il Principato del Liechtenstein e la Germania.