

Comunicato stampa

## **Almanacco immobiliare Svizzera 2021 ("Immobilien-Almanach Schweiz 2021")**

---

Zurigo, 17 dicembre 2020

### **Abitazioni di proprietà resistono alla crisi, inversione di tendenza in vista per le case plurifamiliari**

**La robusta domanda di abitazioni di proprietà indica che i prezzi rimarranno elevati. La crisi seguita all'emergenza COVID-19 sta però lasciando strascichi altrove: il costante aumento dei prezzi delle case plurifamiliari dovrebbe lentamente cessare, mentre gli affitti di uffici e spazi commerciali sono ancora maggiormente sotto pressione. Questi e altri temi sono trattati nell'"Almanacco immobiliare Svizzera 2021".**

#### **Situazione economica: la lunga via del ritorno verso la normalità**

Nel 2020, l'economia svizzera ha subito un crollo stimato al -3,9%, il peggiore dalla crisi legata allo shock petrolifero del 1975. Il clima di fiducia dei consumatori ha toccato il minimo storico nel corso dell'anno, e anche gli investimenti – cruciali per la crescita futura – hanno subito un forte contraccolpo. Recentemente, i vari vaccini danno sì motivo di speranza, ma il numero di casi positivi al coronavirus rimangono impattando negativamente sulla performance economica. Nei prossimi mesi si dovrà inoltre fare i conti con gli effetti secondari della crisi come i fallimenti aziendali.

Con i listini azionari che si muovono su livelli elevati e i rendimenti delle obbligazioni della Confederazione che rimangono in territorio negativo, il settore immobiliare rappresenta una delle poche possibilità di investimento che offre un rendimento adeguato. Tuttavia, l'aria sta diventando sempre più rarefatta come dimostra il nuovo aumento del tasso delle abitazioni vuote. Non prima del 2023, sulla scia della ripresa globale, si dovrebbe tornare a qualcosa di simile alla normalità.

#### **Case unifamiliari: nessun freno causa coronavirus**

L'ipotesi di un arresto del mercato delle case unifamiliari di proprietà, a causa dell'incertezza che ha avrebbe dovuto spingere potenziali acquirenti e venditori a tirare i remi in barca, non ha trovato riscontro. I prezzi delle transazioni delle case unifamiliari (CU) hanno continuato ad aumentare nel 2020. Il motivo, probabilmente, non è tanto da ricercare nella carenza di offerta, quanto piuttosto nell'aumento della domanda di CU. Questo fattore è perlomeno messo in evidenza dagli esperti interpellati nell'ambito del sondaggio annuale sugli immobili di APF-HEV Svizzera, che segnalano un costante aumento della domanda a partire dal 2017. Nei prossimi mesi i prezzi delle case unifamiliari dovrebbero continuare a crescere, anche se la tendenza al rialzo è destinata ad indebolirsi. Nel segmento superiore però, i prezzi dovrebbero registrare, nella migliore delle ipotesi, solamente un leggero aumento.

### **Appartamenti di proprietà: l'offerta non tiene il passo della domanda**

Nonostante la pandemia e la conseguente incertezza sull'evoluzione economica futura, anche la domanda di appartamenti di proprietà (PPP) rimane elevata. Solo nel segmento degli oggetti di alta gamma si registra un calo dei prezzi rispetto al primo trimestre 2020. Come negli scorsi anni, è probabile che la domanda sia fortemente influenzata da compratori che acquistano per poi rimettere sul mercato l'oggetto in affitto (*buy to let*). Sia l'aumento dei prezzi che i bassi tassi di sfritto indicano che c'è ancora la tendenza a costruire troppe poche unità in questo settore – soprattutto nel segmento inferiore e medio – non da ultimo perché gli appartamenti in affitto offrono opportunità più interessanti per promotori e investitori. Nonostante una crescita su livelli degli anni passati per quanto riguarda l'offerta di appartamenti, è improbabile che l'aumento sia sufficiente a soddisfare la forte domanda (prossimi 12 mesi). In considerazione di ciò, FPRE prevede prezzi stabili o in leggero aumento nei segmenti inferiore e medio ed un assestamento nel segmento superiore. Tuttavia, eventuali ritardi nella distribuzione dei vaccini o numeri costantemente elevati di contagiati COVID potrebbero avere un impatto negativo sull'andamento dei prezzi nella primavera del 2021 – effetto ad ogni modo temporaneo.

### **Case plurifamiliari: il tempo dei prezzi in costante aumento è probabilmente giunto al termine**

A differenza dei mercati delle abitazioni di proprietà, nei quali i prezzi proseguono a lievitare verso l'alto indipendentemente dalla pandemia di coronavirus, la crisi ad esso legata sembra lasciare il segno nei mercati delle abitazioni in affitto. Va notato, tuttavia, che il segmento degli appartamenti in affitto era già gravato da "patologie pregresse", ossia gli elevati e ancora in aumento tassi di sfritto. Questo è uno dei motivi per cui gli affitti di mercato hanno mostrato una leggera tendenza al ribasso da inizio 2015. Il numero di appartamenti in affitto vuoti è aumentato di oltre 3'500 unità tra il 2019 e il 2020, registrando quindi un tasso di sfritto del 2,7%, il doppio rispetto al 2013. Attualmente, l'aumento si concentra primariamente nei comuni cintura degli agglomerati, nelle zone rurali si osserva un tasso di abitazioni vuote stabile, mentre nelle regioni turistiche si hanno indicatori nuovamente in calo. Sebbene i redditi generati dalle case plurifamiliari dovrebbero rimanere complessivamente stabili e i tassi d'interesse ai minimi storici, è probabile che gli investitori diventino più cauti nel 2021 e adeguino di conseguenza le loro aspettative di rendimento. Nelle regioni in cui la domanda risulta elevata, i prezzi delle transazioni hanno ancora un certo margine verso l'alto, ma è probabile che questo margine si esaurisca nel corso del prossimo anno. In periferia, gli edifici più vecchi rischiano di perdere valore e anche per i nuovi edifici, il periodo di prezzi in costante ascesa è probabilmente finito.

### **Superfici per uffici: gli affitti di mercato subiranno una contrazione**

Ancora nessun effetto sullo sfritto, ma gli affitti restano sotto pressione: così si potrebbe riassumere la situazione nel mercato delle superfici per uffici. Anche se si parla molto di cambiamento strutturale o della pandemia come *game changer*, la crisi legata al coronavirus ha finora colpito il mercato degli uffici principalmente tramite l'atteggiamento "attendista" che molte aziende hanno adottato – per esempio rinviando piani di espansione a livello di spazi. Comprensibilmente, le imprese indugiano e osservano l'evoluzione congiunturale e dei carichi di lavoro. Questo atteggiamento dovrebbe soprattutto essere adottato dalle aziende più grandi, con lunghi periodi di pianificazione e di attuazione. Non va inoltre dimenticato che proprio queste aziende, nel recente passato, sono state in alcuni casi di sostegno perché le decisioni in merito ad espansioni erano già state prese prima della pandemia e non sono state fermate. Tuttavia, questo ci porta a prevedere una maggiore prudenza nel prossimo futuro. Inoltre, la conversione dei modelli di lavoro sarà esaminata nel dettaglio per valutare se è realmente necessario meno superficie per dipendente, in particolare se la modalità di *home office* si dimostrerà valida a lungo termine. Nel mercato delle transazioni per gli immobili ad uso ufficio, il calo degli affitti e un leggero aumento dei tassi di sfritto, unito ad una maggiore circospezione da parte degli investitori – in particolare nelle località non *prime* – porteranno probabilmente ad un aumento dei rendimenti iniziali nel 2021 e quindi a un ulteriore calo dei prezzi.

### **Superfici per la vendita: gli affitti di mercato sono in molti casi (troppo) alti**

Le prospettive riguardanti il commercio al dettaglio stazionario rimangono molto cupe per i prossimi mesi. Il clima di fiducia dei consumatori non si è mosso dal suo livello estivo e gli acquisti di una certa entità saranno probabilmente rinviati a causa dell'incertezza legata al mercato del lavoro. La probabilità che si verifichi una contrazione congiunturale ritardata con l'aumento della disoccupazione e il fallimento di negozi e ristoranti è reale. Fahrländer Partner prevede per il prossimo anno un aumento dei tassi di superfici vuote ed un ulteriore calo degli affitti nel mercato degli spazi commerciali. Gli affitti di mercato sono, in molte ubicazioni, ancora (troppo) elevati in considerazione del fatto che il fatturato delle superfici di vendita al dettaglio svizzere (vendite al metro quadro) è in contrazione da anni. I contratti di locazione a lungo termine che sono comuni nel settore del commercio al dettaglio sono in parte responsabili di questa situazione. Nel caso di prolungamenti di contratti di affitto e nuove locazioni, gli inquilini si troveranno in una posizione di trattativa migliore, anche a

causa della cattiva situazione di mercato del settore gastronomico, che negli ultimi anni ha sostenuto in modo importante il mercato dei piani terra nei centri cittadini.

#### **Altri argomenti di attualità**

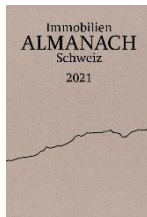
Oltre alle tendenze attuali e alle previsioni a medio e lungo termine per il mercato immobiliare svizzero, l'“Almanacco immobiliare Svizzera 2021” tratta i seguenti temi:

- coworking come alternativa al lavoro da casa?
- possibili risposte alle sfide dei piani terra;
- capitolo speciale "Margine di sicurezza nello sviluppo di progetti": trasparenza e maggiore sicurezza degli investimenti.

#### **Evoluzione dei mercati immobiliari regionali**

L'“Almanacco immobiliare Svizzera 2020” contiene anche analisi regionali e previsioni a medio e lungo termine per tutti i mercati immobiliari regionali della Svizzera (8 regioni FPRE):

- Regione Lago Lemano;
- Regione Giura;
- Regione Altipiano;
- Regione Basilea;
- Regione Zurigo;
- Regione Svizzera orientale;
- Regione Alpi;
- Regione Svizzera del Sud.



Dal 2013, Fahrländer Partner pubblica ogni anno l'“Almanacco immobiliare Svizzera”. Il grado di differenziazione delle analisi a livello di contenuti, la nitidezza delle analisi regionali, il lungo orizzonte di previsione e l'attenzione considerevole ai bisogni dell'utente fanno dell'“Almanacco immobiliare Svizzera” uno strumento indispensabile per gli attori del settore immobiliare.

<https://it.fpre.ch/immobilien-almanach-schweiz/>

*Vi ringraziamo per una vostra presa in considerazione.*

Si prega di rivolgere eventuali domande alle seguenti persone:

- Dominik Matter, partner, dm@fpre.ch, +41 44 466 70 07
- Dr. Stefan Fahrländer, partner e CEO, sf@fpre.ch, +41 44 466 70 08

#### **Informazioni su Fahrländer Partner Raumentwicklung**

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) è un'azienda di consulenza e ricerca privata ed indipendente con sede a Zurigo.

Il team interdisciplinare di FPRE 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 nostri clienti costituiscono i punti focali della nostra attività. Il settore immobiliare è spesso al centro delle nostre analisi.

In modo da mantenere uno stretto legame con la ricerca, partecipiamo a congressi scientifici, pubblichiamo articoli in riviste specialistiche e insegniamo sia in ambito professionale che universitario.