

Comunicato stampa

## Almanacco immobiliare Svizzera 2023 ("Immobilien-Almanach Schweiz 2023")

---

Zurigo, 22 dicembre 2022

### Le abitazioni di proprietà resistono alle incertezze – attesi valori di mercato più bassi per le case plurifamiliari a reddito

L'eccesso di domanda e il calo dell'attività edilizia lasciano presagire un aumento dei prezzi delle abitazioni di proprietà nel 2023. Anche gli spazi per uffici e negozi non hanno subito in maniera eccessiva la «tempesta perfetta» 2022. D'altro canto, si prevede che i valori di mercato delle case plurifamiliari a reddito diminuiscano. Questi e altri temi sono trattati nell'«Almanacco immobiliare Svizzera 2023».

#### Situazione economica: una recessione può ancora essere evitata?

La combinazione di aumento dei tassi di interesse, prezzi dell'energia elevati e problemi persistenti della catena di approvvigionamento porteranno a un forte rallentamento della crescita economica globale nel 2023. Mentre la Svizzera e gli Stati Uniti riusciranno probabilmente a evitare la recessione, in molti Paesi europei si prevedono tassi di crescita negativi. In Svizzera, secondo la maggioranza degli esperti, si prevede una crescita del PIL dello 0,6% nel 2023 (previsione dello scorso anno: 2,0%).

Nel novembre 2022, l'inflazione ha segnato in Svizzera un più 3,0% rispetto al mese precedente. Si prevede che nel 2023 l'aumento dei prezzi si riduca nuovamente in modo significativo a causa degli aumenti dei tassi d'interesse da parte della Banca nazionale svizzera e degli effetti base, attestandosi solo leggermente al di sopra della soglia target. I redditi reali delle famiglie diminuiranno leggermente e temporaneamente, ma la propensione al consumo delle famiglie dovrebbe rimanere elevata, sostenendo l'economia. A partire dal 2024 potrebbe iniziare una ripresa, con i tassi di inflazione in Svizzera che torneranno al di sotto della fascia target della BNS e i primi tagli dei tassi di interesse possibili alla fine del 2024.

#### Abitazioni di proprietà: robuste anche in tempi incerti

L'evoluzione dei prezzi negli ultimi 20 anni dimostra che i mercati delle abitazioni di proprietà sono molto resistenti ai cambiamenti macroeconomici. Né la crisi finanziaria né quella del debito pubblico hanno avuto un'influenza significativa sui prezzi delle abitazioni occupate dai proprietari, e lo stesso vale per avvenimenti quali recessione, la pandemia di coronavirus e, più recentemente, per la guerra in Ucraina. Di conseguenza, è difficile immaginare un calo generalizzato dei prezzi delle abitazioni di proprietà nei prossimi 12 mesi. FP RE ritiene che un ulteriore aumento dei prezzi nel 2023 sia probabile, dato l'eccesso di domanda e il calo dell'attività edilizia. Nel segmento di gamma alta, che già in passato è stato più sensibile agli sviluppi negativi dell'economia nel suo complesso, il rallentamento della congiuntura economica dovrebbe frenare gli aumenti dei prezzi.

### **Case plurifamiliari: valori di mercato in calo nonostante redditi da locazione in aumento**

Nel contesto del recente aumento dei tassi di interesse da parte della Banca Nazionale Svizzera, si prevede un ulteriore aumento dei tassi di attualizzazione per gli immobili a reddito. Al contempo, l'elevata domanda supplementare di alloggi in affitto dovuta all'immigrazione garantirà un miglioramento sul fronte dei redditi, da un lato grazie alla diminuzione degli sfiti in periferia, dall'altro grazie all'aumento degli affitti di mercato nei centri. Per la prima volta da molti anni a questa parte, si prospetta anche un aumento degli affitti in essere, grazie al previsto aumento del tasso di interesse di riferimento e alla possibilità di trasferire agli inquilini il 40% dell'inflazione. Nonostante il possibile aumento dei redditi da affitti in essere, l'evoluzione del tasso di attualizzazione dovrebbe avere un impatto negativo più importante. FPRE prevede che, complessivamente, i valori di mercato degli immobili a reddito residenziali diminuiscano nel 2023.

### **Superfici per uffici: rimasti illesi dopo «tempesta perfetta»**

La guerra in Europa, le preoccupazioni per i prezzi dell'energia, il livello di fiducia dei consumatori al minimo, ecc. sono tutti fattori che hanno portato molti a parlare di «tempesta perfetta» nell'economia globale. Finora il mercato svizzero delle superfici ad uso ufficio non si è fatto influenzare. Anche se le previsioni cicliche sull'andamento della domanda sono attualmente soggette a un'incertezza superiore alla media a causa dei rischi economici e geopolitici, ci si aspetta uno sviluppo robusto nel 2023. FPRE prevede globalmente un andamento laterale degli affitti per uffici. Nei centri principali e soprattutto nelle posizioni con caratteristiche superiori alla media, si prevede invece che la domanda rimanga elevata ed è probabile un leggero aumento degli affitti di mercato.

### **Superfici per la vendita: il commercio al dettaglio stazionario guadagna terreno**

Nel 2022, le condizioni quadro erano molto favorevoli per il commercio al dettaglio stazionario, data l'assenza di restrizioni anti-covid, l'alto livello di immigrazione e di movimenti transfrontalieri, il ritorno dei turisti stranieri e l'ottima situazione del mercato del lavoro. Nel 2023, il fatturato del commercio al dettaglio dovrebbe continuare a crescere, ma con una dinamica significativamente inferiore rispetto al 2022. Nonostante l'aumento delle vendite, non si prevede uno slancio significativo dal lato della domanda, mentre dal lato dell'offerta si prevede una tendenza al ribasso delle superfici sfitte anche nel 2023. Nel complesso, si prevede che i canoni di mercato si muoveranno lateralmente nel 2023, con un possibile leggero aumento dei canoni nelle location A (top). I canoni delle location B e C subiranno invece probabilmente una leggera pressione verso il basso a causa degli affitti troppo alti rispetto ai fatturati che possono essere generati.

### **Altri argomenti di attualità**

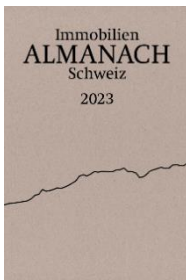
Oltre alle tendenze attuali e alle previsioni a medio e lungo termine per il mercato immobiliare svizzero, l'«Almanacco immobiliare Svizzera 2023» tratta i seguenti temi:

- I tassi di interesse aumentano, ma fino a che livello?
- Immobili per logistica – nuovo macro-rating;
- «New work»: richiesta di periodi di locazione più brevi;
- Capitolo speciale «Servizio costi di costruzione e rinnovo».

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

L'«Almanacco immobiliare Svizzera 2023» 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 2023». 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, 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 e filiali a Berna e Francoforte sul Meno.

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 clienti costituiscono i punti focali dell'attività. Gli immobili sono spesso oggetto di studio.

Per garantire la vicinanza alla ricerca, la FPRE partecipa a congressi scientifici, pubblica e insegna nella pratica professionale così come nell'istruzione superiore.

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