

Comunicato stampa

Almanacco immobiliare Svizzera 2022 ("Immobilien-Almanach Schweiz 2022")

Zurigo, 21 dicembre 2021

La ripresa economica trascina i prezzi delle abitazioni di proprietà e supporta gli affitti di mercato

La domanda di abitazioni di proprietà rimane alta e la tendenza al ribasso degli affitti in ambito residenziale dovrebbe concludersi. Anche i mercati delle superfici ad uso ufficio e degli spazi commerciali stanno beneficiando dell'attuale ripresa economica, ma in questo caso si prevedono, nella migliore delle ipotesi, affitti di mercato stabili. Questi e altri temi sono trattati nell'"Almanacco immobiliare Svizzera 2022".

Situazione economica: evoluzione dei tassi d'interesse incerta

L'economia svizzera è caduta in recessione nel 2020, ma il crollo della performance economica con un meno 2,5 per cento è stato molto più lieve di quanto previsto da molti esperti. Difatti, nel terzo trimestre del 2021, il PIL reale ha già superato il livello del quarto trimestre del 2019. Se le previsioni dei principali istituti di ricerca congiunturale che ipotizzano una crescita del PIL del 3,3 per cento per il 2021, dovessero risultare corrette, si assisterebbe ad una ripresa con traiettoria a "V".

Le prospettive sono rosee, ma ci sono anche pericoli in agguato. L'incertezza sugli sviluppi futuri rimane alta e questo non solo per quanto riguarda l'evoluzione della situazione pandemica. Le tensioni geopolitiche, la problematica del debito pubblico, la crescente radicalizzazione di alcuni gruppi di popolazione e le possibili strette regolatorie per raggiungere gli obiettivi climatici possono rapidamente rendere le previsioni obsolete. Inoltre, si assiste ad un aumento significativo dei tassi d'inflazione, fatto che rende almeno più probabile un aumento dei tassi d'interesse da parte delle banche centrali. Un forte shock al rialzo dei tassi d'interesse sarebbe tossico per il mercato immobiliare svizzero – ma questo scenario è attualmente piuttosto improbabile.

Abitazioni di proprietà: domanda in aumento, offerta in calo

Nel settore degli immobili di proprietà, l'aumento della domanda si è dovuto confrontare con un'offerta in calo negli ultimi quattro trimestri. In questo contesto, non è sorprendente che anche nel 2021 i prezzi abbiano continuato la loro tendenza al rialzo che si osserva dal 2017/18. Nel segmento medio, i prezzi degli appartamenti di proprietà sono aumentati del 4,1 per cento in un anno, quelli delle case unifamiliari del 5,1 per cento. A patto che la ripresa economica continui come previsto e che la pandemia possa essere tenuta ragionevolmente sotto controllo senza lockdown rigidi, si prevede che i prezzi degli appartamenti continueranno a salire in tutti i segmenti nei prossimi 12 mesi. Tuttavia è improbabile che i tassi di crescita degli ultimi mesi vengano raggiunti nuovamente. A differenza delle PPP, l'evoluzione futura nel segmento delle case unifamiliari dipenderà anche dallo sviluppo dell'offerta. Se il numero di offerte dovesse salire di

nuovo al livello del 2019, questo potrebbe rallentare l'aumento dei prezzi nel segmento inferiore ed, eventualmente, anche in quello superiore. FPRE si aspetta che i prezzi si stabilizzino nel segmento inferiore e – a partire dal 2023 – in quello superiore, mentre i prezzi nel segmento medio dovrebbero continuare a salire.

Case plurifamiliari: affitti in ascesa sul medio periodo

La tendenza al ribasso degli affitti per appartamenti è continuata negli ultimi quattro trimestri, con gli affitti per edifici di vecchia costruzione particolarmente sotto pressione con cali compresi tra il -2,1 per cento nella regione di Basilea e il -3,4 per cento nella regione di Zurigo. Gli affitti delle nuove costruzioni hanno ristagnato durante questo periodo. Considerando la ripresa economica, ci si aspetta un leggero e generale aumento degli affitti sul medio termine. Principale motore di questa evoluzione dovrebbero essere le nuove costruzioni nel segmento medio. Gli affitti per edifici più vecchi dovrebbero rimanere invece sotto pressione, e non ci si aspetta molto movimento neanche nel segmento delle nuove costruzioni di lusso. Allo stesso tempo, i rendimenti per gli investitori in case plurifamiliari a reddito continuano a scendere. Secondo il sondaggio immobiliare HEV Svizzera dell'autunno 2021, il rendimento lordo medio è sceso ulteriormente rispetto all'anno precedente e si attesta attualmente al 3,5 per cento. Il continuo spostamento degli investitori soggetti alla LPP dai centri a causa dei rendimenti bassi e in costante calo potrebbe anche portare a un aumento dei prezzi nelle regioni periferiche – poiché i fondi devono essere investiti “da qualche parte”.

Superfici per uffici: crisi superata egregiamente

Dopo che gli affitti degli uffici si sono mossi verso l'alto o almeno lateralmente negli ultimi tre trimestri – a seguito del calo significativo l'anno scorso – si assiste ad un nuovo ad un leggero calo nel terzo trimestre del 2021. Nel complesso, il livello degli affitti è leggermente superiore a quello dell'anno precedente, ma ancora inferiore di oltre il 10 per cento rispetto al 2015. Gli attuali indicatori del mercato del lavoro suggeriscono un aumento dell'occupazione così come osservato di recente anche nel futuro e questo anche in tutti i settori del mercato degli uffici. La crisi è quindi generalmente stata superata in maniera relativamente buona dal settore. Rimane difficile valutare la domanda di spazi a breve termine. Per proprietari e promotori l'interrogativo rimane: l'aumento dell'occupazione si tradurrà in una maggiore domanda di spazi oppure le aziende opereranno per una gestione più efficiente degli spazi attraverso il desk sharing e l'ottimizzazione degli spazi? Secondo le analisi di FPRE, la domanda (netta) di spazi ad uso ufficio è destinata ad aumentare. C'è da aspettarsi che la pressione legata alle superfici sfitte si riduca quindi nei prossimi mesi, almeno temporaneamente. Nel complesso FPRE si aspetta affitti di mercato stabili per gli spazi ad uso uffici nel medio termine.

Superfici per la vendita: maggiore fiducia dei consumatori aiuta nel breve termine

Il mercato degli spazi destinati alle superfici di vendita ha mostrato finora una certa resilienza e la ripresa per quanto riguarda i fatturati in questo ambito è già a buon punto. La crescita della popolazione, una maggiore propensione al consumo dopo il periodo pandemico, le buone notizie sul fronte dell'occupazione e salari in leggero aumento sosterranno il commercio al dettaglio nei prossimi mesi. Tuttavia, non c'è da aspettarsi un aumento sostanziale della domanda di spazi commerciali. Contemporaneamente, l'offerta di superfici è in crescita se si considera che l'attività di nuove costruzioni è ancora alta a fronte di un mercato nel settore retail saturo. FPRE si aspetta che gli affitti per gli spazi commerciali rimangano stabili o diminuiscano.

Altri argomenti di attualità

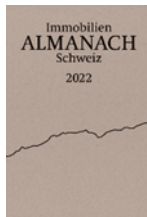
Oltre alle tendenze attuali e alle previsioni a medio e lungo termine per il mercato immobiliare svizzero, l'“Almanacco immobiliare Svizzera 2022” tratta i seguenti temi:

- Aumento dei tassi di inflazione: fenomeno temporaneo o persistente?
- Pianificazione territoriale, clima, controllo degli affitti: la pressione normativa è in aumento;
- Mercato degli spazi co-working: la nicchia cresce e si afferma;
- Capitolo speciale "Scelta d'ubicazione delle imprese: approcci e strumenti".

Evoluzione dei mercati immobiliari regionali

L'“Almanacco immobiliare Svizzera 2022” 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 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.