



Source: UBS

Focus sui titoli immobiliari svizzeri

11 aprile 2025, 08:22 am CEST, scritto da Daniel Kalt

Alla luce delle fluttuazioni registrate in borsa a causa del conflitto doganale scatenato dagli Stati Uniti, gli investitori e le investitrici tendono a perdere di vista gli strumenti stabili che generano rendimenti. Nel nostro ultimo studio, intitolato «Real Estate Focus», presentiamo un'analisi completa di tutti gli aspetti del mercato immobiliare svizzero.

Per prima cosa, una buona notizia per i proprietari e le proprietarie di immobili: grazie ai tassi ipotecari bassi dall'estate 2024, le vostre spese correnti sono di nuovo inferiori alla pigione per un'abitazione equivalente. Questo ha determinato un netto aumento della domanda di abitazioni di proprietà negli ultimi mesi. L'attività edilizia è però minore di un terzo rispetto alla media degli ultimi 15 anni. Nel nostro «Real Estate Focus», ad esempio, si legge che la dinamica dei prezzi dovrebbe così prendere velocità determinando nell'anno in corso un aumento del 3 percento per gli appartamenti di proprietà e del 4 percento per le case unifamiliari.

Tuttavia, questo acuisce il problema della sostenibilità per molte economie domestiche. Persino con un reddito familiare superiore alla media e pari a 200'000 franchi, nemmeno la metà di tutti gli immobili in vendita sul suolo nazionale risulta sostenibile. Ad esempio, intorno alla Città di Zurigo si trovano comuni finanziabili in questa fascia di reddito soltanto a partire da un tempo di percorrenza di 20 minuti. Soprattutto le economie domestiche più giovani, con un minore patrimonio accumulato, dispongono raramente delle risorse finanziarie necessarie e sono costrette a posticipare l'acquisto di un immobile o a rinunciarvi del tutto.

Per le case plurifamiliari, negli ultimi tempi il ritorno dei tassi bassi e la forte crescita dei ricavi da locazione hanno dato slancio al mercato delle transazioni. Nel 2025, le case plurifamiliari dovranno rincarare in media di circa il 3 percento dopo due anni di stagnazione secondo «Real Estate Focus». È previsto un aumento del 2,5 percento per le pignioni offerte e

dell'1,5 per cento per le pigioni esistenti. Come conseguenza delle aspettative positive sull'andamento del mercato, anche la progettazione di nuove abitazioni in locazione è aumentata del 20 per cento rispetto ai minimi del 2021. Dalla metà del 2024 si delinea una certa normalizzazione della domanda di abitazioni. Da un lato, l'immigrazione su alti livelli è in calo. Dall'altro, il livello elevato delle pigioni sta determinando una riduzione del numero di traslochi, una minore costituzione di economie domestiche e uno spostamento della domanda verso le regioni con prezzi inferiori.

Il progressivo invecchiamento della società contribuirà a plasmare il mercato immobiliare nazionale dei prossimi decenni. Il numero crescente di persone anziane dovrebbe infatti ridurre la libera disponibilità di abitazioni in locazione. Questo perché le persone anziane tendono a traslocare raramente e sono sempre meno propense a farlo. Generalmente, poi, la buona situazione finanziaria dei baby boomer consente loro di non essere finanziariamente costretti a spostarsi in un'abitazione più piccola.

Nonostante una forte crescita dell'impiego d'ufficio pari in media all'1,6 per cento all'anno dal 2019, il tasso di offerta per superfici direzionali è cresciuto all'incirca dal 4 al 5 per cento. Le imprese continuano a ottimizzare il loro fabbisogno di superfici e a dar prova di prudenza nell'avviare nuove locazioni. Nel medio termine la percentuale di home office dovrebbe continuare ad aumentare a causa della carenza di personale qualificato, contenendo così la domanda di superfici. Si registra ancora una domanda di uffici in posizioni centrali con una ripartizione flessibile dei locali e standard elevati di sostenibilità. Nei prossimi trimestri è prevedibile che la crescita dell'occupazione resterà sotto la media, offuscando le prospettive di locazione. Di conseguenza prevediamo una stagnazione delle pigioni medie nazionali corrette per la qualità. Zurigo e Zugo dovrebbero per il momento continuare ad avere la meglio sugli altri grandi mercati degli uffici.

Leggere le [avvertenze legali applicabili a questa pubblicazione](#).

Informazioni sui rischi

Il presente documento è elaborato e pubblicato dalla divisione Global Wealth Management di UBS Switzerland AG (disciplinata dalla FINMA in Svizzera) o da una sua filiale o affiliata («UBS»), parte di UBS Group SA («Gruppo UBS»). Il Gruppo UBS comprende l'ex Credit Suisse AG e le sue filiali, succursali e affiliate. Negli Stati Uniti d'America UBS Financial Services Inc. è una filiale di UBS SA e membro della FINRA/SIPC. Si vedano le ulteriori avvertenze relative a Credit Suisse Wealth Management alla fine di questa sezione.

Il presente documento e le informazioni ivi contenute vengono forniti esclusivamente **per scopi informativi** e di marketing da parte di UBS. Nessuna parte nel presente documento costituisce una ricerca in materia di investimenti, una consulenza d'investimento, un prospetto di vendita o un'offerta o sollecitazione per intraprendere qualsivoglia attività d'investimento. Il presente documento non costituisce una raccomandazione per l'acquisto o la vendita di titoli, strumenti d'investimento o prodotti e non raccomanda programmi o servizi d'investimento specifici.

Le informazioni contenute nel presente documento non sono state personalizzate in base agli obiettivi d'investimento, né alle circostanze personali o finanziarie o alle esigenze specifiche di un determinato cliente. Alcuni investimenti citati nel presente documento potrebbero non essere adatti o appropriati per tutti gli investitori. Inoltre, alcuni servizi e prodotti citati nel presente documento potrebbero essere soggetti a restrizioni legali e/o a requisiti di autorizzazione o concessione e di conseguenza non possono essere offerti senza limitazioni in tutto il mondo. Non saranno offerti prodotti nelle giurisdizioni in cui un'offerta, una sollecitazione o una vendita non sia ammessa o a soggetti ai quali non sia lecito proporre un'offerta, una sollecitazione o una vendita.

Benché tutte le informazioni riportate e le opinioni espresse siano state ottenute in buona fede da fonti ritenute attendibili, non si rilasciano dichiarazioni né si forniscono garanzie, implicite o esplicite, circa la correttezza, l'adeguatezza, la completezza o l'attendibilità del presente documento. Tutte le informazioni contenute e le opinioni espresse nel presente documento possono cambiare senza preavviso e differire dalle opinioni espresse da altri dipartimenti o divisioni del Gruppo UBS. UBS non ha alcun obbligo di aggiornare o mantenere aggiornate le informazioni qui riportate. **Le opinioni e i giudizi espressi nel presente materiale da parte di terzi non sono quelli di UBS.** Pertanto, UBS declina ogni responsabilità per i contenuti condivisi da terzi e per eventuali reclami, perdite o danni derivanti dal loro utilizzo o dall'affidamento loro prestato, in tutto o in parte.

Tutte le illustrazioni e immagini («Immagini») contenute nel presente documento hanno solo scopi illustrativi, informativi o documentali e possono raffigurare oggetti o elementi protetti da diritti d'autore, marchi commerciali e altri diritti di proprietà intellettuale di terzi. Se non espressamente indicato, non si suggerisce né si implica l'esistenza di alcuna relazione, associazione, sponsorizzazione o promozione tra UBS e tali soggetti terzi.

I grafici e gli scenari contenuti nel presente documento sono a solo scopo illustrativo. Alcuni grafici e/o dati sulla performance potrebbero non basarsi su periodi completi di 12 mesi e ciò ne riduce la confrontabilità e la rilevanza. I risultati storici non costituiscono una garanzia né un'indicazione dei rendimenti futuri.

Nessuna parte del presente documento costituisce una consulenza legale o fiscale. UBS e i suoi collaboratori non forniscono consulenza legale o fiscale. È vietata la redistribuzione o la riproduzione di questo documento, in tutto o in parte, senza previa autorizzazione scritta di UBS. Nella misura ammessa dalle leggi vigenti, UBS e tutti i suoi dirigenti, funzionari, collaboratori e agenti non accettano né si assumono alcuna responsabilità o obbligo di diligenza per qualsiasi conseguenza, tra cui eventuali perdite o danni, risultante da azioni compiute, o non compiute, dall'investitore o da qualsiasi altro soggetto, facendo affidamento sulle informazioni contenute nel presente documento o per qualsiasi decisione basata su di esso.

Ulteriori avvertenze relative a Credit Suisse Wealth Management Salvo diversa indicazione riportata in questo documento e/o a seconda dell'entità locale da cui lo ha ricevuto, il presente documento è distribuito da UBS Switzerland AG, una società autorizzata e regolamentata dall'Autorità federale svizzera di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA). I suoi dati personali saranno trattati in conformità all'informativa sulla protezione dei dati di Credit Suisse accessibile nel suo domicilio tramite il sito web ufficiale di Credit Suisse <https://www.credit-suisse.com>. Al fine di fornirle materiale di marketing relativo a prodotti e servizi, UBS Group SA e le sue filiali potrebbero trattare i suoi dati personali di base (ossia dati di contatto come nome e indirizzo e-mail) fino a quando non comunicherà che non desidera più ricevere tale materiale. È possibile rinunciare a ricevere questo materiale in qualsiasi momento informando il proprio Relationship Manager.

Si prega di visitare <https://www.ubs.com/global/en/wealth-management/insights/chief-investment-office/marketing-material-disclaimer.html> per leggere integralmente le avvertenze legali applicabili al presente documento.

© UBS 2025. Il simbolo delle chiavi e UBS sono alcuni dei marchi commerciali registrati e non registrati di UBS. Tutti i diritti riservati.