



Source: UBS

Boom degli immobili con data di scadenza demografica

18 luglio 2025, 13:55 UTC, scritto da Daniel Kalt

Gli investitori immobiliari dovrebbero considerare diversi scenari demografici nelle loro decisioni di investimento, perché l'invecchiamento e il saldo negativo tra natalità e mortalità determineranno dinamiche di mercato differenziate a livello regionale.

Il mercato immobiliare elvetico sta vivendo un boom che dura ormai da circa un quarto di secolo. I prezzi in Svizzera hanno toccato i minimi dopo la crisi immobiliare all'inizio degli anni Novanta, ma poi hanno invertito la rotta e ora conoscono una direzione sola: verso l'alto. E per il momento questo boom sembra destinato a proseguire, visto che molti dei fattori che lo alimentano rimarranno probabilmente intatti ancora per qualche tempo.

Nei prossimi anni, la domanda di abitazioni continuerà a essere sostenuta da un'immigrazione stabilmente alta. La ragione principale è che nei prossimi anni il numero di persone che andranno in pensione sarà maggiore anche di circa 25 000 unità ogni anno rispetto a quello dei giovani che arrivano sul mercato del lavoro, perciò molte imprese dovranno compensare la perdita di professionisti esperti reclutando nei paesi europei circostanti. La crescita demografica annuale dovrebbe rimanere alta fino al 2030, con valori compresi tra lo 0,8 e l'1,1 per cento, ma dopo potrebbe quasi dimezzarsi entro il 2045 perché nei prossimi anni è probabile che il basso tasso di natalità faccia passare in negativo il saldo tra natalità e mortalità, attenuando la crescita demografica. Nel lungo periodo, a partire dal 2035 circa la domanda di spazi abitativi e superfici commerciali dovrebbe essere rallentata dall'invecchiamento della società e dal già menzionato saldo negativo tra natalità e mortalità.

In questo contesto dovrebbero emergere con maggiore forza anche le differenze regionali. Mentre i cantoni urbani come Zurigo, Ginevra, Vaud e Lucerna presentano ancora un surplus di nascite rispetto ai decessi, molti cantoni rurali e periferici sono già oggi completamente dipendenti dall'immigrazione. Le regioni con un basso livello di immigrazione e

un saldo negativo tra natalità e mortalità rischiano una stagnazione o una flessione della popolazione, oltre a un forte invecchiamento. Questo si ripercuote sulla domanda di immobili e sull'andamento dei prezzi.

Inoltre, ipotizziamo che la domanda di spazi abitativi adatti alla terza età e di strutture di cura registri un forte aumento, mentre il fabbisogno di locali scolastici sarà stagnante o diminuirà in molti cantoni. Soprattutto nelle regioni rurali è prevedibile un calo del numero di scolari, mentre gli ultraottantacinquenni dovrebbero aumentare del 75 per cento da qui al 2040.

In ultima analisi, ne consegue che diminuirà anche la pressione sulle riserve di terreni edificabili. In 19 cantoni su 26, la crescita demografica attesa è inferiore al valore stimato anche solo cinque anni fa: questo riduce il fabbisogno di nuove zone edificabili e, in alcune regioni, potrebbe determinare addirittura dei dezonamenti. Al contrario, cantoni come Lucerna e San Gallo potrebbero in futuro beneficiare nuovamente di un certo margine di manovra per nuove zonizzazioni, mentre in Vallese la recente forte pressione alla riduzione delle zone edificabili dovrebbe diminuire leggermente.

Per gli investitori e le investitrici, questo significa che la scelta geografica e l'attenzione ai trend demografici regionali saranno sempre più importanti. Gli immobili residenziali e commerciali dovrebbero confermarsi interessanti nei centri urbani e nelle regioni in forte crescita, mentre emergono dei rischi nelle aree periferiche caratterizzate da un calo della popolazione e una preponderanza di persone anziane. La domanda di immobili adatti alla terza età e strutture di cura offre nuove opportunità. Nel complesso, oggi appare più opportuno che mai tenere conto degli scenari demografici nella strategia di investimento e reagire con flessibilità agli sviluppi regionali. Nel lungo periodo è prevedibile una normalizzazione della dinamica dei prezzi e delle locazioni, con la Svizzera che si conferma un'eccezione nel panorama europeo con la sua domanda relativamente stabile.

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.