Il valore locativo proprio diminuisce, la proprietà immobiliare ne esce vincitrice, la situazione economica influenza maggiormente il nostro panorama urbano

Dopo decenni di dibattiti politici, ora è realtà: il valore locativo introdotto durante la crisi statale del 1934 viene abolito in Svizzera. Per i proprietari di immobili ciò significa che in futuro non dovranno più pagare le tasse su un reddito fittizio, ma non potranno più dedurre dalle tasse gli interessi ipotecari e i costi di manutenzione. Le ripercussioni vanno ben oltre i moduli fiscali e riguardano l'intera economia nazionale: il contesto dei tassi d'interesse accentua ora la volatilità dell'indebitamento, dei consumi complessivi e dello stato dei nostri insediamenti. La percentuale di proprietà immobiliari aumenterà e il mercato degli alloggi in affitto si trova ad affrontare tempi difficili.

Acquistare e pagare a rate è più conveniente che affittare

Uno degli effetti più immediati è il cambiamento nella struttura degli incentivi per l'acquisto di immobili residenziali. Chi finora era ancora titubante nell'acquistare un immobile dovrebbe ora essere più motivato: chi acquista un immobile e paga il mutuo viene ricompensato a medio termine e soprattutto con l'avanzare dell'età con costi abitativi contenuti, al contrario degli inquilini. Acquistare un immobile e poi pagarlo nel corso degli anni diventa molto più interessante che rimanere in un appartamento in affitto sempre più costoso.

Mercato degli alloggi in affitto per famiglie a basso reddito, proprietà immobiliare per famiglie con reddito elevato.

A livello immobiliare è quindi prevedibile un aumento della domanda di immobili residenziali, soprattutto in un contesto caratterizzato da tassi d'interesse bassi, affitti in aumento e offerta limitata di alloggi in locazione. Per le casse pensioni e i fondi immobiliari, il target delle coppie con doppio reddito e delle famiglie con reddito medio sta diventando sempre più difficile da raggiungere. Gli offerenti di alloggi in locazione si concentreranno maggiormente sulle famiglie con reddito più basso. Gli sviluppatori immobiliari, invece, punteranno sulla costruzione di nuovi immobili residenziali e sulla trasformazione di alloggi in affitto in proprietà residenziali. Gli incentivi alla densificazione e le crescenti normative per gli investitori immobiliari accelereranno ulteriormente questo processo.

Maggiore volatilità: settore ipotecario, consumi ed economia nel suo complesso

Il lento smaltimento dell'enorme debito ipotecario rende l'economia complessiva molto più volatile e il livello dei tassi d'interesse acquista ancora più importanza: in periodi di tassi elevati, il debito viene smaltito ancora più rapidamente e i consumi subiscono un calo ancora più marcato. In periodi di tassi bassi, è più facile ottenere mutui ipotecari e i consumi aumentano ancora di più. Lo stesso vale per gli istituti finanziari: inizialmente e nei periodi positivi, perdono affari per miliardi, mentre nei periodi negativi o con tassi bassi, gli affari riprendono slancio.

Prezzi degli immobili residenziali in forte aumento

I prezzi nel mercato immobiliare residenziale continueranno quindi a salire rapidamente: in primo luogo a causa dell'aumento della domanda, poi a causa della perdita dell'incentivo a vendere immobili residenziali. L'incentivo a vendere immobili residenziali già pagati e a trasferirsi in un appartamento in affitto costoso è molto basso, il volume degli scambi continuerà a diminuire. Ciò fa aumentare i prezzi, soprattutto per gli immobili esistenti in buona posizione. L'unica soluzione potrebbe essere l'abolizione dell'imposta sul guadagno immobiliare.

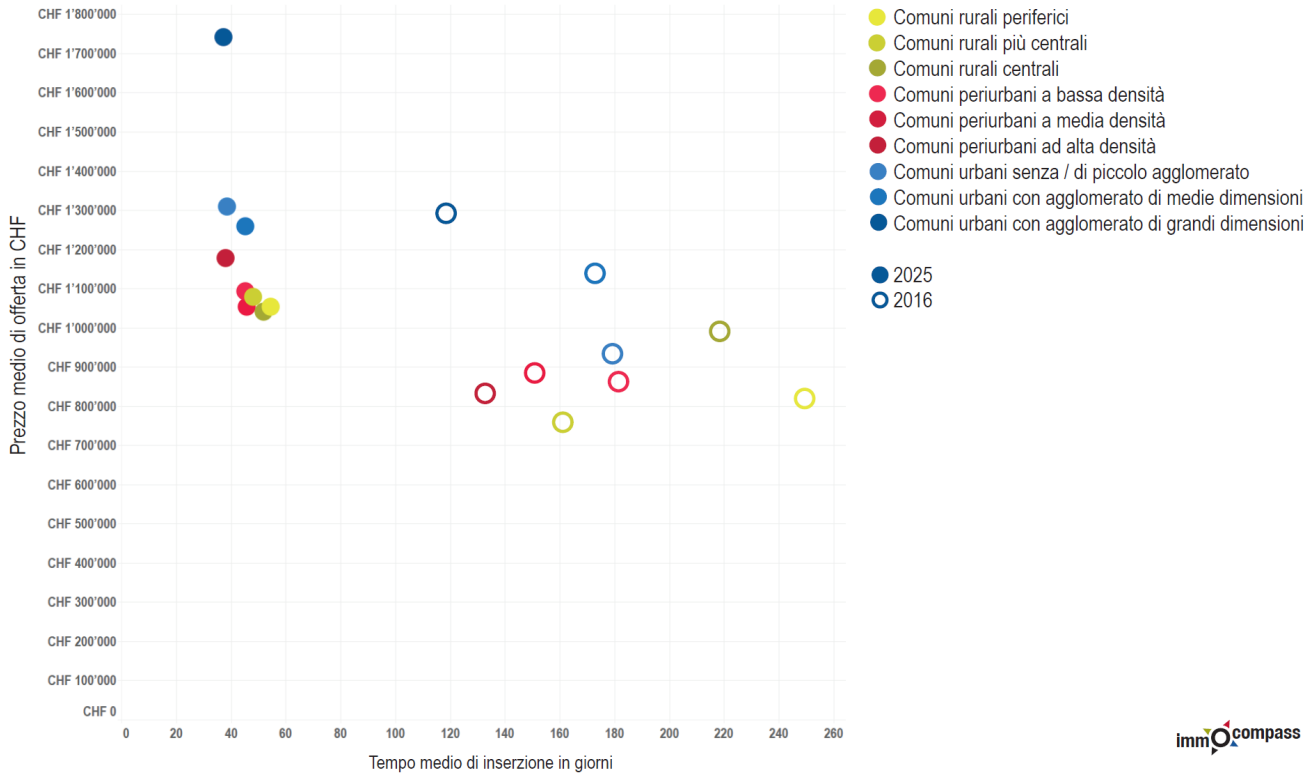
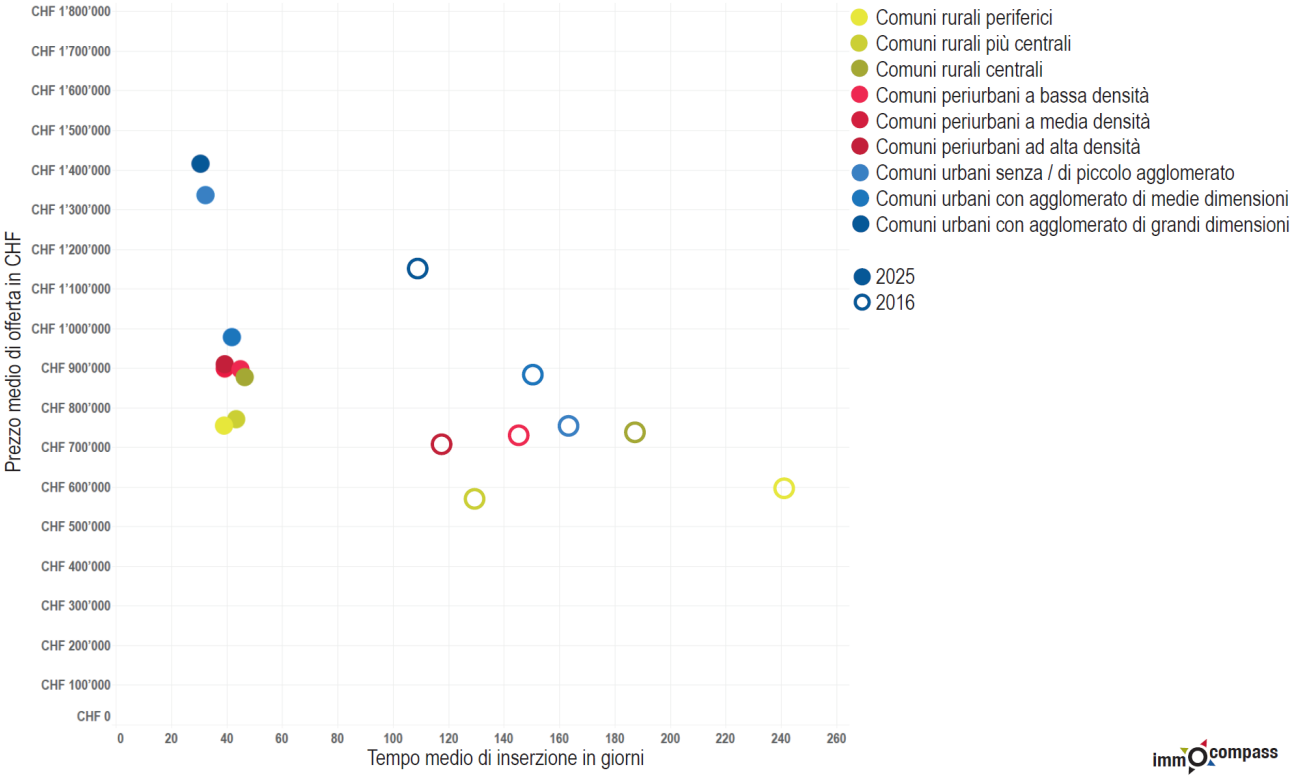
Lento degrado del tessuto urbano

Infine, lentamente ma inesorabilmente, l'attenzione si sta concentrando sulle condizioni strutturali degli immobili. Chi non è più motivato a ristrutturare il proprio immobile e ad adeguare il suo rendimento energetico agli standard più recenti, non lo farà. Certo, in tempi di tassi d'interesse bassi e di volume dei mutui in calo generale, sarà facile ottenere un mutuo per la ristrutturazione e/o il consumo. Ma in tempi di tassi d'interesse elevati, il degrado del paesaggio urbano continuerà. Le famiglie diventeranno quindi in un certo senso più resistenti alle crisi. Il quadro economico sarà quindi ancora più visibile nello stato del nostro ambiente costruito, come ben sappiamo dai nostri paesi vicini.

Felix Thurnheer

Ottobre 2025

Pressione Immobiliare residenziali, prezzi per appartamenti di 4,5 locali, come nuovi, dal 2016 al 2025



Pressione immobiliare residenziale, prezzi per appartamenti di 4,5 locali, stock, 2016 al 2025