

An aerial photograph of a village with a river and a road. The river is blue and flows through the center of the village. The houses are mostly stone or brick with red or grey roofs. There are green fields and trees around the village. A road runs along the river.

RAIFFEISEN

**Presto
si
inizia!**

Focus su interessi e immobili

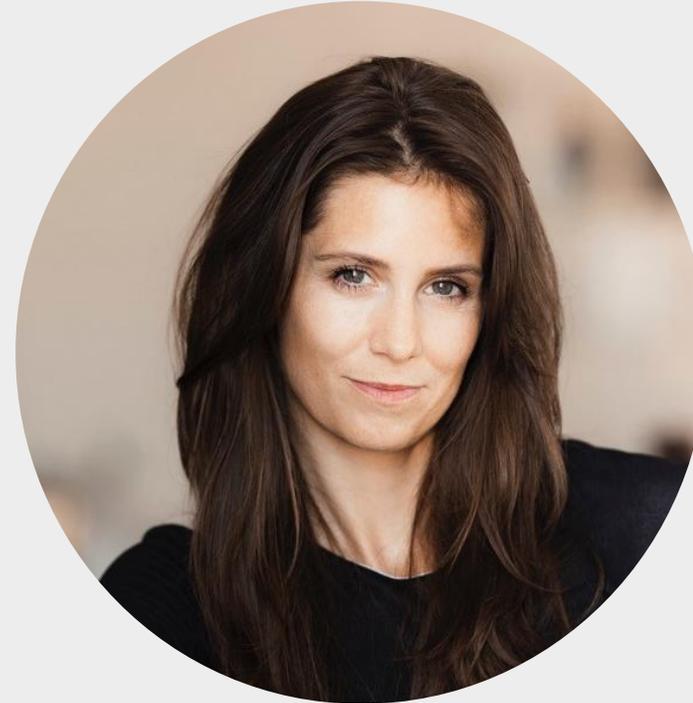
Evento digitale

24 settembre 2024

Un cordiale benvenuto! Vi accompagneranno in questo evento:



Fredy Hasenmaile
Economista capo Raiffeisen Svizzera



Annina Campell
Moderatrice

Avete delle domande?

**Ponetele semplicemente nella
live chat.**

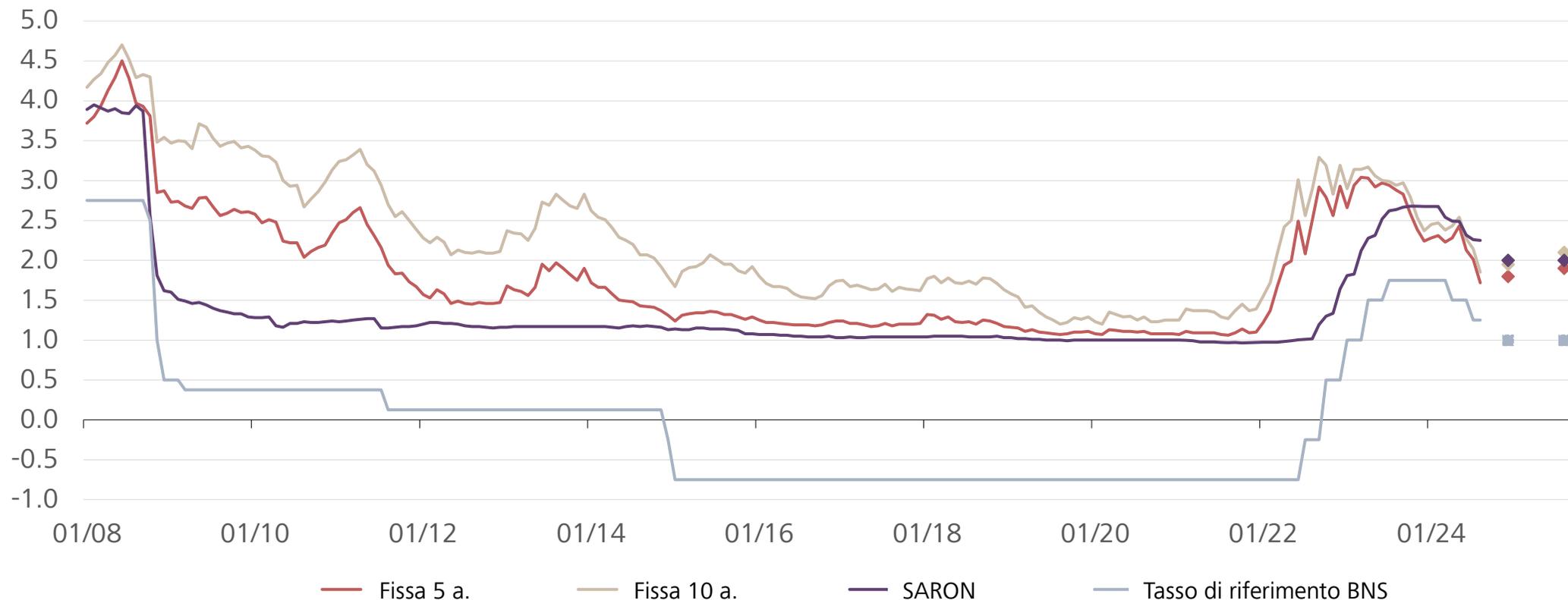
**Il nostro esperto risponderà dal
vivo alle vostre domande dopo
la relazione.**



Previsione sui tassi: solo poco potenziale per ulteriori tagli in Svizzera

La BNS completa la riduzione dei tassi all'1%; probabile tendenza laterale a seguire

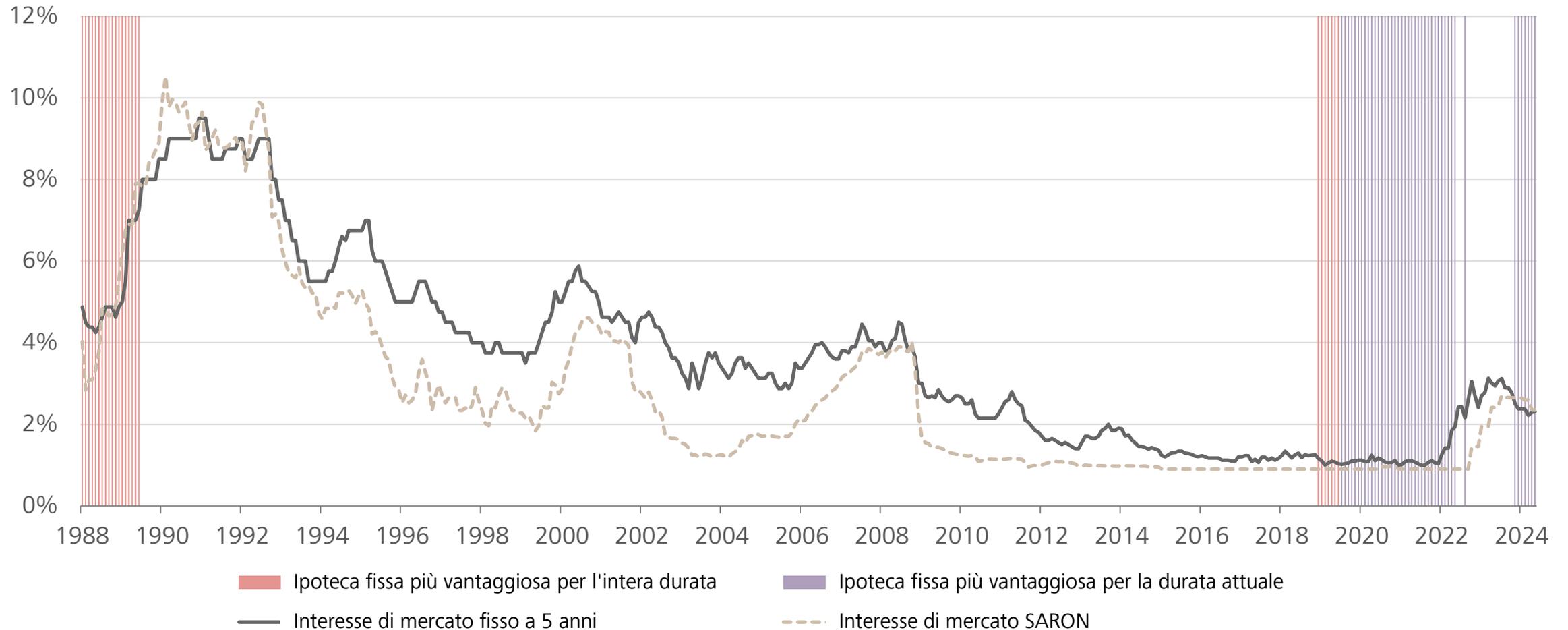
Tassi d'interesse medi per i nuovi affari in % incl. previsioni



Fonte: Refinitiv, Raiffeisen Economic Research

Confronto tra i tassi d'interesse di un'ipoteca SARON e di un'ipoteca fissa a 5 anni

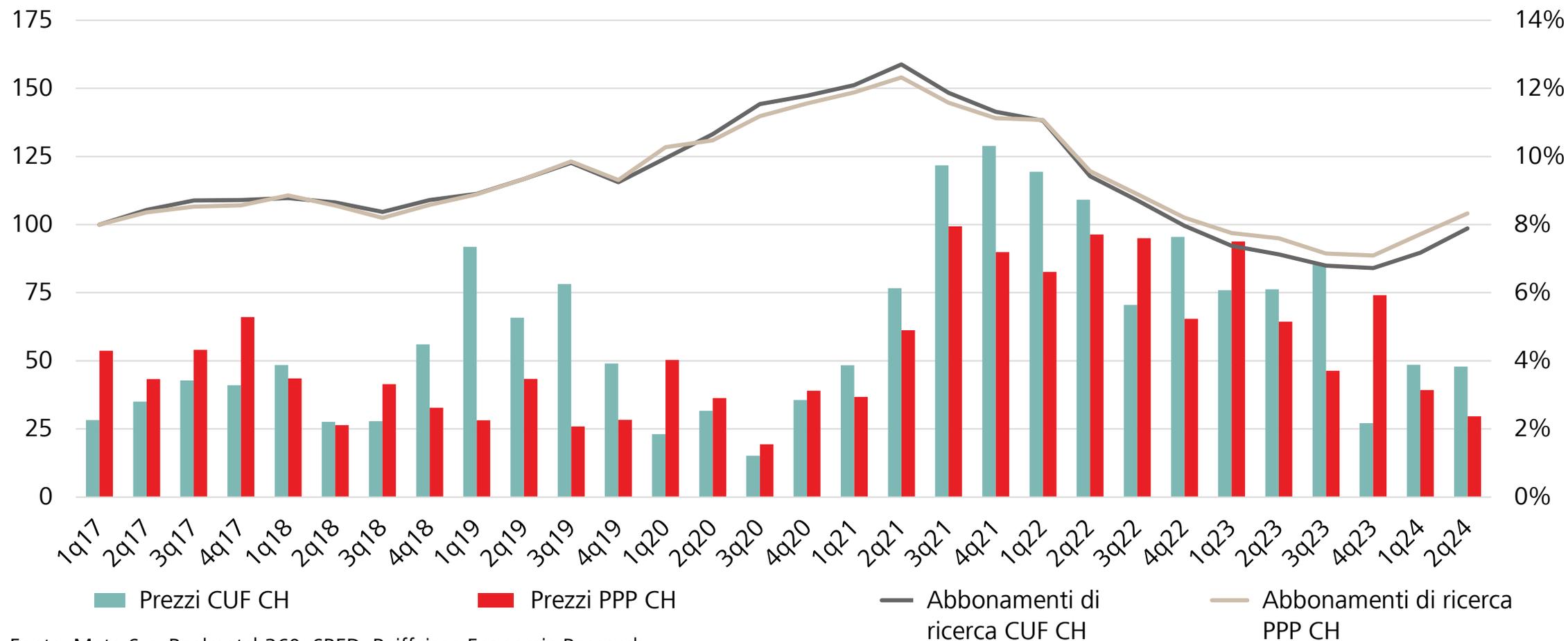
Nonché i momenti in cui l'ipoteca fissa è stata più vantaggiosa nel corso della durata



Fonte: Refinitiv, Raiffeisen Economic Research

L'andamento dei prezzi delle abitazioni di proprietà rimane positivo nonostante la svolta dei tassi

La ripresa della domanda fa sperare in un nuovo slancio dei prezzi nel medio termine

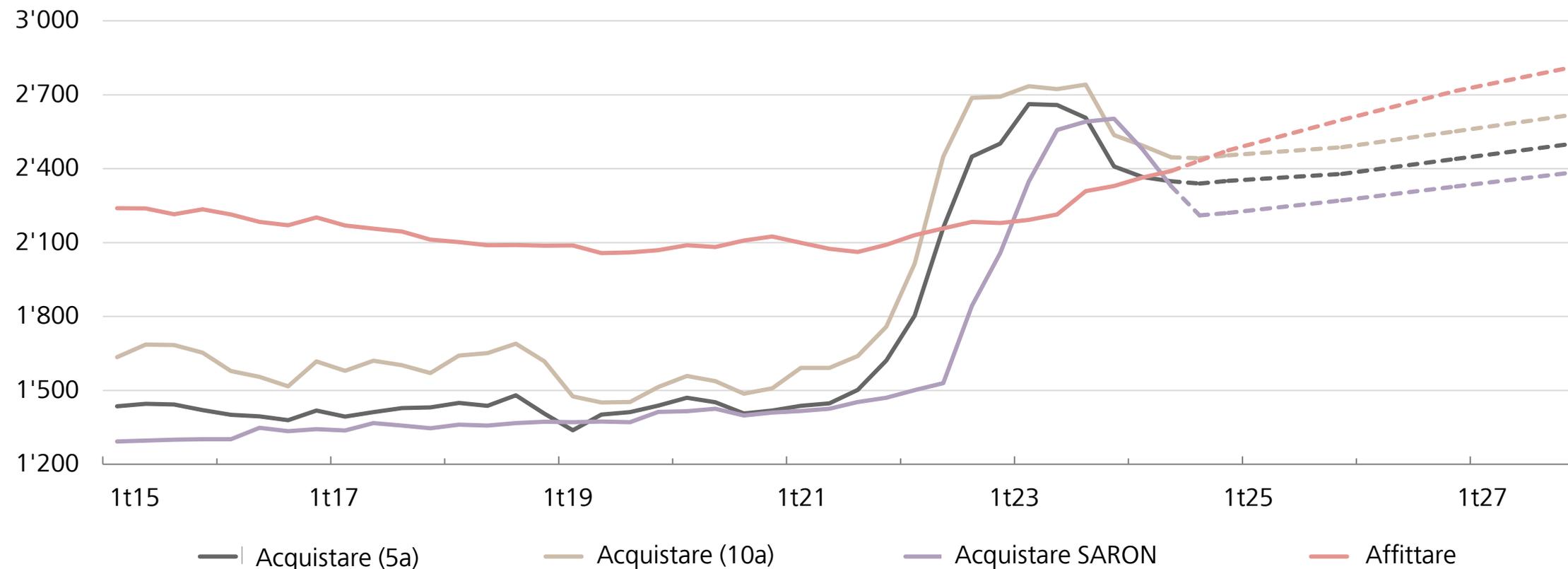


Fonte: Meta-Sys, Realmatch360, SRED, Raiffeisen Economic Research

Acquistare è di nuovo più conveniente che affittare

Confronto dei costi abitativi acquistare vs. affittare con appartamenti comparabili

Costi abitativi correnti al mese in un appartamento di 4 locali, in CHF, scenario di base dal 3T24

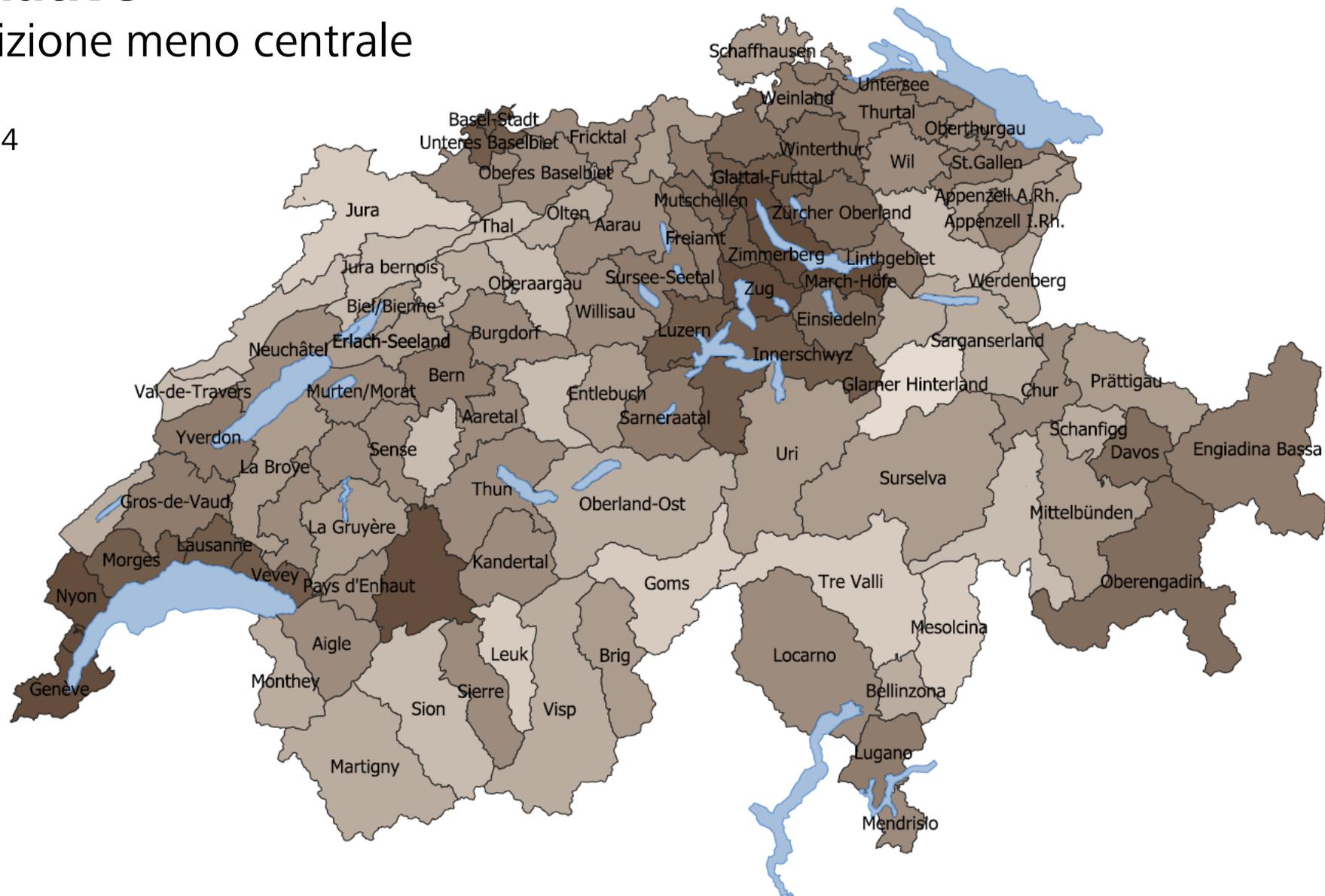
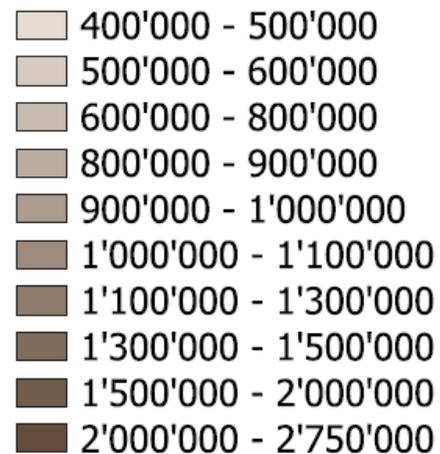


Fonte: Meta-Sys, BNS, SRED, Raiffeisen Economic Research

Strategie alternative

Meno spazio o posizione meno centrale

Prezzi CUF in CHF 2023/2024



Fonte: SRED, Raiffeisen Eco. Research

Sette strategie di ricerca

1. Attivare le reti

- Informare le reti personali e locali
- Utilizzare i social network (gruppi Facebook, forum online)

3. Utilizzare fonti di informazione alternative

- Richieste di costruzione
- Avvisi locali (bacheche)
- Media locali (annunci)
- Open Source Intelligence:
 - registri fondiari online
 - portali GIS
 - crawling del web

6. Utilizzare agenti immobiliari professionisti

- Assumere un agente immobiliare per la ricerca
- Analizzare le newsletter delle agenzie immobiliari
- Controllare le piattaforme delle agenzie immobiliari

2. Attivarsi prima

- Chiedere agli sviluppatori di progetti e agli studi di architettura quali sono gli oggetti pianificati
- Ricerca di nuovi progetti di costruzione (tramite profili di costruzione, imprese di costruzione)
- Chiedere alle compagnie di assicurazione e alle casse pensioni informazioni sugli oggetti in vendita

4. Non cercare in modo reattivo, ma in modo proattivo

- Ricerca alla cieca di proprietari di terreni e abitazioni
- Ricerca guidata dai lead (gruppi con una maggiore propensione alla vendita)
- Inserire i propri annunci di acquisto

5. Forme di acquisto alternative

- Piattaforme di scambio casa
- Piattaforme di crowdsourcing
- Piattaforme di investimento
- Piattaforme viager
- Comproprietà
- Acquisto a riscatto
- Incanti forzati

7. Sviluppare il proprio progetto

- Acquistare una casa plurifamiliare e utilizzare per sé un appartamento
- Fondare una società (cooperativa, Immo SA)
- Ristrutturazione di un immobile in cattivo stato
- Una tiny house su una lacuna edilizia
- Partecipazione ad altri progetti

Fonte: Raiffeisen Economic Research

Promozione della proprietà d'abitazioni

Panoramica

Livello	Tipo di incentivazione	Stato	Descrizione	Informazioni
Confederazioni	Utilizzo di averi previdenziali	Attivo	Utilizzo di averi del pilastro 2/3a per l'acquisto di una proprietà	LPP art. 30, OPPA art. 4 OPP3 art. 3
Confederazioni	Agevolazioni fiscali	Attivo	Fissazione del valore locativo al di sotto dell'affitto di mercato (in media circa il 70% dell'affitto di mercato)	DTF 2C_605/2021
Confederazioni	Agevolazioni fiscali	Attivo	Detraibilità degli interessi debitori e dei costi di manutenzione	Art. 33 cpv. 1a LIFD Art. 32 cpv. 2 frase 1 LIFD
Confederazioni	Riduzione del prestito	Attivo	La Schweizerische Stiftung zur Förderung von Wohneigentum (SFWE) può sostenere i proprietari di abitazioni in condizioni finanziarie modeste	sfwe@sobv.ch www.sobv.ch
Cantone ZH	Varie forme di promozione	In sospeso	Iniziativa per l'abitazione di proprietà: metà dei progetti abitativi sovvenzionati dallo Stato dovrebbero includere anche abitazioni di proprietà a uso proprio	Banca dati dell'iniziativa
Cantone ZH	Fideiussioni	In sospeso	Il Cantone sovvenziona il primo acquisto dell'abitazione di proprietà a uso proprio con fideiussioni semplici (max. 15% del prezzo d'acquisto).	Banca dati dell'iniziativa
Cantone BL	Incentivi diretti	Attivo	Il Cantone promuove la costruzione e l'acquisto di abitazioni di proprietà a uso proprio mediante premi di risparmio edilizio (20% della somma di risparmio)	Premi di risparmio edilizio
Tutti i cantoni	Incentivi diretti	Attivo	Il Programma Edifici fornisce sovvenzioni per il risanamento energetico degli edifici	ilprogrammaedifici.ch

Fonte: Raiffeisen Economic Research



Consiglio: guardate la registrazione dell'evento «**Modernizzare: come fare?**» per ricevere informazioni preziose su modernizzazione e sovvenzioni: raiffeisen.ch/evento-digitale-modernizzare

Domande e risposte

**Ora il nostro esperto
risponderà alle vostre
domande poste nella live chat.**

Grazie mille!

raiffeisen.ch/studi-immobiliari

Qui è possibile ottenere approfondimenti sull'andamento dei prezzi degli immobili svizzeri, sulla situazione del mercato immobiliare, sui tassi d'interesse e molto altro ancora.

Da non perdere:

Evento digitale

«Cedere o vendere la propria abitazione di proprietà» il 26 settembre 2024.



**Ci farebbe molto
piacere ricevere il
vostro feedback su
questo evento!**

Scansionate il codice QR e condividete
con noi la vostra opinione:



Disclaimer/Nota legale

I contenuti qui pubblicati sono forniti esclusivamente a titolo informativo. Essi non costituiscono pertanto né un'offerta agli effetti di legge né un invito o una raccomandazione all'acquisto o alla vendita di strumenti d'investimento. Le decisioni prese in base ai presenti documenti sono a rischio esclusivo del destinatario di tali informazioni. Raiffeisen non fornisce alcuna garanzia relativamente all'attualità, all'esattezza e alla completezza delle informazioni contenute in questa pubblicazione.