

Thomas Kaufmann è Responsabile Fondi azionari e Clienti istituzionali della Banca Migros

# Quanto devo pagare di affitto?

## La consulenza della Banca Migros

/ 08.01.2018  
di Thomas Kaufmann

Dai recenti dati delle società di consulenze immobiliari Wüest Partner e IAZI risulta che in Svizzera non è quasi più possibile finanziarsi una proprietà immobiliare. Ma qual è la situazione degli affitti?

Dalla fine del 2000 all'inizio del 2017 l'indice degli affitti è salito del 23% circa. Non c'è da stupirsi, dunque, che gli Svizzeri si lamentino degli affitti elevati. Tuttavia non si può dimenticare l'andamento delle retribuzioni, il cui indice nominale è salito nello stesso periodo di oltre il 22%. Considerando il paniere medio di beni e servizi dei nuclei familiari svizzeri, emerge che il 20% circa delle spese per i consumi riguarda l'abitazione. Dal 2000 la situazione non è praticamente mutata.

Allora perché molti Svizzeri hanno l'impressione che gli affitti siano incredibilmente cari? Un primo riferimento è fornito dalla statistica dell'andamento degli affitti in base al periodo di costruzione: gli affitti degli appartamenti costruiti prima del 1991 sono nettamente inferiori a quelli degli appartamenti più recenti. Tuttavia, sui portali immobiliari vengono spesso offerti i progetti più nuovi e nettamente più costosi. Da qui deriva l'impressione degli affitti elevati.

Per i nuovi appartamenti, il rialzo degli affitti è ascrivibile, tra l'altro, all'ubicazione e agli standard di costruzione. Il crescente benessere ha provocato anche un cambiamento della domanda per gli appartamenti in affitto. Molti inquilini non intendono rinunciare ai buoni collegamenti con i mezzi pubblici o alla lavatrice/asciugatrice. Di conseguenza, in termini di prezzo gli appartamenti in affitto di nuova generazione si differenziano ben poco dagli appartamenti di proprietà. Gli inquilini hanno dunque la scelta tra un appartamento nuovo nettamente più caro e uno vecchio più conveniente.

Con la vivace attività edilizia degli ultimi anni e il calo degli stranieri in Svizzera, ci attendiamo una crescente pressione sugli affitti, soprattutto quelli iniziali. L'attività edilizia rimarrà vivace anche nel 2018, pertanto la quota degli appartamenti sfitti potrebbe aumentare. Per gli inquilini, che vogliono vivere in un appartamento recente a condizioni finanziariamente accettabili, vale dunque ancora di più la pena di confrontare i prezzi.