

Spotlight
Abitazioni secondarie e abitazioni di vacanza in Svizzera

3 novembre 2005



Abitazioni secondarie e abitazioni di vacanza in Svizzera

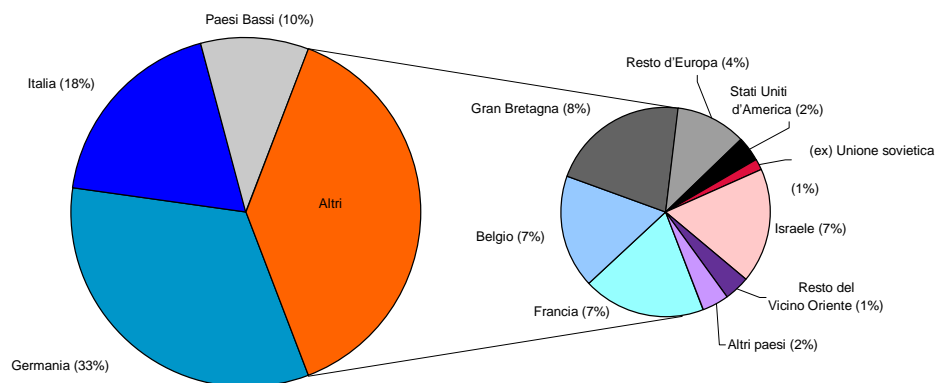
In Svizzera le abitazioni secondarie e quelle di vacanza sono molto amate. Secondo la statistica delle abitazioni, questo comparto conta circa 419'000 unità. In altre parole: quasi un'abitazione su nove in Svizzera viene utilizzata solo in modo saltuario. All'inizio di novembre 2005 il Consiglio federale ha deciso che in futuro agli stranieri sarà permesso acquistare fondi in Svizzera senza una complicata procedura di autorizzazione. Ma per la definitiva abrogazione della Lex Koller si dovrà attendere il 2010.

Delle 419'000 abitazioni utilizzate in Svizzera solo temporaneamente, secondo le nostre stime circa 181'000 unità sono abitazioni di vacanza. 238'000 unità sono invece abitazioni secondarie che vengono utilizzate dai rispettivi proprietari come luogo di soggiorno settimanale. I dati da noi calcolati coincidono ampiamente con i risultati di un sondaggio svolto dall'Università di San Gallo. Secondo questo sondaggio gli svizzeri possiedono, in patria e all'estero, circa 280'000 abitazioni di vacanza, di cui due terzi (185'000) si trovano in Svizzera. Le regioni preferite per l'acquisto di immobili a uso residenziale all'estero si trovano, secondo il sondaggio, in Italia, Francia e Spagna.

Le abitazioni di vacanza in Svizzera mantengono la propria attrattiva

Sono circa 1'400 le unità abitative di vacanza acquistate ogni anno da stranieri. Dal 1° gennaio 1985, tuttavia, l'acquisto di abitazioni secondarie e di vacanza in Svizzera da parte di stranieri è limitato dalla Lex Friedrich (dal 1° ottobre 1997 dalla Lex Koller, cfr. appendice). Tra il 1996 e il 2004 sono stati approvati 12'150 passaggi di proprietà a cittadini stranieri. Questo dato corrisponde al 10% circa dell'ampliamento del patrimonio di abitazioni secondarie in Svizzera in questo lasso di tempo. Come si evince dalla figura 1, i tedeschi dominano con una quota di un terzo di tutti i passaggi di proprietà, seguiti dagli italiani e dagli olandesi.

Figura 1: ripartizione per nazioni dei passaggi di proprietà a stranieri in Svizzera dal 1996 al 2004



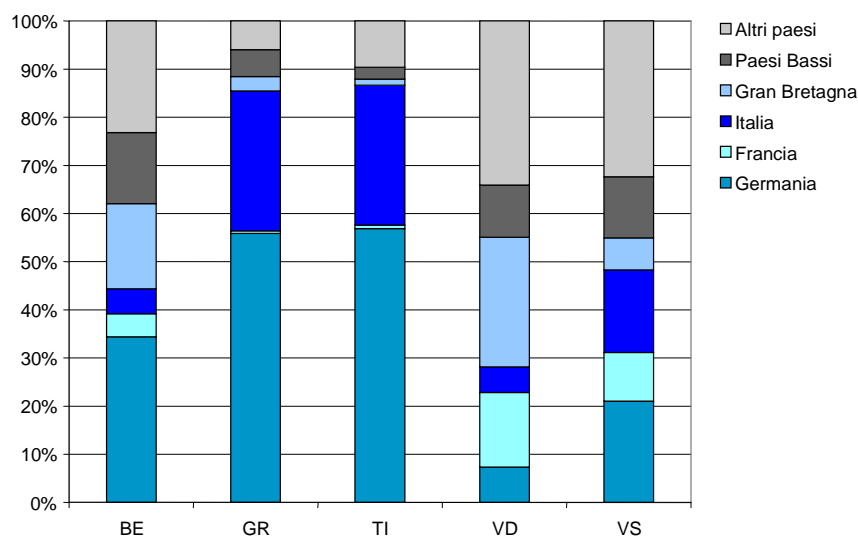
Fonte: Ufficio federale di giustizia; Credit Suisse Economic Research

A seconda della nazionalità vengono preferite diverse regioni della Svizzera, il che è da ricondurre da una parte a tradizioni maturate nel corso del tempo e dall'altra alle distanze e alle vie di comunicazione. I cittadini tedeschi e italiani, ad esempio, scelgono i cantoni Grigioni e Ticino (figura 2). Tra il 1996 e il 2003 l'85% circa di tutti gli acquisti sono stati effettuati da cittadini di queste due nazioni. I britannici, a loro volta, prediligono l'Oberland bernese e il Waadtland. I cittadini olandesi preferiscono i comuni a vocazione turistica nel Vallese, nonché alcune mete nell'Oberland bernese. I francesi cercano principalmente riposo nelle località sciistiche del Vallese e del cantone di Vaud.

Abrogazione della Lex Koller non prima del 2010

Il 2 novembre 2005 il Consiglio federale svizzero ha deciso che oggi la Lex Koller non è più necessaria e deve quindi essere abrogata. In futuro agli stranieri sarà permesso acquistare fondi, abitazioni di vacanza e case senza una complicata procedura di autorizzazione. Per impedire un aumento incontrollato della costruzione di abitazioni secondarie, la Legge sulla pianificazione del territorio (LPT) dovrà essere adeguata in modo tale da contrastare la sempre più disordinata espansione degli insediamenti nel territorio. Affinché i cantoni e i comuni abbiano tempo a sufficienza per adottare le misure necessarie, la Lex Koller sarà abrogata solo circa tre anni dopo le modifiche della Legge sulla pianificazione del territorio. L'abrogazione della legge non dovrebbe quindi avvenire prima del 2010.

Figura 2: ripartizione per nazione dei passaggi di proprietà a stranieri in alcuni cantoni (1996 – 2004)



Fonte: Ufficio federale di giustizia; Credit Suisse Economic Research

Quota di abitazioni secondarie elevata nelle regioni turistiche e in quelle vicine ai grandi centri

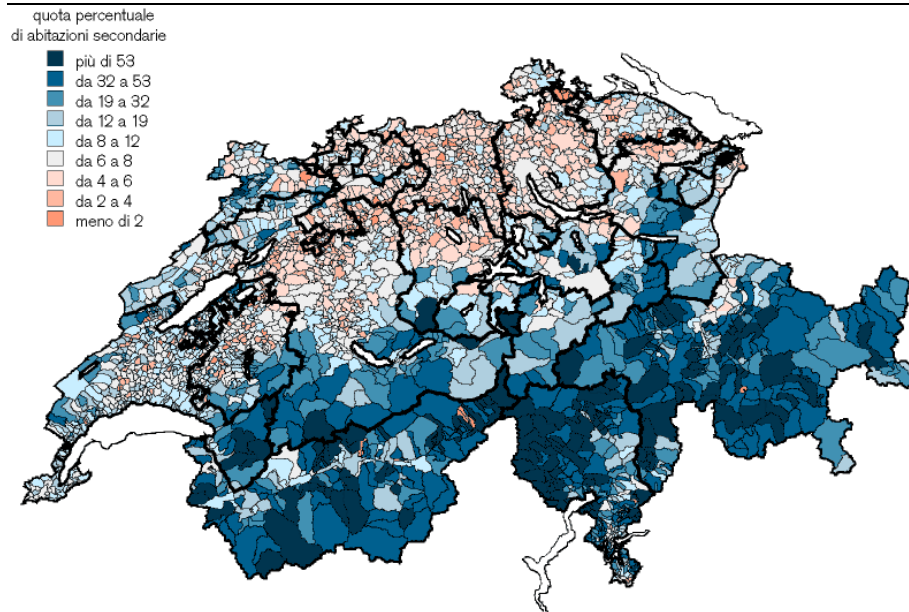
Al contrario di come si pensa abitualmente, le abitazioni secondarie non si trovano esclusivamente nei comuni a vocazione turistica. 238'000 abitazioni, ovvero oltre la metà dell'intero patrimonio di abitazioni secondarie e di vacanza in Svizzera (419'000), si trovano nei grandi centri e nei comuni dell'agglomerato urbano e fungono da "pied-à-terre" in città, prevalentemente nel luogo di lavoro o di studio. Nelle cinque grandi città Zurigo, Ginevra, Basilea, Berna e Losanna oltre 45'000 unità abitative vengono utilizzate solo transitoriamente. Questo corrisponde al 5 per cento dell'intero patrimonio abitativo delle grandi città.

La più alta percentuale di abitazioni secondarie e di vacanza si registra nei comuni a vocazione turistica. Oggi, in media, in queste regioni un'abitazione su due viene usata solo saltuariamente. Alcuni comuni, intanto, si sono specializzati talmente nel turismo che quattro abitazioni su cinque rimangono spesso vuote. Questo comporta dei problemi per le regioni interessate. La costruzione di abitazioni di vacanza, ad esempio, porta a una forte cementificazione del territorio, a un aumento del traffico privato o a un orientamento dell'infrastruttura (negozi, sanità, ecc.) ai momenti di maggiore affluenza durante l'alta stagione. All'inizio di giugno 2005 la popolazione dell'Alta Engadina, non a caso una delle principali e più amate mete turistiche in Svizzera, ha deciso di porre un freno ai recenti sviluppi sul mercato delle abitazioni di vacanza. A netta maggioranza è stata approvata infatti un'iniziativa secondo la quale in futuro, nell'Alta Engadina, la costruzione di abitazioni secondarie dovrà essere limitata a una superficie utile lorda di 12'000 metri quadrati all'anno, ovvero a circa 100 abitazioni. La nuova costruzione di abitazioni di vacanza intorno al comune di St. Moritz si ridurrà così a un quarto del livello attuale.

La figura 3 mostra una panoramica delle percentuali di abitazioni secondarie e di vacanza in Svizzera per ciascun comune. La maggior parte delle abitazioni di vacanza si trovano nelle regioni di St. Moritz, Lenzerheide, Flims/Laax e Arosa. Anche a Verbier e a Goms la quota di abitazioni di vacanza è superiore al 50%.

Oltre ai due principali cantoni a vocazione turistica Grigioni e Vallese, anche il Ticino presenta un'elevata percentuale di abitazioni di vacanza. Nel Mittelland e nella regione di Zurigo, invece, la quota di abitazioni secondarie e di vacanza oscilla appena tra il 4 e il 7 per cento.

Figura 3: quota percentuale di abitazioni secondarie e di vacanza per comune nel 2000 rispetto all'intero patrimonio abitativo



Fonte: Ufficio federale di statistica (UST); Geostat; Credit Suisse Economic Research

La crescita del mercato delle abitazioni secondarie si concentra nelle aree vicine ai grandi centri

Oltre ad effettuare un'analisi del patrimonio abitativo è interessante domandarsi in che modo è cambiato negli ultimi anni il mercato delle abitazioni secondarie. Sulla base dei dati rilevati dai censimenti delle abitazioni negli anni 1990 e 2000, i relativi valori sono raffrontabili solo al livello aggregato delle unità "abitate transitoriamente" e "non abitate". A grandi linee, nel periodo osservato, il numero delle abitazioni secondarie dovrebbe essere cresciuto di circa 120'000 unità. Le valutazioni mostrano che nei comuni a vocazione turistica l'incremento, pari al 3% dal 1990, è stato relativamente debole. Il vero e proprio boom delle case di vacanza è antecedente a quel periodo.

Anche qui, tuttavia, le differenze regionali sono notevoli. Nel canton Vallese, ad esempio, in particolare nella regione di Brig, negli ultimi mesi l'edilizia abitativa è tornata a crescere in modo significativo. Questo andamento è sostenuto dalla vendita di abitazioni secondarie e di vacanza. L'intensa attività edilizia è da ricondurre in parte al progetto del tunnel di base del Lötschberg, che consentirà di dimezzare il tempo di percorrenza per la tratta Berna – Brig riducendolo a 50 minuti. Già oggi, a quanto pare, gli investitori costruiscono in eccedenza. A nostro parere, tuttavia, l'effetto della costruzione del tunnel del Lötschberg viene sopravvalutato, poiché non servirà a richiamare acquirenti internazionali e perché il potenziale proveniente da Berna è limitato.

Nei centri urbani, tra il 1990 e il 2000, il numero di abitazioni secondarie è cresciuto del 130% circa (!), ma solo dopo il 1990 è cominciato il boom di questo genere di unità abitative. Anche gli agglomerati dei centri urbani hanno fatto registrare una crescita elevata. A quanto pare, nell'ultimo decennio, il classico modello dell'abitazione secondaria in montagna ha ceduto il passo alla residenza secondaria nelle vicinanze del posto di lavoro. Alla base di questo andamento dovrebbero esserci state considerazioni di carattere fiscale così come la "più alta" qualità abitativa in campagna.

Prezzi elevati per gli appartamenti in condominio nelle aree turistiche

Il nuovo aumento della domanda di abitazioni di vacanza registrato negli ultimi anni in determinati comuni a vocazione turistica si rispecchia anche nei prezzi delle transazioni. Dal 1995 i prezzi per un appartamento in condominio dagli standard elevati hanno fatto segnare in molti comuni a vocazione turistica una crescita superiore alla media. Il più marcato aumento dei prezzi è stato registrato nell'Alta Engadina. Tra il 1995 e il 2005 i prezzi degli appartamenti in condominio a St. Moritz, Celerina o Silvaplana hanno mostrato una crescita superiore di 42,5 punti percentuali alla media nazionale. A Pontresina l'aumento dei prezzi è stato ancora più marcato. A St. Moritz, oggi, per un appartamento in condominio del segmento superiore prezzi intorno ai 10'000 CHF al metro quadro sono considerati "normali" e raffrontabili con i prezzi registrati nelle città di Ginevra o di Zurigo. Nel segmento di lusso si arriva addirittura a 25'000 CHF al metro quadro. Anche in altri importanti comuni a vocazione turistica, quali ad esempio Gstaad, Davos, Ascona, Verbier o Zermatt, è stata osservata una crescita dei prezzi superiore alla media, ma non così eccessiva come nell'Alta Engadina.

Negli ultimi anni, investendo in abitazioni di vacanza nelle migliori località, è stato possibile ottenere una considerevole crescita di valore. Ma non per tutte le ubicazioni e per tutti gli immobili era garantito un incremento del valore. Soprattutto in quei comuni caratterizzati da un'infrastruttura più debole e una minore garanzia di innervamento, negli ultimi dieci anni il livello dei prezzi per le abitazioni di vacanza non è cambiato o è cambiato solo in misura minima.

Difficilmente l'abrogazione della Lex Koller porterà a un forte aumento della domanda di abitazioni di vacanza. Da una parte, infatti, già oggi i contingenti stabiliti dalla Lex Koller non sono sfruttati interamente, e dall'altra prevediamo che le destinazioni turistiche più ambite emaneranno, sulla base della Legge sulla pianificazione del territorio, delle specifiche normative per limitare l'aumento dell'offerta.

L'andamento dei prezzi nei centri urbani, a differenza di quanto avviene con i prezzi delle abitazioni nei comuni a vocazione turistica, è scarsamente influenzato dalla domanda di abitazioni secondarie. Negli ultimi anni il numero di abitazioni secondarie nelle città è sì cresciuto fortemente, ma la quota percentuale rispetto all'intero mercato delle abitazioni si mantiene relativamente esigua. I maggiori incrementi dei prezzi, soprattutto per le prime abitazioni, si registrano nei centri urbani di Ginevra, Zurigo e Zugo. A Berna e a Basilea, invece, l'andamento dei prezzi è stato in linea con la media nazionale.

L'andamento demografico e la crescita economica influenzano la domanda di abitazioni di vacanza

Fattori rilevanti per l'evoluzione della domanda di abitazioni di vacanza sono sia la struttura d'età della popolazione sia l'andamento demografico. Particolare importanza riveste per il mercato in oggetto la maggiore aspettativa di vita. Entro il 2040 la quota degli ultrasessantacinquenni crescerà di circa 10 punti percentuali, passando al 25%. Questa fascia di popolazione predilige l'acquisto di proprietà per piani. I cantoni Ticino e Vallese sono quelli che le generazioni più anziane scelgono per trascorrervi la propria vecchiaia, tendenza che a nostro parere si manterrà anche in futuro.

La domanda di abitazioni di vacanza, inoltre, dipende fortemente anche dallo sviluppo economico della Svizzera e dei suoi principali partner commerciali, quali la Germania o l'Italia. La domanda è influenzata anche da altri fattori, come l'attrattiva delle regioni turistiche, la disponibilità di camere d'albergo nonché il costo di un pernottamento. Un fattore non trascurabile è rappresentato anche dagli interessi ipotecari. Il basso livello dei tassi ha sicuramente accresciuto ulteriormente l'attrattiva della proprietà abitativa. Nel complesso, però, negli ultimi mesi la domanda dovrebbe aver fatto registrare una lieve frenata per via della crescita economica più debole. I principali comuni a vocazione turistica, tuttavia, mostrano ancora un eccesso della domanda di abitazioni di vacanza. Le limitazioni dell'offerta, come la regolamentazione prevista nell'Alta Engadina, dovrebbero portare nei prossimi anni in questa regione a un ulteriore rialzo dei prezzi. Nella maggior parte delle località svizzere sede di abitazioni secondarie, invece, i prezzi delle abitazioni di vacanza non faranno registrare grossi salti. Nella maggior parte delle regioni, infatti, i prezzi delle abitazioni di vacanza si muoveranno in linea con la media nazionale.

Appendice

Lex Koller

In Svizzera l'acquisto di fondi e proprietà da parte di persone all'estero è limitato. L'esplicito obiettivo della legge federale, entrata in vigore il 1° gennaio 1985, sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE, "Lex Koller") è quello di "(...) evitare l'eccessivo dominio straniero del suolo indigeno".

All'obbligo di autorizzazione da parte delle autorità cantonali competenti per l'acquisto di immobili a uso residenziale sono soggetti in linea di principio gli stranieri domiciliati all'estero e gli stranieri domiciliati in Svizzera che non sono in possesso della cittadinanza di un paese membro dell'UE/AELS né sono titolari di un permesso di tipo C (figura 4). Anche le società giuridiche con sede all'estero e le società con sede in Svizzera nelle quali persone all'estero occupano una posizione preponderante sono soggette all'obbligo di autorizzazione.

Il 2 novembre 2005 il Consiglio federale ha sottoposto alla procedura di consultazione l'abrogazione della Lex Koller e la revisione parziale della Legge sulla pianificazione del territorio (LPT). Nell'ipotesi più ottimistica la modifica della LPT entrerà in vigore nel 2007. L'abrogazione della Lex Koller, di conseguenza, non sarebbe possibile prima del 2010. Fino a quel momento continueranno a valere le disposizioni seguenti:

Abitazioni secondarie

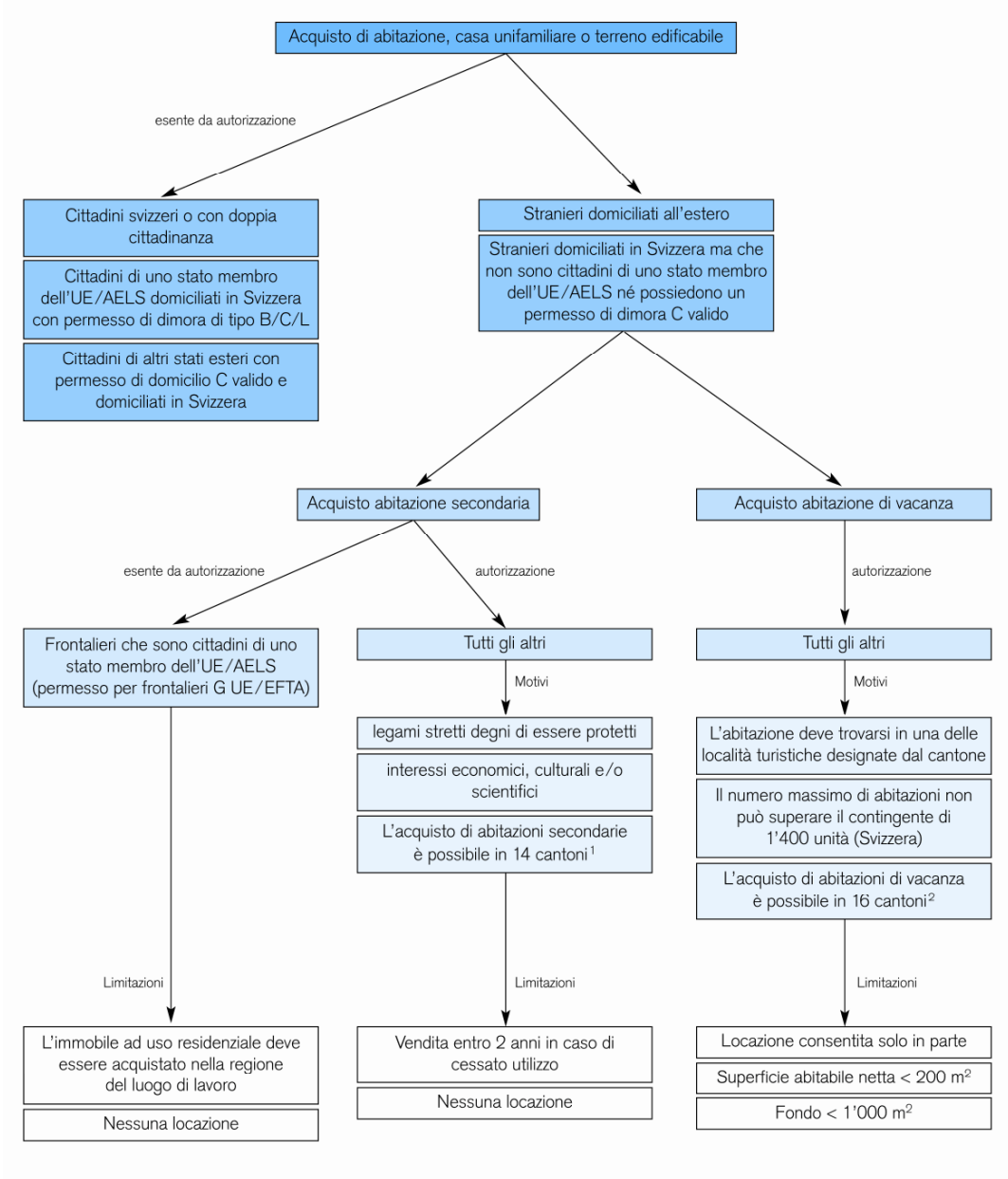
Per uno straniero domiciliato all'estero l'acquisto di un'abitazione secondaria può essere autorizzato se questa persona intrattiene legami particolarmente stretti e degni di essere protetti con il luogo in esame. Parenti, soggiorni di ferie, di cura o di studio non rientrano in questa normativa. Questa disposizione è attualmente in vigore in 14 cantoni (cfr. figura 4, nota 1), ma viene applicata solo in rari casi.

I frontalieri provenienti da un paese membro dell'UE/AELS possono acquistare abitazioni secondarie senza bisogno di autorizzazione. L'abitazione, tuttavia, deve essere acquistata nella regione in cui si trova il luogo di lavoro in Svizzera. Questa formulazione vaga consente un grosso margine di trattativa, in quanto non sono menzionate precise distanze espresse in chilometri. L'abitazione secondaria non può essere data in locazione e deve essere venduta entro due anni dal trasferimento. Non è necessaria l'autorizzazione nemmeno per l'acquisto da parte di eredi legittimi, parenti dell'alienante, per la permuta di proprietà per piani nel medesimo immobile o per l'acquisto come indennità in natura in caso di espropriazione.

Abitazioni di vacanza

L'acquisto di un'abitazione di vacanza è consentito in 16 cantoni e solo nelle località turistiche designate da ciascun cantone (cfr. figura 4, nota 2). In Svizzera ogni anno possono essere rilasciate al massimo 1400 autorizzazioni. Questo contingente viene ripartito tra i vari cantoni. È possibile una locazione parziale dell'abitazione di vacanza. Al momento dell'acquisto la superficie abitabile netta non può superare i 200 m² e il fondo non può eccedere i 1000m².

Figura 4: limitazioni dell'acquisto di fondi da parte di persone all'estero



1 Appenzello Esterno, Basilea-Città, Friburgo, Grigioni, Giura, Lucerna, Neuchâtel, San Gallo, Soletta, Ticino, Uri, Vaud, Vallese e Zurigo
 2 Berna, Friburgo, Glarona, Grigioni, Giura, Lucerna, Neuchâtel, Nidvaldo, Obvaldo, San Gallo, Sciaffusa, Svitto, Ticino, Uri, Vaud e Vallese

Fonte: Ufficio federale di giustizia; Credit Suisse Economic Research

Regole di finanziamento

Solitamente, in Svizzera, l'acquisto di una casa di proprietà è finanziato fino all'80% da terzi. Per le abitazioni di vacanza la quota massima del capitale di terzi è pari al 66% del valore commerciale rispettivamente del prezzo d'acquisto. La più elevata quota di capitale proprio si spiega con il fatto che il mercato delle abitazioni secondarie presenta rischi maggiori.

In primo luogo il mercato delle abitazioni di vacanza è più piccolo di quello della proprietà ad uso proprio. In secondo luogo il mercato reagisce con maggiore sensibilità alle trasformazioni economiche. A differenza di una prima abitazione, nel corso del tempo il debito deve essere ricondotto al 50% del prezzo d'acquisto. La durata e l'importo dell'ammortamento possono essere stabiliti individualmente a seconda dell'oggetto.

Quanto alla sostenibilità, i costi complessivi per l'abitazione principale e quella di vacanza, compresi tutti gli interessi, gli ammortamenti e le spese accessorie, non dovrebbero superare un terzo del reddito lordo disponibile. Il finanziamento delle abitazioni di vacanza tramite fondi della previdenza vincolata per la vecchiaia è escluso. Questi fondi previdenziali sono infatti destinati per legge esclusivamente all'acquisto dell'abitazione principale.

I costi di manutenzione per un'abitazione di vacanza sono analoghi a quelli che devono essere sostenuti per la proprietà abitativa ad uso proprio. Come riferimento si può considerare un valore pari all'uno per cento del prezzo d'acquisto, a seconda delle spese per l'elettricità, il riscaldamento e l'acqua.

Pascal Roth
pascal.roth.2@credit-suisse.com
+41 44 334 32 89

Ulrich Braun
ulrich.braun@credit-suisse.com
+41 44 333 89 17

Tutti i numeri della serie di pubblicazioni Spotlight sono disponibili in Internet all'indirizzo

www.credit-suisse.com/research (Pubblicazioni/Spotlight)

Disclaimer

Il presente documento è stato realizzato dall'Economic Research del Credit Suisse e non costituisce il risultato di una o più delle nostre analisi finanziarie. Le "Direttive dell'Associazione Svizzera dei Banchieri per la salvaguardia dell'indipendenza dell'analisi finanziaria" non si applicano pertanto al presente documento.

La presente pubblicazione persegue esclusivamente fini informativi. Le opinioni qui espresse sono quelle dell'Economic Research del Credit Suisse al momento della chiusura di redazione (con riserva di modifiche).

La presente pubblicazione può essere citata unicamente con l'indicazione della fonte. Copyright 2005, Credit Suisse.