
Aumento dei tassi di interesse: Effetti sulla costruzione edilizia ed ai suoi prezzi

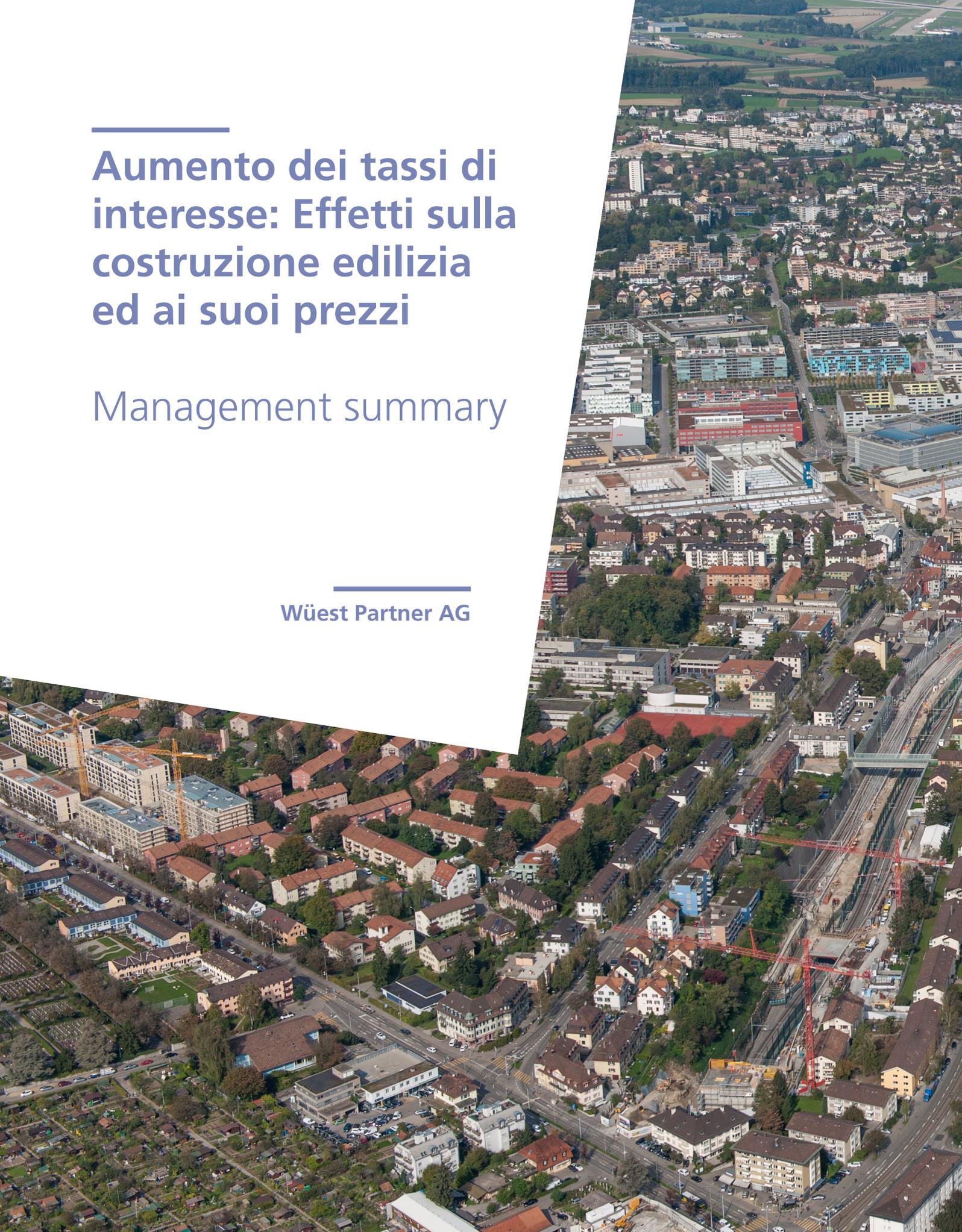
Management summary

Wüest Partner AG



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR
Ufficio federale delle abitazioni UFAB



Colophon

Editore

Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Hallwylstrasse 4, 3003 Berna
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

<http://www.ufab.admin.ch>

Gruppo di progetto

Sarah Vallon, UFAB
Stephanie Furer, UFAB

Autori

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich

Jörg Schläpfer
Marco Schmid
Jon Bracher
Claudio Marongiu

Citazione

Schläpfer, J., Schmid, M., Bracher, J., Marongiu, C. (2024). *Aumento dei tassi di interesse: Effetti sulla costruzione edilizia ed ai suoi prezzi. Management summary*. Ufficio federale delle abitazioni, Berna.

Note

Questo management summary è disponibile in tedesco, in francese ed in italiano. Il rapporto è disponibile in tedesco ed in francese.

Il rapporto espone il parere degli autori. Esso non corrisponde necessariamente a quello del mandante.

Illustrazione di copertina

© DDPS

Sintesi in 11 punti

1. Per il mercato edilizio e immobiliare, i tassi d'interesse di riferimento, i rendimenti delle obbligazioni della Confederazione e i tassi d'interesse ipotecari sono i fattori determinanti dei tassi d'interesse.
2. Dopo diversi anni di tassi d'interesse negativi, questi tre tassi d'interesse sono aumentati tra il 2021 e il 2023. L'aumento dei tassi d'interesse è dovuto principalmente all'aumento dell'inflazione, all'inasprimento della politica monetaria e all'allentamento della pressione mondiale sugli investimenti.
3. L'effetto di un aumento dei tassi d'interesse è attualmente difficile da analizzare empiricamente a causa della lentezza dell'impatto e dei cambiamenti che si verificano nello stesso momento. Questo studio offre quindi un'analisi teorica, comprensiva di calcoli esemplificativi, che mostra cosa ci si può aspettare dal mercato immobiliare come conseguenza diretta di un aumento dei tassi d'interesse.
4. L'aumento dei tassi d'interesse ha generalmente un effetto frenante sull'attività edilizia, attraverso tre canali:
 - aumento dei costi di finanziamento
 - calo dei prezzi degli immobili o comunque una loro crescita meno pronunciata
 - significativo aumento dei tempi di costruzione, a fronte di tassi d'interesse più elevatiPeraltro, se i tassi d'interesse sono più elevati, il costo di acquisizione dei terreni edificabili tende a diminuire.
5. I prezzi degli immobili svolgono un ruolo importante sull'effetto dei tassi d'interesse. I tassi d'interesse influenzano i prezzi degli immobili attraverso tre canali:
 - finanziamento
 - alternative di investimento
 - prezzo degli affittiL'aumento dei tassi d'interesse comporta un aumento dei costi di finanziamento e alternative di investimento più interessanti, con un effetto frenante sui prezzi degli immobili. Tuttavia, l'aumento dei tassi d'interesse si traduce anche in un aumento dei redditi da locazione, che a sua volta ha un effetto di stimolo sui prezzi degli immobili.
6. Gli aumenti dei tassi d'interesse si diffondono in modo sequenziale nei vari sottomercati del mercato immobiliare: un aumento dei tassi d'interesse fa aumentare i costi di finanziamento nel mercato dell'edilizia (che richiede alta intensità di capitali e tempi lunghi) e calma i prezzi degli immobili sul mercato dei capitali. Questi due effetti, di rimando, fanno ridurre la costruzione di nuovi edifici.
7. A causa di un'attività edilizia più contenuta, la crescita del parco immobiliare rallenta. Gli affitti aumentano, il che sostiene i prezzi degli immobili. Poiché contemporaneamente i prezzi dei terreni edificabili diminuiscono, l'edilizia ridiventa più economica. Nel nuovo equilibrio con tassi d'interesse più elevati, l'attività edilizia è inferiore rispetto all'equilibrio precedente, con tassi d'interesse più bassi, ma superiore rispetto a quanto registrato durante la transizione.
8. Un imprenditore edile che costruisce tanto quando i tassi sono bassi può giungere alla conclusione che non è redditizio sviluppare nuovi progetti quando i tassi sono più alti. Questo perché i prezzi di vendita sono più bassi, a fronte di costi di finanziamento più elevati.
9. Un investitore immobiliare, che grazie a tassi bassi avrebbe densificato il suo portafoglio immobiliare, può ritenere più interessante investire altrove il capitale quando i tassi aumentano. Questo appunto perché il progetto di densificazione offre una redditività minore, mentre le forme di investimento alternative rendono di più.

10. Dopo un aumento dei tassi d'interesse è più attrattivo sviluppare progetti a lungo termine che prevedono un previo acquisto del terreno, se i prezzi dei terreni edificabili sono diminuiti a sufficienza. Stando ai dati, negli ultimi tempi i terreni edificabili in Svizzera costano di meno.
11. Secondo studi empirici, l'aumento dei tassi d'interesse ha un effetto chiaramente negativo sull'attività edilizia. Uno studio di Hiller e Lerbs (2022) giunge alla seguente conclusione: se i rendimenti dei titoli di Stato tedeschi aumentano di un punto percentuale, il numero di unità abitative con permesso di costruzione in Germania diminuirà del 4,2% nell'anno successivo, *ceteris paribus*.