

房地产与抵押贷款

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland), Solicitor (Hong Kong),
Solicitor (England & Wales)

房地产是提契诺州家庭最大的资产类别，也是州立银行的主要担保品。2024 年，提契诺州的抵押贷款达到 569.61 亿瑞士法郎，几乎是储蓄存款的四倍。¹截至 2025 年 6 月 1 日，住宅空置率降至 1.92%，为八年来最低水平。全州共有 4936 套空置住宅，较上年减少 7.0%，其中 80.6% 为出租房源。卢加诺市的空间率为 2.08%。²在市场趋紧之前，提契诺州曾一度属于瑞士空置率最高的地区之一，在偏远地区和门德里西奥托（Mendrisiotto）尤其如此，而当时的建设量也超过了人口增长。

未来十年，有三项发展将塑造房地产市场。第一是人口结构。人口停滞且老龄化，意味着从长远看新增家庭将减少，尽管单人家庭的数量仍在增加。第二是联邦税法。2025 年 9 月 28 日，瑞士选民通过了取消对自住房屋征收估算租金增值税的方案，同时在宪法中为各州对第二套住房征收特别财产税提供了依据。³该改革降低了维持高额抵押贷款债务的税收激励，因为今后抵押贷款利息仅对出租或租赁的房产可予扣除，另外首次购房者可在十年内享受有限的扣除。对于拥有大量第二套住房的提契诺州而言，这项改革具有现实意义。第三是利率环境。低利率支撑房价和抵押贷款需求，但如果利率意外上升，也会加大价格调整的风险。

要点。提契诺州金融中心必须为瑞士法郎走强、利率接近于零以及通胀低于 1% 做好规划，这是瑞士国家银行（SNB）2026 年 9 月的预测。在这样的条件下，2023 年和 2024 年的超常利息收入不会再现。房地产是本地银行的主要担保品。取消估算租金价值、人口停滞以及 2025 年的低空置率，将在这十年间改变抵押贷款业务。

1 意大利客户的汇率风险

瑞士法郎走强对意大利客户群还有另一层影响。在卢加诺持有资产的意大利客户通常以欧元持有，因为他们以欧元衡量自己的财富。瑞士的避险功能在过去几十年里包括人们希望持有瑞士法郎以防范里拉贬值，而自欧元推出以来，这一功能已发生变化。如今持有瑞士法郎是一种有意识的投资选择：在危机时期会带来回报，在平稳时期则会牺牲收益。欧元区若再次出现信任危机，例如某个大型成员国爆发主权债务危机，将会增加对瑞士法郎和瑞士托管服务的需求。这是下文所述复兴情景的触发因素之一。反之，欧元区若长期保持稳定，则会削弱在瑞士开展银行业务的传统理由之一，并提高服务质量和价格的重要性。

2 注释

1. USTAT, 12 Denaro e banche（见上文）。
2. USTAT, Notiziario statistico 2025-29, https://www3.ti.ch/DFE/DR/USTAT/allegati/news/254739ns_2025-29.pdf。

3. Swissvotes, 第 678 号投票, “Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften”, 2025 年 9 月 28 日, <https://www.swissvotes.ch/vote/678.00> (赞成票 57.73%, 23 个州中 16.5 个州赞成, 投票率 49.50%); 联邦办公厅, 2025 年 9 月 28 日投票说明手册, <https://swissvotes.ch/vote/678.00/brochure-de.pdf> (该决议与《关于住宅物业课税制度转变的联邦法》“rechtlich verknüpft”(在法律上相互关联); 制度转变后, 出租或租赁房产的抵押贷款利息仍可扣除, 首次购房者可在十年内享受有限的 Ersterwerberabzug (首次购房者扣除); 生效日期由联邦委员会确定)。

仅供一般参考。本文不构成法律或税务意见, 不能替代针对个案的专业意见, 亦不建立律师与客户关系。本文反映截至 2026 年 9 月的法律状况。

在线版本: cn.helveticaregister.com/lugano-real-estate-and-mortgages