

房地產與抵押貸款

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

房地產是提契諾州家庭最大的資產類別，也是州立銀行的主要擔保品。2024 年，提契諾州的抵押貸款達到 569.61 億瑞士法郎，幾乎是儲蓄存款的四倍。¹截至 2025 年 6 月 1 日，住宅空置率降至 1.92%，為八年來最低水平。全州共有 4936 套空置住宅，較上年減少 7.0%，其中 80.6% 為出租房源。盧加諾市空置率為 2.08%。²在市場趨緊之前，提契諾州曾一度屬於瑞士空置率最高的地區之一，在偏遠地區和門德里西奧托（Mendrisiotto）尤其如此，而當時的建設量也超過了人口增長。

未來十年，有三項發展將塑造房地產市場。第一是人口結構。人口停滯且老齡化，意味著從長遠看新增家庭將減少，儘管單人家家庭的數量仍在增加。第二是聯邦稅法。2025 年 9 月 28 日，瑞士選民通過了取消對自住房屋徵收估算租金價值稅的方案，同時在憲法中為各州對第二套住房徵收特別財產稅提供了依據。³該改革降低了維持高額抵押貸款債務的稅收激勵，因為今後抵押貸款利息僅對出租或租賃的房產可予扣除，另外首次購房者可在十年內享受有限的扣除。對於擁有大量第二套住房的提契諾州而言，這項改革具有現實意義。第三是利率環境。低利率支撐房價和抵押貸款需求，但如果利率意外上升，也會加大價格調整的風險。

要點。提契諾州金融中心必須為瑞士法郎走強、利率接近於零以及通脹低於 1% 做好規劃，這是瑞士國家銀行（SNB）2026 年 9 月的預測。在這樣的條件下，2023 年和 2024 年的超常利息收入不會再現。房地產是本地銀行的主要擔保品。取消估算租金價值、人口停滯以及 2025 年的低空置率，將在這十年間改變抵押貸款業務。

1 意大利客戶的匯率風險

瑞士法郎走強對意大利客戶群還有另一層影響。在盧加諾持有資產的意大利客戶通常以歐元持有，因為他們以歐元衡量自己的財富。瑞士的避險功能在過去幾十年里包括人們希望持有瑞士法郎以防範里拉貶值，而自歐元推出以來，這一功能已發生變化。如今持有瑞士法郎是一種有意識的投資選擇：在危機時期會帶來回報，在平穩時期則會犧牲收益。歐元區若再次出現信任危機，例如某個大型成員國爆發主權債務危機，將會增加對瑞士法郎和瑞士託管服務的需求。這是下文所述復興情景的觸發因素之一。反之，歐元區若長期保持穩定，則會削弱在瑞士開展銀行業務的傳統理由之一，並提高服務質素和價格的重要性。

2 註釋

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

3. Swissvotes，第 678 號投票，“Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften”，2025 年 9 月 28 日，<https://www.swissvotes.ch/vote/678.00>（贊成票 57.73%，23 個州中 16.5 個州贊成，投票率 49.50%）；聯邦辦公廳，2025 年 9 月 28 日投票說明手冊，<https://swissvotes.ch/vote/678.00/brochure-de.pdf>（該決議與《關於住宅物業課稅制度轉變的聯邦法》“rechtlich verknüpft”（在法律上相互關聯）；制度轉變後，出租或租賃房產的抵押貸款利息仍可扣除，首次購房者可在十年內享受有限的 Ersterwerberabzug（首次購房者扣除）；生效日期由聯邦委員會確定）。

僅供一般參考。本文不構成法律或稅務意見，不能取代針對個別情況的專業意見，亦不建立律師與客戶關係。本文反映截至 2026 年 9 月的法律狀況。

網上版本：hk.helveticaregister.com/lugano-real-estate-and-mortgages