

Il parere dell'economista capo di Raiffeisen

Troppi ostacoli sono letali



La dilagante carenza di alloggi in Svizzera ha numerose cause. Ed è proprio per questo motivo che cercare un rimedio rapido è illusorio. Nel corso degli anni si è accumulato un cocktail di fattori che ostacolano la costruzione di abitazioni. Durante l'era dei tassi d'interesse negativi, gli investitori istituzionali hanno investito massicciamente nel settore immobiliare, edificando innumerevoli appartamenti. Per questo motivo, il graduale deterioramento delle condizioni quadro di costruzione è passato inosservato per vario tempo.

Le cause della carenza di alloggi

Le ragioni più note includono la mancanza di nuovi terreni edificabili, la grottesca errata allocazione delle superfici abitative come risultato delle sovvenzioni in materia di diritto locativo ai locatari esistenti, il crescente flusso di obiezioni e le lunghe e complesse procedure di autorizzazione dei permessi di costruzione. A ciò si aggiunge l'inadeguata mobilitazione dei terreni edificabili, una causa che abbiamo recentemente esaminato in dettaglio. Dalla nostra analisi emerge un quadro sconcertante: Nonostante le considerevoli riserve di terreni edificabili residenziali non edificati, da oltre un decennio non è stato possibile attivare queste aree in misura sufficiente per la costruzione di alloggi. Infatti, in pratica l'attività di costruzione di abitazioni su terreni non edificati si è dimezzata negli ultimi dieci anni.

Lo sfruttamento delle riserve di terreno edificabile crea locazioni più convenienti

Questo non è uno sviluppo positivo, in quanto comporta uno spostamento eccessivo in direzione dell'edilizia sostitutiva – con svantaggi considerevoli. Attraverso la demolizione degli edifici esistenti vanno persi appartamenti a basso costo. Grazie alla revisione della Legge sulla pianificazione del territorio, è stato possibile fermare efficacemente l'espansione urbana incontrollata. Il prezzo da pagare è, però, costituito da casi di rigore sociale: un incremento delle disdette per risanamento totale sulla scia della densificazione e un forte aumento dei costi abitativi. Questi svantaggi potrebbero essere alleviati se si attivassero più rapidamente i terreni già classificati in zone, ma non ancora edificati, le cosiddette riserve di terreno edificabile. Le parcelle non edificate presentano in genere prezzi del terreno più bassi, come dimostra la nostra analisi, e consentono quindi la costruzione di appartamenti più convenienti.

Notevoli riserve di terreni edificabili ancora disponibili

Secondo la statistica delle zone edificabili, la Svizzera dispone tuttora di ingenti riserve di terreni edificabili per la costruzione di alloggi non edificati. A seconda della definizione, tra il 9,0 per cento e il 16,7 per cento delle zone di abitazione sono considerate non edificate. Queste superfici offrirebbero spazio per almeno 950'000 persone, o persino molto di più se costruite più densamente. Ciononostante, solo alcune di queste riserve vengono attivate. Nel Cantone di Zurigo, ad esempio, soltanto pressoché il 3 per cento di tali superfici non edificate è stato sfruttato per la costruzione di nuovi edifici nel 2023 e nel 2024. Se non vengono mobilitate più riserve nemmeno in un cantone come Zurigo con un'elevata pressione della domanda, ci si chiede se il potenziale disponibile non sia semplicemente sovrastimato.

Molti ostacoli alla mobilitazione

Una prima constatazione è che le statistiche sulle zone edificabili non riflettono in misura adeguata l'effettiva disponibilità di terreni edificabili. Nel Cantone di Zurigo, ad esempio, solo circa tre quarti delle riserve di terreno edificabile sono effettivamente pronte per la costruzione. Spesso mancano le vie di accesso, come le condutture fognarie o gli allacciamenti elettrici, oppure le misure di legge sulla pianificazione del territorio sono ancora in sospeso. Inoltre, molte riserve di terreno edificabile sono ubicate nel posto sbagliato. Gran parte di essi si trova in località di qualità inferiore alla media e pertanto non rappresentano il luogo in cui la maggior parte delle persone desidererebbe vivere. Ad esempio in zone con collegamenti di trasporto pubblico significativamente più scarsi rispetto ai terreni già edificati. Altri ostacoli alla mobilitazione sono i pericoli naturali, i siti contaminati, i conflitti d'uso, le topografie impegnative e i requisiti della salvaguardia degli insediamenti.

La conservazione è più lucrativa della costruzione

Per gran parte delle riserve di terreni edificabili inutilizzate, tuttavia, è determinante un altro fattore: ossia la mancanza di interesse da parte del rispettivo proprietario. Ciò è dovuto principalmente al fatto che il nuovo regime di pianificazione del territorio rende più redditizio la conservazione di terreni edificabili rispetto alla loro costruzione. La performance storica degli ultimi 25 anni dimostra che è possibile ottenere un

rendimento significativamente più elevato conservando i terreni edificabili piuttosto che attraverso la realizzazione di una casa plurifamiliare destinata alla locazione – e il tutto persino con rischi sostanzialmente inferiori. Di conseguenza, la mancanza di incentivi impedisce anche in questo caso soluzioni migliori. Se per i proprietari di terreni edificabili risulta economicamente più vantaggioso conservare i terreni edificabili, non dobbiamo quindi sorprenderci se è proprio questo ciò che accade. Ancora una volta, il diritto di locazione svizzero rende un cattivo servizio ai locatari, considerato che limita fortemente gli aumenti degli affitti delle abitazioni esistenti, e pertanto i proprietari beneficiano soltanto in misura limitata della crescita delle locazioni di mercato. L'incremento di valore si riflette pertanto sul prezzo del terreno piuttosto che sul reddito di un edificio edificato, il che rende la conservazione ancor più allettante dal punto di vista economico. Un altro danno collaterale del diritto di locazione che pone gli interessi a breve termine dei locatari esistenti al di sopra del bene comune.

Misure correttive

Le misure adottate finora per mobilitare i terreni edificabili sono state troppo riluttanti e deboli. Anche a più di dieci anni dalla riforma della pianificazione del territorio, non hanno praticamente sortito alcun effetto. Nel Cantone di Zurigo, ad esempio, lo sfruttamento consentito, l'indice di costruzione o l'altezza massima dei piani per gli edifici su

terreni edificabili non edificati sono inferiori rispetto agli edifici esistenti, il che crea incentivi a rimandare la costruzione e ad aspettare. Un rimedio potrebbe essere rappresentato da una più rapida classificazione in zone, combinata con obblighi di costruzione entro un determinato limite di tempo. Sarebbe anche opportuna una declassificazione delle parcelle edificabili in aree di scarsa qualità in cambio dell'attribuzione di zona edificabile in luoghi idonei. Sono ipotizzabili anche la riclassificazione da zone di lavoro a zone residenziali o l'aumento dei costi di mantenimento dei terreni edificabili, ad esempio attraverso l'imposizione fiscale. In ogni caso occorre un'applicazione più coerente delle norme di pianificazione del territorio a livello comunale e sanzioni più chiare. Solo alcuni cantoni dispongono già di una base giuridica per le espropriazioni. I proprietari dei terreni dovrebbero però essere consapevoli che questo strumento, da considerarsi come *extrema ratio*, potrebbe essere utilizzato più frequentemente in futuro.



Fredy Hasenmaile
Economista capo
Raiffeisen Svizzera

Editore

Raiffeisen Svizzera
Economic Research
The Circle 66
8058 Zurigo Aeroporto
economic-research@raiffeisen.ch

Internet

raiffeisen.ch/abitazione
raiffeisen.ch/investire

Pubblicazioni

Scoprite la nostra attuale visione dei mercati finanziari nelle nostre pubblicazioni
raiffeisen.ch/mercati-opinioni

Consulenza

Vogliate mettervi in contatto con il vostro consulente agli investimenti oppure con la vostra Banca Raiffeisen locale:
raiffeisen.ch/web/la+mia+banca

Note legali

Il presente documento ha esclusivamente finalità pubblicitarie e informative di carattere generale e non è riferito alla situazione individuale del destinatario. Il destinatario rimane direttamente responsabile di richiedere i necessari chiarimenti, di effettuare le necessarie verifiche e di consultare gli specialisti (ad es. consulente fiscale, assicurativo o legale). Gli esempi, le spiegazioni e le indicazioni menzionati hanno carattere generale e possono presentare scostamenti a seconda dei casi. Gli arrotondamenti possono infatti dare luogo a differenze rispetto ai valori effettivi.

Il presente documento non costituisce una consulenza agli investimenti o una raccomandazione individuale né un'offerta, un invito o una raccomandazione all'acquisto o all'alienazione di strumenti finanziari. In particolare il documento non rappresenta né un prospetto né un foglio informativo di base ai sensi degli art. 35 segg. o art. 58 segg. L'SerFi. Le sole condizioni complete facenti fede e le esaurienti avvertenze sui rischi degli strumenti finanziari citati sono contenute nei rispettivi documenti di vendita giuridicamente vincolanti (es. prospetto [base], contratto del fondo e foglio informativo di base [FIB]/Key Information Document [KID], rapporti annuali e semestrali). Questi documenti possono essere ottenuti gratuitamente da Raiffeisen Svizzera società cooperativa, Raiffeisenplatz, 9001 San Gallo o all'indirizzo raiffeisen.ch. Gli strumenti finanziari andrebbero acquistati solo a seguito di una consulenza personale e dell'analisi dei documenti di vendita giuridicamente vincolanti e dell'opuscolo «[Rischi nel commercio di strumenti finanziari](#)» dell'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB). Le decisioni prese in base al presente documento sono a rischio esclusivo del destinatario. A causa delle restrizioni legali in alcuni Paesi, queste informazioni non sono rivolte a persone la cui nazionalità, sede o domicilio si trovi in un paese in cui l'autorizzazione degli strumenti finanziari o dei servizi finanziari descritti nel presente documento è soggetta a limitazioni. Per quanto riguarda i dati di performance indicati si tratta di dati storici, da cui non si può ricavare l'andamento attuale o futuro.

Il presente documento contiene affermazioni previsionali che si basano su stime, ipotesi e aspettative formulate da Raiffeisen Svizzera al momento della redazione. In seguito al subentrare di rischi, incertezze e altri fattori, i risultati futuri potrebbero discostarsi dalle dichiarazioni previsionali. Di conseguenza tali dichiarazioni non costituiscono una garanzia di risultati e andamenti futuri. Tra i rischi e le incertezze si annoverano anche quelli descritti nel rispettivo [rapporto di gestione del Gruppo Raiffeisen](#).

Raiffeisen Svizzera e le Banche Raiffeisen adottano ogni misura ragionevole per garantire l'affidabilità dei dati e contenuti presentati. Declinano però qualsiasi responsabilità in merito all'attualità, esattezza e completezza delle informazioni pubblicate nel presente documento e non rispondono di eventuali perdite o danni (diretti, indiretti e conseguenti) che dovessero derivare dalla diffusione e dall'utilizzo del presente documento o del suo contenuto. In particolare non rispondono di eventuali perdite derivanti dai [rischi](#) intrinseci ai mercati finanziari. Le opinioni espresse in questo documento sono quelle di Raiffeisen Svizzera al momento della stesura e possono cambiare in qualsiasi momento e senza ulteriore comunicazione. Raiffeisen Svizzera non è tenuta ad aggiornare il presente documento. Si declina qualsiasi responsabilità in relazione a eventuali conseguenze fiscali che dovessero verificarsi. Senza l'approvazione scritta di Raiffeisen Svizzera il presente documento non può essere riprodotto né trasmesso ad altri né in tutto né in parte.