

Evento digitale Prospettive immobiliari

Domande e risposte

Scopo del documento	Rispondere alle domande senza risposta poste durante l'evento digitale Prospettive immobiliari.
Data	24.02.2026

Nota: le domande e le risposte sono state tradotte con Deepl.

Domanda	Risposta
Ma se costruiamo su tutti i terreni non edificati, cosa resterà alle generazioni future? Lo spazio in Svizzera sta diventando sempre più scarso.	Se la popolazione svizzera continuerà a crescere, sarà necessario consentire una densità significativamente più elevata negli edifici esistenti o costruire in aree precedentemente non sviluppate. Questo è un effetto collaterale del modello di crescita svizzero. La nostra crescita è quindi in parte a spese delle generazioni future. Guardando al futuro a lungo termine, c'è almeno la prospettiva che la crescita della popolazione rallenti a causa delle tendenze demografiche. Sarà quindi più facile accogliere le famiglie aggiuntive attraverso misure di densificazione.
Come inciderà l'abolizione del valore locativo sui prezzi degli immobili più vecchi? O siamo di fronte a una bolla immobiliare?	Gli immobili più vecchi e in cattivo stato di manutenzione con accumulo oneri di risanamento possono essere ristrutturati durante la fase transitoria - fino all'effettiva abolizione del valore locativo - e i costi sostenuti possono ancora essere dedotti fiscalmente. In questo modo si può contrastare il calo di valore. D'altra parte, chi non ristruttura un immobile in cattivo stato entro i prossimi 2-3 anni deve aspettarsi una riduzione del valore. D'altro canto, è probabile che la riforma abbia un effetto positivo sui prezzi dell'intero mercato immobiliare residenziale, in quanto l'onere fiscale sarà complessivamente ridotto al livello dei tassi di interesse prevalenti.
Quali sarebbero le conseguenze a medio e lungo termine per il mercato immobiliare residenziale svizzero se venisse adottata l'iniziativa sulla sostenibilità?	L'immigrazione è il principale motore della domanda di alloggi. Se l'iniziativa viene accettata, è probabile che questo fattore di spinta dei prezzi si indebolisca notevolmente, a seconda dell'attuazione dei requisiti dell'iniziativa. Di conseguenza, la carenza di alloggi sul mercato svizzero potrebbe ridursi. Tuttavia, non appena si manifesta un eccesso di offerta di alloggi, è probabile che i committenti e i promotori di progetti frenino e costruiscano meno nuovi alloggi. Anche se l'iniziativa viene accettata, questa reazione dovrebbe garantire che i locali sfitti in Svizzera non salgano alle stelle.
Quando i cantoni impareranno che l'intervento statale non funziona (esempi di Ginevra e Basilea)? Ha un'opinione in merito? Come potrebbero influire gli elettori?	Da un punto di vista puramente economico, gli interventi sul mercato come quelli di Basilea e Ginevra non sono una buona idea e portano a un'allocazione non ottimale delle risorse. Le forze della domanda e dell'offerta, che portano a una dinamica elevata dei prezzi degli affitti, fanno sempre breccia in qualche modo e portano a effetti collaterali indesiderati nell'ambito di queste regolamentazioni. A Ginevra, ad esempio, lo stato degli alloggi risente della regolamentazione e a Basilea Città ci sono già chiari segnali che indicano che molti sviluppatori di progetti si stanno ritirando.

	dall'edilizia residenziale, il che aggraverà la carenza in futuro. Una comunicazione basata sui fatti, che sottolinei anche gli effetti collaterali negativi di tali normative in modo non ideologico, aiuta a demistificare queste misure, che a prima vista sembrano attraenti.
Finché i membri di un'indivisione e i cantoni non allenteranno i requisiti di autorizzazione, il tasso di autorizzazione aumenterà solo lentamente. C'è qualche prospettiva di allentamento delle leggi?	Ci sono sforzi politici per snellire il processo di autorizzazione. Tali proposte sono popolari, ma nei singoli casi ci sono spesso buone ragioni per molti requisiti e non ci sono soluzioni semplici. Inoltre, il processo politico in Svizzera richiede sempre tempi molto lunghi. Non c'è da sperare che i processi vengano snelliti a breve.
Perché molte banche offrono tassi ipotecari più bassi per i PPP rispetto agli appartamenti in affitto?	Il tasso di interesse ipotecario da pagare per un finanziamento dipende sempre dal rischio individuale del prestito. Dal punto di vista della mia Banca, il finanziamento di un appartamento in affitto comporta rischi maggiori rispetto a quello di un appartamento occupato dal proprietario. Nel caso di un appartamento in affitto, ci sono rischi di mancato pagamento dell'affitto (locale sfritto, insolvenza dell'inquilino, ecc.) che non esistono nel caso di un appartamento occupato dal proprietario. Pertanto, un tasso d'interesse più elevato per il finanziamento di appartamenti in affitto ha perfettamente senso dal punto di vista economico. Tuttavia, non è detto che sia sempre così, poiché ogni accordo di finanziamento può essere molto diverso da caso a caso.
Perché la FINMA non distingue la sostenibilità di un mutuo a tasso fisso a 10 anni da quella di un mutuo Saron, ad esempio?	Le misure regolamentari attualmente in vigore e accettate dalla FINMA nell'ambito delle operazioni ipotecarie delle banche non consentono alcuna differenziazione tra le condizioni di accessibilità per i diversi tipi di finanziamento. Naturalmente, un'ipoteca a tasso fisso o un'ipoteca Saron espongono a rischi di tasso d'interesse molto diversi, il che giustificherebbe in linea di principio un trattamento diverso delle linee guida sull'accessibilità. Le proposte avanzate in passato, anche da Raiffeisen, di basare il calcolo della sostenibilità per i mutui a tasso fisso sull'entità dell'anticipo alla fine della durata, hanno incontrato una forte resistenza da parte dell'autorità di regolamentazione.
Per quanto riguarda la sostenibilità: perché ci si deve aspettare un tasso d'interesse del 5% (FINMA) anche se si può ottenere un mutuo per l'1,5%?	Ciò è previsto dalle attuali misure regolamentari accettate dalla FINMA per le operazioni ipotecarie delle banche. L'obiettivo è quello di garantire che i mutuatari possano far fronte al finanziamento anche in caso di un improvviso aumento dei tassi d'interesse. Purtroppo, l'effetto collaterale di questa regolamentazione è che un numero sempre maggiore di famiglie non è più in grado di permettersi la propria casa. Se questo limite di accessibilità sia ancora appropriato in considerazione dell'attuale contesto dei tassi bassi rimane un tema molto dibattuto. Al momento, tuttavia, non ci sono segnali che indichino che l'autorità di regolamentazione sia disposta ad accettare un adeguamento.
Perché le mie banche hanno ridotto drasticamente le loro attività di finanziamento e tendono a servire meno crediti di finanziamento?	Non ci sono indicazioni di una riduzione delle attività di finanziamento nel settore immobiliare. Negli ultimi due anni i volumi dei mutui sono aumentati più rapidamente che in passato. La percezione di una contrazione del credito ha più che altro a che fare con il fatto che la domanda di mutui ipotecari è aumentata in modo molto marcato in seguito alla riduzione dei tassi di interesse a partire dal 2024. Tuttavia, le istituzioni finanziarie svizzere non possono concedere prestiti illimitati a causa delle condizioni normative (ad esempio i requisiti di fondi propri). La mia Banca è stata quindi molto più selettiva nella scelta delle operazioni di finanziamento. Nel complesso, tuttavia, sono stati finanziati più immobili rispetto agli anni precedenti.

Il numero di richieste di pianificazione riguarda abitazioni o edifici?	Contiamo coerentemente solo il numero di appartamenti in una richiesta di pianificazione, in modo da poter confrontare le diverse cifre.
I costi di costruzione sono aumentati costantemente negli ultimi anni. È prevedibile che questa tendenza si attenui?	La situazione si è già attenuata. L'inflazione dei costi di costruzione si è nuovamente ridotta allo 0,9% rispetto all'anno precedente (dati aggiornati all'ottobre 2025). Rispetto alla situazione precedente alla pandemia di coronavirus, tuttavia, i costi di costruzione sono più alti di ben il 16%. Non è prevedibile un ritorno al livello di prezzi più basso di allora.
Le imprese di costruzione sono molto attive nell'acquisizione di terreni, ma non hanno necessariamente la capacità di svilupparli rapidamente. Non sono forse anche loro responsabili della carenza di alloggi e hanno interesse a farlo?	Le imprese di costruzione sono molto interessate a costruire. Dopo tutto, è così che generano il loro fatturato e i loro profitti. Non posso quindi essere d'accordo con questa tesi. A mio avviso, le ragioni della carenza di alloggi sono molteplici. Le ragioni più note sono la mancanza di nuovi terreni edificabili, la grottesca errata allocazione dello spazio abitativo a causa dei sussidi per i diritti di locazione degli inquilini esistenti, il crescente flusso di immigrati e le lunghe e complesse procedure di approvazione. Non includiamo le imprese di costruzione. PS: Tutti i fornitori beneficiano sempre della carenza di alloggi (sotto forma di aumento degli affitti). L'incentivo per un singolo fornitore è quindi basso, in quanto tutti gli altri possono galleggiare a loro spese.
La discussione sulla mancanza di offerta (case unifamiliari) non si sta concentrando troppo sulle grandi città? Nella Svizzera orientale (ad esempio ad AR), le case unifamiliari a prezzi accessibili sono in vendita da mesi.	È vero. Il problema della mancanza di offerta è certamente maggiore nei centri urbani. Tuttavia, anche le quote di offerta nelle regioni periurbane sono piuttosto basse. Probabilmente ci sono altre ragioni per cui le case unifamiliari sono ancora in vendita (minore domanda nelle aree rurali, elevato fabbisogno di risanamento, caratteristiche individuali della proprietà). In altre parole, ci sono anche negozianti in mercati inariditi.
C'è già un aumento dell'attività di investimento nei data center per gli immobili commerciali in Svizzera?	Sì, la quantità di spazio disponibile per i data center in Svizzera sta crescendo in modo esponenziale. Negli ultimi 10 anni è quasi triplicata. L'offerta è fortemente concentrata nell'area di Zurigo (incluse SA e SH). Zurigo è una delle tre più importanti sedi "secondarie" dopo i cinque principali hub di data center in Europa (Londra, Francoforte, Amsterdam, Parigi, Dublino) con Milano e Madrid.