



RAIFFEISEN

Immobili in Svizzera – 1T 2026

Terreni edificabili: la tesaurizzazione conviene più dell'edificazione

Raiffeisen Economic Research | 24.02.2026

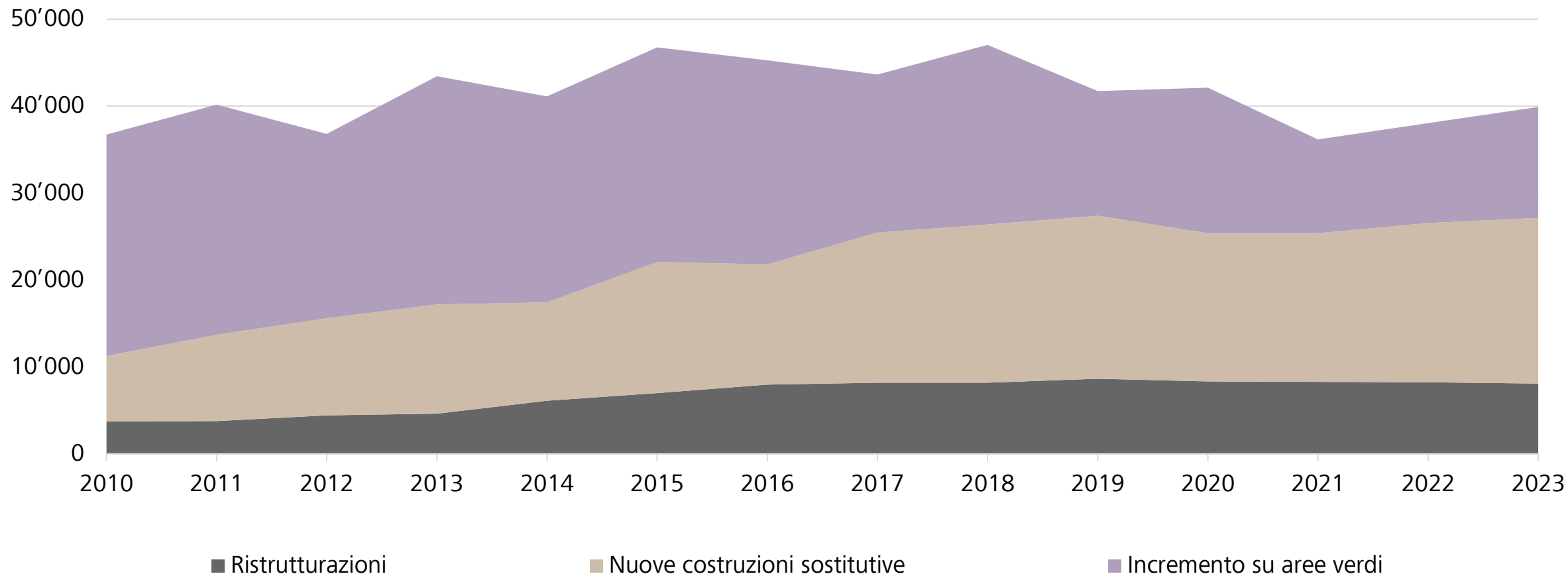
Agenda

- 1. Focus sulla mobilitazione die terreni edificabili**
- 2. Proprietà abitativa**
- 3. Mercato degli alloggi in affitto**
- 4. Superfici alberghiere e della ristorazione**
- 5. Domande**

Mobilizzazione dei terreni edificabili

L'accesso abitativo tramite nuove aree edificabili si è fortemente ridotto

Accesso edilizio netto



Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

Forte diminuzione del “consumo” di terreni edificabili

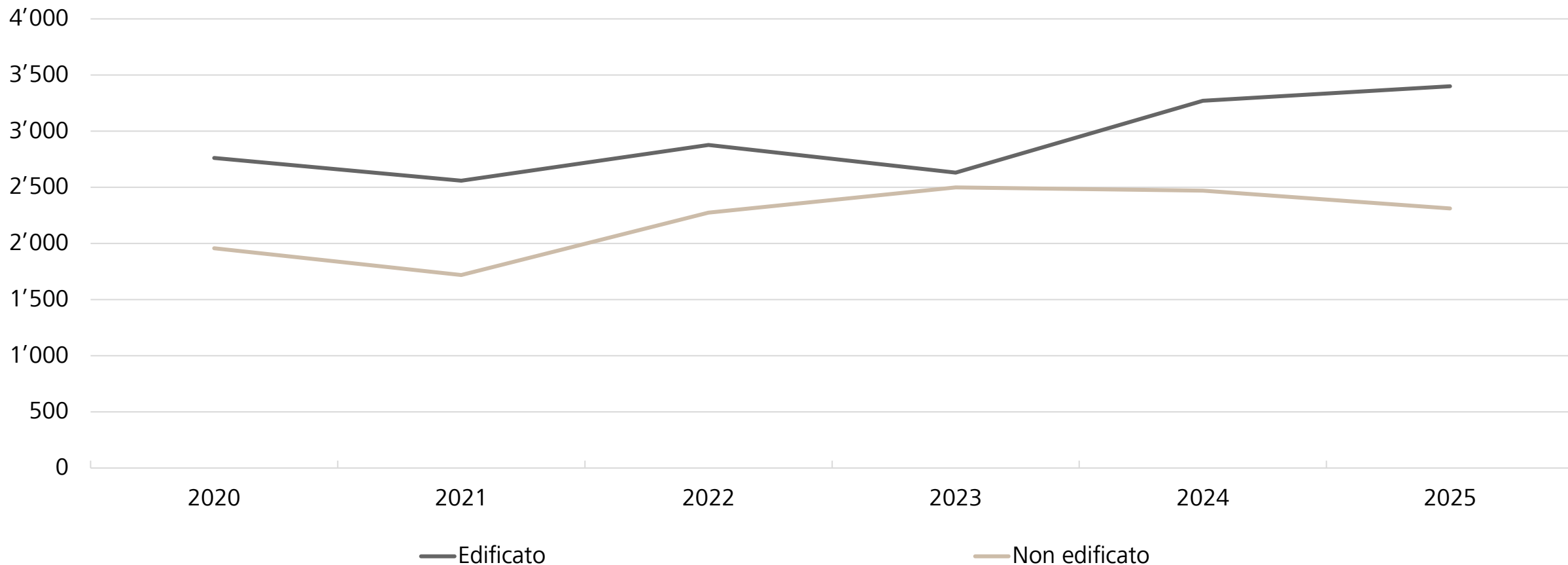
Disponibilità e consumo di terreni edificabili a uso residenziale nel Cantone di Zurigo (in ettari)



Fonte: Cantone di Zurigo, Raiffeisen Economic Research

La costruzione di abitazioni su terreni edificabili non ancora edificati crea alloggi più convenienti

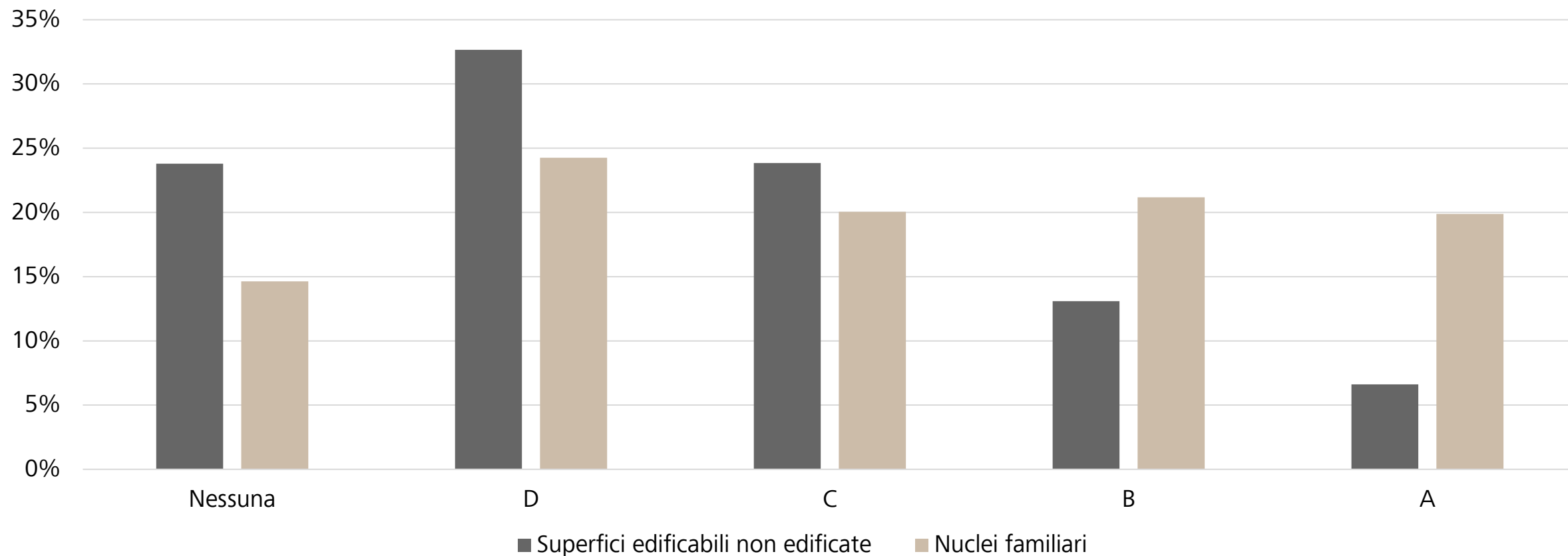
Prezzo al metro quadrato dei terreni edificabili a uso abitativo



Fonte: UST, Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

La scarsa qualità delle riserve di terreni edificabili rappresenta un ostacolo alla mobilità

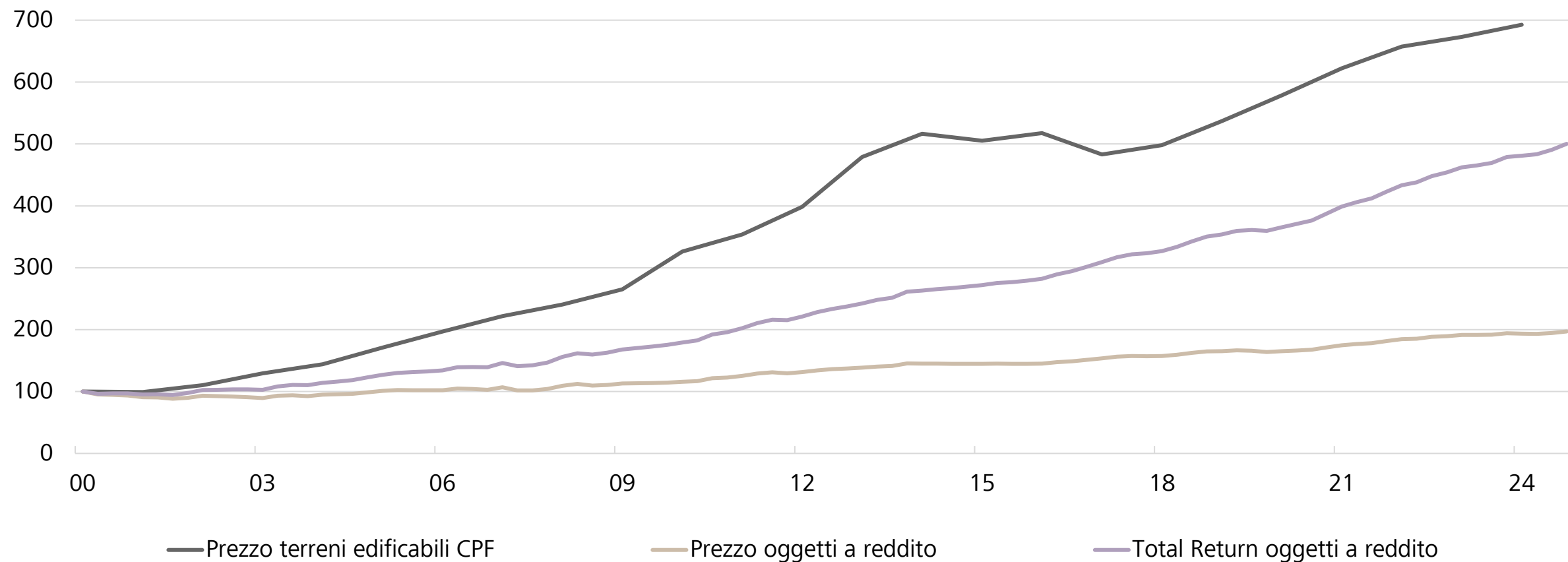
Classe di qualità del trasporto pubblico dei terreni edificabili non ancora edificati a uso abitativo



Fonte: ARE, UST, Raiffeisen Economic Research

Accumularlo è più lucrativo che costruirci sopra

Prezzi e rendimenti: terreni edificabili vs. stabili plurifamiliari

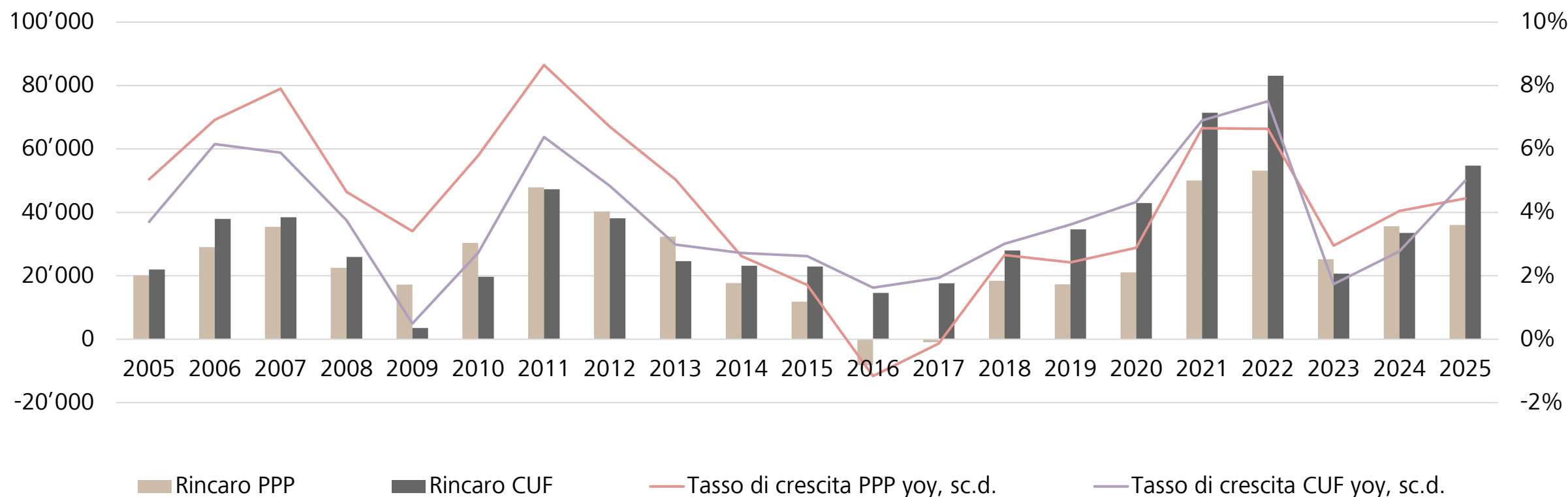


Fonte: Fahrländer Partner, Raiffeisen Economic Research

Proprietà abitativa

I prezzi immobiliari aumentano più rapidamente di quanto la maggior parte delle persone riesca a risparmiare

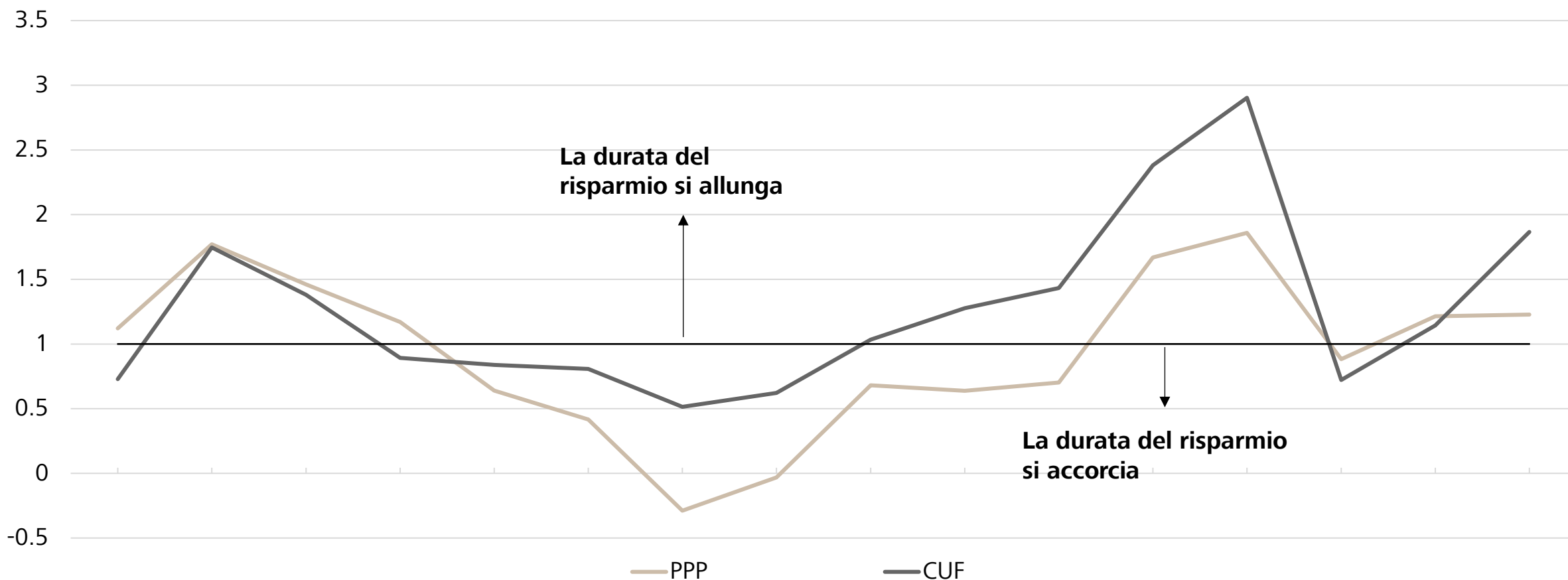
Crescita annuale dei prezzi in % e aumento annuale dei prezzi in CHF per un oggetto medio



Fonte: SRED, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

I prezzi aumentano più rapidamente dei risparmi

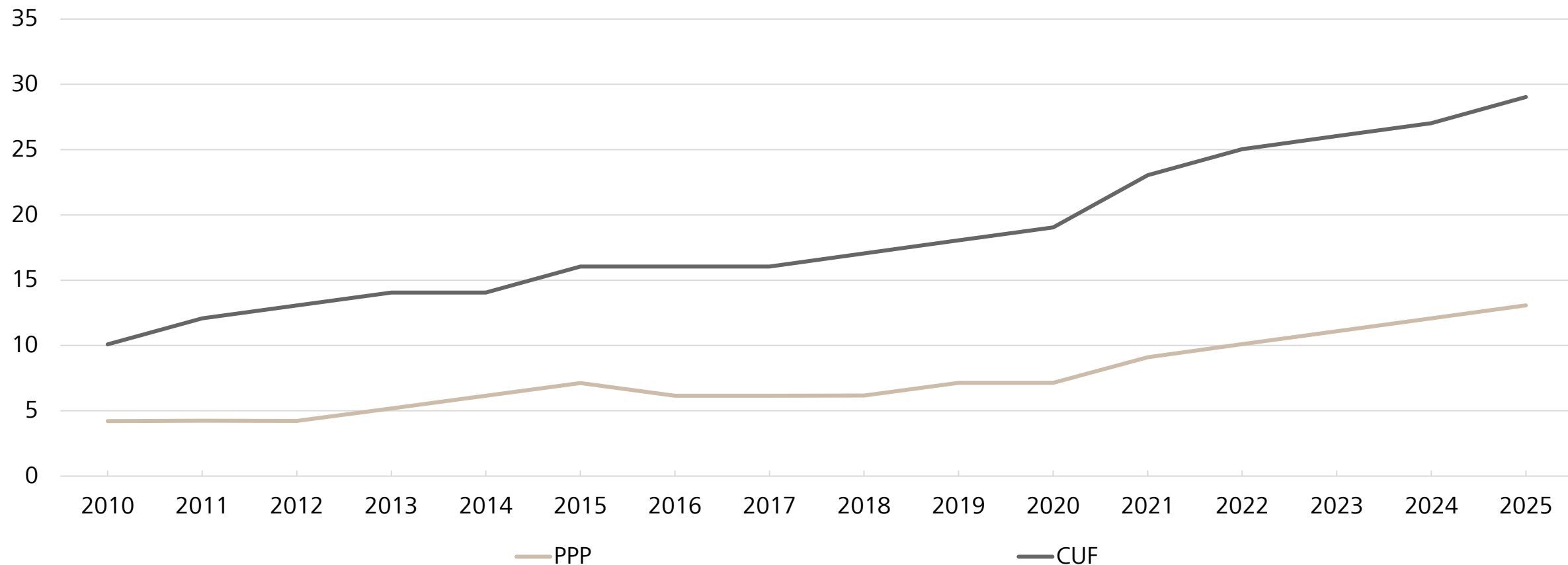
Numero di anni in più che una famiglia giovane media (under 35) deve risparmiare a causa degli aumenti annuali dei prezzi



Fonte: UST, SRED, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

L'obiettivo della proprietà abitativa si allontana sempre di più

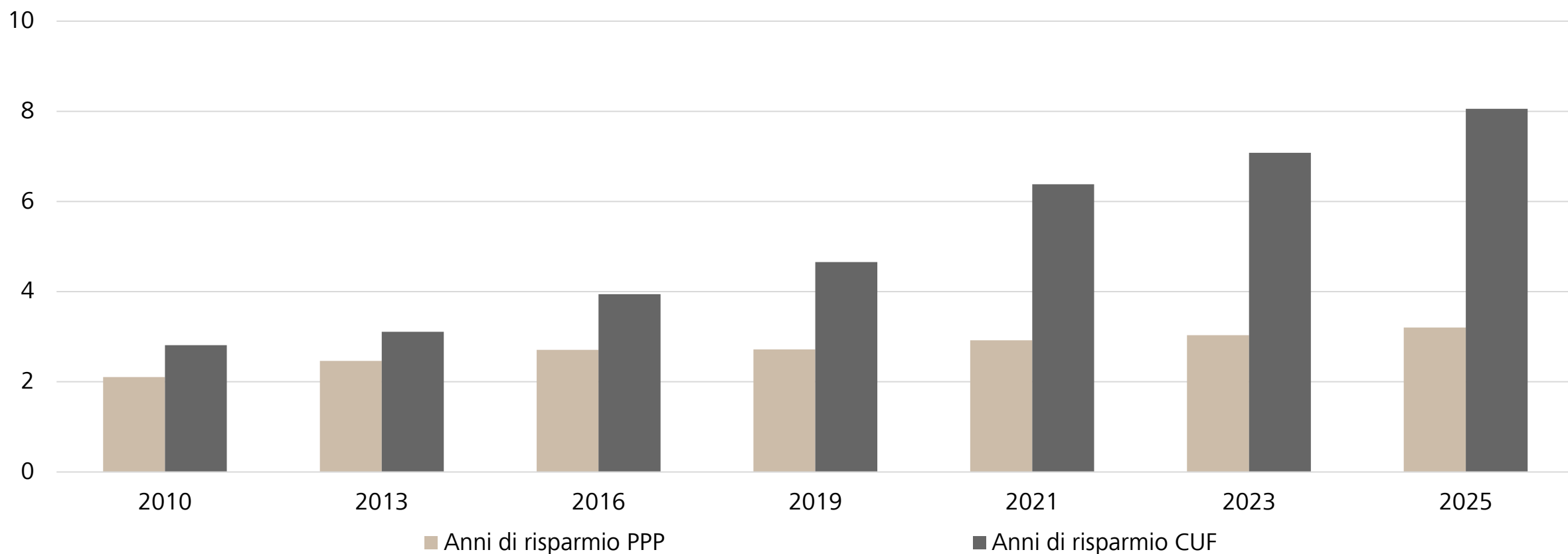
Numero di anni che una famiglia giovane media (under 35) ha dovuto risparmiare per coprire il fabbisogno di capitale reale di un immobile medio



Fonte: UST, SRED, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Anche le economie domestiche ad alto reddito incontrano crescenti difficoltà

Numero di anni che una economia domestica ad alto reddito (quintile dell'80%, tasso di risparmio del 33%) deve risparmiare per raggiungere il fabbisogno di capitale di un immobile medio

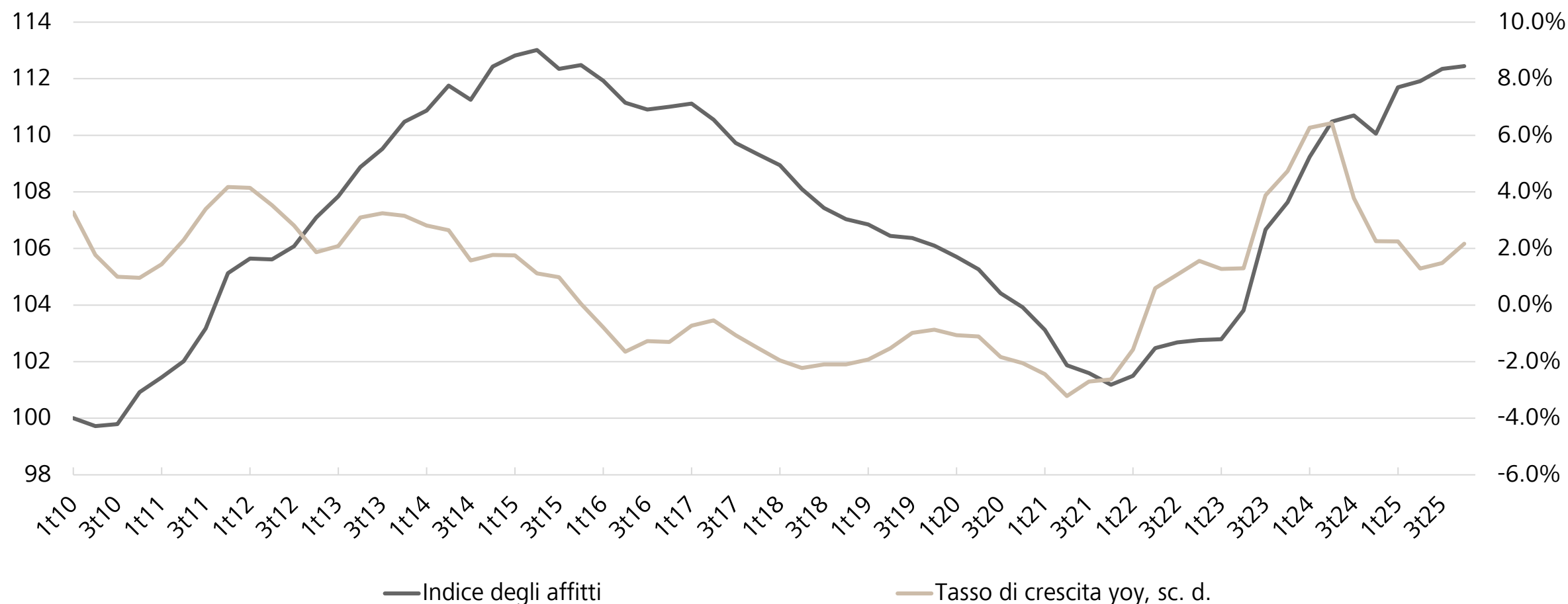


Fonte: UST, SRED, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Mercato degli alloggi in affitto

Allentamento temporaneo sul mercato degli alloggi in affitto...

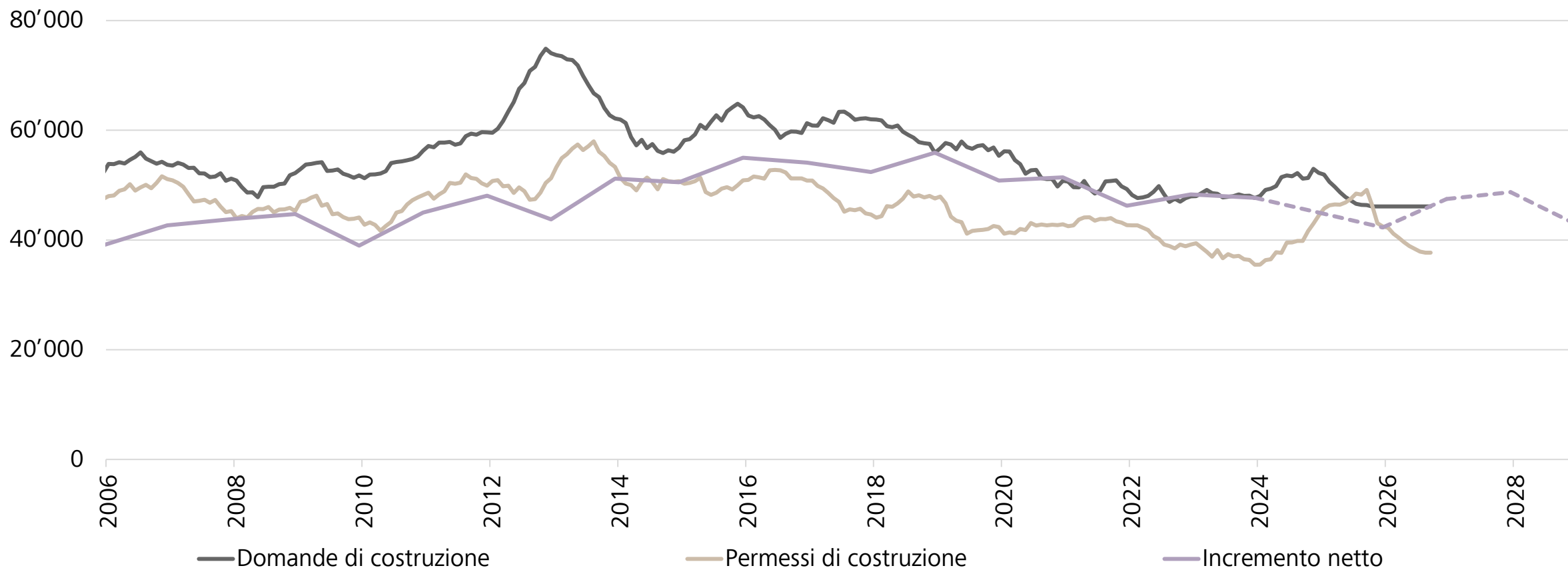
Affitti offerti indicizzati (100 = 1° trimestre 2010) e loro tasso di crescita annuale in %



Fonte: Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

... ma nessuna inversione di tendenza

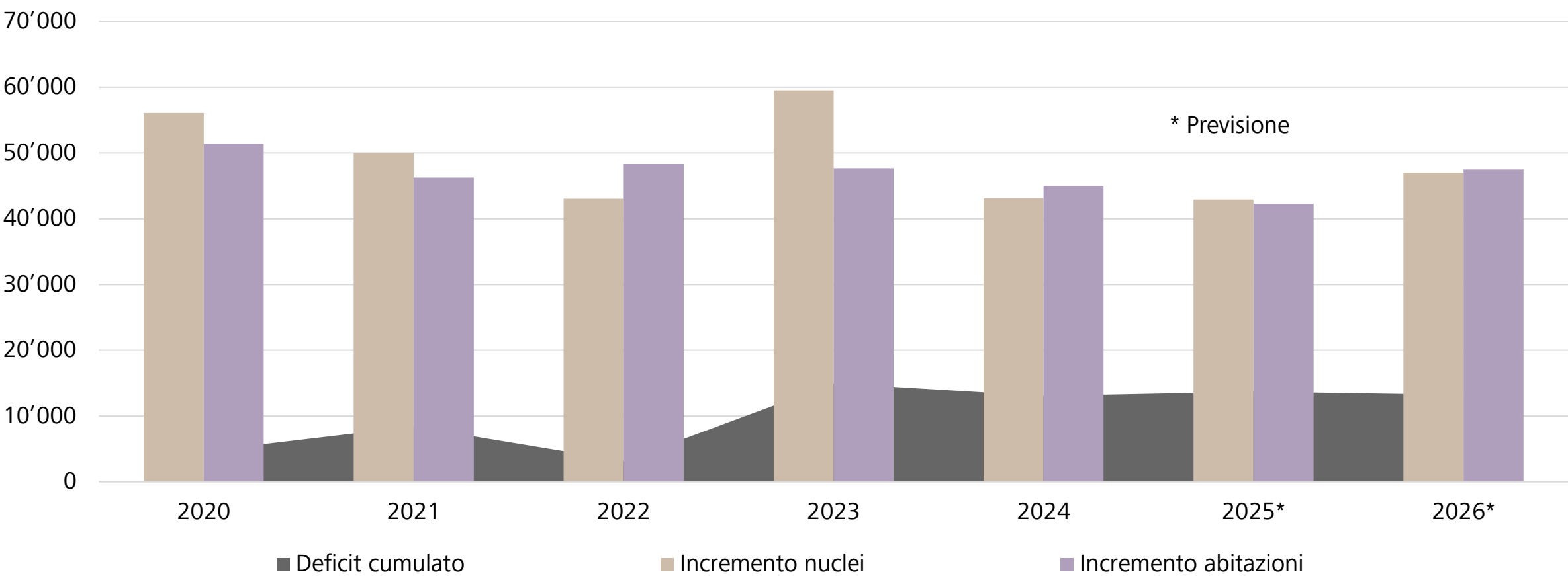
Numero di abitazioni in domande di costruzione e permessi di costruzione, somme su quattro trimestri, nonché accesso netto annuale di abitazioni (previsioni dal 2024)



Fonte: UST, Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

Solo una stabilizzazione del deficit abitativo accumulato

Accesso edilizio abitativo annuale, formazione di economie domestiche e deficit abitativo accumulato

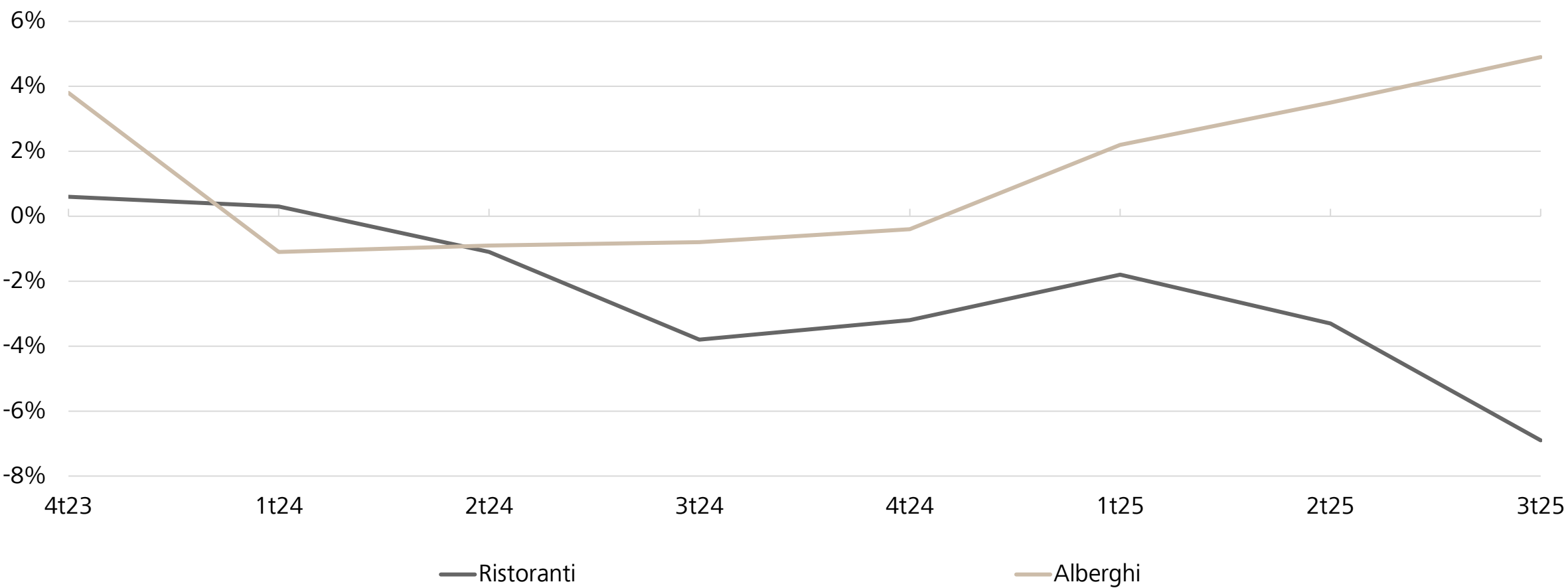


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

Superfici alberghiere e della ristorazione

Situazione diversa nel settore alberghiero e in quello della ristorazione

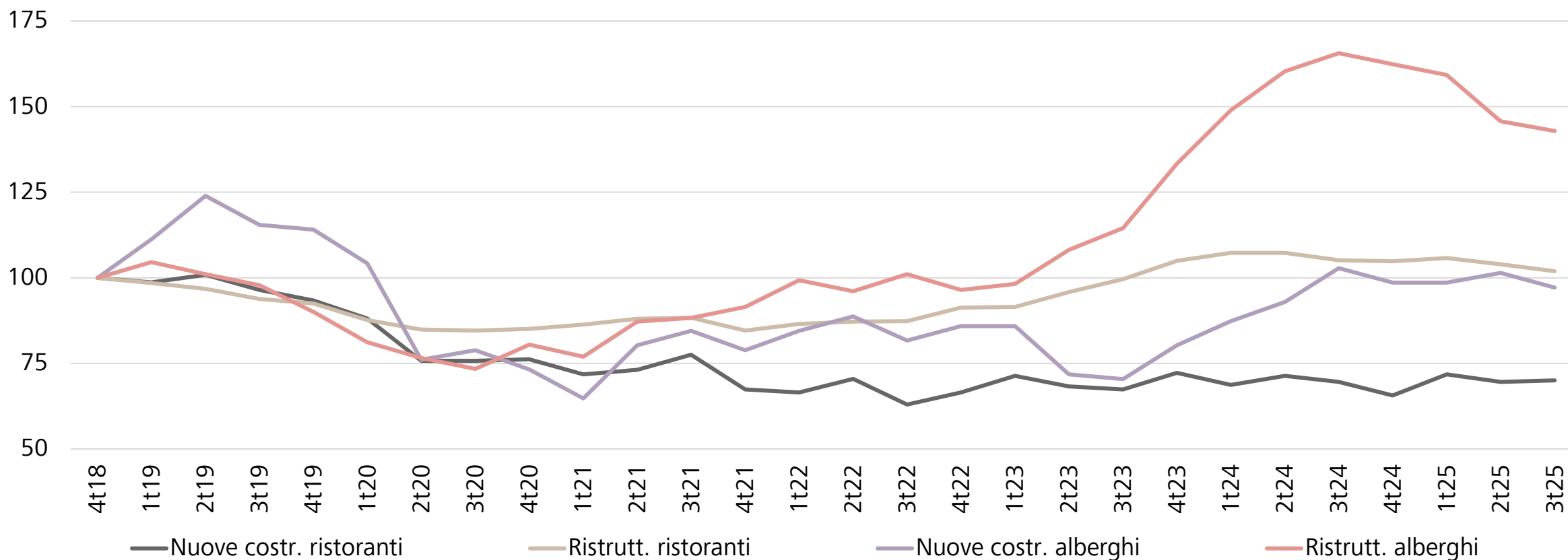
Crescita del fatturato in %



Fonte: GastroSuisse, Raiffeisen Economic Research

Bassa attività edilizia come fattore di stabilizzazione

Domande di costruzione



Fonte: Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

Domande

Grazie mille dell'attenzione

**Prossima call sugli immobili:
martedì, 26 maggio 2026, 14.30**

**Per domande e contributi sulla call sugli immobili siamo a vostra
completa disposizione:**

economic-research@raiffeisen.ch



Grazie



Ti è piaciuta la
videochiamata?

Fredy Hasenmaile
Economista capo Raiffeisen Svizzera

Michel Fleury
Economista

Francis Schwartz
Economista

RAIFFEISEN

Importanti note legali

Nessuna consultazione

Questa presentazione ha finalità pubblicitarie e informative generali e non è riferita alla situazione individuale del destinatario. Non costituisce una consulenza, né una raccomandazione, un'offerta o simili e non sostituisce in alcun modo una consulenza, né un'analisi complete e dettagliate. Gli esempi e le indicazioni menzionati hanno carattere generale e possono presentare scostamenti a seconda dei casi. 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).

Nota sulle dichiarazioni previsionali

La presente pubblicazione contiene dichiarazioni previsionali che rispecchiano stime, ipotesi e previsioni di Raiffeisen Svizzera società cooperativa al momento della redazione della pubblicazione stessa. A seguito di rischi, incertezze e altri fattori rilevanti, i risultati futuri possono divergere in misura considerevole dalle dichiarazioni previsionali. Raiffeisen Svizzera società cooperativa non è tenuta ad aggiornare le dichiarazioni previsionali della presente pubblicazione.

Esclusione di responsabilità

Raiffeisen Svizzera intraprenderà tutte le azioni opportune atte a garantire l'affidabilità dei dati presentati. Raiffeisen Svizzera non fornisce tuttavia alcuna garanzia relativamente all'attualità, all'esattezza e alla completezza delle informazioni contenute in questa pubblicazione.

Raiffeisen Svizzera non si assume alcuna responsabilità per eventuali perdite o danni (diretti, indiretti e consecutivi), causati dalla distribuzione della presente pubblicazione o dal suo contenuto oppure legati alla sua distribuzione. In particolare, non si assume alcuna responsabilità per le perdite derivanti dai rischi intrinseci ai mercati finanziari.

Per quanto riguarda i dati di performance indicati si tratta di dati storici, da cui non è possibile ricavare l'andamento attuale o futuro.

Direttive per la salvaguardia dell'indipendenza dell'analisi finanziaria

La presente pubblicazione non è il risultato di un'analisi finanziaria. Le «Direttive per la salvaguardia dell'indipendenza dell'analisi finanziaria» dell'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB) non trovano pertanto applicazione in questa pubblicazione.

Senza l'approvazione scritta di Raiffeisen, questa presentazione non può essere riprodotta e/o inoltrata né parzialmente né nella sua forma completa.