



Banca Raiffeisen Aletsch-Goms

Immobili in Svizzera – 1T 2026

Terreni edificabili: la tesaurizzazione conviene più dell'edificazione

**Editore: Raiffeisen Svizzera società cooperativa**

Raiffeisen Economic Research
Fredy Hasenmaile
Economista capo
Il Circolo 66
8058 Zurigo-Aeroporto

**Autori**

Michel Fleury
Francis Schwartz
Domagoj Arapovic

economic-research@raiffeisen.ch

Chiusura redazionale

06.02.2026

**Altre pubblicazioni Raiffeisen**

Qui potete abbonarvi alla presente e ad altre pubblicazioni.

[Link diretto al sito web](#)



Editoriale, Management Summary, panoramica del mercato

Editoriale	4
Management Summary	5
Panoramica del mercato	7



Contesto di mercato

Condizioni quadro economiche	8
Tassi	9
Investimenti immobiliari	10



Segmenti di mercato

Proprietà	11
Locazione	14
Alberghi e ristoranti	16



Focus

Mobilitazione di terreni edificabili	18
--------------------------------------	----



Allegato

Tipi di comunità e regioni	26
Abbreviazioni utilizzate	27

Care lettrici, cari lettori,

due anni fa, in questa serie di studi abbiamo dimostrato che, sostanzialmente, la Svizzera dispone di una superficie abitativa sufficiente. Grotteschi disincentivi impediscono tuttavia di utilizzare le superfici disponibili proprio laddove sono necessarie con maggior urgenza. Anche il terreno edificabile non edificato non manca. Nelle riserve esistenti si potrebbero costruire alloggi per oltre un milione di persone. A più di dieci anni dalla revisione della legge sulla pianificazione del territorio, la mobilitazione di tali riserve non è tuttavia ancora decollata. Sebbene la nuova pianificazione del territorio abbia arrestato l'espansione delle zone edificabili, è stato fatto troppo poco per attivare i terreni edificabili già azionati, ma non ancora edificati. Nel cantone di Zurigo, ad esempio, nel 2023 e nel 2024 è stato edificato solo il 3% circa dei terreni non edificati. A questo ritmo, ci vorranno più di 30 anni per edificare completamente le zone edificabili riconosciute ufficialmente.

La domanda di alloggi non può aspettare così a lungo. La penuria di abitazioni derivante dalla mancanza di offerta abitativa – con tutte le sue conseguenze sociali ed economiche negative – è un prezzo elevato da pagare per frenare la dispersione degli insediamenti. Allo stesso tempo fa lievitare i prezzi degli immobili e ancor più quelli dei terreni edificabili, creando così un ulteriore ostacolo. La tesaurizzazione dei terreni edificabili è così diventata ancora più redditizia della loro edificazione. Grazie al forte aumento dei prezzi dei terreni edificabili, i proprietari sono ancora meno incentivati a costruire. Gli incentivi lasciano a desiderare anche su altri fronti. Nel Cantone di Zurigo, ad esempio, lo sfruttamento consentito, l'indice di edificabilità e il numero massimo di piani dei terreni non edificati sono inferiori rispetto a quelli degli edifici esistenti.

Una volta capite queste correlazioni, è necessario avviare un ampio dibattito su quali misure adottare per creare i giusti incentivi per mobilitare più terreni edificabili. In questo studio forniamo alcuni spunti concreti.

Vi auguro buona lettura dello studio elaborato dal mio team.

Fredy Hasenmaile
Economista capo Raiffeisen Svizzera

Condizioni quadro economiche: contesto di finanziamento favorevole

Nel 2026, l'economia svizzera opera in un contesto globale fragile, che resta vulnerabile malgrado l'accordo doganale con gli Stati Uniti. Finora il commercio globale si è rivelato più robusto del previsto e soprattutto il settore farmaceutico sostiene le esportazioni svizzere. Le prospettive per l'industria sono tuttavia in chiaroscuro: l'impatto completo dei dazi statunitensi non è ancora prevedibile e la pressione competitiva internazionale, soprattutto da parte della Cina, continua ad aumentare. Nel settore dei servizi, l'andamento è positivo: l'aumento dei salari reali, la continua immigrazione e i piani di nuove assunzioni rafforzano la domanda interna. Allo stesso tempo, l'umore dei consumatori resta basso, frenando i consumi privati. Nel complesso, per il 2026 si prevede una crescita moderata del PIL, attorno all'1%. La pressione sui prezzi resta bassa, visto che i beni importati tendono ad essere più economici e la congiuntura interna si sta espandendo solo moderatamente. Il differenziale sempre elevato dei tassi di riferimento a livello mondiale rispetto alla Svizzera aiuta la BNS nella gestione del franco forte. Molti elementi suggeriscono che il tasso di riferimento rimarrà a zero a lungo. Di riflesso, anche i tassi di interesse a lungo termine difficilmente subiranno fluttuazioni significative nei prossimi mesi. Per il mercato immobiliare, ciò significa un contesto di finanziamento sempre favorevole, che favorisce gli investimenti e continua a sostenere la domanda di beni materiali (pag. 8 e 9).

Abitazioni di proprietà: i requisiti di capitale aumentano più rapidamente di quanto la maggior parte delle persone riesca a risparmiare

Nel 2025 i prezzi delle abitazioni di proprietà hanno segnato un'ulteriore impennata, innalzando ulteriormente gli ostacoli all'acquisto. Solo nell'ultimo anno i prezzi delle proprietà per piani sono aumentati in media di CHF 36'000 e quelli delle case unifamiliari di CHF 55'000. Con rialzi così consistenti, i prezzi delle abitazioni di proprietà stanno aumentando più velocemente di quanto la maggior parte dei potenziali acquirenti possa risparmiare. A inasprire i requisiti finanziari sono soprattutto le condizioni di sostenibilità. Per ridurre l'anticipo in modo da poter soddisfare i requisiti di sostenibilità, sono ormai necessarie ingenti somme di capitale proprio. Anche con grandi sforzi di risparmio, il sogno di una casa di proprietà è quasi impossibile da realizzare per la maggior parte delle famiglie svizzere. Fino al 2010, a una giovane famiglia bastavano 10 anni di risparmi per acquistare una casa unifamiliare standard. Oggi ci vogliono 28 anni. 15 anni dopo, chi ha iniziato a risparmiare nel 2010 non ha quindi ancora raggiunto il suo obiettivo, ma deve continuare a risparmiare per altri 13 anni. Solo i rincari dell'ultimo anno hanno aumentato il periodo di risparmio richiesto di 1.2 anni per le proprietà per piani e di 1.8 anni per le case unifamiliari. Ciò significa che anche se si risparmia molto, l'obiettivo di risparmio non si avvicina, ma si allontana ancora di più (pag. 11 segg.).

Appartamenti in locazione: l'espansione dell'offerta non porta un sollievo duraturo

Nel 2025 la dinamica dei prezzi degli affitti offerti si è notevolmente indebolita. Ciò è dovuto principalmente al calo significativo dell'immigrazione e a una netta riduzione della domanda interna di alloggi a causa del forte aumento degli affitti negli ultimi anni. Entrambi questi fattori hanno attenuato la pressione sulla domanda sul mercato degli appartamenti in locazione. Gli affitti iniziali continuano tuttavia a crescere in modo significativo nel confronto storico. A breve termine, la leggera ripresa della produzione di alloggi dovrebbe tenere il passo con la crescita delle famiglie, ma il deficit di abitazioni accumulato negli ultimi anni rimarrà, il che significa che l'aumento dell'offerta previsto per i prossimi due anni non porterà alcun sollievo duraturo al mercato degli appartamenti in locazione. A medio-lungo termine sono da mettere in conto nuovi deficit, poiché il numero di domande di costruzione indica già che l'attività edilizia resta strutturalmente insufficiente. La penuria sul mercato degli appartamenti in locazione e la pressione al rialzo sugli affitti sono quindi destinate a restare (pag. 14 segg.).

Focus mobilitazione del terreno edificabile: tesaurizzare è più redditizio che costruire

Oggi meno di un terzo delle nuove abitazioni viene ancora costruito su terreni edificabili non edificati, anche se questi ultimi potrebbero accogliere ancora 1-1.6 milioni di persone, a seconda del metodo di calcolo. Nel cantone di Zurigo, tuttavia, solo circa tre quarti delle riserve di terreno edificabile sono effettivamente pronti per la costruzione. Molte particelle non ancora edificate sono inoltre di scarsa qualità: la topografia, i collegamenti con i trasporti pubblici o la microsituazione sono nettamente al di sotto della media. Per gran parte delle riserve di terreno edificabile inutilizzato, il motivo principale della mancata edificazione è tuttavia la mancanza di interesse da parte dei proprietari: il nuovo regime di pianificazione del territorio rende infatti più redditizio tesaurizzare i terreni edificabili anziché costruire. La performance storica degli ultimi 25 anni mostra infatti che, tesaurizzando un terreno edificabile, è possibile ottenere un rendimento molto più elevato che non realizzando e affittando una casa plurifamiliare – e con rischi nettamente inferiori.

La penuria artificiale di terreni edificabili è il fattore principale dell'aumento dei prezzi degli immobili e fa lievitare sempre più i prezzi dei terreni. Malgrado ampie riserve di terreno edificabile, lo spazio abitativo creato su suolo azionato, ma non ancora edificato è quindi minimo. A più di dieci anni dalla riforma della pianificazione del territorio, le misure di mobilitazione dei terreni edificabili non hanno sortito praticamente alcun effetto. Il vantaggio delle nuove costruzioni su terreni non edificati è che forniscono alloggi a prezzi più accessibili e, a differenza delle nuove costruzioni sostitutive, non eliminano gli alloggi a prezzi moderati esistenti. Alle condizioni attuali, a causa della diffusa tesaurizzazione dei terreni edificabili, tuttavia, le nuove costruzioni su superfici libere non possono garantire un'espansione sufficiente dell'offerta abitativa. La nuova legge sulla pianificazione del territorio ha quindi soddisfatto la richiesta di congelare le zone edificabili, ma con il grave effetto collaterale di una penuria di alloggi. Per migliorare questa situazione di stallo sarebbero necessarie riforme radicali, in particolare a livello di diritto di locazione, pianificazione del territorio e strumenti di mobilitazione (pag. 18 segg.).

Superfici per alberghi e ristoranti: evoluzione divergente

Mentre il settore alberghiero passa da un record di pernottamenti all'altro, la ristorazione, che risente dei cambiamenti strutturali ed è molto più sensibile alla congiuntura, sta soffrendo, il che si riflette in un calo dei fatturati e in un aumento delle chiusure. Oltre alle tendenze strutturali negative come il telelavoro, la maggior consapevolezza della salute, crescenti costi salariali e la scalabilità limitata, sui ristoranti grava anche la difficile situazione congiunturale. Gli sviluppi divergenti dei mercati degli utenti si riflettono sui rispettivi mercati immobiliari. Da anni si costruiscono pochi nuovi spazi per la ristorazione, il che limita l'offerta e stabilizza il mercato. Nel frattempo, l'industria ricettiva sta rinnovando i propri alberghi con un'offensiva di ristrutturazione per aumentare l'efficienza e accogliere i flussi crescenti di ospiti (pag. 16).

Investimenti immobiliari: l'aria è sempre più rarefatta

Ultimamente, gli investimenti immobiliari indiretti hanno goduto di grande popolarità. Le azioni e i fondi immobiliari quotati hanno beneficiato ampiamente del calo dei tassi e negli ultimi due anni hanno ottenuto rendimenti nettamente superiori a quelli del mercato azionario complessivo. In tempi geopoliticamente incerti, gli immobili sono visti anche come un rifugio sicuro. L'attrattiva relativa rispetto agli investimenti alternativi con un profilo di rischio simile è elevata. Allo stesso tempo, le stime hanno raggiunto livelli ragguardevoli. Le quote dei fondi sono negoziate con un elevato premio sul valore d'inventario netto. Molti elementi suggeriscono che gli utili rimarranno stabili, ma che il potenziale di rialzo è limitato. Gli investimenti immobiliari indiretti restano comunque interessanti per gli investitori, ma richiedono una maggiore sensibilità ai rischi di stima (pag. 10).

Domanda



Popolazione: nel 2025 è immigrato in Svizzera un totale netto di circa 75'000 stranieri, il 10% in meno rispetto all'anno precedente. Nel quarto trimestre, la dinamica migratoria si è tuttavia già ripresa, assestandosi sul livello dell'anno precedente.



PIL: anche dopo l'«accordo doganale» con gli Stati Uniti, le prospettive per l'industria restano fosche a causa del franco forte e dell'elevata pressione competitiva globale. Nel settore dei servizi, le prospettive sono più favorevoli, con le aziende che prevedono nuove assunzioni.



Redditi: nel complesso, nel 2026 i salari nominali dovrebbero aumentare dell'1.3%. Vista l'inflazione molto bassa, in termini reali l'aumento sarà dello 0.8%. I consumi privati svizzeri dovrebbero pertanto continuare a crescere in linea con gli anni precedenti, anche se i consumatori rimandano acquisti importanti a causa dei crescenti timori per la sicurezza del posto di lavoro.



Finanziamenti: nell'Eurozona non sono attesi ulteriori allentamenti della politica monetaria, a meno che le prospettive di crescita non peggiorino. Il differenziale dei tassi con la Svizzera resta quindi elevato, il che aiuta la BNS nella sua lotta contro il franco forte. Attualmente molti indizi fanno pensare che la BNS manterrà il tasso di riferimento a zero a lungo.



Investimenti: le condizioni di finanziamento favorevoli rendono nuovamente interessante il modello di affari delle società immobiliari tradizionali. Rispetto agli investimenti a tasso fisso, gli immobili sono ridiventati molto redditizi, il che fa presagire un rialzo dei prezzi degli oggetti a reddito.

Offerta



Attività edilizia: nei prossimi due anni, grazie allo smaltimento dell'arretrato nelle autorizzazioni, la costruzione di abitazioni dovrebbe segnare un netto aumento. Il numero di unità nelle nuove domande di costruzione indica tuttavia già che si tratterà di un effetto passeggero. La produzione di alloggi rimane strutturalmente insufficiente.



Sfitti: l'indice dell'offerta sul mercato svizzero degli appartamenti in locazione resta estremamente basso. Nonostante il calo dell'immigrazione, non si delinea una distensione viste la produzione di alloggi insufficiente e la domanda interna repressa.

Prospettive dei prezzi



Proprietà: nel 2025, i prezzi delle abitazioni di proprietà hanno registrato un'ulteriore impennata (CUF: +5.7%, PPP: +3.8%). Sono stati osservati aumenti dei prezzi praticamente in tutta la Svizzera e in tutti i tipi di comuni.



Affitti: con il rallentamento dell'immigrazione, la dinamica degli affitti si è notevolmente attenuata. Ciononostante, gli affitti offerti continuano a crescere in modo relativamente sostenuto. A causa della persistente penuria, anche nel 2026 sono previsti ulteriori aumenti.

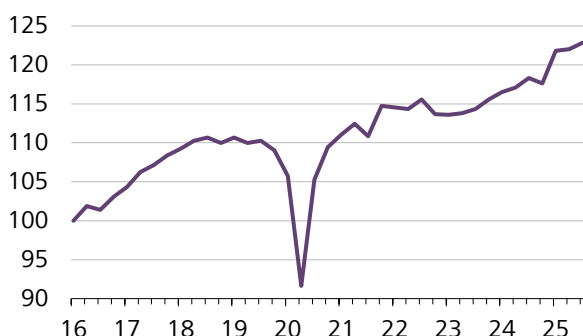
Condizioni quadro economiche

L'accordo doganale con gli Stati Uniti non significa che l'industria svizzera di esportazione riprenderà a crescere. L'economia globale resta vulnerabile, anche se finora ha sopportato bene i dazi statunitensi. Nel 2026, la domanda interna beneficerà invece dell'immigrazione e dell'aumento dei salari reali. Siccome l'umore dei consumatori è debole, è tuttavia probabile che i consumi privati crescano al massimo in linea con gli anni precedenti.



Volume globale di merci scambiate

In termini reali, destagionalizzato, 1t15 = 100, fino al 3t25

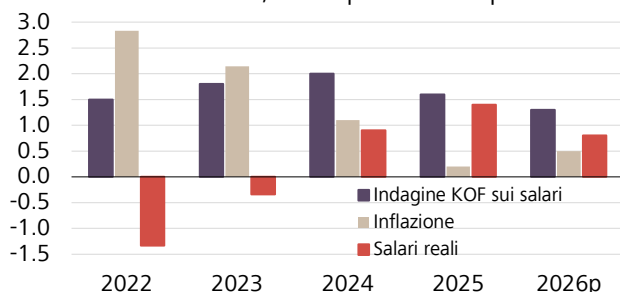


Fonte: OMC, Raiffeisen Economic Research



Crescita continua del potere d'acquisto

Evoluzione dei salari svizzeri, in % rispetto all'anno precedente

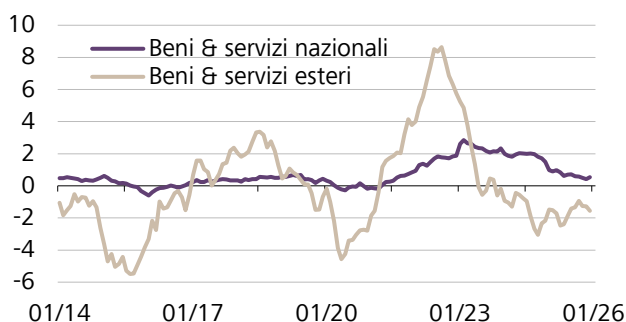


Fonte: UST, KOF, Raiffeisen Economic Research



Prezzi al consumo in Svizzera

In % rispetto all'anno precedente



Fonte: LSEG, Raiffeisen Economic Research

A differenza degli anni '30 del secolo scorso, gli attuali dazi statunitensi non hanno fatto scattare contromisure significative da parte di altri paesi industrializzati. Nel 2025 il volume del commercio globale è stato addirittura superiore a quello dell'anno precedente. A ciò hanno contribuito sia gli effetti di anticipo dei dazi doganali che la crescente domanda di microchip. Pur essendo limitato agli Stati Uniti, il boom dell'IA è già diventato un importante pilastro della crescita.

Anche le esportazioni svizzere sono aumentate, soprattutto grazie al settore farmaceutico. Le prospettive per il 2026 sono tuttavia in chiaroscuro, anche dopo l'accordo doganale con gli Stati Uniti. Non è ancora possibile stimare l'impatto completo dei dazi. Inoltre, la pressione competitiva rimane elevata. L'industria di punta cinese ha recentemente recuperato terreno sui leader tecnologici occidentali. La ripresa congiunturale in Germania è positiva per la domanda di esportazioni, anche se l'offensiva di investimenti del governo procede a rilento.

Nel settore dei servizi, le prospettive sono più favorevoli. Le aziende stanno pianificando nuove assunzioni e i salari reali continuano a crescere. Anche l'immigrazione continua a stimolare la domanda interna. I consumi privati dovrebbero tuttavia crescere al massimo in linea con gli anni precedenti. La crisi industriale ha infatti generato timori per l'occupazione e molti consumatori esitano a fare acquisti importanti. Nel complesso, per il 2026 prevediamo quindi una crescita del PIL leggermente più debole, pari all'1%.

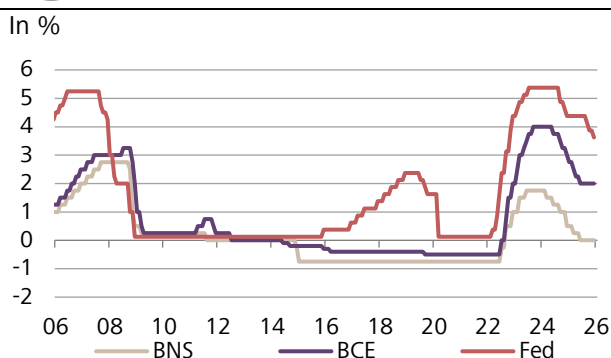
Nel frattempo, in primavera le aziende prevedono un aumento dei prezzi un po' più consistente. Vista la congiuntura interna moderata, ci aspettiamo tuttavia solo un leggero aumento dei prezzi nel corso dell'anno. I beni e i servizi importati (20% del paniere di beni) rimangono invece fortemente dipendenti dai tassi di cambio e dovrebbero continuare a diventare più convenienti.

Tassi

Negli Stati Uniti le prospettive congiunturali si sono stabilizzate: il tasso di riferimento potrebbe quindi scendere tutt'al più leggermente nel corso dell'anno. Nell'Eurozona, invece, un ulteriore allentamento della politica monetaria non è indicato, a meno di un improvviso deterioramento delle prospettive di crescita. Il differenziale dei tassi rispetto alla Svizzera resta quindi elevato, il che aiuta la BNS nella lotta contro il franco forte. Attualmente molti indizi fanno pensare che essa manterrà il tasso di riferimento a zero per parecchio tempo.



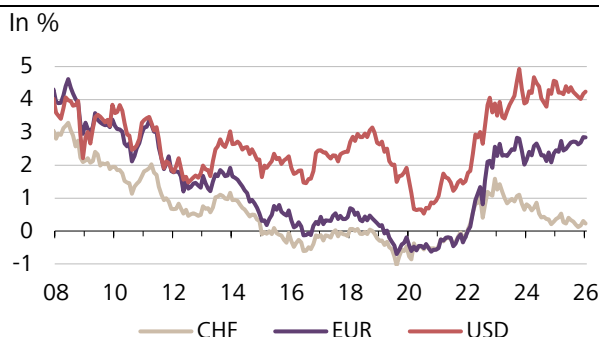
Tassi di riferimento delle banche centrali



Fonte: LSEG, Raiffeisen Economic Research



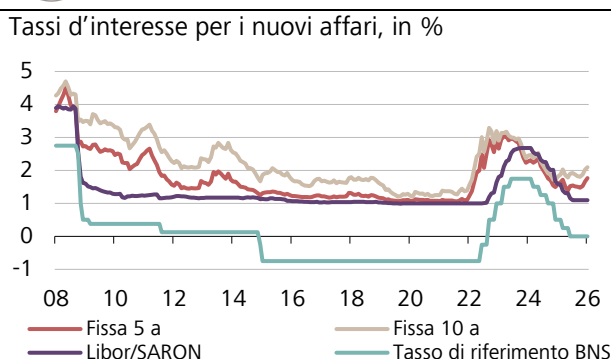
Rendimento dei titoli della Confederazione a 10 anni



Fonte: LSEG, Raiffeisen Economic Research



Tassi ipotecari



Fonte: BNS, Raiffeisen Economic Research

Dopo tre tagli consecutivi dei tassi, nella prima riunione dell'anno la Fed statunitense ha fatto una nuova pausa. Nella sua valutazione della situazione, ha ritenuto che l'economia sia più solida rispetto a dicembre. Allo stesso tempo, il presidente della Fed Powell, che resterà in carica fino a metà maggio, vede solo una moderata pressione sui prezzi al di fuori dei beni importati colpiti dai dazi. Non vediamo motivi per tagli sostanziali dei tassi nel prosieguo dell'anno, anche se la pressione politica prima delle elezioni congressuali di novembre rimane elevata. Il boom dell'IA, l'elevato deficit di bilancio e la persistente solida dinamica dei consumi sostengono l'economia e non fanno pensare a un significativo indebolimento sul mercato del lavoro.

Dal canto suo, la BCE ha tagliato i tassi di riferimento per l'ultima volta a giugno. Da allora, il tasso di deposito è rimasto al 2.0% e quindi nell'intervallo che la BCE classifica come neutrale. La banca centrale ritiene che i rischi congiunturali e inflazionistici siano perlopiù bilanciati. Con i minori rischi doganali e i primi segnali di impulsi fiscali in Germania, la finestra per un ulteriore taglio dei tassi a sostegno della ripresa congiunturale dovrebbe essere chiusa.

Dallo scorso giugno, anche la BNS non vede alcun motivo per modificare la propria politica monetaria. L'accordo sui dazi con gli Stati Uniti ha ridotto i rischi al ribasso per la congiuntura e i tagli precoci dei tassi già attuati continuano a stimolare l'economia. Per il resto dell'anno, la BNS continua inoltre a prevedere una moderata tendenza al rialzo dei prezzi al consumo. La pausa prematura decisa dalla BCE manterrà inoltre alto il differenziale dei tassi tra l'Eurozona e la Svizzera, impedendo al franco di apprezzarsi ulteriormente. Nel complesso, le prospettive per il tasso di riferimento della BNS sono quindi stabili. È pertanto improbabile che i tassi a lungo termine e le condizioni per le ipoteche cambino in modo significativo nei prossimi mesi.

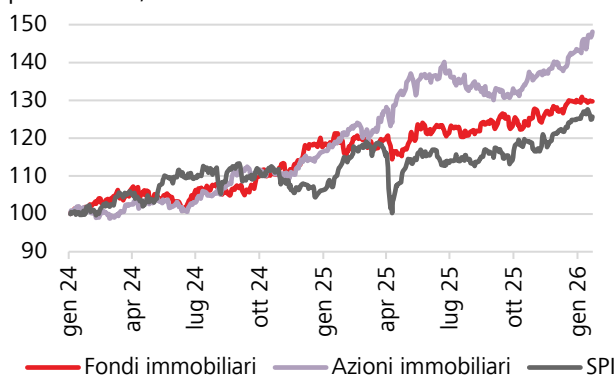
Investimenti immobiliari

Ultimamente, gli investimenti immobiliari indiretti hanno goduto di grande popolarità. Il ritorno di un contesto di tassi bassi e l'aumento delle incertezze geopolitiche hanno permesso ai titolari di quote di fondi e azioni immobiliari di realizzare profitti cospicui. Ciò significa tuttavia che le stime hanno raggiunto livelli ragguardevoli.



Performance

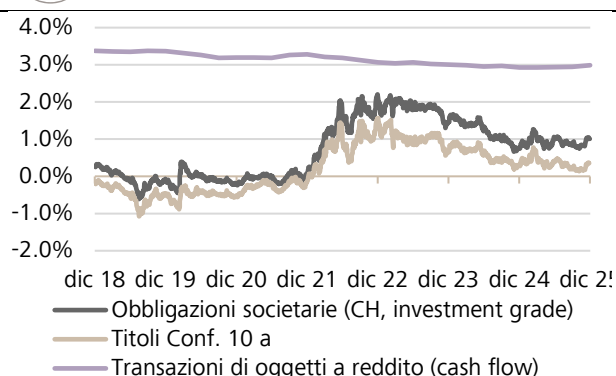
Total Return delle azioni e dei fondi immobiliari svizzeri quotati e SPI, 100 = 03.01.24



Fonte: SIX, Raiffeisen Economic Research



Rendimenti a confronto

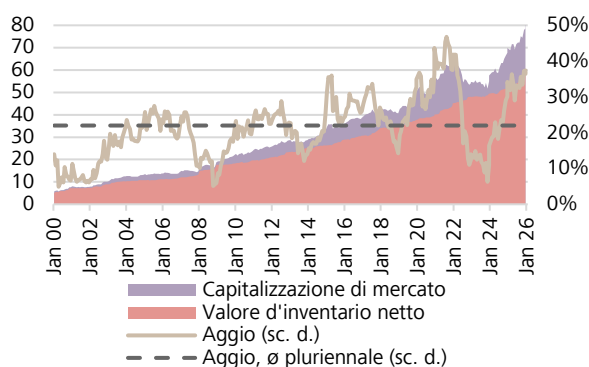


Fonte: IAZI, LSEG, BNS, Raiffeisen Economic Research



Aggi

Capitalizzazione di mercato e NAV (in mld. CHF) nonché aggi (in %) dei fondi immobiliari svizzeri quotati



Fonte: SFP, Raiffeisen Economic Research

Se i tassi scendono, i prezzi degli immobili salgono. La recente reazione del mercato degli investimenti immobiliari svizzeri indiretti ha confermato una volta di più questa regola economica. Da quando la BNS ha avviato l'ultimo ciclo di taglio dei tassi all'inizio del 2024, le azioni e i fondi immobiliari quotati sono saliti alle stelle (v. grafico in alto). Negli ultimi due anni, il rendimento totale dei fondi immobiliari svizzeri si è aggirato sul 30%. Le azioni immobiliari hanno fatto ancora meglio, con il 44% circa, superando ampiamente il rendimento del mercato azionario svizzero (SPI: +25%). Oltre alla migliore performance, entrambe le forme di investimento hanno convinto per la loro notevole stabilità di fronte alla volatilità dei mercati finanziari determinata dalla politica commerciale ed estera degli Stati Uniti.

Tassi bassi e beni rifugio

Questo andamento favorevole dei corsi ha vari motivi. Il calo dei tassi sta rendendo nuovamente allettante il modello di affari delle società immobiliari tradizionali: le minori spese di finanziamento agevolano infatti i nuovi investimenti. L'abbassamento dei tassi ha inoltre rilanciato l'attrattiva relativa degli investimenti immobiliari. Rispetto alle alternative con un profilo di rischio modesto, gli immobili sono ora molto redditizi, lasciando presagire un netto rialzo dei prezzi degli oggetti a reddito (v. grafico al centro). Guerre, conflitti commerciali e la percezione di fragilità dell'ordine mondiale attuale hanno inoltre indotto una fuga degli investitori verso i valori reali considerati beni rifugio, tra cui figurano, oltre ai metalli preziosi (prezzo dell'oro: +98% in due anni), gli immobili svizzeri.

Livello elevato dei prezzi

A causa dei persistenti tassi bassi e delle continue turbolenze geopolitiche, i titoli immobiliari indiretti dovrebbero rimanere nelle grazie degli investitori ancora un po'. La penuria cronica sul mercato svizzero dell'alloggio continuerà a garantire un basso rischio di sfitti e un crescente potenziale di aumento degli affitti. Per queste prospettive, attualmente gli acquirenti di fondi immobiliari pagano un premio del 37% sul valore d'inventario netto, l'aggi più alto dal boom immobiliare durante la pandemia di Covid (v. grafico in basso). Le stime sono tuttavia così tornate a livelli alti, il che dovrebbe attenuare il potenziale di futuri rialzi dei corsi.

Proprietà

L'aumento dinamico dei prezzi sta alzando ulteriormente gli ostacoli all'acquisto di una casa. Soprattutto le condizioni di sostenibilità inaspriscono notevolmente i requisiti finanziari per i potenziali acquirenti. Anche con grandi sforzi di risparmio, il sogno di possedere un'abitazione è ormai quasi impossibile da realizzare per la maggior parte delle famiglie svizzere. I requisiti di capitale aumentano infatti più rapidamente delle possibilità di risparmio.

Nel 2025 i prezzi delle abitazioni di proprietà hanno segnato un'ulteriore impennata. Le case unifamiliari sono rincarate del 5.75% e le proprietà per piani del 3.85% rispetto all'anno precedente. Visto il calo dei tassi, il rialzo dei prezzi ha subito un'ulteriore accelerazione, come previsto (v. grafico a sinistra). Dopo il breve tonfo seguito all'aumento dei tassi nel 2022 e nel 2023, la dinamica dei prezzi ha ora nuovamente superato leggermente la media storica a lungo termine. Negli ultimi 20 anni, i prezzi delle case unifamiliari sono aumentati in media del 3.4% e quelli delle proprietà per piani del 3.8% all'anno.

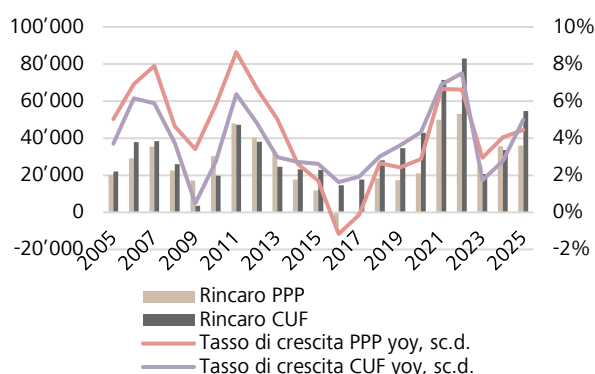
In termini assoluti, gli aumenti sono cospicui

Gli ultimi aumenti dei prezzi non sembrano quindi così drastici rispetto all'andamento storico. Ai livelli attuali dei prezzi, anche tassi di crescita relativa moderati significano tuttavia aumenti elevati in termini assoluti. Nel 2025, per una casa unifamiliare si sfioravano in media (mediana) CHF 1'300'000. Rispetto all'anno precedente, l'aumento è quindi stato di quasi CHF 55'000. Sempre nel 2025, le proprietà per piani sono state immesse sul mercato in media a poco più di CHF 950'000, circa CHF 36'000 in più rispetto all'anno precedente. In un confronto storico, i prezzi assoluti delle abitazioni di proprietà sono quindi in forte aumento. Rispetto alla media ventennale (PPP: circa +CHF 27'500, CUF: circa +CHF 35'000 all'anno), l'anno scorso gli aumenti di prezzo sono stati nettamente superiori (PPP: +CHF 36'000; CUF: +CHF 55'000).



Andamento dei prezzi

Crescita annuale dei prezzi in % e in CHF per un oggetto standard



Fonte: SRED, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Ostacoli al finanziamento in forte aumento

Parallelamente ai prezzi aumentano anche gli ostacoli finanziari all'acquisto di un'abitazione. Le condizioni legali per il finanziamento della proprietà dell'abitazione sono infatti direttamente legate ai prezzi. Il grafico sotto a destra mostra l'evoluzione dei requisiti di capitale proprio e sostenibilità per il finanziamento massimo di una proprietà standard (ipotesi: capitale proprio 20%, interesse indicativo 5%, ammortamento e manutenzione 1% ciascuno). Per ottenere un finanziamento per una proprietà per piani standard, l'anno scorso una famiglia doveva mettere sul tavolo circa CHF 190'000 in capitale e dimostrare un reddito annuo di CHF 165'000. Per le case unifamiliari, gli ostacoli sono ancora più alti: CHF 260'000 di mezzi propri e CHF 226'000 di reddito annuo. A titolo di confronto: dieci anni fa, gli ostacoli al finanziamento erano nettamente più bassi: erano richiesti mezzi propri per circa CHF 140'000 (PPP) e CHF 180'000 (CUF) e un reddito di circa CHF 123'000 (PPP) e CHF 156'000 (CUF).

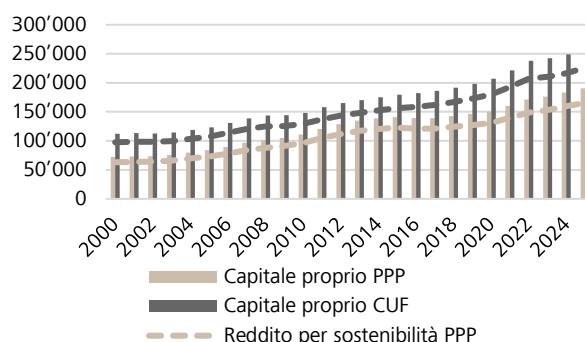
Risparmiare per acquistare una casa?

Oggi l'acquisto di un'abitazione di proprietà richiede un ingente capitale proprio. Chi vuole acquistare una casa con le proprie forze, senza il sostegno dei genitori, deve risparmiare parecchio. Il grafico in alto nella prossima pagina mostra quanti anni doveva risparmiare una giovane famiglia media per raggiungere il 20% di capitale proprio per l'acquisto di un'abitazione standard. Oltre al tasso di



Ostacoli al finanziamento

Capitale proprio e reddito annuo minimi per il finanziamento dell'80% di un oggetto di proprietà standard

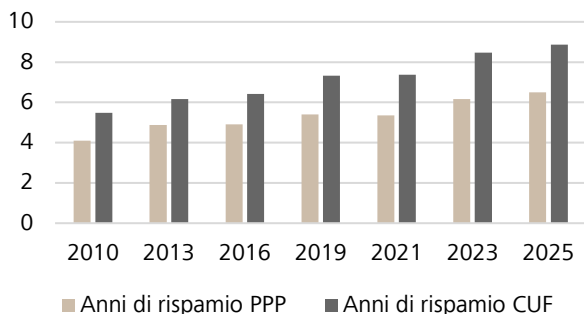


Fonte: SRED, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research



Anni per risparmiare il 20% di capitale proprio

Numero di anni in cui una giovane famiglia media (sotto i 35 anni) deve risparmiare per soddisfare i requisiti di capitale proprio di un oggetto di proprietà standard

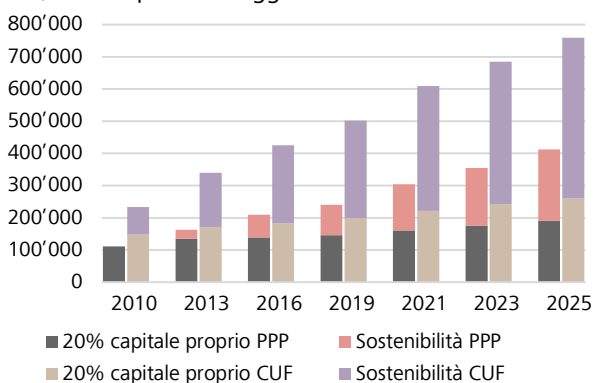


Fonte: UST, SRED, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research



Fabbisogno effettivo di capitale proprio

Capitale effettivo necessario per soddisfare la condizione di sostenibilità per una giovane famiglia media (sotto i 35 anni) che acquista un oggetto standard

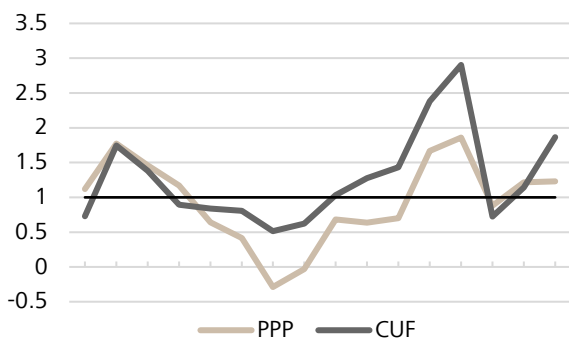


Fonte: UST, SRED, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research



Effetto degli aumenti dei prezzi

Numero supplementare di anni in cui una giovane famiglia media (sotto i 35 anni) deve risparmiare a causa dei rincari annuali



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

risparmio medio, compreso tra il 17.5% e il 21% a seconda dell'anno in esame, si ipotizza che il 7% del reddito lordo confluisca nella cassa pensione, prelevata integralmente per l'acquisto dell'abitazione. Una giovane famiglia che dal 2025 mette da parte ad esempio il 25% circa del proprio reddito (compresi i versamenti nella cassa pensione) dovrebbe risparmiare 6.5 anni, compreso il prelievo integrale della cassa pensione, per mettere assieme l'attuale capitale minimo per comprare un appartamento e 8.9 anni per comprare una casa unifamiliare. Il passato mostra però che, visti i forti rialzi dei prezzi, i requisiti di capitale proprio aumentano molto più rapidamente dei risparmi medi. Sebbene dal 2010 in media il reddito lordo (+6%) e i risparmi annuali (+8%) delle giovani famiglie siano aumentati, il periodo di risparmio richiesto si è allungato di 2.5 e 3.5 anni rispettivamente.

La sostenibilità fa lievitare i requisiti di capitale

Se si considerano solo le prescrizioni sui mezzi propri, l'acquisto di un'abitazione di proprietà con le proprie forze sembra ancora realizzabile in un periodo di tempo ragionevole per una famiglia media, malgrado gli ostacoli crescenti. Oggi, tuttavia, in genere il reddito familiare non è più sufficiente a soddisfare i requisiti di sostenibilità per l'anticipo massimo per un'abitazione di proprietà standard. Per restare all'interno delle linee guida di sostenibilità, spesso è necessario tirar fuori più capitale proprio per ridurre il livello di anticipo dell'oggetto finanziato. Il rapidissimo aumento dei prezzi comporta aumenti ancora più rapidi dei requisiti di capitale per le famiglie del ceto medio (v. grafico al centro). Per soddisfare i requisiti di sostenibilità per l'acquisto di una proprietà per piani standard, oggi una giovane famiglia media deve mettere sul tavolo oltre CHF 410'000. Per una casa unifamiliare standard, il capitale effettivo necessario si aggira sui CHF 760'000. Nel 2010, i requisiti di capitale effettivi erano molto più bassi: CHF 110'000 (+273%) e 235'000 (+223%) rispettivamente.

I prezzi aumentano più rapidamente dei risparmi

Una volta raggiunto il limite di sostenibilità, qualsiasi ulteriore aumento del prezzo di acquisto deve essere finanziato interamente con capitale proprio, dal momento che la potenziale ipoteca è già stata esaurita. A causa degli elevati aumenti dei prezzi in termini assoluti, i requisiti di capitale per le famiglie risparmiatrici aumentano quindi molto rapidamente. Il grafico in basso mostra l'effetto degli aumenti annuali dei prezzi sul periodo di risparmio effettivo di una giovane famiglia media. Gli aumenti dei

Segmenti di mercato

prezzi del 2025, ad esempio, hanno fatto lievitare il periodo di risparmio necessario di 1.2 anni per le proprietà per piani e di 1.8 anni per le case unifamiliari. Anche raddoppiando il tasso di risparmio (50% del reddito lordo), nel 2025 il sogno di possedere una casa sarebbe slittato ulteriormente. In linea di principio, ogni anno in cui viene superato il valore 1, la famiglia non fa un passo verso l'acquisto della casa, poiché l'aumento dei prezzi allunga il periodo di risparmio di oltre un anno. Negli ultimi anni, il periodo teorico necessario per risparmiare il capitale proprio necessario ha quindi subito un'impennata (v. grafico a sinistra). Nel 2010, la giovane famiglia media avrebbe avuto a disposizione un capitale sufficiente se avesse raggiunto il tasso medio di risparmio nei 4 anni (PPP) o nei 10 anni (CUF) precedenti. Nel 2025, gli anni di risparmio richiesti sono saliti a 12 e 28 anni rispettivamente. Le famiglie del ceto medio non possono quindi più tenere il passo con l'aumento dei prezzi. Una giovane famiglia che, nel 2018, avesse calcolato ad esempio un periodo di risparmio di poco meno di 7 anni per l'acquisto di un appartamento standard oggi non potrebbe che constatare, ipotizzando un tasso di risparmio costante, di non aver accumulato neanche la metà del capitale richiesto.

Sono necessari redditi elevati e alti tassi di risparmio

Per il ceto medio, il sogno di acquistare le proprie quattro mura con le proprie forze è quindi difficilmente realizzabile. Per poter risparmiare abbastanza anche a fronte del forte aumento dei prezzi, oggi ci vuole un reddito molto elevato. Considerando ad esempio il reddito familiare del quintile dell'80% (circa CHF 175'000 all'anno), nel 2025 esso è appena sufficiente per raggiungere le condizioni di sostenibilità per il finanziamento massimo di una proprietà

per piani standard. Ipotizzando un tasso di risparmio annuo pari al 33% del reddito lordo (circa CHF 60'000), il capitale necessario potrebbe essere risparmiato in poco più di tre anni. Negli ultimi 15 anni, questa famiglia con un reddito molto alto è riuscita a tenere il passo con la crescita dei prezzi delle proprietà per piani (v. grafico in basso). Per le case unifamiliari, invece, è stata da tempo superata dagli aumenti annuali dei prezzi. Per compensare la sola crescita dei prezzi del 2025, avrebbe dovuto risparmiare un totale di circa CHF 120'000. E siccome tra qualche anno sarà raggiunto anche il limite di sostenibilità per gli appartamenti standard, è probabile che il periodo di risparmio segnerà un'impennata anche per le famiglie con un reddito così elevato.

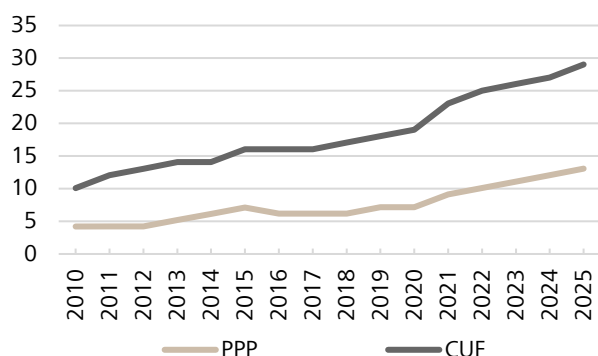
In genere, il solo risparmio non basta più

Questi calcoli teorici presuppongono che le famiglie mettano da parte il capitale risparmiato senza investirlo. Chi risparmia a lungo per la casa dovrebbe investire almeno una parte del capitale sul mercato finanziario. Con una quota di investimento elevata, si può contare su una riduzione significativa del periodo di risparmio, grazie ai consistenti rendimenti del mercato azionario. Anche ipotizzando rendimenti annuali relativamente elevati, tuttavia, la maggior parte delle famiglie difficilmente riuscirà ad accumulare un capitale sufficiente a compensare gli aumenti annuali dei prezzi sul mercato delle abitazioni di proprietà. In futuro, chi non ha un reddito eccezionalmente alto dovrà sperare in un aiuto da parte delle generazioni precedenti o essere pronto a scendere a compromessi importanti in termini di posizione, dimensioni o condizioni dell'oggetto da acquistare per poter realizzare il sogno dell'abitazione di proprietà.



Periodo di risparmio effettivo

Numero di anni che una giovane famiglia media (sotto i 35 anni) dovrebbe risparmiare per soddisfare l'effettivo fabbisogno di capitale di un oggetto standard

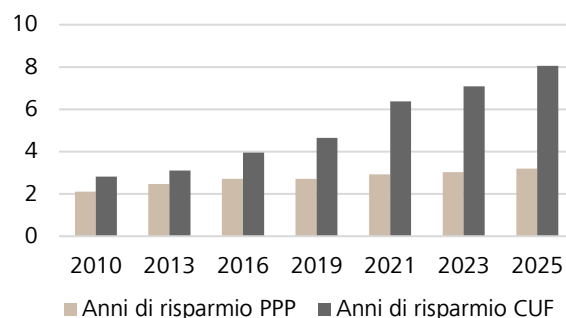


Fonte: UST, SRED, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research



Periodo di risparmio delle famiglie ad alto reddito

Numero di anni che una famiglia con reddito molto elevato (quintile 80%, tasso di risparmio 33%) deve risparmiare per soddisfare il fabbisogno di capitale di un oggetto standard



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

Locazione di abitazioni

Nel 2025 la dinamica degli affitti offerti si è notevolmente indebolita. Ciò è dovuto principalmente al calo significativo dell'immigrazione, che ha attenuato la pressione sulla domanda sul mercato degli appartamenti in locazione. A breve termine, la produzione di alloggi sta tenendo il passo con la crescita dei nuclei familiari. A causa del deficit accumulato negli ultimi anni, il mercato non accenna tuttavia ad allentarsi.

Anche nel 2025 la situazione sul mercato degli appartamenti in locazione è stata caratterizzata da una penuria cronica di alloggi. Di conseguenza, la pressione al rialzo sugli affitti offerti persiste. Nella maggior parte delle regioni svizzere, la dinamica degli affitti è però diminuita sensibilmente rispetto all'anno precedente. Se a metà del 2024 in tutta la Svizzera si registravano ancora impennate record dei prezzi superiori al 6%, nel corso del 2025 l'inflazione annua si è attestata solo tra l'1.3% e il 2.3% (v. grafico a sinistra). Sebbene il rallentamento della dinamica dei prezzi sia una notizia positiva per gli inquilini, l'aumento degli affitti iniziali è ancora superiore all'aumento annuo medio dell'1.7% dall'inizio del millennio.

Il calo dell'immigrazione frena la domanda

L'indebolimento della dinamica degli affitti si spiega principalmente con il calo dell'immigrazione. Nel 2025 la domanda di lavoro in Svizzera è infatti notevolmente diminuita a causa delle prospettive congiunturali in chiaroscuro. Alla fine di novembre, l'immigrazione netta cumulata era inferiore del 12% circa al livello dell'anno precedente (v. grafico a destra). Su base annua, nel 2025 dovrebbero essere immigrate in Svizzera poco meno di 75'000 persone, molto meno rispetto agli anni precedenti (circa 81'000 nel 2022, circa 99'000 nel 2023, circa 83'000 nel 2024). Anche il forte aumento degli affitti offerti ha portato a una notevole contra-

zione della domanda di alloggi da parte della popolazione residente.

La produzione di alloggi langue

Se nel 2025 la pressione sul fronte della domanda è quindi stata meno pronunciata rispetto agli anni precedenti, la produzione di alloggi continua a ristagnare. Il persistente calo del numero di abitazioni nelle domande di costruzione presentate dalla metà del 2018 e la conseguente diminuzione dei progetti edilizi effettivamente approvati ha portato a un crollo del numero di nuovi oggetti immessi sul mercato. Dal 2019, il numero di nuove abitazioni è diminuito costantemente nonostante la forte crescita demografica. Nel 2025 si stima che siano state immesse sul mercato solo poco più di 42'000 nuove abitazioni – il livello più basso da circa 20 anni (v. grafico a sinistra nella prossima pagina).

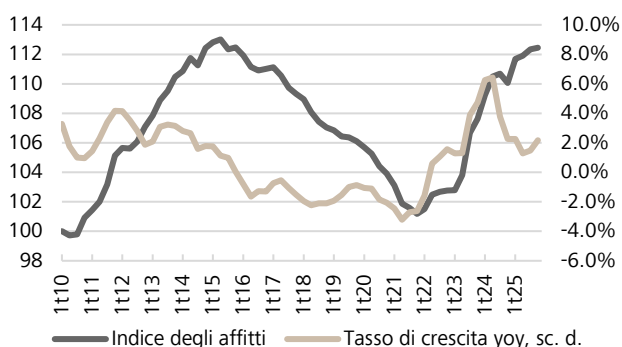
Stimolo all'edilizia di breve durata

A partire dalla metà del 2024 è stato osservato un aumento sia delle domande che dei permessi di costruzione, il che comporterà un incremento temporaneo dell'offerta di alloggi nei prossimi uno o due anni. Quest'anno prevediamo pertanto che il numero di nuove abitazioni aumenterà del 12% rispetto al 2025. Tuttavia, è probabile che l'aumento delle domande di costruzione si rivelerà un fuoco di paglia piuttosto che un'inversione di tendenza. Il numero di domande di costru-



Affitti

Affitti offerti indicizzati (100 = 1t10) e tasso di crescita annua in %

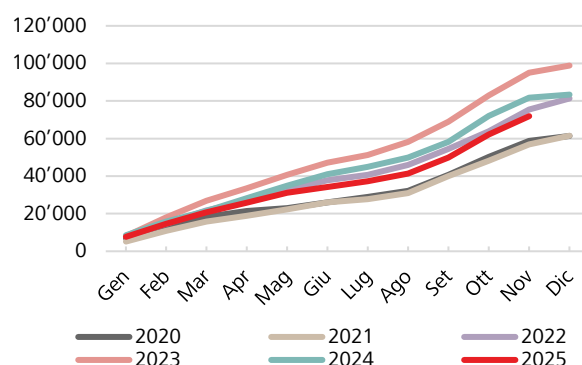


Fonte: Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research



Immigrazione

Saldo migratorio cumulato della popolazione straniera residente



Fonte: SEM, Raiffeisen Economic Research

zione di nuove abitazioni è infatti già sceso a livelli storicamente bassi, nettamente inferiori a quelli precedenti l'aumento (-4% tra il 4T23 e il 3T25). L'aumento dei permessi di costruzione è dovuto principalmente agli effetti di recupero del grande arretrato accumulato tra il 2022 e il 2024. Come previsto, questa impennata delle autorizzazioni, peraltro fortemente concentrata nella regione del Lago Lemano (v. Immobili in Svizzera 3T 2025), sembra nuovamente esaurirsi (-4% rispetto al trimestre precedente). Dopo un temporaneo aumento, a medio termine l'attività edilizia residenziale riscenderà ai minimi attuali (v. grafico a sinistra).

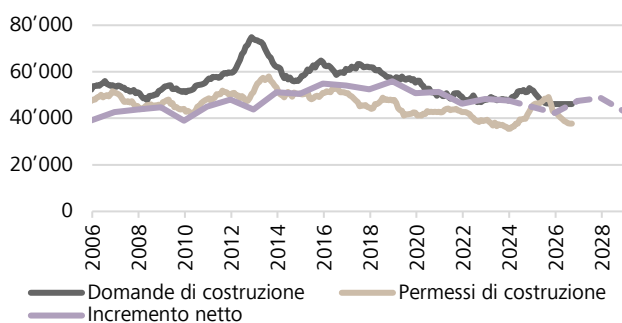
Deficit abitativo accumulato

Negli ultimi anni, la combinazione di attività edilizia insufficiente e crescita demografica dinamica ha portato a una notevole differenza tra il numero di nuove abitazioni e l'incremento dei nuclei familiari (v. grafico a destra). Dallo scoppio della pandemia di Covid, si è aperto un vuoto di circa 13'000 abitazioni. Il deficit effettivo è probabilmente molto più alto a causa delle abitazioni secondarie incluse nell'incremento di abitazioni e del fatto che, negli ultimi anni, la formazione di nuovi nuclei familiari in Svizzera ha subito un rallentamento. Dal 2024 il numero di nuove abitazioni sembra comunque aver tenuto il passo con la crescita dei nuclei familiari – grazie alla minore immigrazione e al minor numero di nuove famiglie. Questo recente equilibrio tra l'espansione dell'offerta e la domanda aggiuntiva spiega il rallentamento della dinamica dei prezzi degli affitti descritto in apertura. Ciò non toglie che, benché attualmente il numero di nuove abitazioni corrisponda pressoché a quello dei nuovi nuclei, in molte regioni lo spazio abitativo rimane scarso a causa del forte squilibrio che persiste da anni.



Attività edilizia

Numero di abitazioni nelle domande e autorizzazioni di costruzione, somma dei 4 trimestri, e incremento annuo netto (dal 2024 previsione)



Fonte: UST, Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

La penuria è destinata a durare

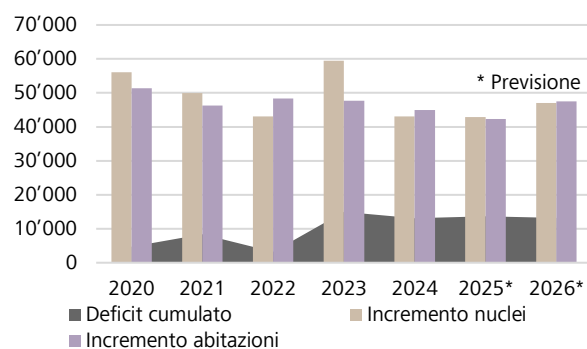
Nonostante il previsto aumento temporaneo dell'offerta e la persistente debolezza dell'immigrazione, è probabile che l'equilibrio tra la produzione di alloggi e la formazione di nuovi nuclei familiari si mantenga ancora per un po'. Supponendo che la grandezza dei nuclei rimanga costante, visto il netto calo dell'immigrazione ci si aspetterebbe una forte eccedenza di nuove abitazioni già a partire dal 2024. Il recente passato dimostra tuttavia che una maggiore offerta di alloggi porta immediatamente a una riduzione della grandezza dei nuclei familiari e a un maggiore consumo di superficie pro capite (v. Immobili in Svizzera 4T 2025). Sulla base di ipotesi prudenti quanto all'evoluzione futura della grandezza dei nuclei e di una crescita demografica costante, è probabile che questo equilibrio rimarrà inalterato fino al prossimo anno. In seguito il deficit si materializzerà nuovamente a causa del nuovo crollo delle nuove abitazioni, anche se l'attuale basso livello di immigrazione dovesse persistere.

Per allentare la tensione sul mercato dell'alloggio a lungo termine, è necessario un aumento molto più consistente dell'attività edilizia. Bisognerebbe creare un'eccedenza di nuove abitazioni, al di là della domanda annuale delle famiglie immigrate e della compensazione della domanda repressa della popolazione indigena. Solo per tornare al livello neutrale di sfiti dell'1.25% circa, al quale si prevede che gli affitti offerti ristagnino, sarebbero necessarie altre 12'000 abitazioni, pari a oltre il 28% della produzione di alloggi nel 2025. Malgrado il forte rallentamento sul fronte della domanda, per il futuro prossimo non si delinea quindi alcun allentamento della situazione di penuria sul mercato delle abitazioni in locazione e di conseguenza alcuna svolta nell'attuale spirale degli affitti.



Deficit abitativo

Incremento annuo delle nuove abitazioni e dei nuovi nuclei familiari nonché deficit abitativo accumulato



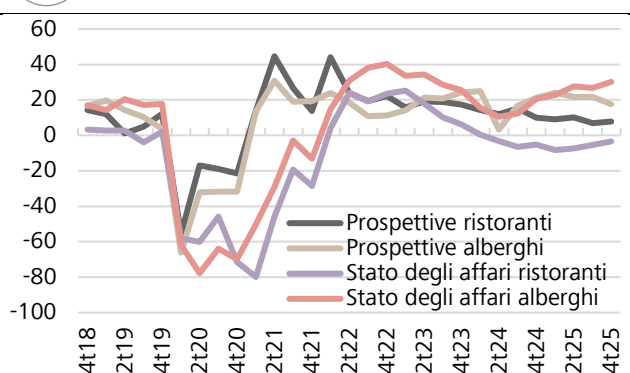
Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

Alberghi e ristoranti

Mentre il settore alberghiero passa da un record di pernottamenti all'altro, la ristorazione, che risente dei cambiamenti strutturali ed è molto più sensibile alla congiuntura, sta soffrendo. Gli sviluppi divergenti sui mercati degli utenti si riflettono sui rispettivi mercati immobiliari. È da un po' che sono creati pochissimi nuovi spazi per la ristorazione. Nel frattempo, l'industria ricettiva sta rinnovando i propri alberghi con un'offensiva di ristrutturazione per accogliere in modo efficiente i flussi crescenti di ospiti.



Stato degli affari e prospettive

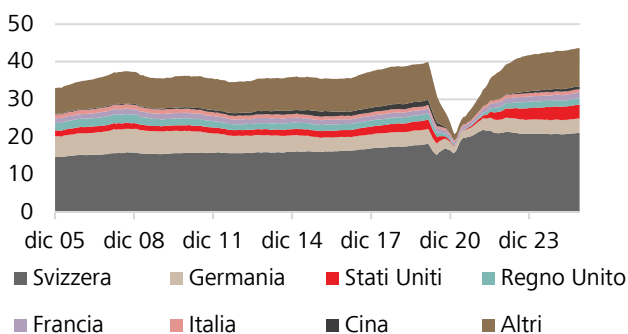


Fonte: KOF, Raiffeisen Economic Research



Pernottamenti

In mln. per paese di provenienza, totale su 12 mesi

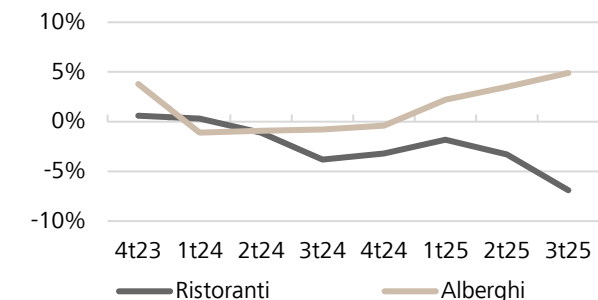


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



Crescita dei fatturati

In % rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente



Fonte: GastroSuisse, Raiffeisen Economic Research

Gli affari del settore alberghiero restano buoni (v. grafico in alto). Nel 2025 il numero di pernottamenti ha segnato un nuovo record (v. grafico al centro). Rispetto al già forte anno precedente, il numero annuale di pernottamenti è progredito di un ulteriore 2.5% alla fine di novembre 2025. Il principale motore di questa crescita sono stati gli ospiti americani (+5.8%), che ora sono importanti per il turismo indigeno quasi quanto i tedeschi, che continuano a costituire il gruppo di ospiti stranieri più numeroso. Anche se ultimamente l'ottimismo si è indebolito per via del rallentamento congiunturale in un contesto di persistente pressione sui costi e aspra concorrenza, le aziende continuano a considerare positive le prospettive.

Crollo dei fatturati nella ristorazione

Il settore gemello dell'industria alberghiera, la ristorazione, se la passa molto meno bene. Oltre alle tendenze strutturali negative che da qualche tempo lo penalizzano (parole chiave: telelavoro, takeaway, consapevolezza della salute, carenza di personale, crescenti costi salariali, scalabilità limitata), la difficile situazione congiunturale sta già avendo un impatto notevole sul settore. Le visite discrezionali e spesso spontanee ai ristoranti sono sempre un indicatore sensibile dell'andamento economico generale. I fatturati nel settore della ristorazione sono in calo da oltre due anni. Nel terzo trimestre del 2025 si è addirittura registrato un vero e proprio crollo delle vendite del 6.9% rispetto all'anno precedente (v. grafico in basso).

Più fallimenti e meno nuovi esercizi

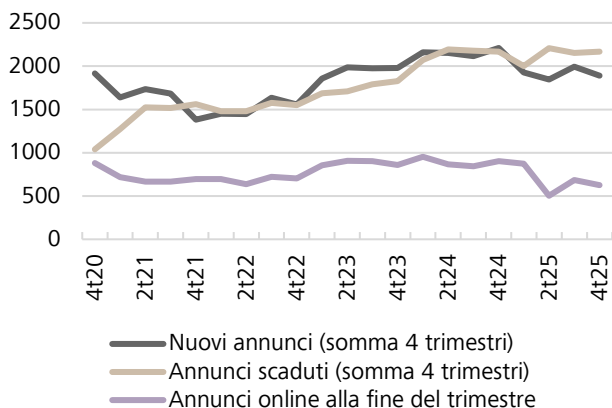
Nonostante le prospettive negative sul mercato degli utenti, le superfici per la ristorazione offerte in locazione continuano a trovare locatari. Come si evince dagli annunci online, la capacità di assorbimento del mercato resta intatta anche in un contesto di mercato difficile (v. grafico in alto nella prossima pagina). La domanda di superfici per la ristorazione resta modesta: oggi il numero di nuovi esercizi della ristorazione è inferiore del 10% circa rispetto a prima della pandemia e la tendenza è al

Segmenti di mercato



Superfici per la ristorazione offerte

Numero di annunci online

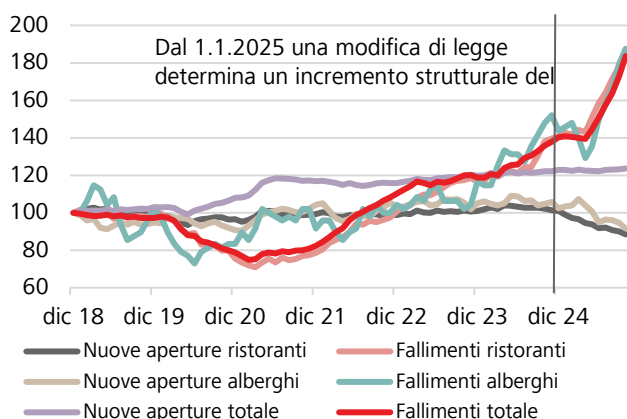


Fonte: Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research



Nuovi esercizi e fallimenti

Totali indicizzati su 12 mesi, 100 = dicembre 2018

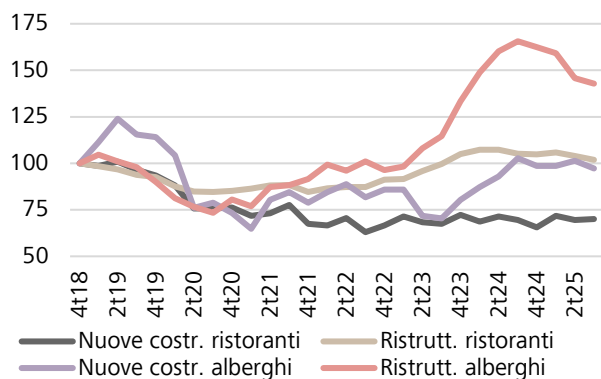


Fonte: Creditreform, Raiffeisen Economic Research



Domande di costruzione

Numero di domande per uso, indicizzato, 100 = 4t18



Fonte: Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

ribasso (v. grafico al centro). Allo stesso tempo, anche il numero di fallimenti è aumentato dalla fine della pandemia: la sotto-mortalità degli esercizi della ristorazione grazie alle misure di sostegno Covid è stata più che compensata. Il forte aumento del numero di società costrette a depositare il bilancio a partire dal 2025 è tuttavia dovuto in gran parte a una modifica tecnica della legge e solo in seconda battuta a ragioni economiche. Nel complesso, il numero di fallimenti nel settore della ristorazione è però in linea con la tendenza economica generale degli ultimi anni. Non si osserva (ancora) un'accelerazione relativa della dinamica dei fallimenti.

Bassa attività edilizia come stabilizzatore

Il fatto che l'indice dell'offerta di superfici per la ristorazione non sia aumentato malgrado le avversità strutturali e congiunturali e che i nuovi spazi immessi sul mercato continuino a essere assorbiti è dovuto al livello bassissimo di nuove costruzioni. Dal 2020 il numero annuale di domande di costruzione per nuovi ristoranti, bar e caffè è rimasto quasi costantemente del 25%-30% al di sotto del livello prepandemico (v. grafico in basso). Oltre alla debolezza della domanda, ciò è dovuto anche alla stagnazione dell'edilizia residenziale. Molte superfici per la ristorazione sono infatti create come sottoprodotto, per così dire, al pianterreno dei complessi residenziali. In ogni caso, il conseguente minor incremento di spazi contrasta la domanda contenuta sul mercato degli utenti, garantendo una stabilizzazione del mercato.

Alberghi esistenti continuamente rimessi a nuovo

Nel settore alberghiero, invece, le cose vanno meglio e le domande di costruzione di nuove strutture sono tornate da tempo ai livelli prepandemici. Spicca però soprattutto la persistente offensiva di risanamento, ristrutturazione ed espansione. Tra la fine del 2022 e la metà del 2024, gli investimenti per interventi sul patrimonio edilizio esistente del settore sono aumentati di oltre il 60%. Sebbene questa tendenza abbia raggiunto l'apice e le domande di costruzione per interventi su edifici esistenti siano in calo, il livello rimane elevato. Il settore sta rimettendo a nuovo il patrimonio edilizio esistente per poter accogliere il flusso di ospiti in costante aumento. Invece di costruire altri nuovi alberghi, si ampliano i modelli alberghieri già collaudati. Allo stesso tempo, le misure edilizie garantiscono i guadagni di efficienza necessari affinché il settore possa continuare ad accogliere sempre più ospiti con il personale limitato a disposizione.

Mobilitazione di terreni edificabili

La nuova pianificazione del territorio ha reso più redditizia la tesaurizzazione dei terreni edificabili rispetto all'edificazione. Malgrado ampie riserve di terreni edificabili, lo spazio abitativo creato su aree verdi è quindi minimo. A più di dieci anni dalla riforma della pianificazione del territorio, le misure di mobilitazione dei terreni edificabili non hanno sortito praticamente alcun effetto. Alle condizioni quadro attuali, le nuove costruzioni su terreni non edificati, che non eliminano gli alloggi a prezzi moderati esistenti, non possono garantire un'espansione sufficiente dell'offerta abitativa.

Meno di un terzo delle nuove abitazioni è costruito su aree verdi. Nel 2010 la percentuale di nuove abitazioni costruite su terreni non ancora edificati sfiorava ancora il 70% (v. grafico a sinistra). Questo rapido spostamento dell'attività edilizia residenziale dallo spreco di suolo, risorsa scarsa e preziosa, a favore di nuovi edifici sostitutivi, ristrutturazioni e ampliamenti con la massima densità edilizia possibile su superfici già edificate è voluto. È il risultato di un ampio consenso sociale di lunga data, che chiede un uso parsimonioso del suolo e la fine delle derive della dispersione urbana. L'iniziativa paesaggio, lanciata già nel 2007, chiedeva di congelare le zone edificabili alle dimensioni dell'epoca. Retrospectivamente, la legge sulla pianificazione del territorio (LPT), accolta dal popolo nel 2013, a favore della quale nel 2012 l'iniziativa era stata ritirata, ha praticamente soddisfatto tale richiesta. Nel decennio dal 2012 al 2022, in Svizzera le zone edificabili sono aumentate solo del 2.5% circa e l'intero aumento è attribuibile alle superfici del traffico. Le zone edificabili a scopo abitativo e lavorativo sono addirittura diminuite dello 0.5%.

Prezzi dei terreni alle stelle con la nuova pianificazione

Alla luce dell'obiettivo principale di limitare le zone edificabili, la nuova pianificazione del territorio si direbbe un successo. L'arresto della dispersione e il congelamento delle dimensioni delle zone edificabili hanno tuttavia innescato gravi effetti collaterali: negli ultimi due decenni,

i prezzi dei terreni residenziali sono cresciuti molto di più rispetto a quelli di altri beni materiali correnti. Benché entrino in gioco diversi fattori, la tesi che la penuria artificiale di suolo sia il fattore principale della dinamica dei prezzi immobiliari resta incontestabile. Escludendo nuovi azionamenti, il potenziale di sviluppo è stato bloccato senza misure di accompagnamento – come un aumento sistematico degli indici di sfruttamento – atte a creare un potenziale di espansione dell'offerta all'interno delle zone edificabili esistenti. In combinazione con la forte domanda di abitazioni, alimentata da un'immigrazione elevata e tassi bassi, ciò ha inevitabilmente portato all'esplosione dei prezzi degli ultimi anni (v. grafico a destra).

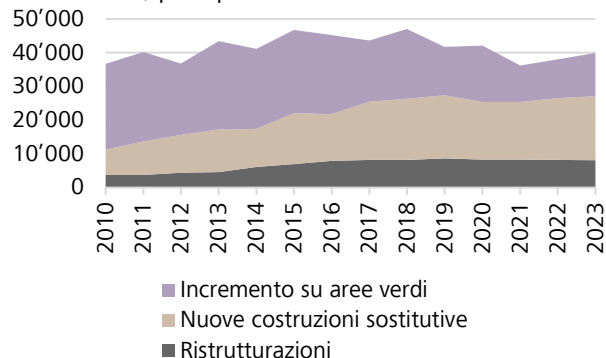
Incentivi insufficienti per la densificazione

Il fatto che il calo dell'attività edilizia sulle aree verdi sia comunque compensato dalla densificazione centripeta, come i nuovi edifici sostitutivi e le ristrutturazioni, è un successo che può essere attribuito solo indirettamente alla pianificazione del territorio, dal momento che la riforma non ha migliorato in misura significativa le condizioni quadro per la densificazione. A più di dieci anni dalla sua adozione, la maggior parte dei regolamenti edilizi comunali non prevede ancora incentivi aggiuntivi per una maggiore densità edilizia. Semplicemente, siccome i terreni edificabili disponibili sono scarsi, i prezzi e gli affitti sempre più alti rendono più interessanti le misure di densificazione.



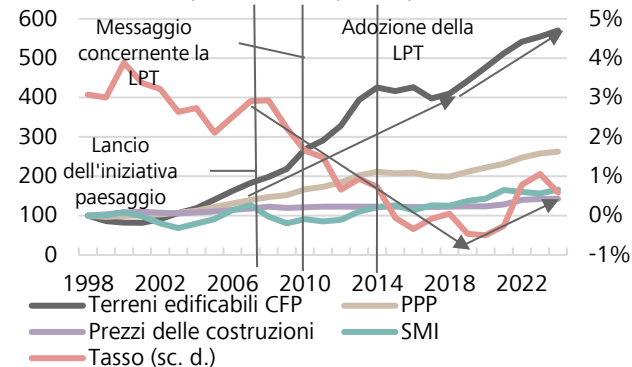
Incremento edilizio netto

In abitazioni, per tipo di incremento



Prezzi e tassi

Prezzi indicizzati, 100 = 1998; tasso, titoli Conf. 10 anni



Costruire su aree verdi ha dei vantaggi

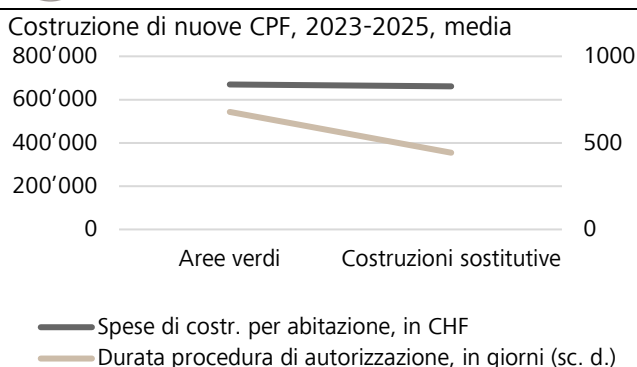
Oltre all'assenza di misure di accompagnamento, anche la tempistica della nuova pianificazione non poteva essere più infelice: è entrata in vigore in un periodo di tassi particolarmente bassi e forte immigrazione. Malgrado la spinta allo sviluppo centripeto, il calo delle nuove costruzioni su spazi aperti provoca un enorme divario tra la domanda e l'offerta nell'edilizia residenziale. Lo spostamento verso nuovi edifici sostitutivi comporta anche grandi svantaggi: spesso cancella irrimediabilmente il vecchio patrimonio edilizio a prezzi moderati. Difficoltà sociali dovute a disdette dei contratti di interi immobili e rialzo dei costi abitativi sono spesso il prezzo non dichiarato pagato dalla società per lo stop alla dispersione.

I terreni edificabili non edificati costano meno

Benché le spese di costruzione per unità abitativa negli edifici esistenti e negli spazi aperti siano paragonabili – i costi di demolizione degli edifici in essere compensano i costi di urbanizzazione delle particelle non edificate (v. grafico a sinistra) – le nuove costruzioni su aree verdi creano spazio abitativo più economico, soprattutto grazie al minor prezzo dei terreni non edificati (v. grafico a destra). Nel 2025, per esempio, i prezzi al metro quadrato delle particelle edificate nel cantone di Zurigo superavano di quasi il 50% quelli dei terreni non edificati. Oltre alle possibilità di sfruttamento massimo leggermente ridotte, i prezzi più bassi al metro quadrato sono dovuti soprattutto alla qualità inferiore delle particelle non edificate, che tendono a essere situate in comuni poco attraenti o ai margini della zona con scarsi collegamenti di trasporto. La costruzione di abitazioni su aree verdi, più economica, va quindi di pari passo con un'erosione della qualità. Vista la mancanza di accessibilità economica, soprattutto per le famiglie a basso reddito, e l'esplosione dei prezzi e degli affitti nei centri, anche questi alloggi meno pregiati sarebbero tuttavia benaccetti.



Spese di costruzione e tempi di approvazione nei grandi centri



Fonte: UST, Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

Elevata disponibilità di terreni edificabili non edificati

Per contrastare l'accentuata penuria di spazio abitativo con una nuova offerta a prezzi accessibili e al contempo salvaguardare gli alloggi a prezzi moderati esistenti, la soluzione migliore sarebbe promuovere le nuove costruzioni su aree verdi. In teoria, ciò sarebbe possibile anche nell'ambito dell'attuale quadro giuridico e nel rispetto degli obiettivi di pianificazione del territorio. Malgrado le dimensioni delle zone edificabili siano rimaste stabili da oltre un decennio, la Svizzera dispone infatti ancora di notevoli riserve di terreni residenziali non edificati.

Potenziale per milioni di persone

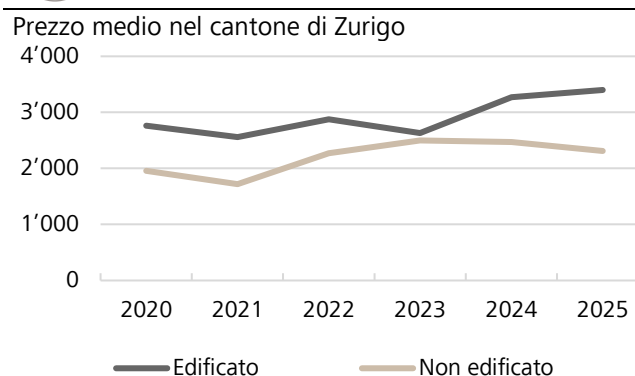
A seconda di quanto le piccole e strette superfici non edificate siano ancora considerate spazi edificabili, in Svizzera è ancora non edificato dal 9.0% al 16.7% delle zone edificabili residenziali. Ipotizzando la stessa densità edilizia del patrimonio edilizio residenziale esistente, questa superficie offrirebbe spazio abitativo ad almeno 950'000 persone. Grazie alla maggiore densità edilizia e al fatto che oggi si costruiscono molte meno abitazioni secondarie, vi dovrebbero infatti trovare spazio molte più persone. La maggior parte della crescita demografica di 1,5 milioni di persone attesa entro il 2055 potrebbe quindi essere ospitata nelle zone residenziali non edificate già delimitate, senza contare gli incrementi netti derivanti da nuove costruzioni sostitutive e ristrutturazioni, che oggi rappresentano due terzi della crescita abitativa. In teoria, le zone edificabili esistenti in Svizzera sono quindi più che sufficienti a coprire la domanda per i prossimi decenni.

Debole mobilitazione dei terreni edificabili

Nella pratica, questo potenziale teorico resta tuttavia perlopiù inutilizzato: Nell'ultimo decennio, l'edilizia residenziale su aree verdi si è dimezzata. Nel 2021, un anno dopo il picco dell'ultimo ciclo di sfiti, è stato toccato il minimo con quasi 11'000 abitazioni. Da allora, la crescente pressione della domanda ha portato solo a un



Prezzo al metro quadrato dei terreni residenziali

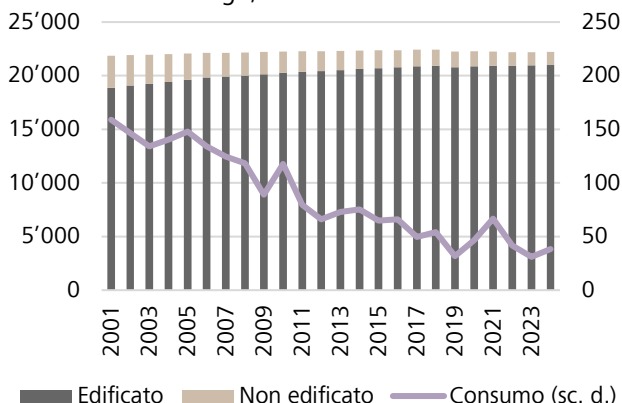


Fonte: UST, Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research



Consistenza e consumo di terreni residenziali

Nel cantone di Zurigo, in ettari

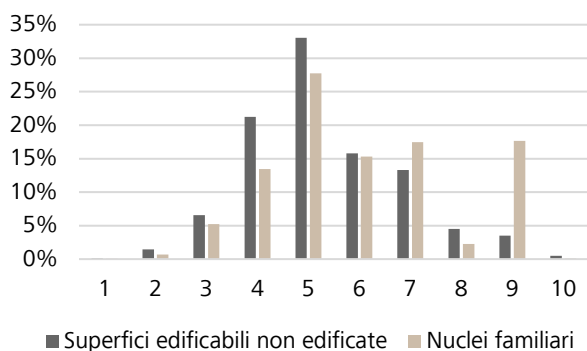


Fonte: Cantone di Zurigo, Raiffeisen Economic Research



Macroubicazione dei terreni residenziali non edificati

Rapporto tra la quota di superfici edificabili non edificate e di nuclei familiari per classe di macroubicazione e la superficie totale, risp. il numero totale di nuclei

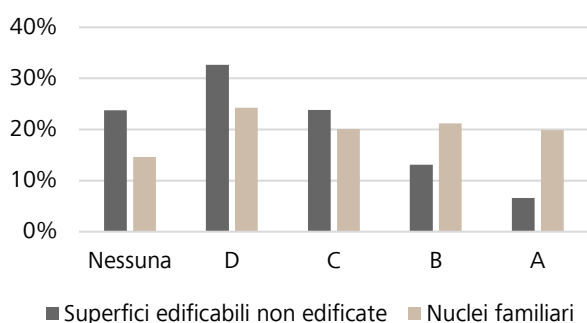


Fonte: ARE, UST, Meta-Sys, SRED, Raiffeisen Economic Research



Qualità del trasporto pubblico dei terreni residenziali non edificati

Rapporto tra la quota di superficie e di nuclei familiari per classe di qualità del trasporto pubblico e la superficie totale, risp. il numero totale di nuclei



Fonte: ARE, UST, Raiffeisen Economic Research

aumento marginale. Nel 2023 sono state costruite su particelle non edificate 12'800 abitazioni. Con l'aumento della densità edilizia, il consumo effettivo di terreno edificabile diminuisce ancora di più del numero di nuove abitazioni. I dati attuali del cantone di Zurigo illustrano la scarsa mobilitazione dei terreni edificabili: nel 2023 e nel 2024, ogni anno è stato edificato solo il 3% circa delle superfici non edificate (v. grafico in alto). A questo ritmo, ci vorrebbero oltre 30 anni per edificare completamente le zone delimitate. Anche nel cantone più popoloso, particolarmente colpito dalla penuria di alloggi, la costruzione di abitazioni su aree verdi non sta chiaramente rispondendo in modo adeguato all'eccesso della domanda.

Riserve di terreno edificabile sovrastimate

Perché la costruzione di nuovi edifici su aree verdi, che evita il danno collaterale di disdette dei contratti di interi immobili e crea spazio abitativo più economico, non reagisce ai segnali di penuria sempre più urgenti, malgrado la disponibilità di sufficienti terreni edificabili? Tanto più che, nell'attuale situazione di mercato, nella maggior parte delle regioni le possibilità di trovare inquilini o acquirenti per le nuove abitazioni sono elevate. Anche il contesto finanziario offre grandi incentivi per la costruzione di abitazioni, grazie ai tassi bassi. La risposta sta nei dettagli: le statistiche aggregate non riflettono adeguatamente l'effettiva disponibilità di terreni edificabili.

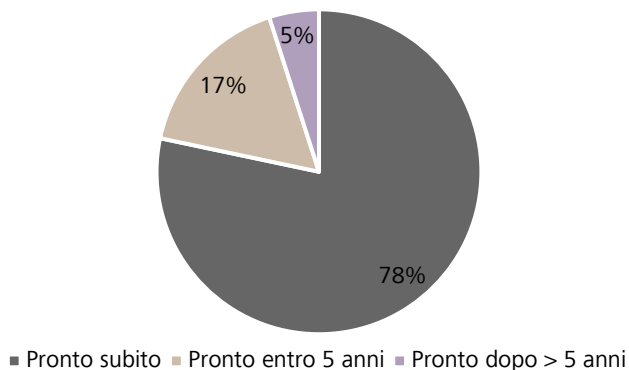
Riserve di terreno al posto sbagliato

Malgrado la grande penuria di spazio abitativo in Svizzera, non bisogna dimenticare che la penuria varia molto da regione a regione e a livello locale. La commercializzazione di spazio abitativo non è un successo sicuro in tutti i comuni. Se dividiamo i comuni svizzeri in dieci classi di ubicazione, scopriamo che il 18% delle famiglie vive in comuni con le migliori macroubicazioni, ma solo il 4% dei terreni edificabili non edificati si trova in questi comuni ricercati. La maggior parte dei terreni edificabili si trova in comuni con un'attrattiva inferiore alla media e quindi non dove vuole vivere la maggior parte delle persone (v. grafico al centro). Inoltre, anche la posizione dei terreni edificabili liberi all'interno dei comuni è inferiore alla media o brutta. Basta guardare ad esempio i collegamenti di trasporto pubblico delle particelle non edificate. Ben oltre la metà non rientra nelle tre classi di ubicazione migliori: hanno un accesso molto limitato o nullo ai trasporti pubblici (v. grafico in basso). Nelle zone peggiori, l'assorbimento del nuovo spazio abitativo non è affatto garantito neanche nell'attuale situazione di penuria.



Terreno residenziale non edificato pronto per la costruzione

Nel cantone di Zurigo, per superficie, 2024

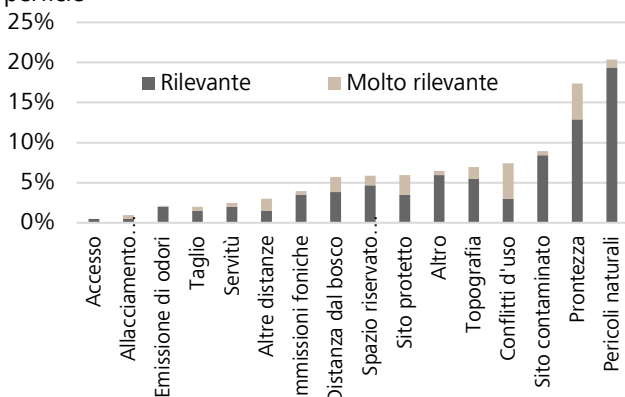


Fonte: Cantone di Zurigo, Raiffeisen Economic Research



Ostacoli alla mobilitazione

Terreni edificabili con ostacoli alla mobilitazione, per ostacolo e sua gravità, Canton Turgovia, quote per superficie

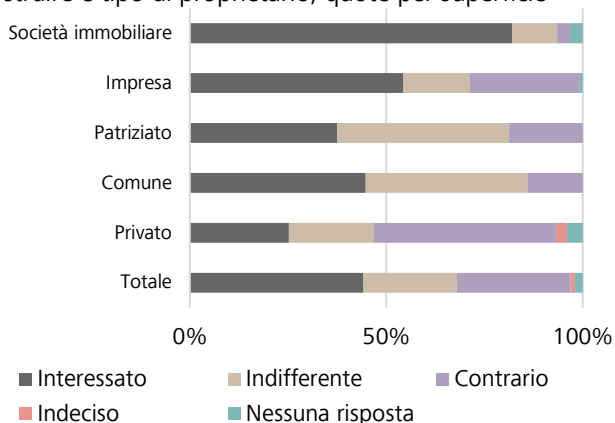


Fonte: raumplus, Cantone di Turgovia, Raiffeisen Economic Research



Interesse a costruire per tipo di proprietario

Terreni edificabili, per interesse del proprietario a costruire e tipo di proprietario, quote per superficie



Fonte: raumplus, Cantone di San Gallo, Raiffeisen Economic Research

Terreni non ancora pronti per la costruzione

Le statistiche dei terreni edificabili rilevano anche superfici, per le quali non possono essere rilasciati permessi di costruzione, anche se qualcuno volesse edificarli. Le ragioni sono da ricercare nella mancanza di allacciamenti – ad esempio le condutture fognarie e l'elettricità – o nelle misure di pianificazione in sospeso. Nel cantone di Zurigo, ad esempio, nel 2024 il 17% dei terreni edificabili era realizzabile solo entro i successivi cinque anni (v. grafico in alto). Un altro 5% non sarebbe stato pronto per la costruzione prima di cinque anni. Le riserve immediatamente disponibili sono quindi nettamente meno di quanto suggeriscono le statistiche aggregate.

Ulteriori ostacoli alla mobilitazione

Oltre alla disponibilità giuridica e tecnica per la costruzione, altri fattori ostacolano la mobilitazione dei terreni edificabili. Nel canton Turgovia, ad esempio, il 23% delle zone residenziali è interessato da almeno un ostacolo alla mobilitazione, rilevante o addirittura molto rilevante. Tra le principali criticità figurano i pericoli naturali, i siti contaminati, i conflitti d'uso, la topografia difficile e i requisiti di protezione dei monumenti (v. grafico al centro).

La maggior parte dei terreni è edificabile e richiesta

Viceversa, queste cifre significano anche che, in realtà, per la maggior parte dei siti non edificati non esistono ostacoli strutturali che impediscano un'edificazione immediata. E spesso anche la domanda non manca. Un'analisi delle riserve di terreni edificabili nel cantone di San Gallo, ad esempio, ipotizza che l'85% dei terreni edificabili si trovi in ubicazioni con una domanda intatta. Per un altro 10%, si stima che la domanda sia bassa. Solo per il restante 5% delle superfici si presume che le abitazioni costruite su di esse non susciterebbero interesse.

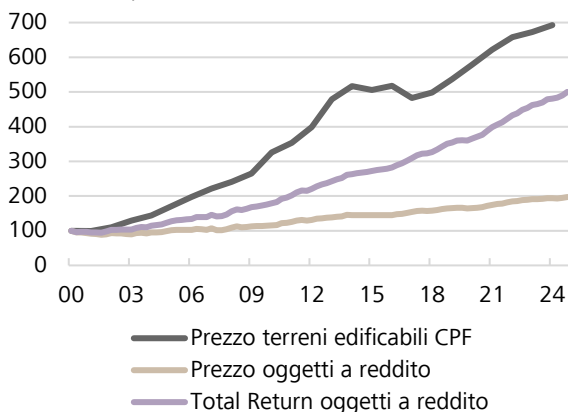
Il fenomeno della tesaurizzazione dei terreni edificabili

Per la maggior parte dei terreni edificabili non edificati non esistono quindi ragioni oggettive che impediscano un'edificazione immediata. Spesso la loro mobilitazione fallisce per la mancanza di interesse a costruire da parte dei proprietari. Questo fenomeno è noto anche come tesaurizzazione dei terreni edificabili. Soprattutto i privati si stanno rivelando i maggiori tesaurizzatori di terreni edificabili. Nel cantone di San Gallo, ad esempio, nel 2025 solo un quarto di loro era interessato a costruire. Un altro 22% era indeciso, mentre il 46% era contrario (v. grafico). Malgrado l'attuale bisogno urgente di maggiore offerta, in particolare nell'edilizia residenziale, che potrebbe generare buoni affari, l'interesse per un'edificazione è scarso. Consider-



Prezzi e rendimento: confronto tra terreni edificabili e case plurifamiliari

Indicizzato, 100 = 2000

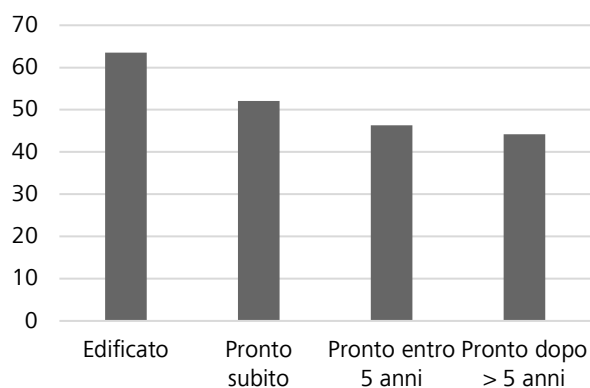


Fonte: Fahrländer Partner, Raiffeisen Economic Research



Possibilità di sfruttamento

Indice di sfruttamento delle zone edificabili in funzione di edificazione e disponibilità, cantone di Zurigo, 2024

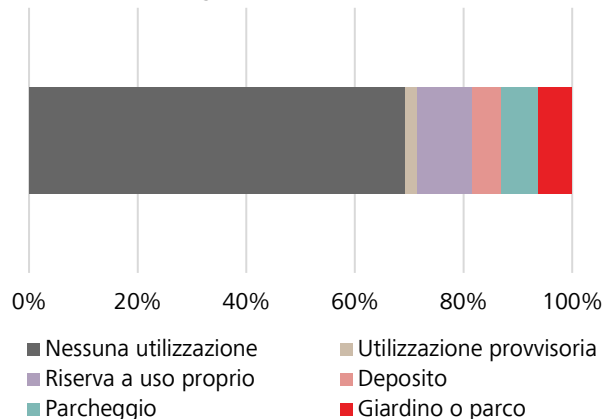


Fonte: Cantone di Zurigo, Raiffeisen Economic Research



Utilizzazione dei terreni edificabili non edificati

Nel cantone di Turgovia, 2022, quote per superficie



Fonte: raumplus, Cantone di Turgovia, Raiffeisen Economic Research

ando tutti i tipi di proprietario, nel 2025 neanche il 40% dei proprietari di terreni residenziali era interessato a costruire. Quali sono i motivi di questa conservazione dei terreni edificabili?

Terreno edificabile come investimento molto redditizio

Gli attori economicamente razionali scelgono l'alternativa che massimizza l'utile. Nel contesto dello sviluppo di un progetto, ciò significa che un terreno viene edificato solo se il rendimento supera quello dello stato non edificato. La performance storica degli ultimi 25 anni mostra che, tesaurizzando un terreno edificabile, è possibile ottenere un rendimento molto più elevato che non realizzando e affittando una casa plurifamiliare (v. grafico in alto). La strategia di tesaurizzazione si rivela quindi un'opzione razionale, tanto più che è associata a minori rischi.

Danno collaterale del diritto di locazione vigente

Il maggior rendimento della tesaurizzazione dei terreni edificabili è legato soprattutto all'impostazione del diritto di locazione svizzero. Siccome le sue disposizioni permettono solo aumenti molto limitati dell'affitto nelle proprietà esistenti, in caso di edificazione il livello attuale degli affitti sarà bloccato per decenni e il proprietario parteciperà solo in misura limitata ai futuri aumenti degli affitti. Il livello crescente degli affitti continuerà invece a riflettersi nel valore dei terreni non edificati. L'attrattiva della tesaurizzazione dei terreni edificabili, che danneggia la società nel complesso, è quindi un ulteriore danno collaterale di un diritto di locazione che pone gli interessi degli inquilini in essere al di sopra del bene comune.

In attesa di un aumento dell'indice di sfruttamento

Un altro motivo per cui la tesaurizzazione dei terreni edificabili paga così tanto è che la maggior parte dei piani regolatori comunali non è pensata per la maggiore densità edilizia richiesta, anche a più di dieci anni dall'entrata in vigore delle nuove disposizioni sulla pianificazione del territorio. Nel cantone di Zurigo, ad esempio, lo sfruttamento consentito, l'indice di edificabilità e il numero massimo di piani dei terreni non edificati sono addirittura inferiori rispetto a quelli degli edifici esistenti (v. grafico al centro). Chi aspetta a costruire specula sempre, almeno implicitamente, sul fatto che in futuro i piani regolatori consentiranno una maggior densità edilizia. Anche se in Svizzera i mulini della politica macinano molto lentamente, è prevedibile che a medio e soprattutto a lungo termine l'indice di sfruttamento dei terreni non edificati aumenterà, vista la crescente penuria di alloggi. Malgrado i prelievi riscossi sul valore aggiunto, i proprietari di

terreni edificabili intascheranno buona parte degli incrementi di valore. Anche questa opzione «aumento dell'indice di sfruttamento» rende poco attraente l'edificazione immediata, dato che, in genere, le ristrutturazioni e gli annessi a nuove costruzioni non permettono di utilizzare le eventuali riserve di utilizzazione create.

Terreno edificabile? Parcheggio!

In molti casi, il vantaggio effettivo della tesaurizzazione dei terreni edificabili non edificati supera ampiamente il semplice incremento del valore: spesso i terreni edificabili non edificati consentono infatti usi opportunistici. Come parcheggio, area di deposito, giardino o riserva di terreno strategica per un'espansione futura: il cambiamento di destinazione genera un valore aggiunto immediato (v. grafico in basso nella pagina precedente). Anche il mantenimento della vista o la conservazione a lungo termine per le generazioni future rendono spesso l'attesa più interessante della realizzazione. La particella non edificata funge quindi da riserva versatile, la cui conservazione ha spesso la priorità rispetto a un'edificazione definitiva.

Numerosi altri ostacoli

Al di là delle considerazioni economiche, vi sono altri ostacoli che bloccano la mobilitazione: disincentivi fiscali (imposta sugli utili da sostanza immobiliare, basso valore fiscale dei terreni edificabili), restrizioni finanziarie, una spiccata avversione al rischio o un forte legame emotivo

dei proprietari al proprio fondo impediscono spesso l'edificazione. Anche strutture di proprietà complesse possono ostacolare la presa di decisioni: soprattutto le comunità ereditarie sono spesso incapaci di agire a causa di interessi e opzioni divergenti. L'insieme di questi fattori fa sì che le riserve di terreno edificabile rimangano per decenni nelle «mani sbagliate» e siano quindi durevolmente sottratte al mercato immobiliare. Finché i costi di detenzione dei terreni edificabili rimarranno bassi, non verranno creati ulteriori incentivi e non saranno adottati strumenti restrittivi come obblighi di costruire, aumenti consistenti dell'indice di sfruttamento o la minaccia di dezonamenti ed espropriazioni, lo status quo cambierà ben poco. Come già illustrato, nelle condizioni attuali la strategia della tesaurizzazione resta semplicemente economicamente troppo interessante.

Problema noto, ma non risolto

Il fatto che le superfici esistenti debbano essere mobilitate maggiormente se si vuole congelare la superficie d'insediamento totale è stato riconosciuto e preso in considerazione nella revisione della pianificazione del territorio. L'articolo 15a della legge invita i cantoni a prevedere misure per promuovere la disponibilità di zone edificabili. La seguente tabella fornisce una panoramica del repertorio di misure a disposizione dei cantoni per mobilitare i terreni edificabili. Ad eccezione di Soletta e Zurigo, tutti i cantoni dispongono di basi legali per adottare



Strumenti, sanzioni e scadenze legali per la mobilitazione di terreni edificabili non edificati nei cantoni

Più forte è la misura, più scura è la casella

Strumenti	JU	GR	SG	GE	LU	NE	VS	VD	TI	FR	NW	SZ	BL	AG	BE	AI	SH	GL	UR	OW	ZG	AR	BS	TG	SO	ZH
Obbligo costr. legge																										
Obbligo costr. contratto																										
Fissazione di un termine																										
Utilizzazione minima																										
Conversione e obbl. costr.																										
Ricomposizione																										
Diritto acquisto/prelaz.																										
Dezonamento																										
Diritto di espropriazione																										
Sanzioni																										
Espropriazione																										
Dezonamento																										
Tassa d'incentivazione																										
Diritto acquisto per legge																										
Scadenze																										
Valutazione (rango)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	14	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	25

Fonte: Espace Suisse, Raiffeisen Economic Research

tali misure. A Zurigo si è rinunciato a tali strumenti, partendo dal presupposto che la sola pressione del mercato avrebbe imposto la necessaria mobilitazione. Vista l'insufficiente attività edilizia su aree verdi negli ultimi anni, questo argomento è stato di fatto confutato.

Attuazione lacunosa dei requisiti della pianificazione

I cantoni attuano i requisiti federali con gradi di intensità molto diversi. Anche con modelli restrittivi, nei prossimi anni l'efficacia dovrebbe tuttavia restare scarsa. Uno dei motivi principali sono le diffuse disposizioni «facoltative», che spesso non si riflettono nei regolamenti edilizi comunali. La loro applicazione effettiva dipende molto anche dalla volontà politica e dalle capacità locali. A ciò si aggiungono notevoli ritardi: l'integrazione nei piani di utilizzazione comunali è un processo lungo e non è ancora completato ovunque. Anche dopo l'attuazione, le scadenze per le possibili sanzioni restano lunghe. A seconda dell'organizzazione cantonale, i comuni possono imporre sanzioni solo da 8 a 15 anni dopo l'iscrizione nella legge.

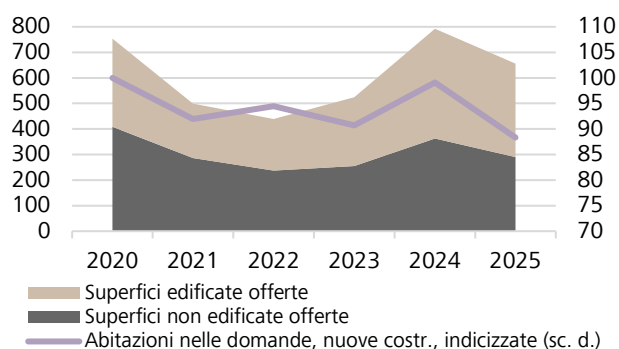
Meccanismi sanzionatori poco efficaci

Anche alla scadenza di questi termini, le sanzioni disponibili si rivelano spesso un'arma spuntata. Le espropriazioni formali o materiali mediante dezonamento dei terreni edificabili comportano notevoli rischi legali e possono far scattare obblighi di risarcimento per i comuni. La giurisprudenza poco consolidata dissuade molti comuni dall'assumersi rischi finanziari. Inoltre, le lunghe procedure consentono ai proprietari di reagire solo in caso di minaccia concreta di vendita o edificazione, riducendo al minimo la pressione immediata ad agire. Anche i diritti di acquisto e prelazione sono poco efficaci



Superfici edificabili offerte e domande di costruzione

Terreni edificabili in ettari; abitazioni nelle domande di costruzione, indicizzate, 100 = 2020



Fonte: Infopro Digital, Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

a causa delle restrizioni finanziarie dei comuni, tanto più che non modificano il rendimento della tesaurizzazione. Sebbene le tasse d'incentivazione, come quelle previste dai cantoni di Basilea Campagna, Argovia e Berna, creino incentivi economici, dovrebbero intervenire prima ed essere più elevate per neutralizzare l'attraente rendimento della tesaurizzazione. Nel complesso, i cantoni potranno contare su una mobilitazione significativa solo tra qualche anno – a più di due decenni dall'entrata in vigore della riforma della pianificazione del territorio.

Nessun impulso all'offerta

La mobilitazione forzata dei terreni edificabili non fornisce ancora impulsi significativi, come attesta il numero sempre basso di abitazioni nelle domande di costruzione. Anche l'andamento dei terreni edificabili messi in vendita non lascia presagire un'imminente offensiva edilizia sulle aree verdi: da un lato, solo una frazione dei terreni residenziali disponibili continua a essere offerta al pubblico; all'altro, l'aumento degli annunci nel 2024 rappresenta semplicemente una normalizzazione (v. grafico). Dopo il calo degli scorsi anni, dovuto alla pandemia e ai tassi, malgrado i prezzi nel frattempo saliti alle stelle la disponibilità a vendere è unicamente tornata al livello precedente, senza sviluppare un'ulteriore dinamica.

Approcci risolutivi

In Svizzera, con i suoi processi decisionali federalistici lenti e la sua certezza del diritto, non ci si aspettano soluzioni rapide per aumentare la mobilitazione dei terreni edificabili non edificati. Una soluzione all'acuta penuria di spazio abitativo attraverso un maggior numero di nuove costruzioni su aree verdi non è quindi realistica. Dato che probabilmente tale penuria ci accompagnerà ancora per molto tempo, vale tuttavia la pena di pensare a come mobilitare più terreni edificabili per creare lo spazio abitativo urgentemente necessario a medio e lungo termine. Possibili approcci per migliorare la situazione scaturiscono dalle considerazioni precedenti.

Ottimizzazione dell'allocazione delle superfici

Come già visto, alcune delle aree edificabili non edificate non sono nel posto giusto, sia all'interno delle unità istituzionali che al di là dei loro confini. I piani direttori in elaborazione nei cantoni, nelle regioni di pianificazione del territorio e nei comuni dovranno spingere ancora di più i dezonamenti dei terreni poco interessanti e al contempo gli azionamenti nelle ubicazioni più adatte, non solo all'interno dei comuni, ma anche oltre i confini cantonali, regionali e comunali.

Riforma del diritto di locazione

Il diritto di locazione vigente si sta rivelando un ostacolo importante alla mobilitazione dei terreni edificabili. La sua concentrazione unilaterale sugli interessi a breve termine degli inquilini in essere rende la tesaurizzazione dei terreni edificabili economicamente molto interessante, impedendo l'urgente costruzione di alloggi. Oltre ad altri disincentivi discutibili creati dal diritto, questo è un altro motivo per avviare finalmente una riforma radicale.

Creare incentivi per la densificazione e la prontezza

Se i piani regolatori comunali consentissero maggiori sfruttamenti sui terreni non edificati o addirittura derogassero ai requisiti di densità massima, verrebbe meno uno dei motivi principali della tesaurizzazione dei terreni: la speculazione sulle future riserve di uso. Parallelamente, la prontezza dovrebbe essere garantita più rapidamente attraverso misure di urbanizzazione coerenti (infrastruttura) e altre mosse giuridiche di pianificazione. Si tratta di una sfida per le autorità locali.

Esecuzione coerente e sanzioni chiare

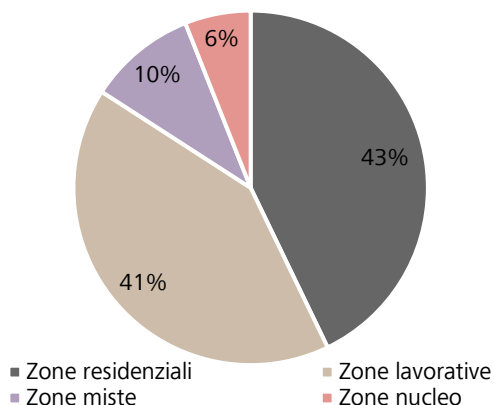
I Cantoni che non hanno misure efficaci di mobilitazione dei terreni edificabili devono creare immediatamente basi legali adeguate. A loro volta, i Comuni dovrebbero essere più responsabilizzati nell'applicare sistematicamente tali strumenti, passando dalle disposizioni «facoltative» a quelle «vincolanti» – se necessario anche contro gli interessi particolari dei tesaurizzatori recalcitranti. Alle condizioni attuali, il mercato da solo non può risolvere i problemi strutturali dell'edilizia residenziale: occorrono scadenze più brevi, sanzioni più severe e tasse d'incentivazione efficaci per rendere la tesaurizzazione economicamente non attraente e lo sviluppo di progetti urgente.

Garanzia della certezza del diritto

La situazione legale in materia di dezonamenti ed espro-

Ripartizione delle zone edificabili non edificate

Quote per superficie



Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

piazioni deve essere definita chiaramente e non delegata ai tribunali. In modo da creare certezza giuridica e aumentare gli incentivi per i comuni a imporre tali misure. Se un fondo non viene edificato entro un certo termine, non vi è alcun motivo, dal punto di vista della società nel complesso, per cui non debba essere espropriato o dezonato senza compensazione. Se ai proprietari viene data la possibilità di vendere o edificare la parcella prima che venga imposta una sanzione, potranno evitare ragionevolmente un danno economico e la garanzia della proprietà sarà preservata.

Conversione delle zone lavorative

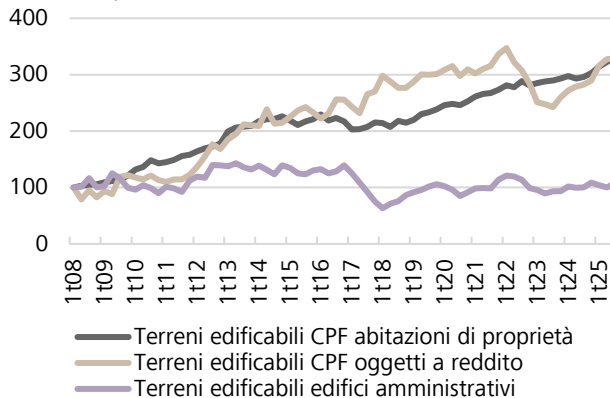
Un altro approccio possibile sarebbe quello di convertire le zone edificabili non residenziali esistenti in zone residenziali. Anche nelle zone lavorative vi sono infatti ancora molti terreni edificabili liberi (v. grafico a sinistra) e lì la penuria è molto meno pronunciata, come emerge chiaramente dall'andamento molto meno dinamico dei prezzi (v. grafico a destra). Un'idea potrebbe essere quella di convertire alcune zone lavorative idonee per creare un incentivo alla mobilitazione per costruire spazio abitativo. Anche con questo approccio, la limitazione dell'area d'insediamento azionata richiesta dalla pianificazione del territorio verrebbe garantita.

Definizione delle misure prioritarie

Tutte le soluzioni proposte non portano a risultati rapidi e sono molto complesse da attuare concretamente. Alcune di esse sono già state perseguite da tempo nella pianificazione regionale del territorio. Data la crescente urgenza del problema dell'offerta sufficiente di alloggi, bisognerebbe tuttavia esaminare la possibilità di dare maggiore priorità alle misure che avviano l'edificazione di terreni edificabili non edificati rispetto ad altri interessi, seppur meritevoli di protezione.

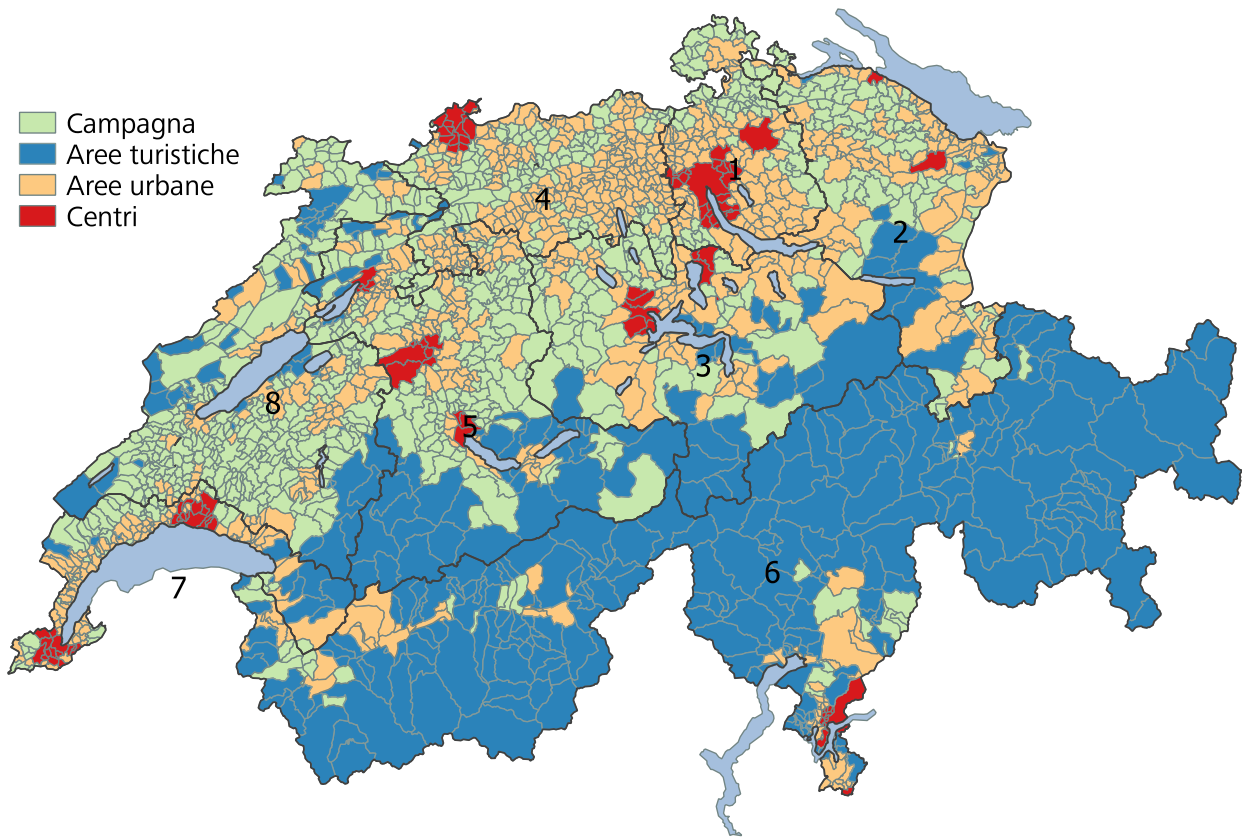
Prezzi dei terreni edificabili in base alla destinazione d'uso

Indicizzati, 100 = 1t08



Fonte: Fahrländer Partner, Raiffeisen Economic Research

Tipi di comune e regioni



Quota di appartamenti sfitti (2025) in %						Permessi di costruzione (2024) in % delle consistenza immobiliare				
	Totale	Centri	A.urb.	Camp.	A.tur.	Totale	Centri	A.urb.	Camp.	A.tur..
Svizzera	1	0.7	1.2	1.2	1	0.9	1	1	1	0.5
1 Zurigo	0.5	0.3	0.7	1	-	0.9	0.9	1	1.2	-
2 Svizzera or.	1.3	2	1.2	1	1.1	1	0.8	1.1	1.1	0.9
3 Svizzera centr.	0.6	0.7	0.5	0.7	0.7	1.1	1	1.2	1.2	0.9
4 Svizz. nordocc.	1.2	0.9	1.4	1.1	0.2	1	0.5	1.3	1.3	0.9
5 Berna	1.1	0.7	1.4	1.3	0.8	0.6	0.7	0.5	0.4	0.4
6 Svizzera merid.	1.3	2.7	1.7	1.5	0.9	0.8	1.3	1.1	1.8	0.5
7 Lago Lemano	0.6	0.5	0.9	1.8	1.5	1.3	1.4	0.9	0.5	0.5
8 Svizzera occ.	1.5	0.8	1.6	1.5	1.5	0.8	0.5	0.8	0.9	0.5

Popolazione (2024) Con residenza fissa, totale e in %						Reddito imponibile (2022) Media, in CHF				
	Total	Zentren	Urban	Land	Tour.	Total	Zentren	Urban	Land	Tour.
Svizzera	9'136'884	33.8	48.1	12	6.1	64'000	69'000	64'000	58'000	51'000
1 Zurigo	1'720'306	52.4	42.3	5.3	-	74'000	77'000	72'000	68'000	-
2 Svizzera or.	1'002'590	11.6	72.1	14.4	1.9	58'000	56'000	59'000	57'000	50'000
3 Svizzera centr.	900'618	29	51.3	15.8	3.9	78'000	83'000	82'000	60'000	64'000
4 Svizz. nordocc.	1'530'914	26.9	64.7	8.3	0.1	64'000	72'000	62'000	61'000	47'000
5 Berna	1'072'214	36.3	39.8	18	5.8	56'000	58'000	56'000	52'000	51'000
6 Svizzera merid.	873'292	12.3	40	4.3	43.5	52'000	64'000	51'000	50'000	50'000
7 Lago Lemano	1'175'138	71.2	24.3	3	1.6	70'000	64'000	88'000	71'000	52'000
8 Svizzera occ.	861'812	8	49.5	37.9	4.7	55'000	54'000	54'000	55'000	53'000

Abbreviazioni utilizzate

ARE	Ufficio federale dello sviluppo territoriale	KOF	Centro di ricerca congiunturale
UST	Ufficio federale di statistica	REIDA	Real Estate Investment Data Association
UFR	Ex Ufficio federale dei rifugiati	SFP	Swiss Finance and Property
UFAB	Ufficio federale delle abitazioni	SSIC	Società Svizzera degli impresari-Costruttori
AFC	Amministrazione federale delle contribuzioni	SECO	Segreteria di Stato dell'economia
DFF	Dipartimento federale delle finanze	SEM	Segreteria di Stato della migrazione
EMF	European Mortgage Federation	BNS	Banca nazionale svizzera
FRED	Federal Reserve Economic Research Database	SRED	Swiss Real Estate Datapool
FINMA	Autorità di vigilanza sui mercati finanziari	OCSE	Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico
ARE	Ufficio federale dello sviluppo territoriale	KOF	Centro di ricerca congiunturale
UST	Ufficio federale di statistica	REIDA	Real Estate Investment Data Association

Importanti noti legali

Esclusione di offerta

I contenuti della presente pubblicazione vengono forniti esclusivamente a titolo informativo. Essi non rappresentano pertanto dal punto di vista legale né un'offerta né una raccomandazione all'acquisto ovvero alla vendita di strumenti d'investimento. La presente pubblicazione non rappresenta né un annuncio di quotazione né un prospetto di emissione ai sensi dell'art. 652a o dell'art. 1156 CO. Le condizioni complete applicabili e le avvertenze dettagliate sui rischi relativi a questi prodotti sono contenute nel rispettivo prospetto di quotazione. A causa delle restrizioni legali in singoli paesi, tali informazioni non sono rivolte alle persone la cui nazionalità o il cui domicilio si trova in un paese in cui l'autorizzazione dei prodotti descritti nella presente pubblicazione è soggetta a limitazioni.

La presente pubblicazione non ha lo scopo di offrire all'investitore una consulenza in materia d'investimento e non deve essere intesa quale supporto per le decisioni d'investimento. Gli investimenti qui descritti dovrebbero essere effettuati soltanto dopo un'adeguata consulenza Clientela privata e/o dopo l'analisi dei prospetti informativi di vendita vincolanti. Decisioni prese in base alla presente pubblicazione avvengono a rischio esclusivo dell'investitore.

Esclusione di responsabilità

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

Raiffeisen Svizzera società cooperativa 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.

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 di conseguenza applicazione nella presente pubblicazione.