

## Evento digitale Prospettive immobiliari

### Domande e risposte

<b>Scopo del documento</b>	Rispondere alle domande senza risposta poste durante l'evento digitale Prospettive immobiliari.
<b>Data</b>	26.05.2026

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

<b>Domanda</b>	<b>Risposta</b>
Dal mio punto di vista, si può notare che ci sono sempre più persone che sono single e vogliono vivere da sole. Di conseguenza, sono necessari sempre più appartamenti di piccole dimensioni. Perché nelle statistiche, negli studi e nelle vostre attività si parla così spesso di case e grandi appartamenti? I piccoli appartamenti non vengono quasi presi in considerazione. Anche i media non mostrano quasi mai che gli appartamenti piccoli sono perfettamente sostenibili con uno stipendio medio o piccolo... perché gli studi bancari sembrano pubblicare solo la media... È una cosa voluta? Forse per interesse personale? Per via dei tassi ipotecari più alti?	In Svizzera le famiglie sono sempre più piccole. Di conseguenza, anche gli appartamenti di nuova costruzione diventano mediamente più piccoli. In base alla nostra esperienza, non condividiamo l'osservazione secondo cui gli appartamenti piccoli ricevono poca attenzione. Si tratta di un segmento di mercato sempre più importante. Gli appartamenti più piccoli possono ovviamente ridurre i costi di acquisto o di affitto. Tuttavia, questo non cambia il fatto che gli affitti in Svizzera stanno aumentando rapidamente e anche gli appartamenti più piccoli sono a malapena accessibili per un'ampia fetta di famiglie svizzere. Il ridimensionamento è un modo per risparmiare sui costi abitativi. Tuttavia, se in media si paga di più per meno, ciò corrisponde a una perdita di benessere sociale, che deve assolutamente essere discussa pubblicamente. E alla fine, tali correlazioni possono essere mostrate solo con l'aiuto di valori medi.
Lei parla di un aumento dei costi di costruzione, determinato principalmente dall'aumento normativo delle commesse. Questo è un dato di fatto, ma che dire dell'andamento dei prezzi dei terreni edificabili? Stiamo esponendo un ulteriore aumento - ha qualche analisi aggiuntiva?	Quando parliamo di costi di costruzione, ci riferiamo esplicitamente solo ai costi di costruzione di un edificio, escludendo i prezzi dei terreni edificabili. È indiscutibile che l'andamento dei prezzi dei terreni sia uno dei principali motori dell'aumento dei prezzi degli immobili. Questa carenza, fortemente determinata dall'attuazione della pianificazione territoriale, ha provocato un forte aumento dei costi di costruzione degli appartamenti. Tuttavia, questo effetto è ulteriormente aggravato dai crescenti requisiti normativi per l'attività di costruzione attraverso l'aumento dei costi di costruzione.
Come prevede l'andamento dei prezzi degli immobili in Svizzera nei prossimi cinque anni?	È probabile che i prezzi degli immobili continuino a salire nei prossimi anni. La scarsità e l'elevata domanda manterranno alta la pressione sui prezzi. Supponendo che i tassi di interesse rimangano bassi, ci aspettiamo che nei prossimi anni i prezzi aumentino a un ritmo simile a quello dell'anno scorso.
Qual è la situazione della deducibilità fiscale dopo il 1° gennaio 2029 se l'immobile viene venduto ai discendenti? Possono detrarre nuovamente le spese di ristrutturazione?	No, la possibilità di detrarre i costi di ristrutturazione dalle tasse scade con l'abolizione del valore locativo il 31.12.2028. Un cambio di proprietà nel frattempo non cambia questa scadenza. Se si vuole sfruttare il potenziale di ottimizzazione fiscale, i lavori di ristrutturazione devono quindi essere compensati al più tardi nell'anno fiscale 2028.