

RAIFFEISEN

Immobili in Svizzera – 2T 2026

Le norme edilizie frenano l'edilizia residenziale

Raiffeisen Economic Research | 26.05.2026

RAIFFEISEN

Agenda

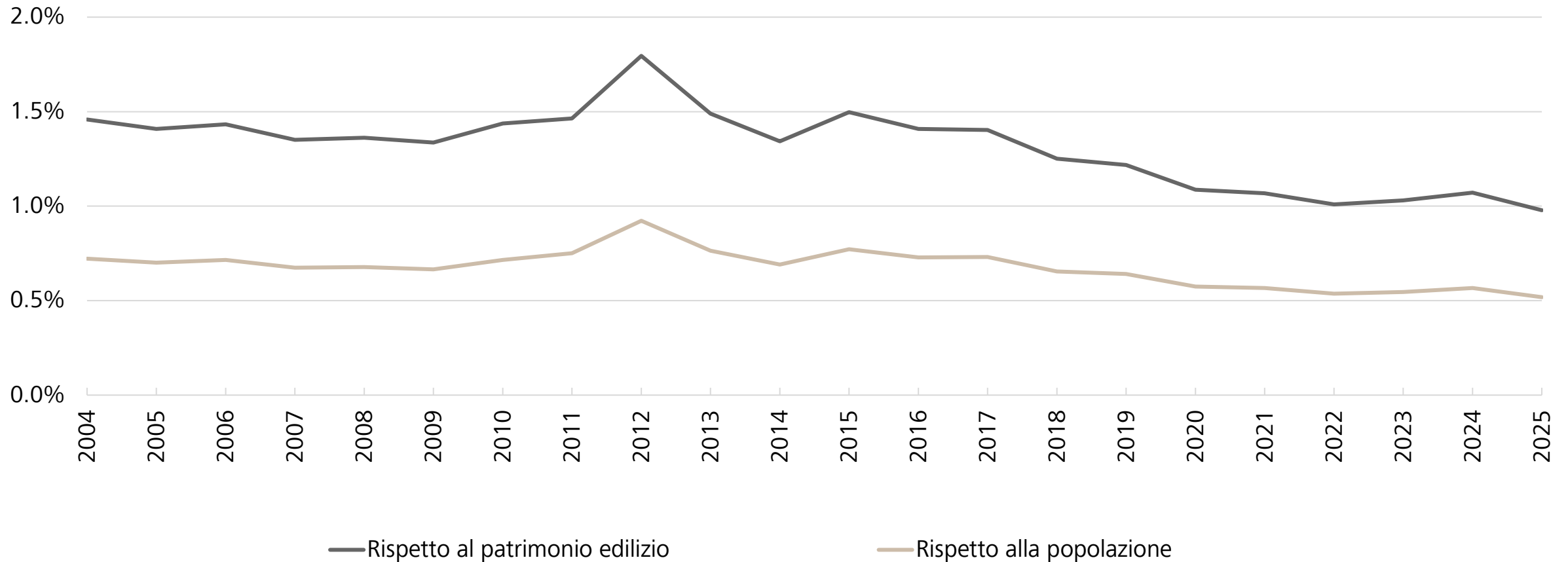
- 1. Focus sulla regolamentazione edilizia**
- 2. Mercato delle abitazioni in affitto**
- 3. Proprietà abitativa**
- 4. Domande**

Focus sulla regolamentazione edilizia



Cause strutturali dell'insufficiente attività edilizia

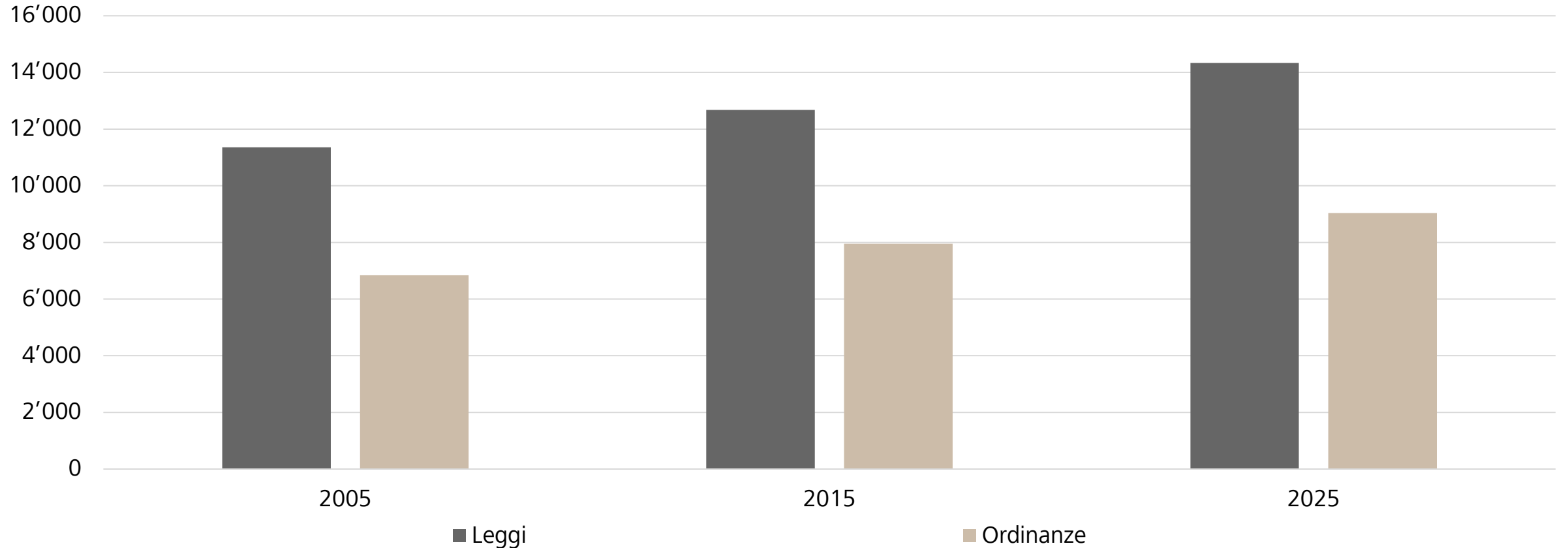
Numero di abitazioni nelle domande di nuove costruzioni in rapporto al parco abitativo / alla popolazione



Fonte: UST, Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

Le leggi e le ordinanze edilizie diventano sempre più lunghe

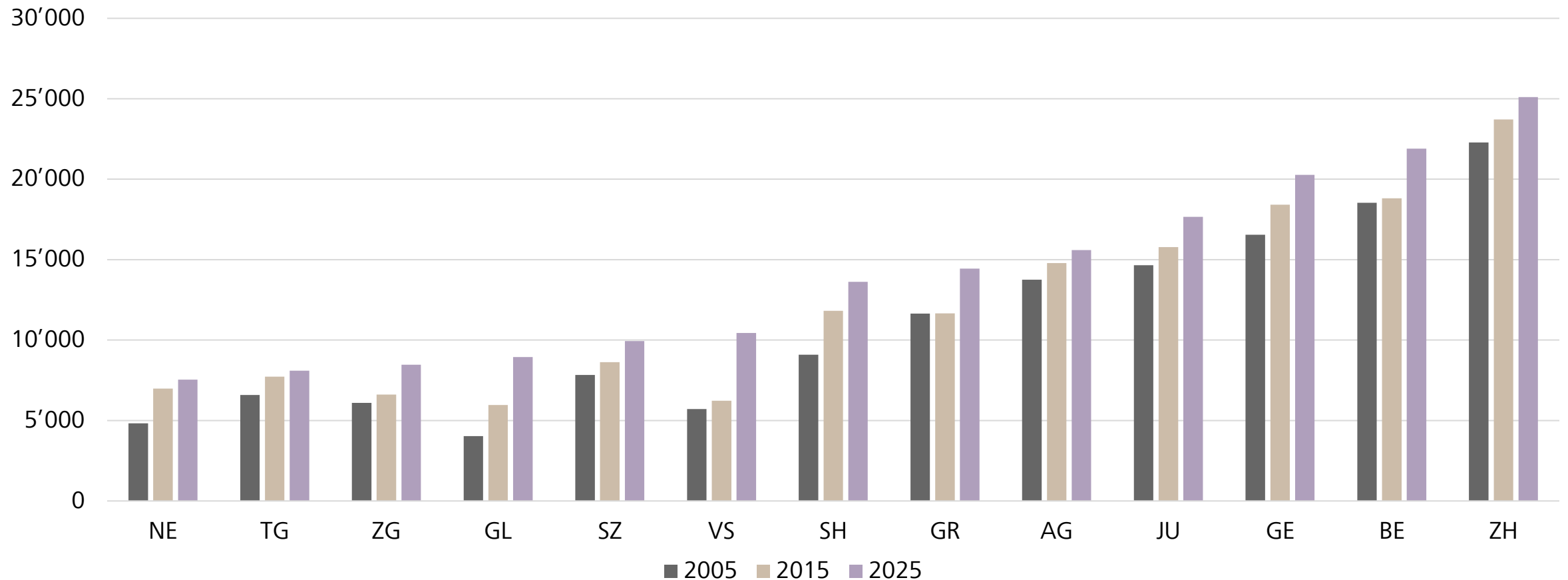
Numero medio di parole nelle prescrizioni cantionali



Fonte: LexFind, Cantoni, Raiffeisen Economic Research

Aumento generalizzato della densità normativa

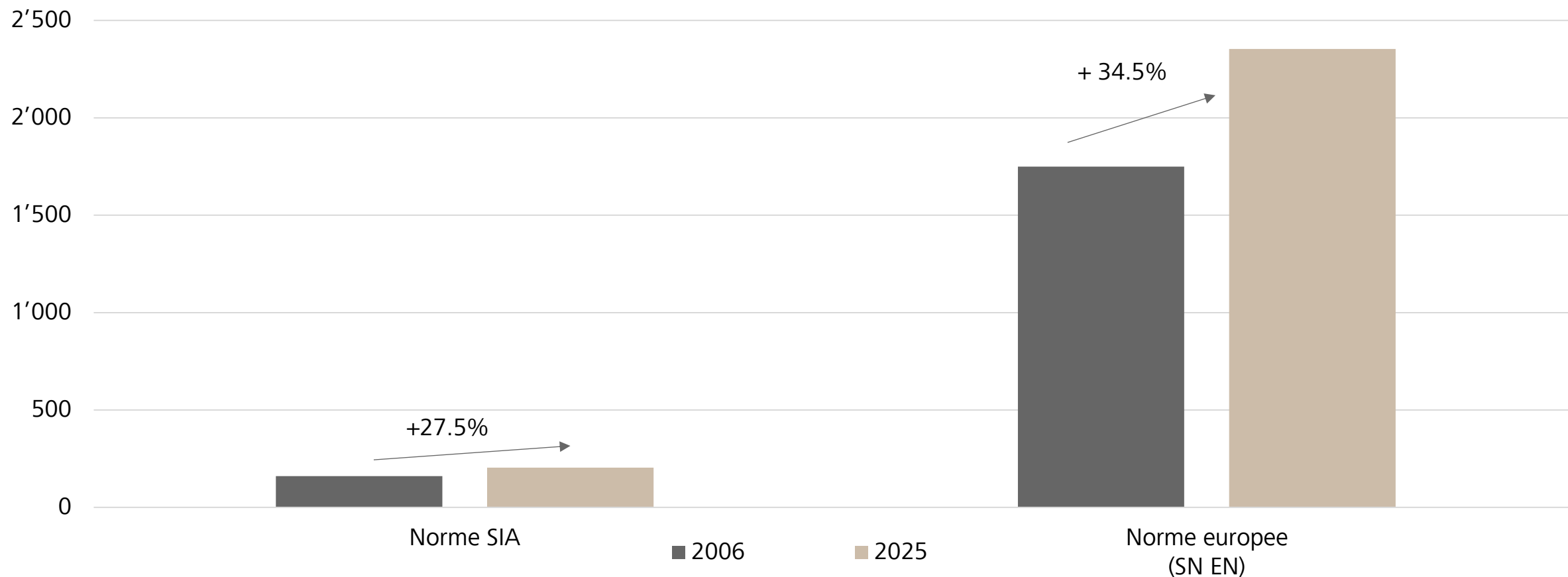
Leggi cantonali sulla pianificazione e sull'edilizia in base al numero di parole



Fonte: LexFind, Cantoni, Raiffeisen Economic Research

Anche al di fuori delle leggi edilizie cresce il numero delle norme di costruzione

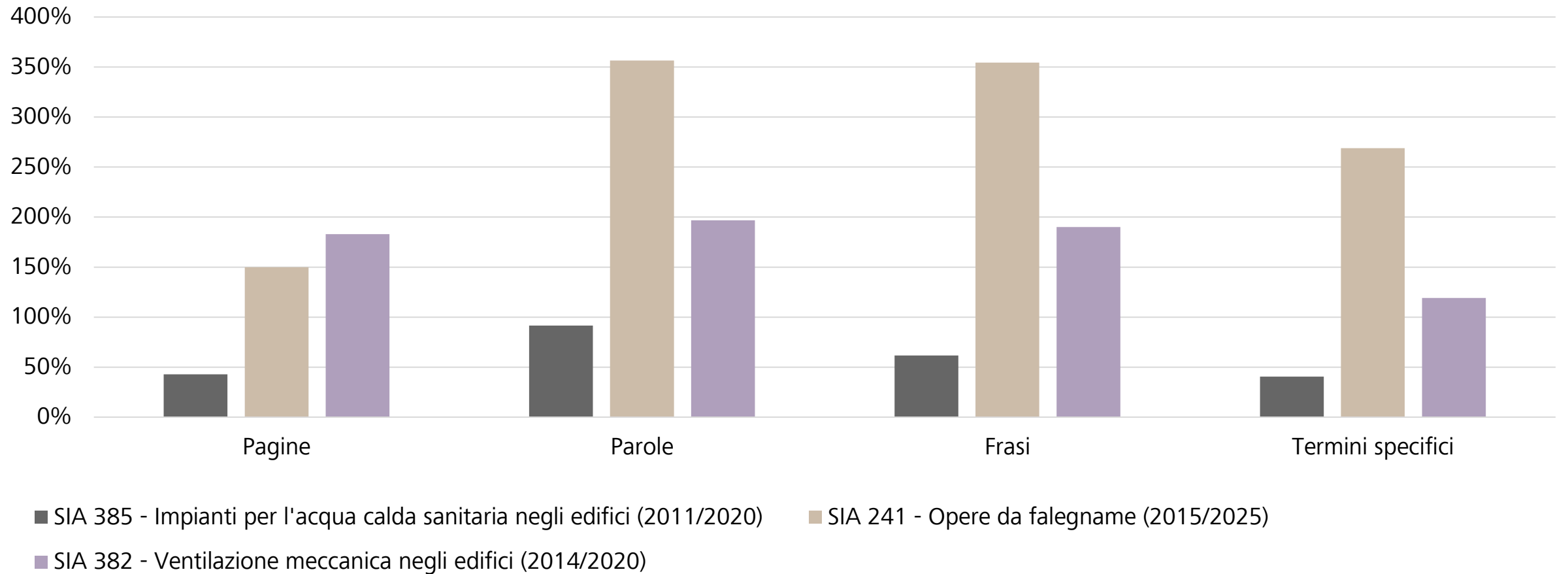
Numero di titoli nelle norme SIA e numero di norme edilizie europee adottate



Fonte: SIA, Raiffeisen Economic Research

Aumento della complessità di norme edilizie SIA selezionate casualmente

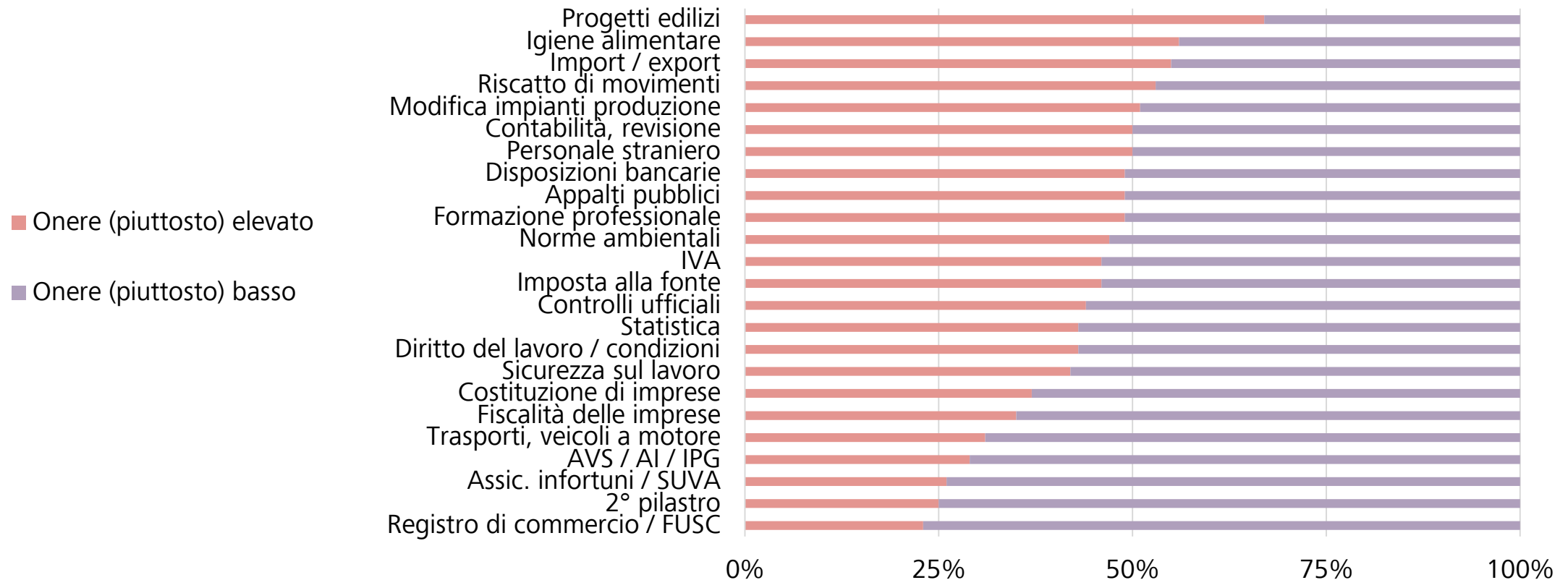
In %, tra le ultime revisioni complessive



Fonte: SIA, Raiffeisen Economic Research

Onere normativo nei progetti edilizi di gran lunga il più elevato

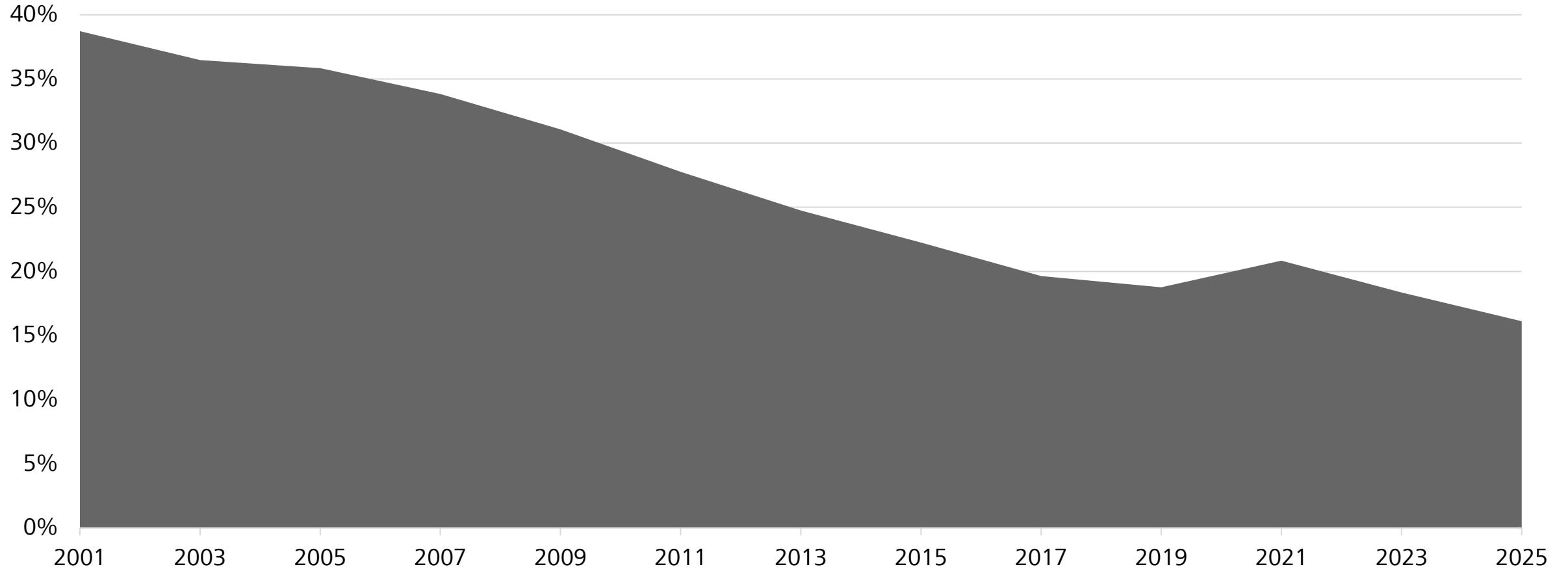
Percezione soggettiva dell'onere normativo da parte delle imprese nel 2022



Fonte: Monitoraggio della burocrazia SECO, Raiffeisen Economic Research

I committenti privati si ritirano dalla costruzione di abitazioni

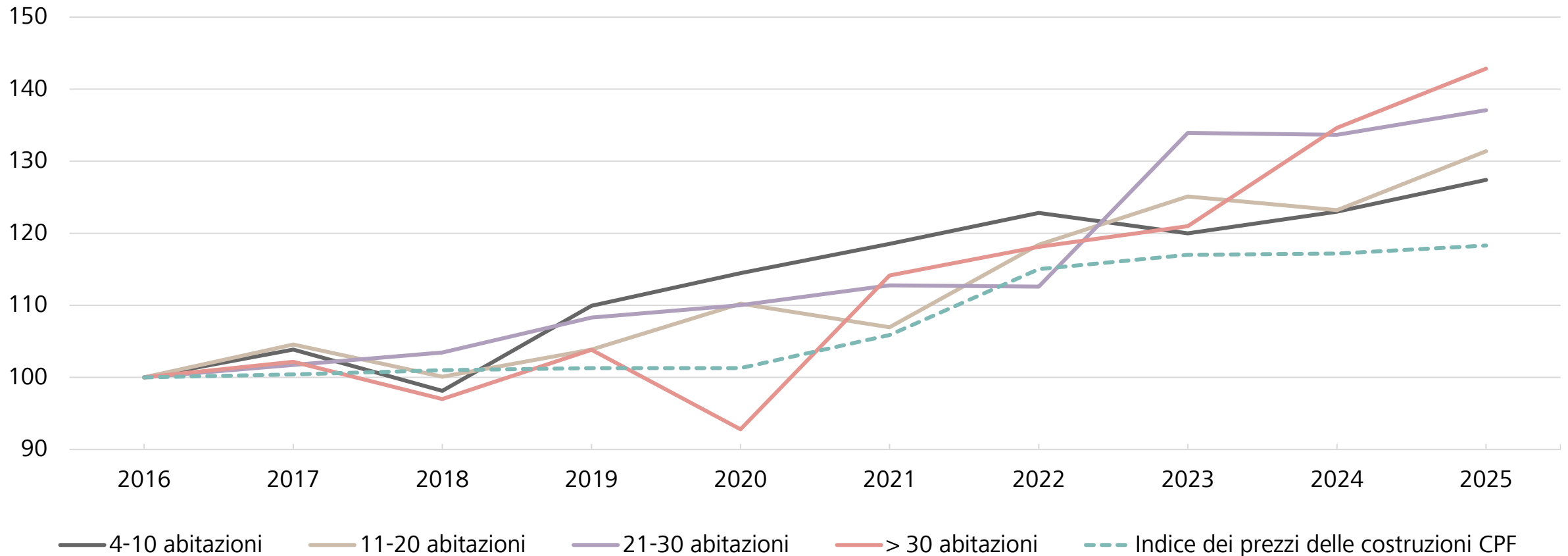
Quota di abitazioni pianificate da privati nelle domande di costruzione per anno



Fonte: Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

I prezzi delle costruzioni aumentano continuamente

Indice dei prezzi per edifici plurifamiliari e costi medi per abitazione (indice 100 = 2016)



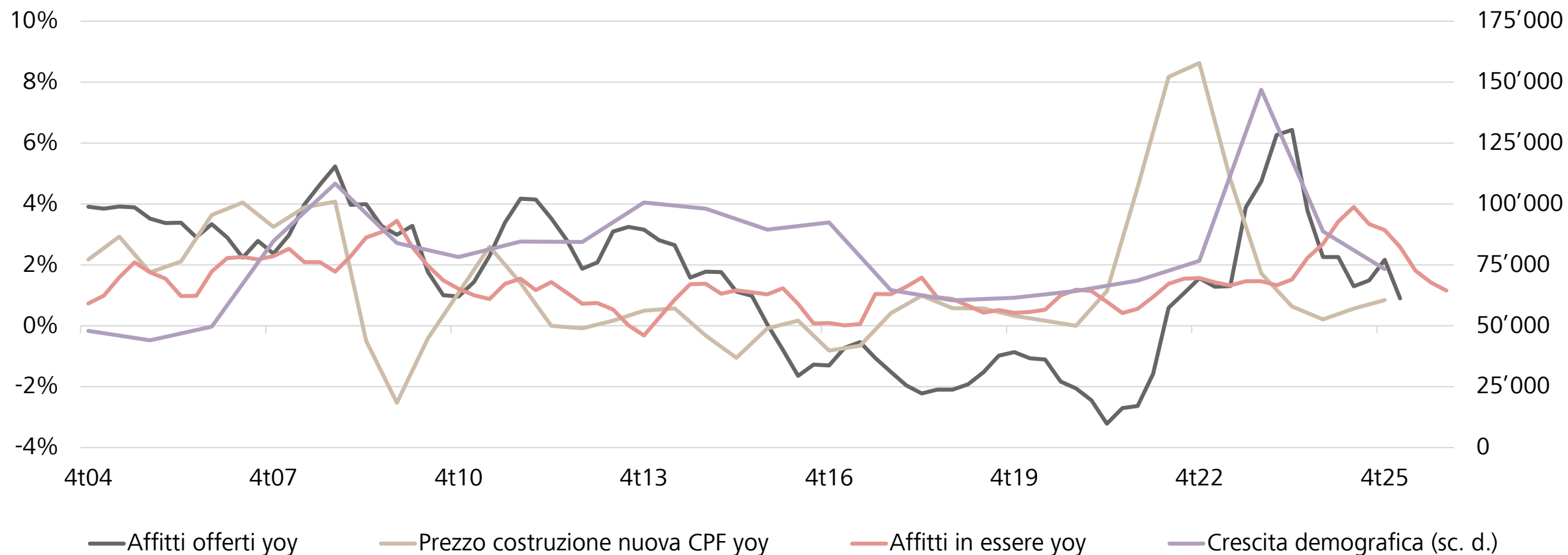
Fonte: UST, Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

Mercato delle abitazioni in affitto



La domanda di abitazioni in affitto è diventata più sensibile ai prezzi

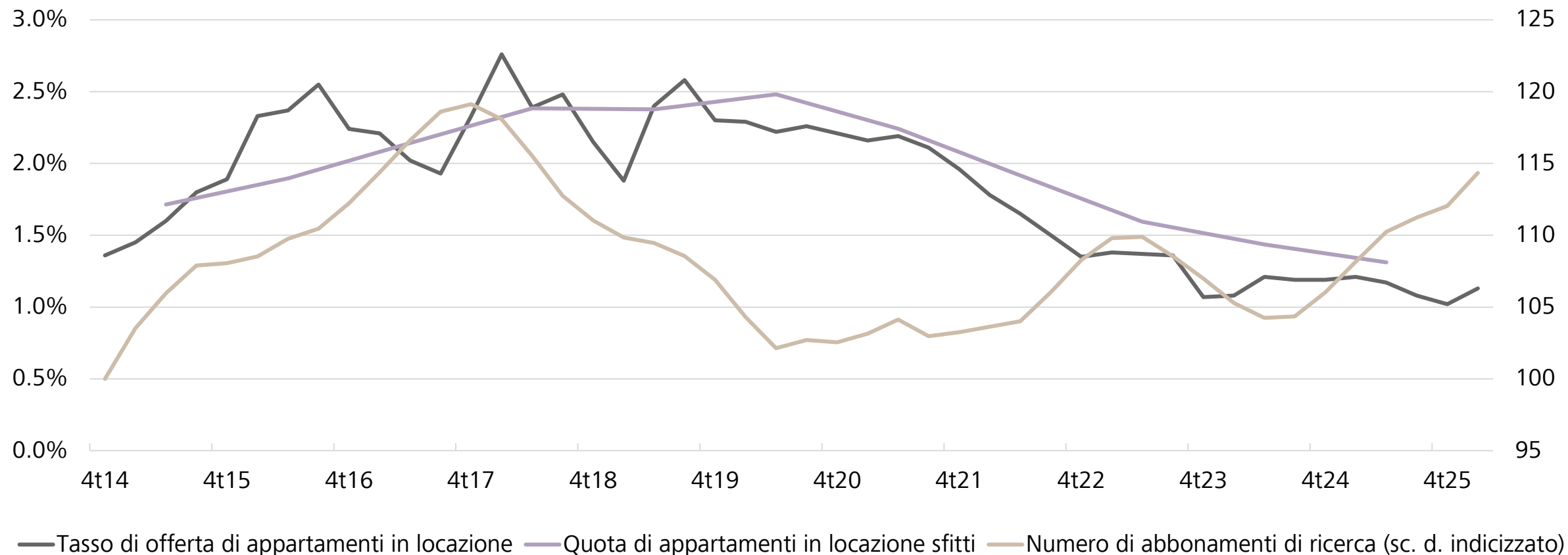
Canoni di locazione, prezzi di costruzione e crescita della popolazione



Fonte: UST, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

La calma degli affitti finirà presto

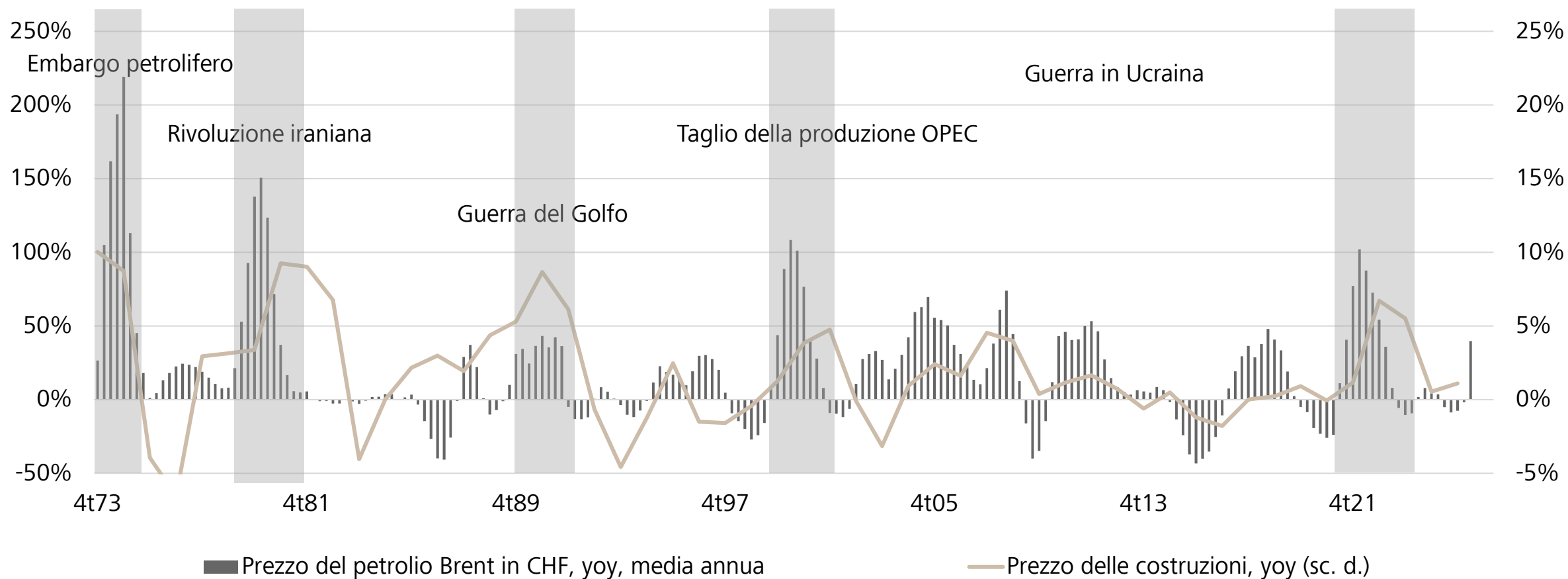
Offerta e domanda, abbonamenti di ricerca (indice 100 = 4T2014)



Fonte: Meta-Sys, Realmatch360, Raiffeisen Economic Research

I costi di costruzione saliranno presto

Le crisi petrolifere hanno sempre spinto i prezzi



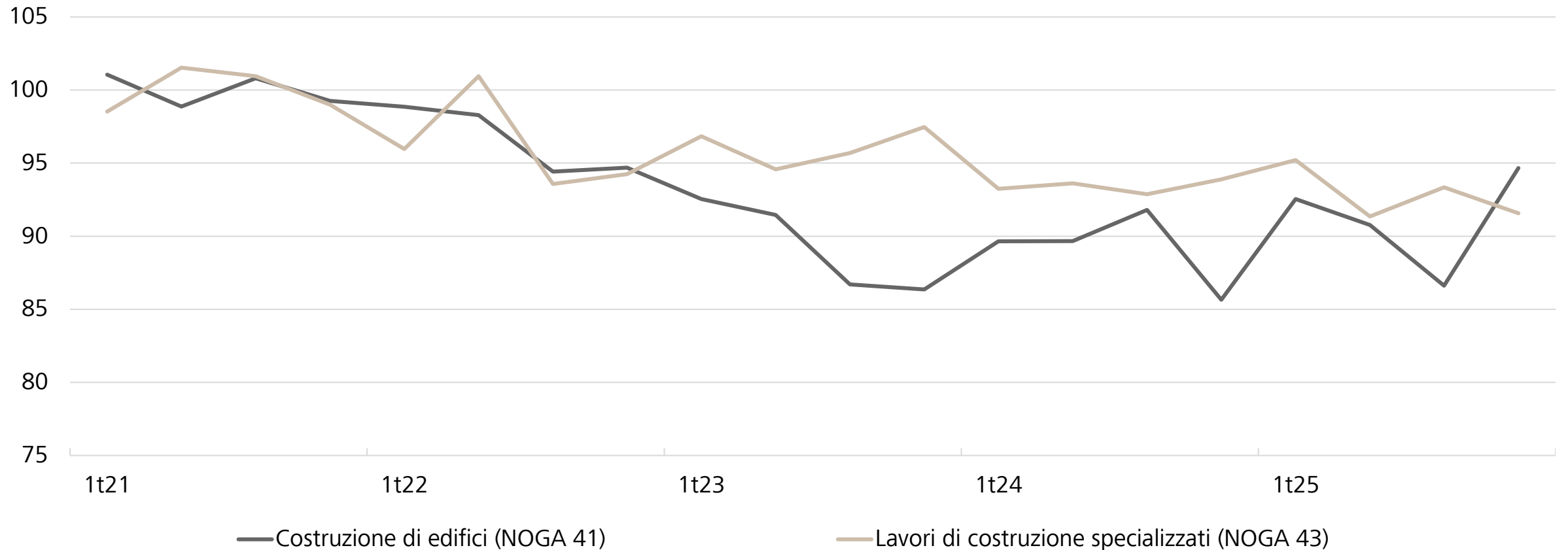
Fonte: UST, BNS, Raiffeisen Economic Research

Proprietà abitativa



Nessuna reazione dei ricavi edilizi all'abolizione del valore locativo

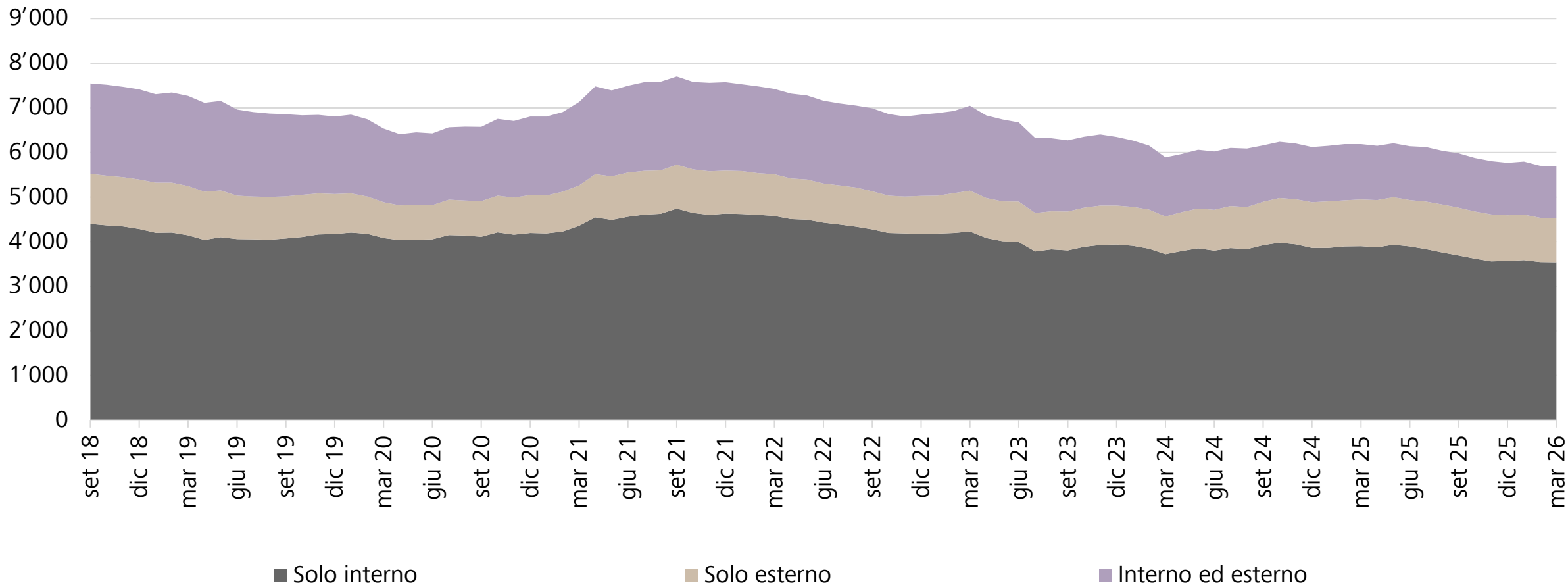
Ricavi nell'edilizia e finiture (indice 100 = media annua 2021)



Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

Le domande di ristrutturazione non aumentano ancora

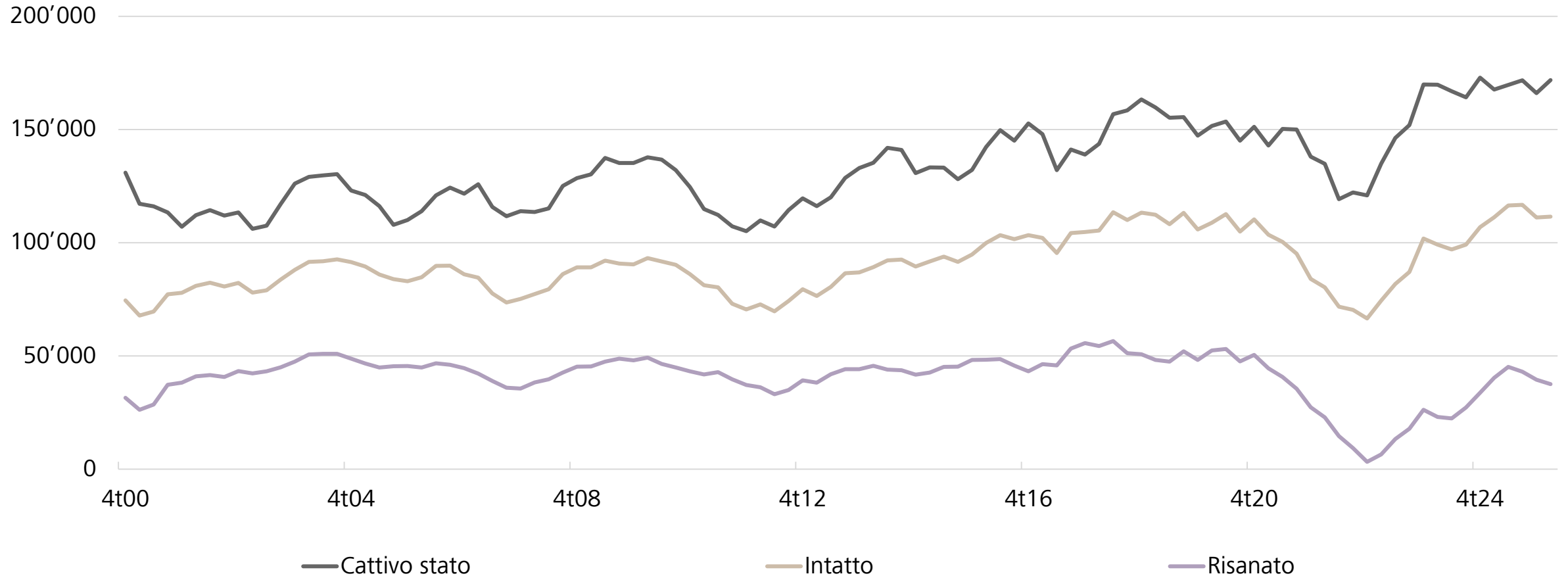
Numero di domande per ristrutturazioni di case unifamiliari, somma su 12 mesi



Fonte: Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

Sconto di prezzo per immobili esistenti rispetto a nuove costruzioni

Per stato dell'edificio, tipico appartamento in proprietà



Fonte: SRED, Raiffeisen Economic Research

Domande

Grazie mille dell'attenzione

**Prossima call sugli immobili:
martedì, 8 settembre 2026, 10.30**

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

economic-research@raiffeisen.ch

Grazie



Ti è piaciuta la
videochiamata?

Fredy Hasenmaile
Economista capo Raiffeisen Svizzera

Michel Fleury
Economista

Francis Schwartz
Economista

RAIFFEISEN

Importanti note legali

Nessuna consultazione

Questa presentazione ha finalità pubblicitarie e informative generali e non è riferita alla situazione individuale del destinatario. Non costituisce una consulenza, né una raccomandazione, un'offerta o simili e non sostituisce in alcun modo una consulenza, né un'analisi complete e dettagliate. Gli esempi e le indicazioni menzionati hanno carattere generale e possono presentare scostamenti a seconda dei casi. Il destinatario rimane direttamente responsabile di richiedere i necessari chiarimenti, di effettuare le necessarie verifiche e di consultare gli specialisti (ad es. consulente fiscale, assicurativo o legale).

Nota sulle dichiarazioni previsionali

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

Esclusione di responsabilità

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

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

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

Direttive per la salvaguardia dell'indipendenza dell'analisi finanziaria

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

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