

Evento digitale Prospettive immobiliari

Domande e risposte

Scopo del documento	Rispondere alle domande senza risposta poste durante l'evento digitale Prospettive immobiliari.
Data	08.09.2026

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

Domanda	Risposta
Qual è la sua opinione sull'inasprimento delle misure previste dalla LEX Koller?	L'inasprimento della Lex Koller non risolve nessuno dei problemi del mercato immobiliare. Il Consiglio federale sostiene sì che in questo modo si possa ridurre la carenza di alloggi, ma non ha fornito alcuna spiegazione su come ciò dovrebbe avvenire. Lo stesso vale per la cosiddetta «invasione straniera» del territorio svizzero, di cui si parla solo a parole ma che non è in alcun modo documentata. Nessun economista immobiliare di rilievo in Svizzera la pensa diversamente. Anche una perizia commissionata dallo stesso Consiglio federale sottolinea l'inefficacia dell'inasprimento previsto. Se la proposta dei partiti di estrema destra e di estrema sinistra dovesse essere approvata, si rischierebbe una perdita di valore degli investimenti immobiliari indiretti fino a 20 miliardi di franchi, poiché con la cessazione delle negoziazioni in borsa verrebbero a mancare anche la maggior parte degli aggio. Tale perdita di valore ricadrebbe quasi esclusivamente sulle famiglie svizzere. Il motivo per cui il Consiglio federale proponga comunque l'inasprimento rimane quindi incomprensibile e, alla luce dei principi di politica statale, al limite dell'accettabile. La carenza di alloggi è un problema di origine interna. Attribuirne la responsabilità agli stranieri è, a nostro avviso, una costosa manovra diversiva. A nostro avviso, una regolazione dell'immigrazione mediante strumenti di economia di mercato sarebbe di gran lunga più efficace.
C'è infatti una quota consistente di immobili di proprietà di proprietari anziani senza eredi: ritiene che, se questi immobili venissero immessi sul mercato, i prezzi potrebbero diminuire? Ad esempio, poiché a causa dei prezzi elevati sono sempre meno i potenziali acquirenti in grado di soddisfare i criteri di accessibilità economica.	Tali timori circolano di tanto in tanto nei media. Negli anni 2000 si temeva che le "case unifamiliari" rimanessero vuote. Nulla di tutto ciò si è verificato. Prestate attenzione alla fonte di tali notizie. Nella maggior parte dei casi si tratta di studi di consulenza demografica che utilizzano questa narrativa per acquisire nuovi incarichi. La realtà è questa: quando, tra qualche anno, i baby boomer raggiungeranno l'età avanzata, la disponibilità di immobili residenziali dovrebbe aumentare leggermente. Ciò potrebbe frenare la crescita dei prezzi. Non prevediamo tuttavia che ciò risolva la carenza di immobili residenziali. E in tali circostanze, un calo dei prezzi sarebbe difficilmente immaginabile.

Quali saranno le ripercussioni dell'abolizione del valore locativo sul mercato ipotecario?	A questo proposito posso fornire le seguenti indicazioni: - Un rallentamento tangibile della crescita annuale del volume dei mutui ipotecari (che ultimamente si attestava in media ben al di sopra del 3%) nell'arco di diversi anni. - Nel complesso, è prevedibile un calo una tantum del volume dei mutui ipotecari pari a circa il 10%, che si distribuirà su diversi anni. - In caso di tassi d'interesse nettamente più elevati (cosa che al momento non prevediamo), si verificherebbe un aumento delle operazioni di ammortamento, per cui la crescita annuale del volume dei mutui ipotecari potrebbe addirittura registrare un calo. - Tendenza all'inasprimento della concorrenza sul mercato dei mutui ipotecari. - Rischio che la qualità del portafoglio crediti delle banche tenda a peggiorare.
--	---