RAIFFEISEN
Raiffeisen Schweiz

Evento digitale Prospettive immobiliari

Domande e risposte

Scopo del documento	Rispondere alle domande senza risposta poste durante l'evento digitale Prospettive immobiliari.
Data	17.11.2026

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

Domanda	**Risposta**
Stimo che la BNS farà aumentare il tasso di riferimento fino allo 0.5% entro i prossimi 12 mesi. Valutate anche questo aspetto e quali ripercussioni si ripercuote sul tasso di riferimento del locatario? Sicuramente aumenterà, ma di quanto e in che modo si ritarderà?	Sì, anche noi prevediamo due aumenti del tasso di riferimento da parte della BNS nei prossimi 12 mesi. Concretamente prevediamo un aumento dei tassi rispettivamente a dicembre 2026 e a marzo 2027. Affinché il tasso d'interesse di riferimento aumenti, sono necessari due aumenti. Nello scenario delineato sopra il tasso di riferimento aumenterebbe nel secondo semestre 2027 (probabilmente a settembre) dall'1.25% all'1.5%. Dal momento che attualmente il tasso d'interesse medio non si allontana molto dal valore soglia, l'aumento ritarda solo di circa sei mesi. In genere ci vuole più tempo prima che il tasso d'interesse di riferimento reagisca.
Qual è il rischio in caso di improvviso aumento degli interessi dell'1–2%?	Senza ulteriori eventi che potrebbero alimentare ulteriormente l'inflazione, l'inflazione in Svizzera rimarrà nella fascia target della Banca nazionale (BNS) tra lo 0% e il 2%. In questo modo la BNS dovrebbe semplicemente normalizzare i tassi di riferimento, ossia aumentare di 2-3 piccoli aumenti dei tassi. Per un forte movimento dei tassi ci vorrebbe un driver inflazionistico più marcato, tanto più che dal prossimo aprile l'inflazione dovrebbe scendere di nuovo a causa dell'effetto di base. Ci vorrebbe quindi per esempio una forte escalation del conflitto del Golfo, elevati aumenti di produttività legati all'intelligenza artificiale con rischi di surriscaldamento della congiuntura o simili. Tuttavia, riteniamo che tali sviluppi siano alquanto improbabili.
Fino a che punto influiscono qui le posizioni prudenti delle banche nei confronti di Basilea III?	La domanda è difficile da rispondere per mancanza di contesto. Le banche svizzere devono attuare Basilea III. Ne consegue una maggiore copertura delle ipoteche per immobili di reddito con capitale proprio. Ne risulta una maggiore prudenza nei confronti di tali finanziamenti. Basilea III non è tuttavia l'unico motivo della maggiore prudenza percepibile sul mercato. La liquidità sul mercato è in calo dal 2024, manca CS come importante attore su questo mercato e la FINMA inasprisce anche in altro modo le condizioni, con costi di liquidità per le banche.
Zone bianche: è necessario rivedere la legge sulla pianificazione territoriale?	No, le zone bianche vanno applicate solo in zone edificabili già esistenti. A tal fine non è necessario adeguare la Legge sulla pianificazione del territorio a livello della Confederazione. I cantoni devono invece sancire le zone bianche nei loro piani indicativi e nelle loro leggi di pianificazione ed edilizia e anche i comuni interessati devono adeguare i loro regolamenti edilizi comunali.
Qual è stato l'andamento dei costi per immobili costituiti dal diritto di superficie?	Il canone del diritto di superficie corrisponde al valore del terreno moltiplicato per il tasso d'interesse del diritto di superficie.

© 2026 Raiffeisen Schweiz

	In linea di principio, la dinamica dei prezzi del terreno edificabile nel diritto di superficie è paragonabile a quella di un terreno edificabile normale. I dati sulla dinamica dei prezzi dei terreni edificabili sono disponibili a pagina 18 del nostro studio sugli immobili del 1° trimestre 2026: https://www.raiffeisen.ch/rch/it/clientela-privata/abitazione-e-ipoteche/pubblicazioni/archivio-studi-sugli-immobili.html Non esiste un metodo unitario per stabilire un tasso d'interesse del diritto di superficie. In linea di principio, però, il recente leggero aumento dei tassi dovrebbe aver fatto nella maggior parte dei casi aumentare ulteriormente il canone del diritto di superficie oltre l'aumento del valore del terreno.
Quali prospettive vedete per il mercato delle abitazioni di lusso?	Le previsioni nel segmento del lusso continuano a essere positive. La Svizzera è e rimane attraente per gli immigrati benestanti. In questo segmento, i prezzi elevati sui mercati azionari supportano ulteriormente la disponibilità al pagamento e le possibilità per gli immobili. Anche il nuovo aumento dei tassi d'inflazione a livello mondiale rende i valori reali particolarmente interessanti per i ricchi. A ciò si aggiunge il fatto che gli acquirenti facoltosi sono spesso poco sensibili ai tassi d'interesse, cosicché il leggero aumento degli interessi difficilmente frena la domanda. Nelle località top molto ambite (Lago di Zurigo, Lago Lemano, Lago di Zugo, Engadina, Oberland bernese) l'offerta è e rimane inoltre particolarmente scarsa.
Secondo voi è meglio ridurre oggi i debiti oppure continuare a investire in immobili con un capitale di terzi a prezzi vantaggiosi?	Ciò dipende dalla situazione finanziaria individuale e dalla propensione e capacità di rischio. In linea di massima, il rendimento atteso dall'acquisto di immobili con finanziamento di terzi è comunque sempre interessante. In futuro, tuttavia, non si possono più contare su rendimenti da aumenti del valore così elevati come in passato.
Posso tenere un immobile e un'ipoteca se voglio lasciare la Svizzera ed emigrare in Bosnia?	In linea di massima sì, ma alla fine questo deve essere sempre chiarito caso per caso e in dialogo con il consulente alla clientela di competenza.

© 2026 Raiffeisen Schweiz