RAIFFEISEN



Immobili in Svizzera – 4T 2026

Zone bianche: nuove strategie per contrastare la carenza

Raiffeisen Economic Research | 17.11.2026

Agenda

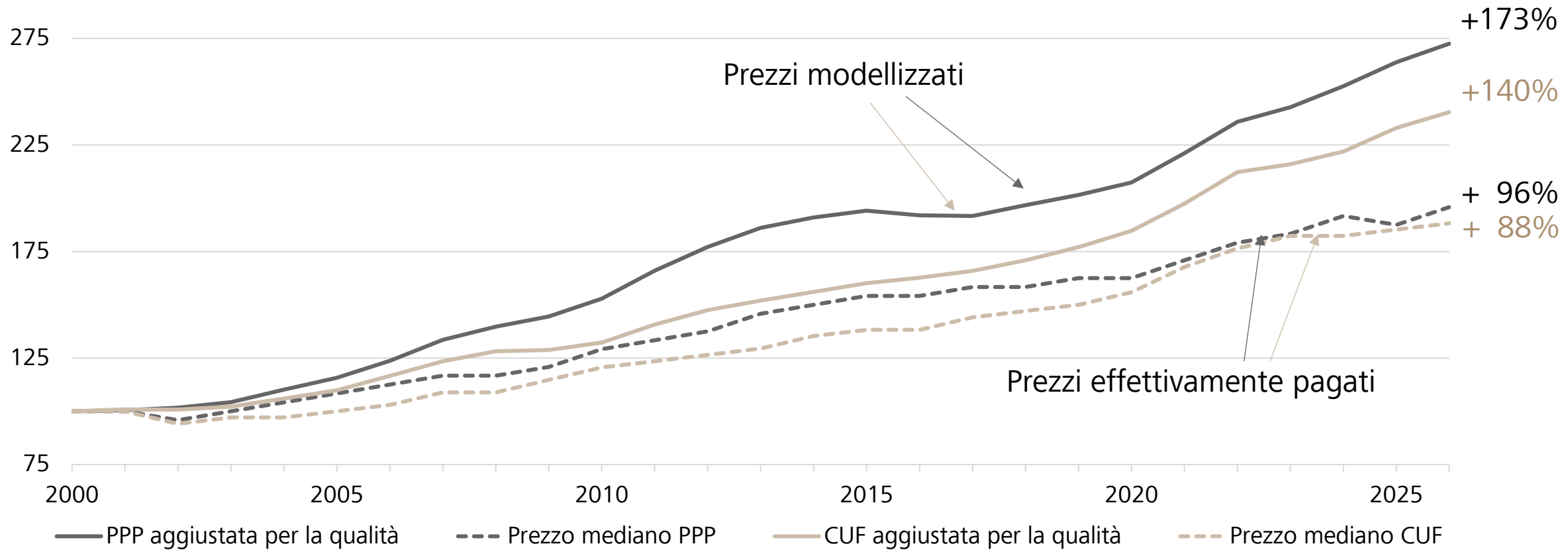
1. Abitazioni di proprietà
2. Appartamenti in affitto
3. Focus: zone bianche contro la carenza
4. Domande

Abitazioni di proprietà care: perché ci sono ancora acquirenti

RAIFFEISEN

Prezzi della proprietà alle stelle: perché si continua ad acquistare

Prezzi a qualità costante vs. prezzi pagati* per gli oggetti venduti, indice: 100 = 2000



* Dati fino al 3° trimestre 2026

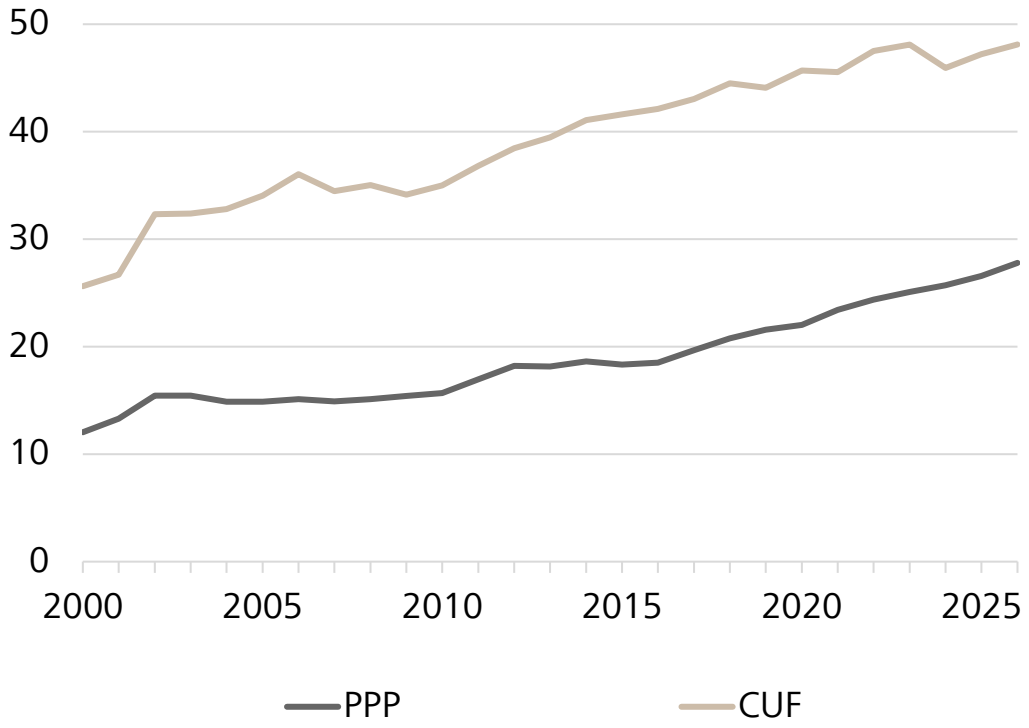
Fonte: Wüest Partner, SRED, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

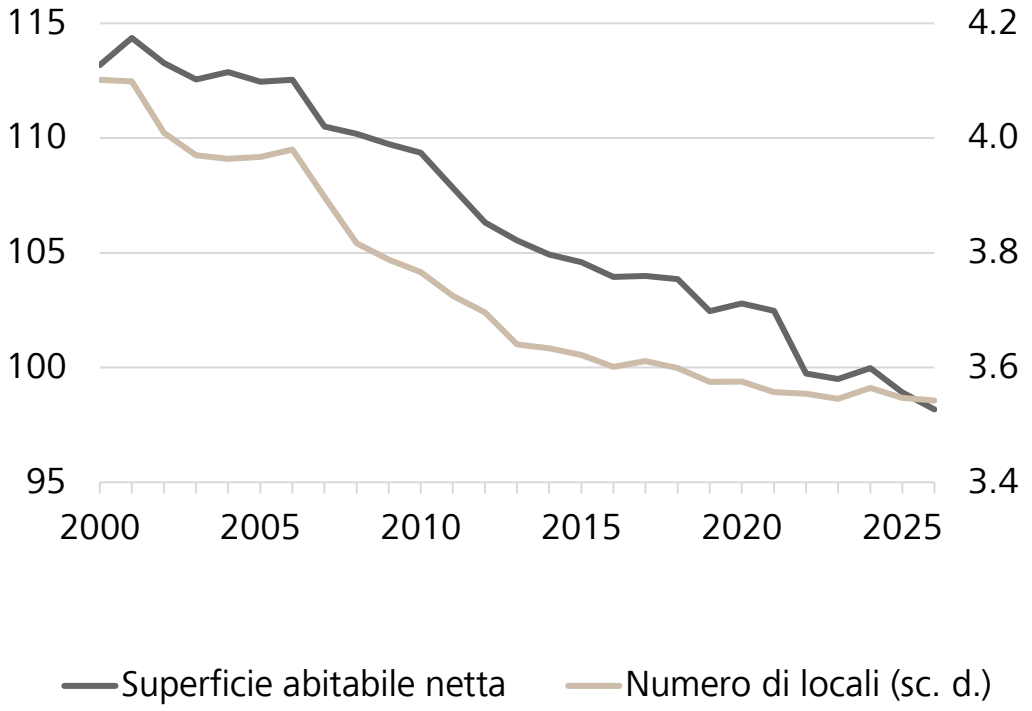
Gli acquirenti ripiegano su immobili più convenienti (1/3)

Gli acquirenti scendono a compromessi su età e dimensioni…

Età delle abitazioni di proprietà vendute
Età media in anni



Grandezza delle PPP vendute
Superficie abitabile netta media in m² e numero di locali



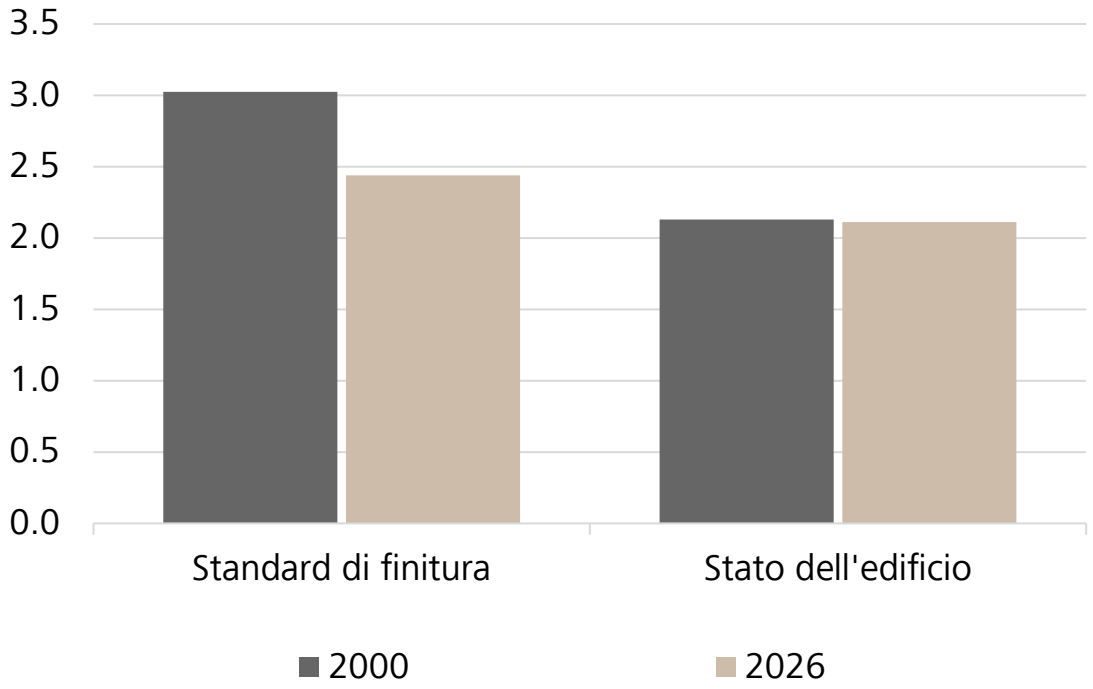
Fonte: SRED, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

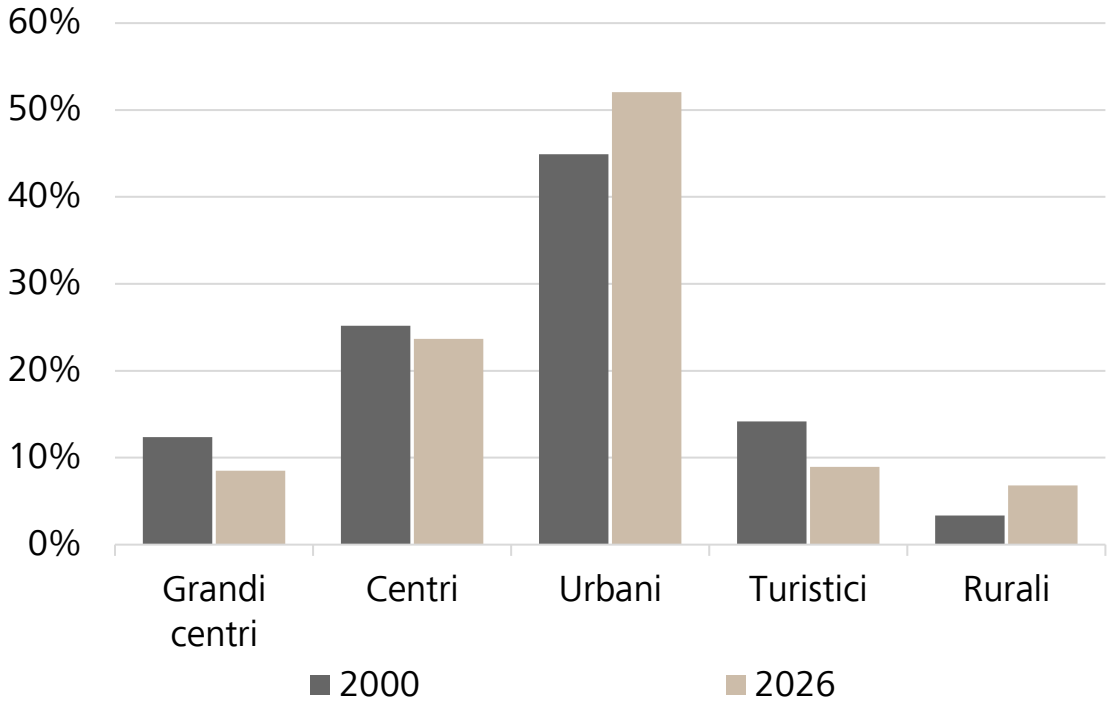
Gli acquirenti ripiegano su immobili più convenienti (2/3)

… nonché sullo standard di finitura e sulla centralità

Qualità e stato delle PPP vendute
Media per anno



Tipologia di comune delle PPP vendute
Percentuale di transazioni per tipo di comune, per anno

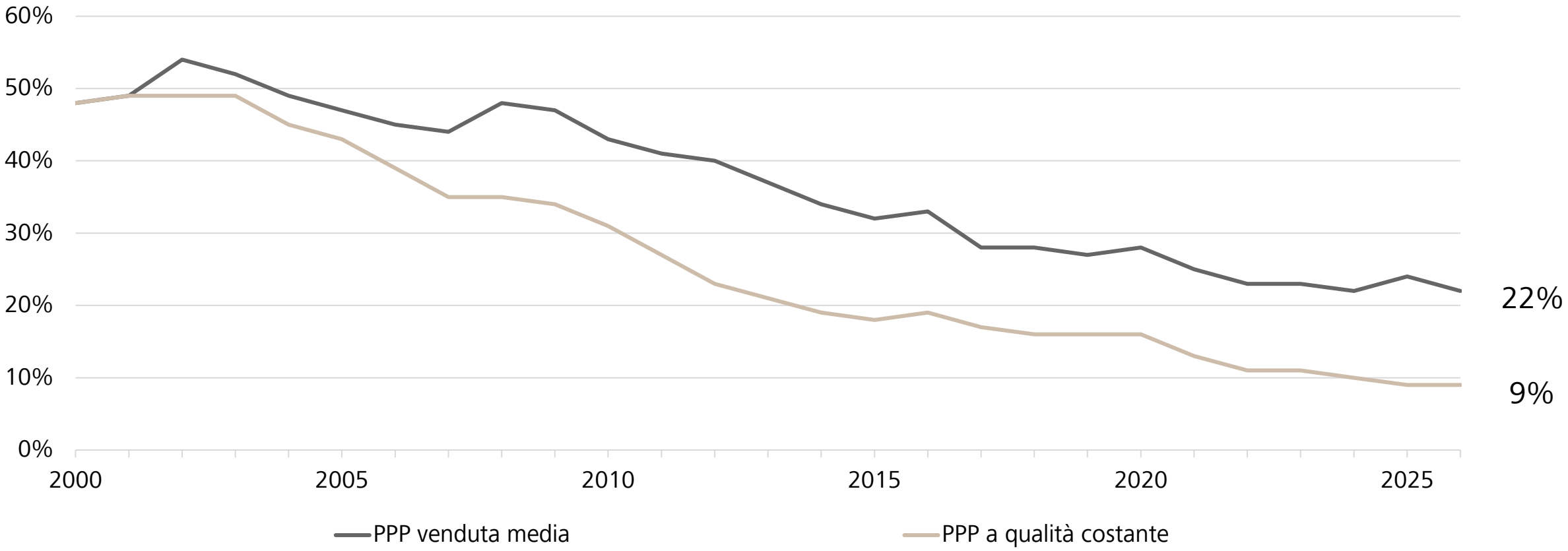


Fonte: ARE, UST, SRED, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Gli acquirenti ripiegano su immobili più convenienti (3/3)

Percentuale di famiglie che soddisfano i requisiti di sostenibilità economica



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

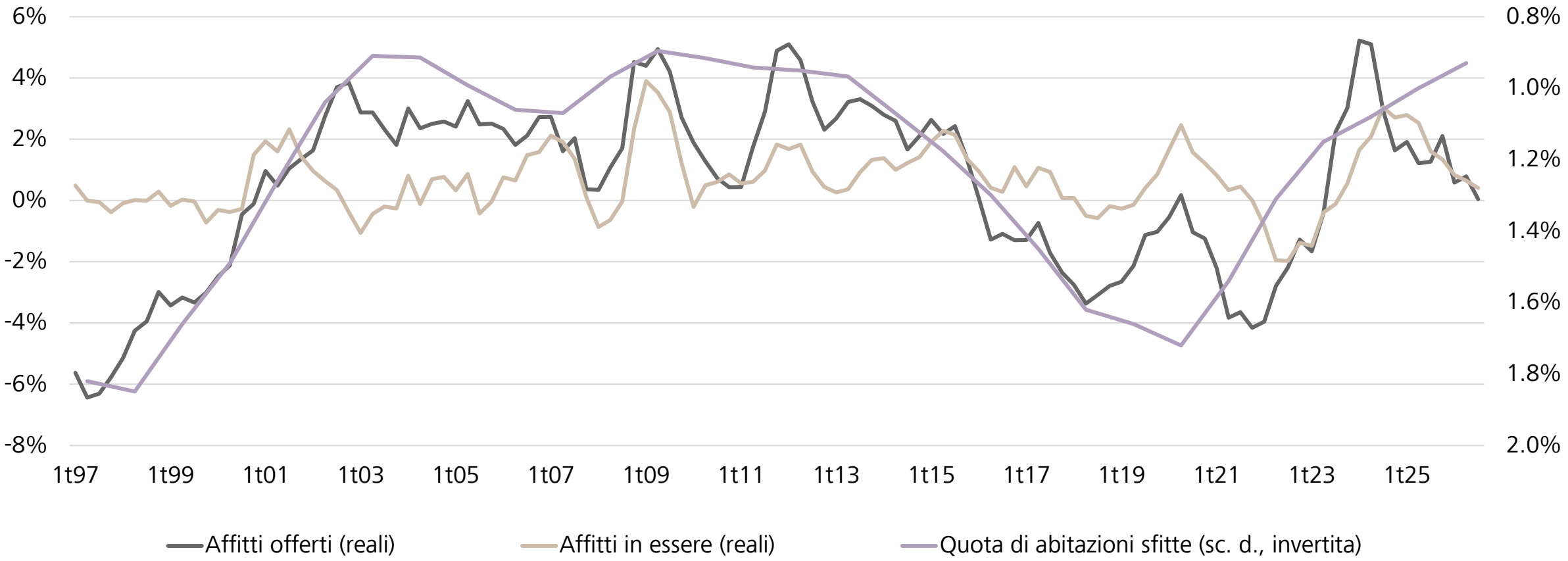
RAIFFEISEN

Appartamenti in affitto cari: perché la crescita degli affitti tornerà presto ad accelerare

RAIFFEISEN

Stretta relazione tra sfitti e crescita degli affitti

Affitti: variazione rispetto all'anno precedente; quota di sfitti in %

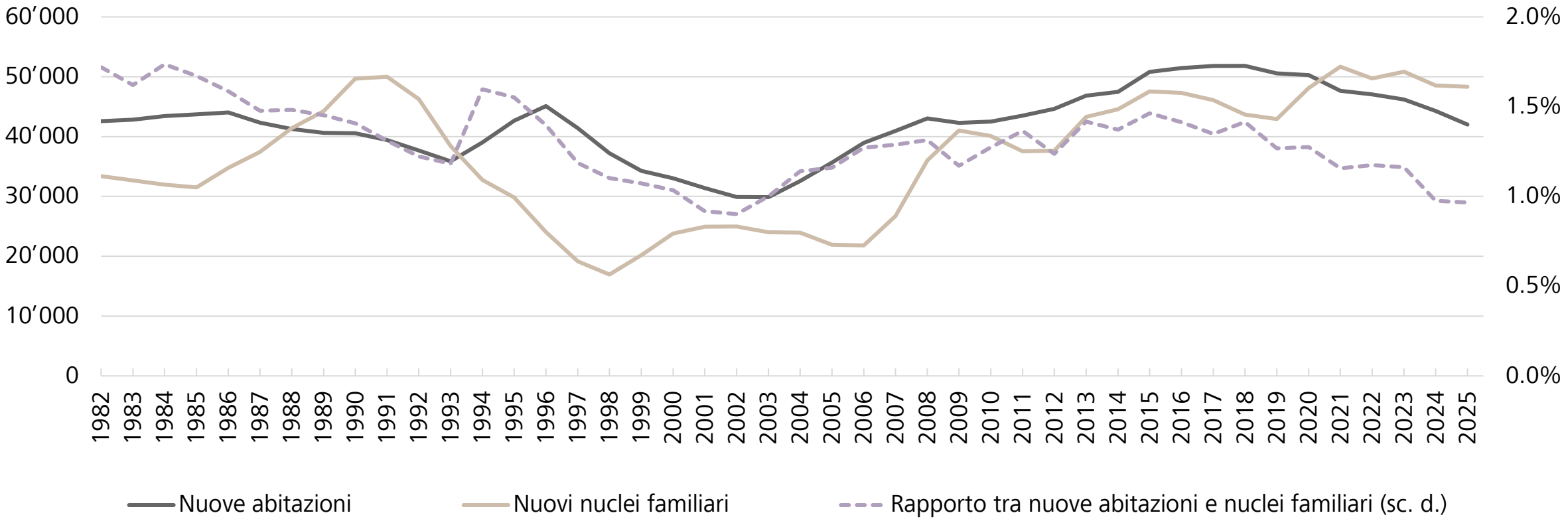


Fonte: UST, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

L’offerta di abitazioni resta inferiore al numero di nuove famiglie

Nuove abitazioni e nuove famiglie (media triennale), nuove abitazioni rispetto al numero di famiglie

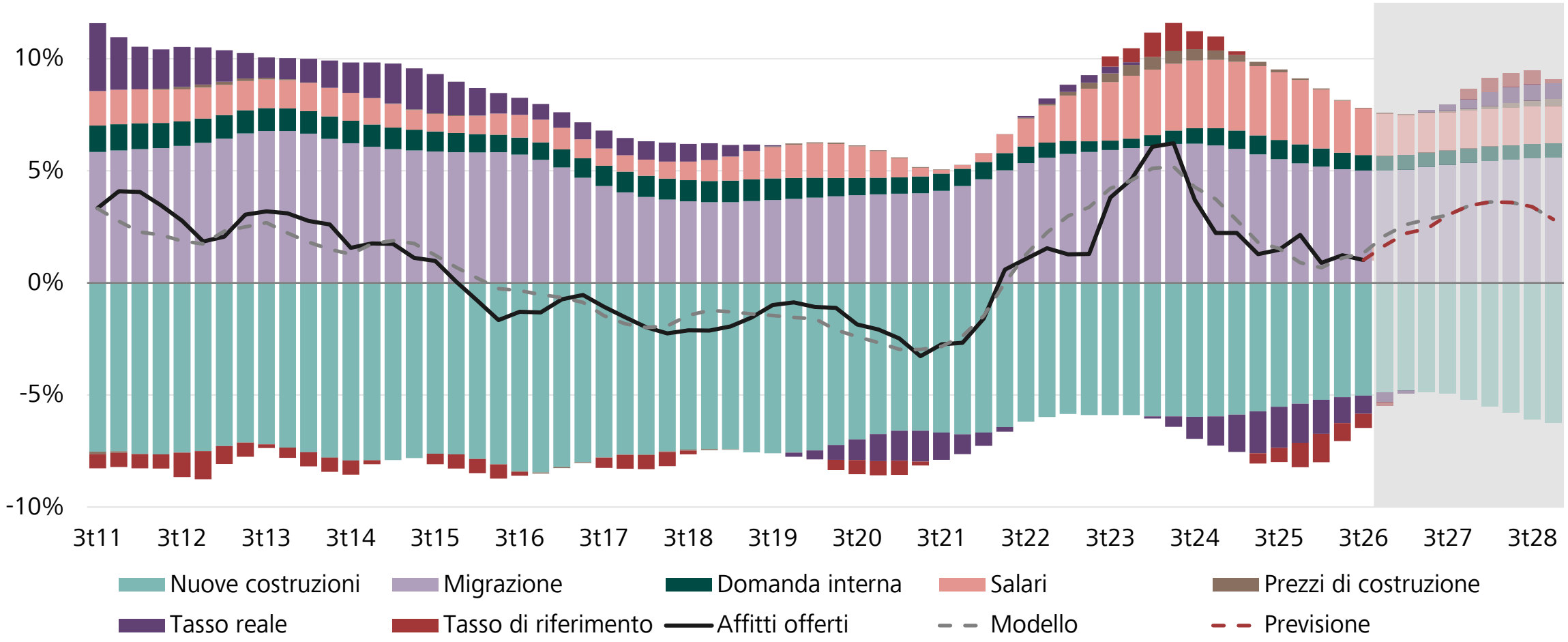


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Gli affitti offerti dovrebbero tornare a crescere del 3,5% circa

Fattori che influenzano gli affitti offerti

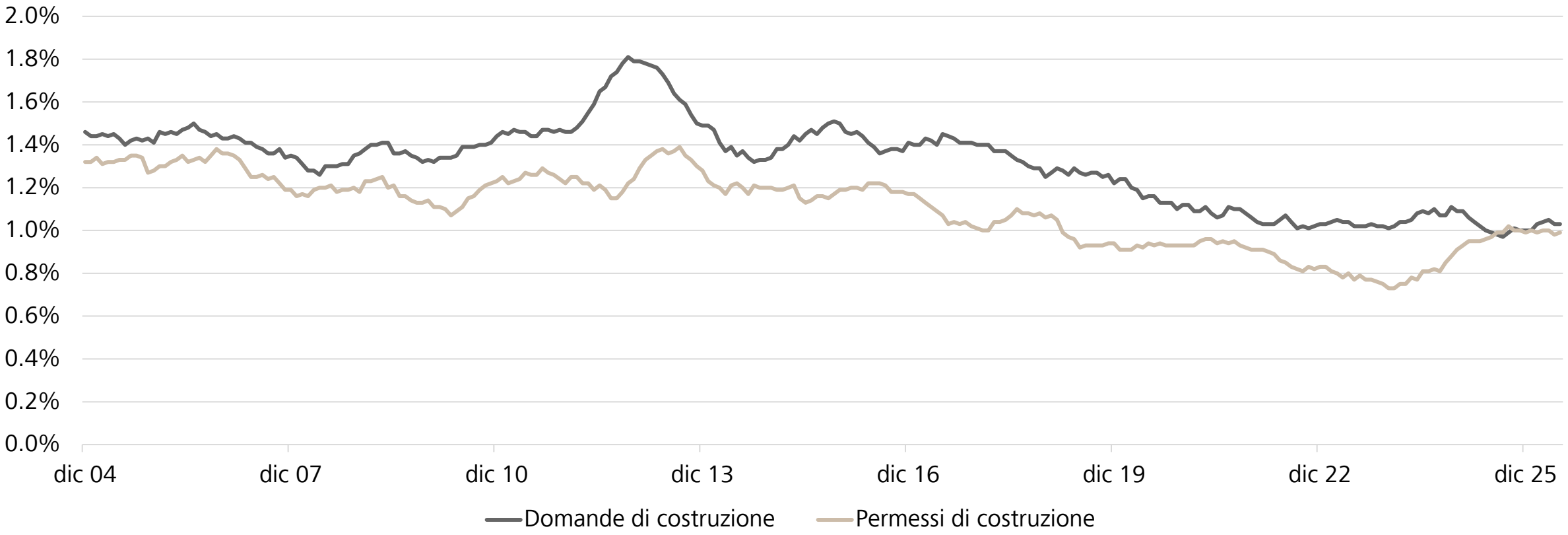


Fonte: Wüest Partner, UST, SEM, BNS, UFAB, Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Il maggior numero di permessi di costruzione è solo un fenomeno temporaneo

Abitazioni oggetto di domande e permessi di costruzione in % del parco immobiliare



Fonte: Infopro Digital, UST, Raiffeisen Economic Research

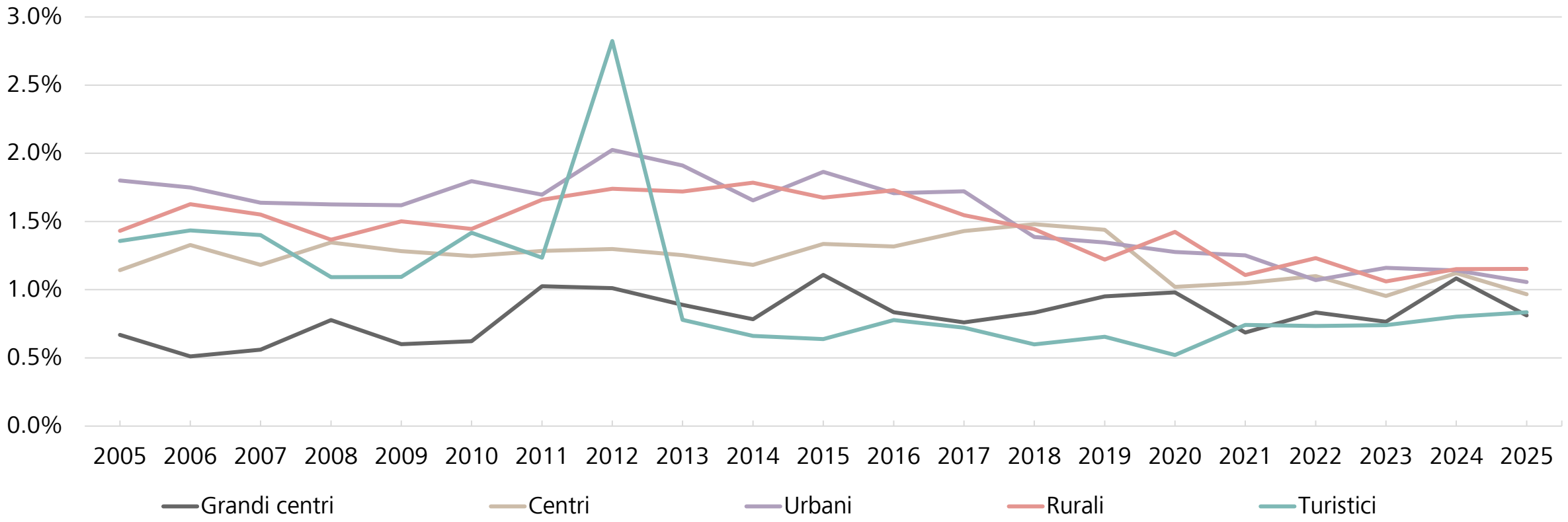
RAIFFEISEN

Zone bianche: nuove strategie per contrastare la carenza

RAIFFEISEN

Calo dell’attività edilizia dopo la revisione della LPT

Abitazioni nelle domande di costruzione (nuove costruzioni) rispetto al parco immobiliare

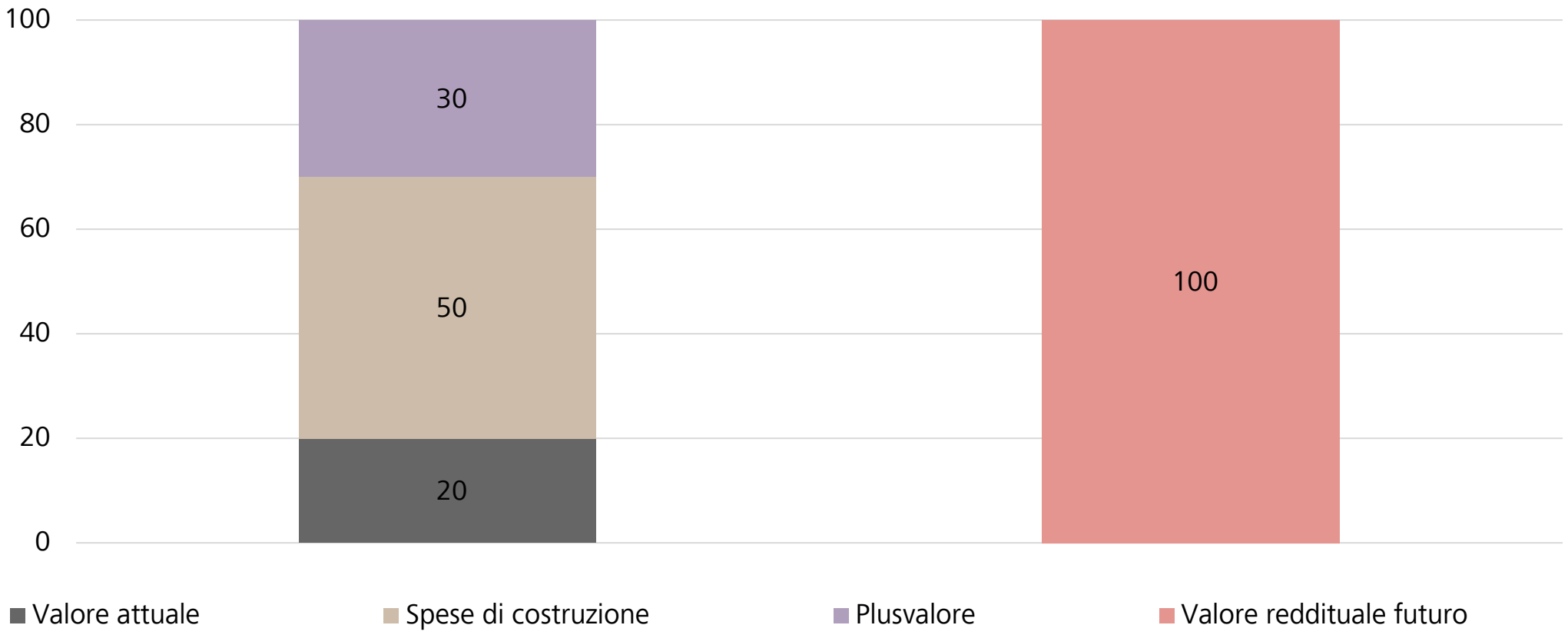


Fonte: UST, Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Zone bianche: la densificazione deve generare elevati plusvalori

Esempio del plusvalore ottenibile con un uso più intensivo, in mln. CHF

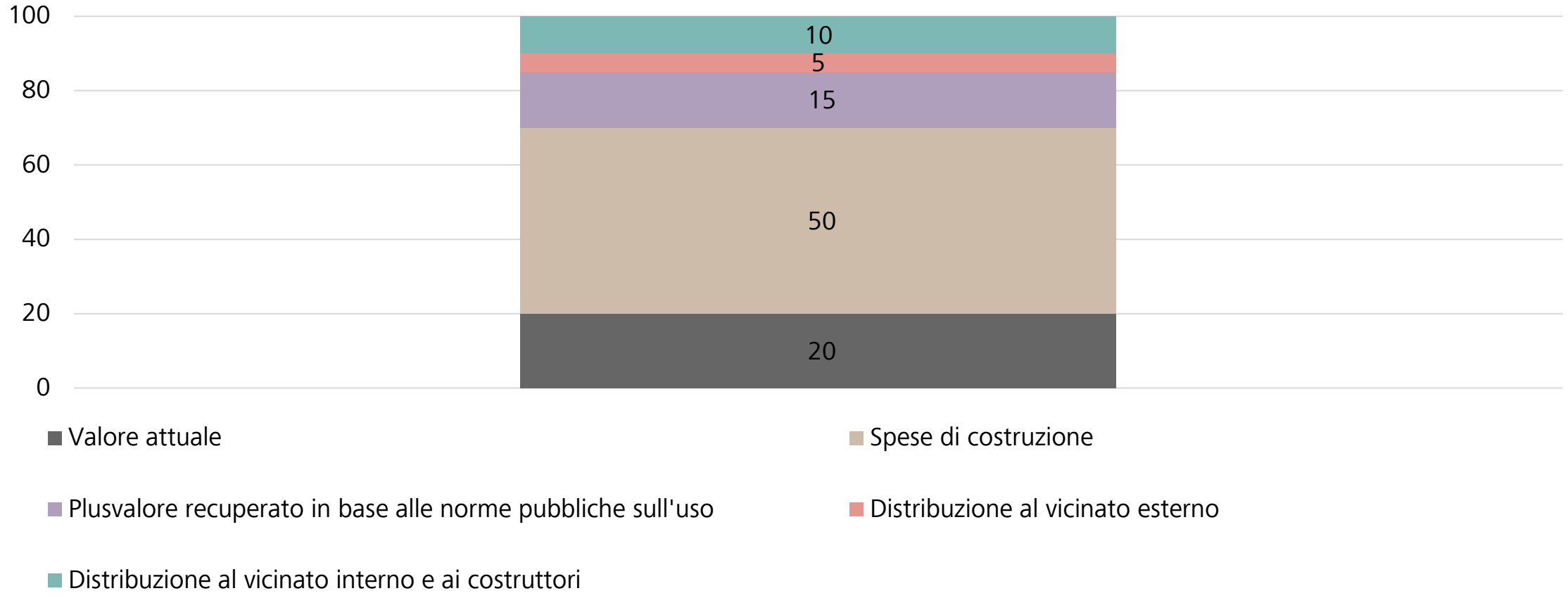


Fonte: SFWZ, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Partecipazione dei quartieri interessati al plusvalore

Ripartizione indicativa del plusvalore ottenibile con un uso più intensivo, in mln. CHF

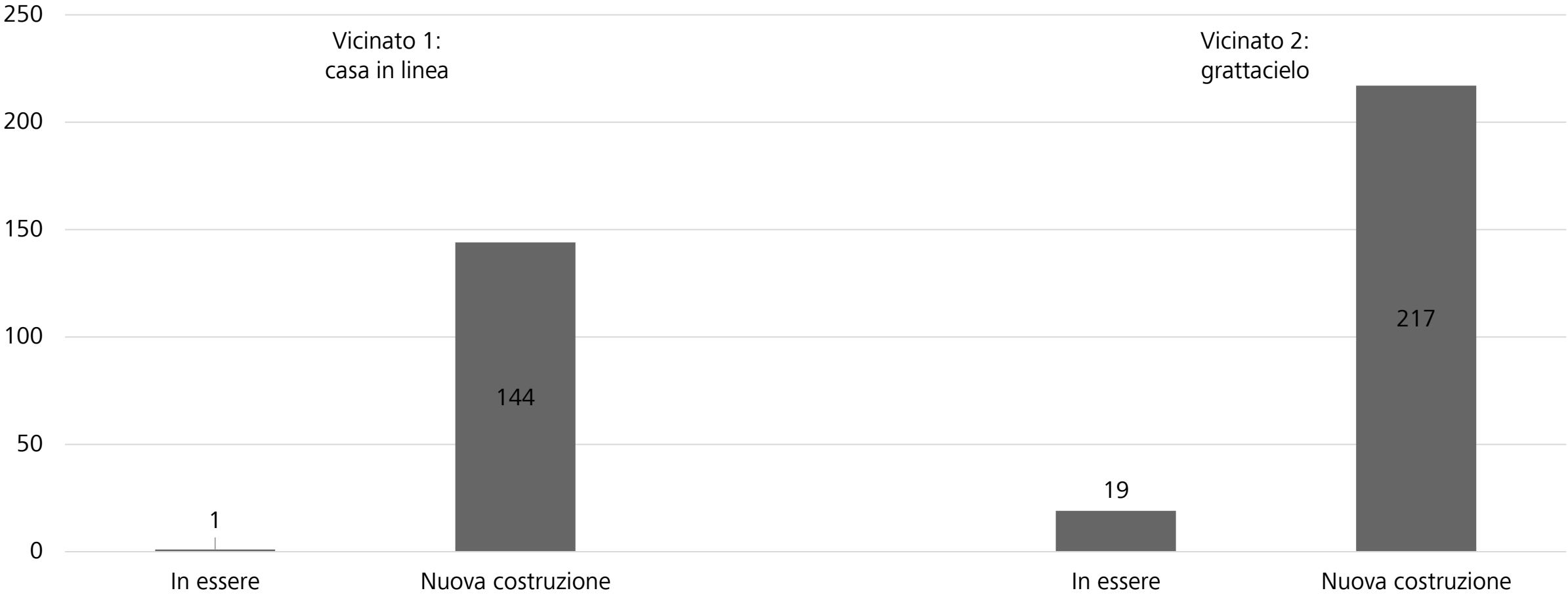


Fonte: SFWZ, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Significativo impatto potenziale sull'offerta abitativa

Potenziale aumento del numero di alloggi grazie a due progetti proposti all'interno di una zona bianca

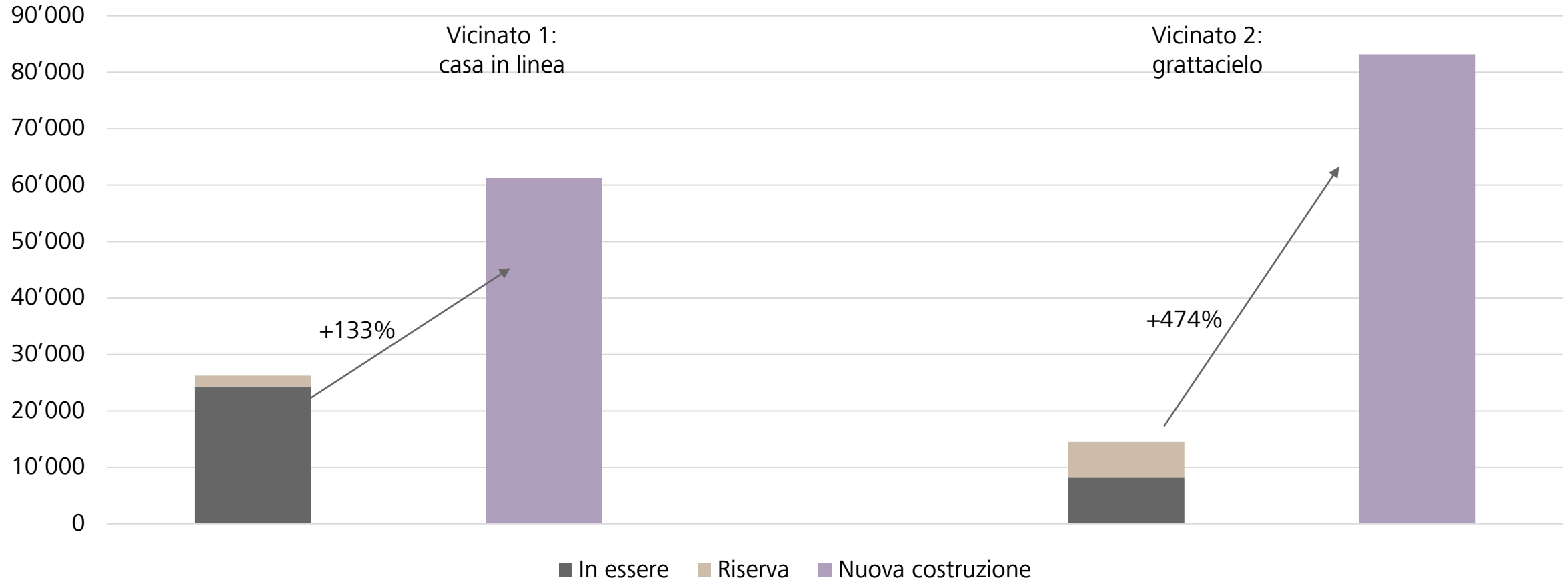


Fonte: SFWZ, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Densificazione concentrata su terreni selezionati in modo mirato

Variazione del volume edilizio in m^3 per due progetti esemplificativi all'interno di una zona bianca



Fonte: SFWZ, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Domande

RAIFFEISEN

Grazie mille per l’attenzione!

Prossima call sugli immobili:
Lunedì 22 febbraio 2027

Per domande e suggerimenti sulla call sugli immobili siamo volentieri a vostra disposizione:

economic-research@raiffeisen.ch

RAIFFEISEN

Grazie mille

Fredy Hasenmaile
Economista capo Raiffeisen Svizzera

Michel Fleury
Economista

Francis Schwartz
Economista

RAIFFEISEN

Importanti note 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.