

Comunicato stampa

## Edilizia sostitutiva impopolare, ma necessaria

- **Per ogni 100 nuove abitazioni realizzate, 17 vengono demolite o perse in seguito a ristrutturazioni**
- **Da un'abitazione demolita ne sorgono in media quattro nuove**
- **Il contesto di tassi bassi favorisce la costruzione, ma l'edilizia residenziale rimane a un livello basso**
- **Con la crescente tendenza delle aziende a riportare il personale in ufficio, il fabbisogno di superfici per uffici aumenta**

*San Gallo, 22 maggio 2025.* La costruzione di abitazioni in Svizzera è in stallo. Per avere un'idea concreta di quanto la realizzazione di nuove abitazioni sia insufficiente occorre metterla a confronto con l'andamento demografico o con il parco immobiliare esistente. Se tra il 2004 e il 2017 per 1'000 abitanti venivano progettate in media 7.3 abitazioni all'anno, tra il 2020 e il 2024 il dato è sceso a 5.5. In queste cifre, che si riferiscono a richieste di concessioni edilizie presentate, non si tiene inoltre conto del fatto che per la costruzione di nuovi spazi abitativi sempre più spesso devono essere demoliti anche degli appartamenti. Infatti, con la progressiva densificazione edilizia, l'importanza di queste nuove costruzioni sostitutive è in costante aumento. Oggi, per ogni 100 abitazioni di nuova costruzione, 17 vecchie abitazioni vengono demolite o ristrutturate per aumentare la densità edilizia. In tutta la Svizzera, le nuove costruzioni sostitutive riguardano soprattutto case unifamiliari e piccoli immobili piuttosto datati, ma anche edifici più giovani, degli anni '60 e '80. Questa tendenza è particolarmente marcata nei centri urbani, dove le riserve di sfruttamento e la pressione esercitata dalla densificazione sono elevate.

### **L'edilizia sostitutiva moltiplica le nuove abitazioni**

Costruire nuovi immobili sostitutivi come forma di densificazione edilizia è una pratica controversa. Da un lato questa consente un elevato incremento netto di abitazioni: in media, per ogni abitazione demolita ne vengono costruite quattro nuove. Soprattutto nelle città dove lo spazio abitativo è particolarmente richiesto, le nuove costruzioni sostitutive consentono di soddisfare il grande fabbisogno di spazi abitativi. Dall'altro, però, la riqualificazione di vecchi edifici comporta notevoli sfide sociali ed ecologiche. Le vecchie abitazioni, più convenienti, scompaiono per fare spazio a nuove unità più costose. Inoltre va perduta la cosiddetta energia grigia dei vecchi edifici, ossia l'energia utilizzata ad esempio per la produzione, il trasporto o lo smaltimento dei materiali di costruzione o per la costruzione stessa. E questo è un problema dal punto di vista ambientale. «Nonostante le critiche, spesso non esistono alternative alle nuove costruzioni sostitutive per far fronte alla carenza di spazi abitativi senza contrastare l'espansione urbana, poiché forme di densificazione meno invasive, come ristrutturazioni e sopraelevazioni, non sono sufficienti a massimizzare lo sfruttamento delle scarse superfici di terreno edificabile. Affinché questo processo continui a essere socialmente accettato, occorre anche prestare maggiore attenzione alla sua sostenibilità sociale ed ecologica», afferma Fredy Hasenmaile, Economista capo di Raiffeisen Svizzera.

### **I tassi bassi risvegliano le speranze della costruzione residenziale**

La situazione sul mercato svizzero degli appartamenti in affitto rimane molto tesa. A causa della persistente solidità del fenomeno immigratorio e della bassa attività di costruzione, la domanda di abitazioni in locazione supera l'offerta. La continua scarsità di abitazioni, che si riflette in basse quote di offerta e brevi durate di inserzione, fa lievitare gli affitti senza sosta. Ciò comporta una sempre maggiore concentrazione della popolazione nell'attuale parco immobiliare. Da alcuni trimestri si moltiplicano però i segnali di un aumento dei progetti di abitazioni. Nel 2024 sono state registrate complessivamente 3'400 abitazioni in più tra le domande di costruzione rispetto all'esercizio precedente (+7%). Secondo gli esperti del mercato immobiliare di Raiffeisen Svizzera, il volume del conseguente ampliamento atteso del parco immobiliare residenziale non dovrebbe tuttavia essere sufficiente a soddisfare la domanda elevata e a mitigare in modo significativo l'attuale carenza di spazi abitativi. Il ritorno del basso livello dei tassi lascia tuttavia sperare in ulteriori stimoli sul fronte delle costruzioni. Il calo dei tassi d'interesse rende infatti più interessante progettare nuove costruzioni. «Ma è difficile che, anche con tassi negativi, si possano raggiungere gli elevati livelli di costruzione del passato, dal momento che gli ostacoli normativi e la disponibilità molto limitata di terreno edificabile riducono irrimediabilmente il potenziale», spiega Hasenmaile.

### **Gli incentivi finanziari stimolano la domanda di proprietà**

Dopo una breve fase di rallentamento, la dinamica del mercato delle abitazioni di proprietà torna a vivacizzarsi. La crescente attrattiva finanziaria della proprietà di abitazione rispetto alla locazione, dovuta ai tassi d'interesse, determina un forte aumento della domanda di proprietà abitativa. In caso di ulteriore riduzione del tasso di riferimento, con un'ipoteca del mercato monetario si potrebbe presto ottenere un vantaggio in termini di costi di circa un terzo rispetto a un appartamento in affitto. Di conseguenza, sul mercato delle abitazioni di proprietà si registra di nuovo un numero nettamente maggiore di passaggi di proprietà e la crescita del volume ipotecario aumenta notevolmente. Contemporaneamente, anche la dinamica dei prezzi registra una forte crescita. La proprietà per piani è rincarata del 3.5 per cento nell'arco di un anno, mentre i prezzi delle case unifamiliari sono aumentati addirittura del 5 per cento. «Nonostante gli elevati prezzi immobiliari, le economie domestiche disposte all'acquisto riescono a mettere insieme il capitale proprio necessario, ad esempio tramite acconti della quota ereditaria o ricorrendo agli averi previdenziali. È quindi prevedibile che l'elevata dinamica dei prezzi durerà ancora», prevede Hasenmaile.

### **Il fabbisogno di superfici per uffici è in crescita nonostante le deboli prospettive congiunturali**

Molte aziende stanno richiamando il proprio personale negli uffici. La percentuale di dipendenti con la possibilità di lavorare da remoto è ancora vicina ai picchi raggiunti durante la pandemia da coronavirus. Da allora, tuttavia, la regolarità dell'home office si è costantemente ridotta e la maggiore presenza negli uffici, unitamente alla forte crescita occupazionale degli ultimi anni, determina un aumento del fabbisogno di superfici. Anche se ultimamente la crescita dell'occupazione si è indebolita a causa del peggioramento delle prospettive congiunturali, per il momento è prevedibile un nuovo aumento della domanda di superfici per uffici. Dall'inizio del 2024 ciò ha determinato un chiaro aumento dei prezzi per l'affitto di uffici, dopo un leggero calo durato tre anni. Questo sviluppo è favorito da un'attività sempre debole nelle nuove costruzioni. «Dopo vari anni di flessione, di recente le prospettive per gli immobili a uso ufficio sono quindi di nuovo notevolmente migliorate», analizza Hasenmaile.

**Informazioni:** Relazioni con i media Raiffeisen Svizzera  
091 821 50 00, [media@raiffeisen.ch](mailto:media@raiffeisen.ch)

**Foto:** Le foto dei nostri esperti e altre immagini sono disponibili su [www.raiffeisen.ch/media](http://www.raiffeisen.ch/media).

#### **Raiffeisen: secondo Gruppo bancario in Svizzera**

Raiffeisen è il secondo Gruppo del mercato bancario svizzero e la banca retail svizzera con la maggiore vicinanza alla clientela. Con oltre due milioni di soci e 3.73 milioni di clienti, il Gruppo Raiffeisen intrattiene relazioni cliente con circa 225'000 aziende in Svizzera ed è presente con 774 sedi in tutto il territorio. Le 218 Banche Raiffeisen giuridicamente indipendenti e organizzate in forma cooperativa sono socie di Raiffeisen Svizzera società cooperativa, che dirige strategicamente l'intero Gruppo Raiffeisen e ne assume la funzione di vigilanza. Tramite società del Gruppo, cooperazioni e partecipazioni, il Gruppo Raiffeisen offre a privati e aziende una vasta gamma di prodotti e servizi. Al 31 dicembre 2024, il Gruppo Raiffeisen gestiva un patrimonio clienti di CHF 263 miliardi e prestiti alla clientela per circa CHF 233 miliardi. I patrimoni gestiti nelle soluzioni e nei prodotti d'investimento di Raiffeisen ammontavano a CHF 22.3 miliardi, la quota di mercato nelle operazioni ipotecarie al 18.1 per cento e il totale di bilancio a CHF 306 miliardi.

#### **Disdire i comunicati stampa:**

Se non desiderate più ricevere i nostri comunicati, inviate un'e-mail a [media@raiffeisen.ch](mailto:media@raiffeisen.ch).

#### **Nota di precisazione sulle dichiarazioni previsionali**

La presente pubblicazione contiene dichiarazioni previsionali che si basano su stime, ipotesi e aspettative formulate da Raiffeisen Svizzera società cooperativa al momento della redazione. In seguito al subentrare di rischi, incertezze e altri fattori, i risultati futuri potrebbero discostarsi dalle dichiarazioni previsionali. Di conseguenza tali dichiarazioni non costituiscono una garanzia di risultati e andamenti futuri. Tra i rischi e le incertezze si annoverano anche quelli descritti nel rispettivo rapporto di gestione del Gruppo Raiffeisen (disponibile su [report.raiffeisen.ch](http://report.raiffeisen.ch)). Raiffeisen Svizzera società cooperativa non è tenuta ad aggiornare le dichiarazioni previsionali della presente pubblicazione. Gli arrotondamenti possono dare luogo a differenze minime rispetto ai valori effettivi.