

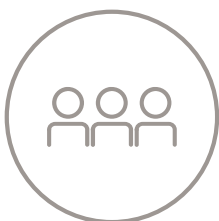


Immobili in Svizzera – 2T 2025

Edilizia sostitutiva impopolare,
ma necessaria

**Editore: Raiffeisen Svizzera società cooperativa**

Raiffeisen Economic Research
Fredy Hasenmaile
Economista capo
The Circle 66
8058 Zurigo-Aeroporto

**Autori**

Michel Fleury
Francis Schwartz
Alexander Koch

economic-research@raiffeisen.ch

Chiusura redazionale

09.05.2025

**Altre pubblicazioni Raiffeisen**

Qui potete abbonarvi alla presente e ad altre pubblicazioni di Raiffeisen.

[Link diretto al sito web](#)



Editoriale, Management Summary, panoramica del mercato

Editoriale	4
Management Summary	5
Panoramica del mercato	7



Contesto di mercato

Condizioni quadro economiche	8
Mercato ipotecario	9
Investimenti immobiliari	10



Segmenti di mercato

Proprietà	11
Locazione	13
Superfici adibite a ufficio	17



Focus

Edilizia sostitutiva	19
----------------------	----



Allegato

Tipi di comuni e regioni	27
Abbreviazioni utilizzate	28

Care lettrici, cari lettori,

le nuove costruzioni sostitutive sono una maledizione o una benedizione? Questo interrogativo è balzato alla ribalta da quando la Svizzera ha impresso una svolta radicale alla pianificazione del territorio. Se in passato l'azzonamento di superfici verdi era una strada percorribile per creare nuovo spazio abitativo, oggi la Svizzera persegue un'altra strategia: densificare invece di disperdere gli insediamenti. Densificare significa concentrare la crescita demografica sul territorio attuale degli insediamenti. Un'impresa impossibile senza l'edilizia sostitutiva. È a questa tematica che è dedicato il capitolo Focus di questa edizione dei nostri studi immobiliari.

È incontestato che le nuove costruzioni sostitutive sollevano sfide sociali ed ecologiche. Vecchie abitazioni vantaggiose sono eliminate e l'energia grigia delle abitazioni demolite va persa. A ciò si contrappone tuttavia l'efficienza energetica molto più elevata delle nuove costruzioni sostitutive. Il consumo energetico di una nuova costruzione di qualità è infatti di quattro o cinque volte più basso di quello di un immobile di 50 anni, il che sull'arco dell'intera durata di vita dell'immobile compensa ampiamente la perdita di energia grigia. Le critiche nei confronti dell'edilizia sostitutiva si riducono spesso alla componente sociale. Anche qui si può però argomentare con l'efficienza delle nuove costruzioni sostitutive. In media, le nuove costruzioni sostitutive creano quattro nuove abitazioni per ogni abitazione rasa al suolo. Mettono così a disposizione spazio abitativo di cui vi è urgente bisogno, attenuando la crescita dei nuovi affitti.

L'edilizia sostitutiva s'iscrive quindi nel campo di tensioni tra efficienza, sostenibilità e giustizia sociale. È espressione di un conflitto tra obiettivi sociali, che nella maggior parte dei casi può essere risolto accuratamente solo nel singolo caso.

Vi auguro buona lettura dello studio elaborato dal mio team.

Fredy Hasenmaile
Economista capo Raiffeisen Svizzera

Condizioni quadro economiche: l'enorme incertezza frena

La politica commerciale statunitense crea enorme incertezza e contraccolpi nelle catene di fornitura globali. Le prospettive ridiventano quindi più fosche anche per l'industria svizzera, tanto più che il franco tende nuovamente a rafforzarsi. I maggiori dazi all'importazione statunitensi aumentano la pressione sui prezzi negli Stati Uniti. La banca centrale statunitense esita quindi ad abbassare i tassi. In Europa prevalgono invece i rischi al ribasso sia per la congiuntura sia per l'inflazione. Sia la BCE sia la BNS non sono quindi ancora giunte al termine del loro ciclo di riduzione dei tassi. In Svizzera, nei prossimi mesi per l'inflazione si prevedono fasi negative. Non sono quindi esclusi tassi negativi. I tassi swap per le durate fino a quattro anni sono già in zona negativa e anche quelli delle ipoteche fisse hanno registrato una flessione. Il settore immobiliare sarà probabilmente tra quelli che beneficeranno maggiormente delle ritrovate condizioni di finanziamento molto favorevoli (pag. 8 e 9).

Appartamenti in locazione: la ripresa della produzione di alloggi non basta ancora

La situazione dello spazio abitativo sul mercato svizzero degli appartamenti in locazione resta decisamente tesa. A causa della persistente immigrazione elevata e dell'attività edilizia notoriamente scarsa, la domanda di appartamenti in locazione supera l'offerta. La persistente penuria di abitazioni, che si riflette in indici dell'offerta in calo e brevi durate d'inserzione da record, fa lievitare considerevolmente gli affitti, fino a nuovo avviso, e spinge la gente a stringersi maggiormente nel parco immobiliare esistente. Se non altro, da qualche trimestre si stanno consolidando i segni di una ripresa della progettazione di alloggi. Il volume del previsto aumento della consistenza immobiliare non è però sufficiente per soddisfare la domanda di spazio abitativo, né tantomeno per mitigare l'attuale penuria. Oltretutto il crescente numero di progetti di costruzione di alloggi riguarda sempre più nuove costruzioni sostitutive, che a conti fatti creano meno nuove abitazioni di quanto non suggeriscono le cifre lorde (capitolo Focus a pag. 19 segg.). Grazie al ritorno del basso livello dei tassi, si spera tuttavia in ulteriori impulsi sul fronte dell'edilizia. La flessione dei tassi aumenta infatti l'attrattiva dei progetti di nuova costruzione. È tuttavia lecito dubitare che anche con tassi negativi saranno nuovamente raggiunti i livelli di costruzione elevati del passato, dal momento che gli ostacoli normativi e il terreno edificabile limitato continuano a erodere il potenziale (pag. 13 segg.).

Abitazioni di proprietà: la crescita del volume ipotecario e dei passaggi di proprietà accelera

La crescente attrattiva finanziaria, favorita dai tassi, della proprietà dell'abitazione rispetto alla locazione fa lievitare considerevolmente la domanda, motivando molte famiglie ad acquistare. Sul mercato delle abitazioni di proprietà, dopo aver superato il punto più basso si assiste quindi nuovamente a una netta crescita dei passaggi di proprietà e del volume ipotecario – partendo da livelli bassi. Parallelamente cresce anche la dinamica dei prezzi. Malgrado i prezzi elevati degli immobili, manifestamente le famiglie che vogliono comprare riescono a procurarsi il capitale proprio necessario, ad esempio grazie ad anticipi sull'eredità o a prelievi dalla previdenza per la vecchiaia. Il quadro varia però da una regione all'altra: i prezzi crescono vigorosamente soprattutto nella Svizzera centrale e nella Svizzera orientale, mentre nella Svizzera romanda e in Ticino restano stagnanti o aumentano solo leggermente. Se l'andamento del contesto di mercato corrisponderà alle aspettative, tra non molto anche in queste regioni bisognerà mettere nuovamente in conto una netta ripresa della dinamica dei prezzi degli immobili (pag. 11 segg.).

Focus: edilizia sostitutiva impopolare, ma assolutamente necessaria

L'edilizia residenziale langue. La vera entità del deficit nella produzione di alloggi è però visibile solo in relazione all'evoluzione demografica o alla consistenza immobiliare. In base a quest'ultima, la produzione di alloggi è calata del 25% rispetto alla media degli anni 2004-2018. È inoltre troppo spesso trascurato il fatto che, vista la crescente importanza delle nuove costruzioni sostitutive, il

numero netto di nuove abitazioni resta nettamente inferiore al numero di abitazioni progettate o in costruzione, dal momento che sono demoliti sempre più edifici residenziali. Per ogni 100 nuove abitazioni, altre 15 sono rase al suolo per consentire una densificazione. In tutta la Svizzera, l'edilizia sostitutiva riguarda soprattutto case unifamiliari e piccoli oggetti, sempre più spesso però anche edifici più recenti, costruiti tra gli anni Sessanta e Ottanta. Questa tendenza è spiccata in particolare nei centri urbani, dove le riserve di utilizzo e la pressione alla densificazione sono elevate.

Questa forma di densificazione è tuttavia controversa. Da un lato consente un forte incremento netto delle abitazioni – per ogni abitazione demolita in media ne sono create quattro nuove. Soprattutto nelle città, dove lo spazio abitativo è molto ambito, le nuove costruzioni sostitutive assicurano una quota sostanziale dell'incremento di abitazioni. Dall'altro, l'edilizia sostitutiva comporta grandi sfide sociali ed ecologiche: scompaiono vecchie abitazioni economiche per far spazio a nuove unità in genere più care. L'energia grigia dei vecchi edifici va persa, il che è problematico dal punto di vista climatico. Al di là delle critiche, per contrastare la penuria di spazio abitativo senza aumentare la dispersione degli insediamenti non vi sono tuttavia alternative all'edilizia sostitutiva. Forme più morbide di densificazione, come l'aggiunta di piani, sono spesso insufficienti. Per garantire l'accettazione sociale occorre tuttavia prestare maggiore attenzione alla compatibilità sociale ed ecologica. Una cosa è chiara: garantire spazio abitativo vantaggioso, conservare le vecchie strutture immobiliari e limitare l'espansione al tempo stesso è impossibile (pag. 19 segg.).

Superfici adibite a ufficio: la domanda cresce malgrado le prospettive congiunturali offuscate

L'euforia di molte imprese per il telelavoro si sta spegnano visibilmente. Molte aziende richiamano più spesso i collaboratori nei propri uffici. La quota di dipendenti che possono lavorare da casa continua tuttavia a sfiorare il livello record registrato durante la pandemia di Covid. Da allora, tuttavia, la regolarità del telelavoro è diminuita continuamente. La presenza in ufficio tendenzialmente in aumento abbinata alla forte crescita dell'occupazione degli ultimi anni determina un crescente fabbisogno di superfici. Benché ultimamente le prospettive congiunturali offuscate abbiamo indebolito la crescita dell'occupazione, per ora bisogna mettere in conto una ripresa della domanda di superfici adibite a ufficio. Dall'inizio del 2024, quest'ultima ha fatto lievitare considerevolmente gli affitti – dopo tre anni di leggera flessione. Questa evoluzione è favorita dalla persistente scarsa attività edilizia. Dopo parecchi anni in chiaroscuro, recentemente le prospettive per gli immobili adibiti a ufficio si sono quindi notevolmente rischiarate (pag. 17 segg.).

Investimenti immobiliari: una stretta creditizia è un'altra cosa

Il tracollo di Credit Suisse e l'introduzione degli standard di Basilea III hanno alimentato i timori di una stretta creditizia imminente sul finanziamento di oggetti d'investimento sul mercato immobiliare svizzero. Tali timori non si fondano tuttavia su dati concreti. Se con Credit Suisse il mercato ipotecario ha perso un attore importante, altre banche sono tuttavia riuscite a colmare sostanzialmente il vuoto lasciato. Dopo una breve stagnazione, il volume dei limiti di credito delle nuove ipoteche ha addirittura segnato nuovi record. Non si è assistito neanche al paventato aumento dei margini dei crediti ipotecari. Eventuali aumenti di prezzo sono dovuti anzitutto al contesto mutato dei tassi e ai requisiti normativi più severi. Con l'entrata in vigore delle norme finali di Basilea III, a partire dal 2025 sono rincarati soprattutto i crediti per il finanziamento di terreni edificabili e per gli oggetti con una quota elevata di finanziamento di terzi. Nell'attuale contesto di mercato, un eventuale vuoto lasciato da questi tipi di investitori dovrebbe essere compensato da altri investitori, dal momento che la maggior attrattiva degli immobili in locazione, favorita dai tassi, e l'elevata incertezza geopolitica stanno nuovamente convogliando molto capitale nell'oro di cemento (pag. 10).

Panoramica del mercato

Domanda



Popolazione: nei primi tre mesi dell'anno, il saldo migratorio della popolazione straniera residente in Svizzera è calato del 3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La domanda di spazio abitativo supplementare resta quindi elevata.



PIL: dopo un incremento contenuto del PIL l'anno scorso (0.9%), per il 2025 non ci aspettiamo un'accelerazione della dinamica di crescita, che dovrebbe attestarsi nuovamente sullo 0.9%. La grande incertezza legata alla politica commerciale statunitense e la recessione industriale in Germania gravano soprattutto sulle imprese industriali orientate all'esportazione.



Redditi: il rincaro bassissimo determina un consistente aumento dei salari reali delle famiglie nel 2025. I consumi privati resteranno un pilastro solido per l'intera economia.



Finanziamenti: l'atteso azzeramento dei tassi di riferimento ridurrà ulteriormente il costo delle ipoteche del mercato monetario. I tassi delle ipoteche fisse dovrebbero restare sul ritrovato livello molto basso, mantenendo per ora una tendenza laterale.



Investimenti: i tassi molto bassi e l'esplosione degli affitti hanno rafforzato sensibilmente l'attrattiva relativa degli investimenti immobiliari rispetto alle classi d'investimento a tasso fisso. L'oro di cemento attira già nuovamente maggiori capitali.

Offerta



Attività edilizia: nel 2024 il numero di abitazioni nelle domande di costruzione presentate è aumentato di 3'400 unità (+7%) rispetto all'anno precedente. Per mitigare la penuria di abitazioni, l'attività di progettazione dovrebbe tuttavia intensificarsi ulteriormente, attestandosi su un livello più elevato per anni.



Sfitti: la quota di sfitti e l'indice dell'offerta sono ormai così bassi da raggiungere progressivamente il limite minimo e di conseguenza perdere la loro rappresentatività come indicatori della penuria. Attualmente, la penuria si manifesta in una concentrazione delle famiglie nel parco immobiliare esistente e in una dinamica sempre elevata degli affitti.

Prospettive dei prezzi



Proprietà: tra non molto, con le ipoteche del mercato monetario vivere nella propria abitazione costerà circa un terzo di meno che vivere in affitto. I risparmi sono considerevoli anche con le ipoteche fisse. Questo vantaggio in termini di costi abitativi alimenta la domanda di proprietà e i prezzi stanno già salendo alle stelle.



Affitti: nell'autunno del 2025, i locatari in essere potranno contare su un ulteriore taglio del tasso di riferimento. Gli affitti offerti continuano invece ad aumentare sensibilmente a causa della persistente forte penuria di spazio abitativo.

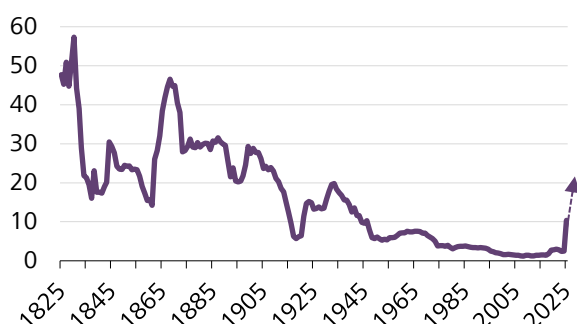
Condizioni quadro economiche

La politica commerciale statunitense crea enorme incertezza e contraccolpi nelle catene di fornitura globali. Ridiventano quindi più fosche anche le prospettive per l'industria svizzera, tanto più che il franco tende nuovamente a rafforzarsi. Se negli Stati Uniti i dazi punitivi aumentano ancora la pressione sui prezzi, in Svizzera quest'ultima diminuisce ulteriormente.



Dazi punitivi statunitensi

Dazi medi sulle importazioni negli Stati Uniti in %

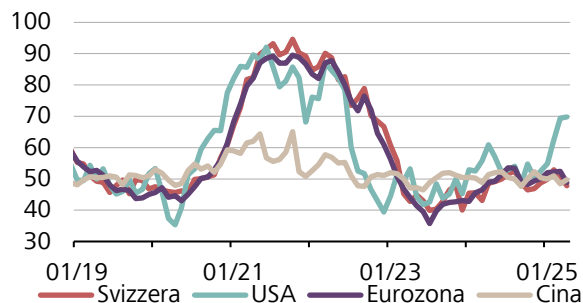


Fonte: Tax Foundation, Raiffeisen Economic Research



Prezzi di acquisto

Purchasing Managers Index (PMI), attività manifatturiere

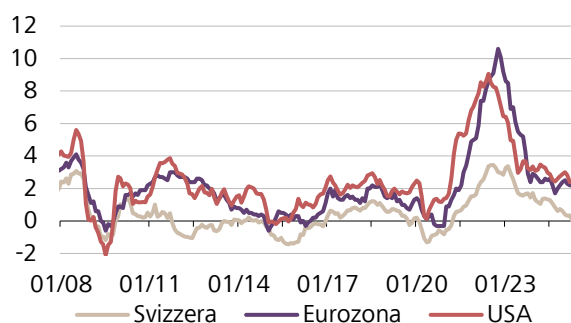


Fonte: S&P, procure, Raiffeisen Economic Research



Prezzi al consumo

In % rispetto all'anno precedente



Fonte: LSEG, Raiffeisen Economic Research

La politica economica dirompente ed erratica di Donald Trump crea grande incertezza tra le imprese e i consumatori. Malgrado le eccezioni e le pause, i dazi all'importazione statunitensi medi hanno ormai registrato un'impennata, il che avrà un influsso negativo durevole sul commercio globale. A breve termine si assiste a una crescita dei fatturati a causa degli acquisti anticipati. Questa domanda mancherà però il resto dell'anno. E molte imprese hanno ridimensionato i loro piani d'investimento, perlomeno temporaneamente.

Dopo il rinvio di tre mesi dei dazi reciproci del 31%, come la maggior parte degli altri paesi attualmente la Svizzera è ancora meno penalizzata direttamente, essendo sottoposta all'aliquota minima del 10%. Inoltre per ora il settore farmaceutico è escluso. Dazi farmaceutici sono però attesi a breve. E i maggiori dazi settoriali sulle automobili e sull'acciaio gravano indirettamente sui fornitori svizzeri dell'industria europea. Recentemente, l'incertezza ha infine ridato slancio al franco. Le aspettative di affari dell'industria sono quindi ridiventate più fosche, il che si ripercuote negativamente anche sui piani occupazionali dei fabbricanti. Le assunzioni previste nel settore dei servizi continuano tuttavia a segnalare un andamento positivo dell'occupazione complessiva.

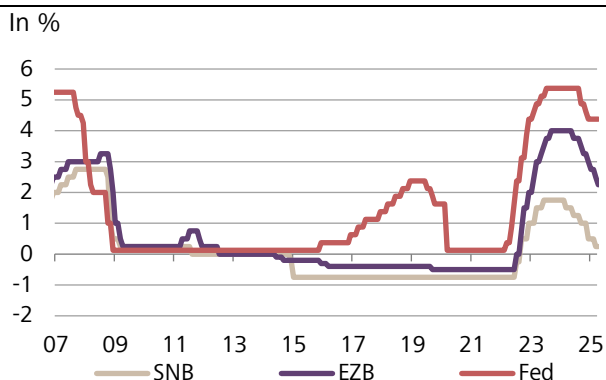
La politica dei dazi ha fatto lievitare considerevolmente le aspettative di prezzo negli Stati Uniti. Le scorte esistenti potranno far slittare in parte gli aumenti di prezzo. Se saranno mantenuti dazi generalizzati si delinea però una nuova impennata dell'inflazione. Le imprese statunitensi riferiscono già di un aumento sostanziale dei prezzi di acquisto. Non è ancora il caso in Europa, dove la tendenza alla disinflazione resta intatta. Un po' di sollievo giunge inoltre dai prezzi più bassi dell'energia. E una possibile offerta supplementare di beni non più esportati negli Stati Uniti potrebbe esercitare un'ulteriore pressione al ribasso sui prezzi all'importazione. Ciò vale non da ultimo per la Svizzera, dove il franco forte riduce ulteriormente i prezzi all'importazione, mentre la pressione interna sui prezzi resta debole.

Mercato ipotecario

I maggiori dazi all'importazione statunitensi aumentano la pressione sui prezzi negli Stati Uniti. La banca centrale statunitense esita quindi ad abbassare i tassi. In Europa prevalgono invece i rischi al ribasso sia per la congiuntura sia per l'inflazione. Sia la BCE sia la BNS non sono quindi ancora giunte al termine del loro ciclo di riduzione dei tassi e i tassi ipotecari a lungo termine hanno registrato una nuova flessione.



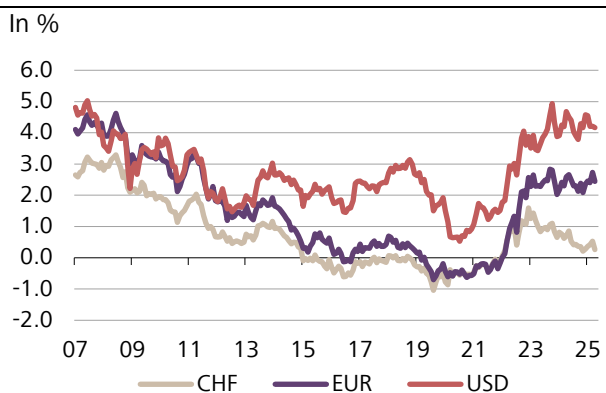
Tassi di riferimento delle banche centrali



Fonte: LSEG, Raiffeisen Economic Research



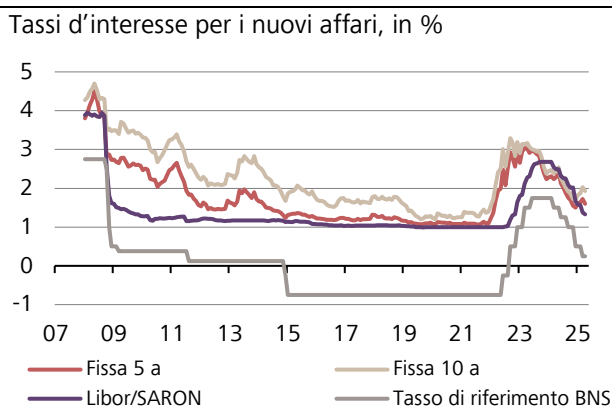
Rendimento dei titoli della Confederazione a 10 anni



Fonte: LSEG, Raiffeisen Economic Research



Tassi ipotecari



Fonte: BNS, Raiffeisen Economic Research

A causa dei dazi superiori al previsto, la banca centrale statunitense intravede maggiori rischi al ribasso per la congiuntura, ma al contempo anche maggiori rischi al rialzo dei prezzi. Siccome per ora la domanda interna resta robusta, i banchieri centrali statunitensi mantengono la loro politica restrittiva dei tassi. Con la grandissima incertezza, tra l'altro su cosa succederà dopo la sospensione di tre mesi dei dazi reciproci, non vi è alcun motivo di affrettarsi. Negli Stati Uniti, il pericolo di uno disancoraggio delle aspettative inflazionistiche dissuade da rapidi tagli dei tassi.

In Europa la situazione è diversa. Nelle ultime sedute, la BCE ha deciso ulteriori riduzioni dei tassi. Tutti i membri del Consiglio constatano rischi al ribasso per la congiuntura potenziati dai dazi statunitensi, ma a differenza degli Stati Uniti restano convinti che il processo di disinflazione sia sulla buona strada. In assenza di controdazi UE su larga scala, lo shock dei dazi indebolirà probabilmente sia la crescita sia la pressione sui salari e sui prezzi in Europa. La BCE non è quindi ancora giunta al termine del suo ciclo di riduzione dei tassi.

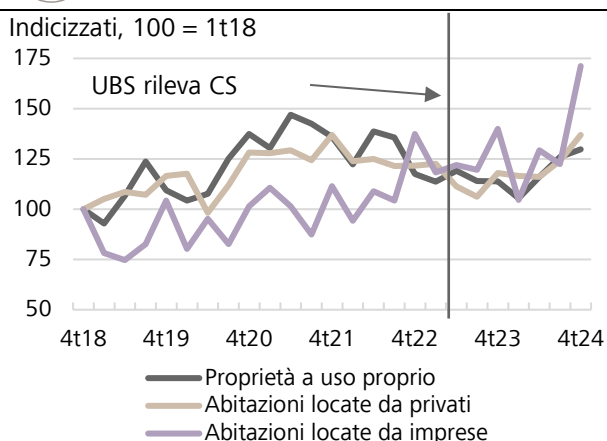
Lo stesso dovrebbe valere per la BNS. In marzo il quinto taglio di seguito dei tassi per attestarsi sullo 0.25% era stato motivato con i persistenti rischi al ribasso per l'inflazione. Quale rischio principale di un ulteriore abbassamento dell'andamento dei prezzi era stata menzionata la politica commerciale statunitense. Malgrado il livello già nuovamente molto basso dei tassi di riferimento, la BNS si mostra anche disposta a scendere ulteriormente, se necessario. E recentemente gli argomenti a favore di un nuovo taglio sono aumentati con l'estensione dei dazi punitivi statunitensi. Sui mercati dei tassi, per la BNS è quindi atteso nuovamente un livello finale più basso. Almeno un ulteriore taglio dei tassi della BNS per scendere allo zero resta quindi assolutamente possibile. In caso di maggiori effetti negativi dei tassi non sono esclusi tassi negativi. In ogni caso, dopo un aumento temporaneo in marzo le aspettative di tassi più bassi hanno riportato i tassi ipotecari a lungo termine in direzione del minimo di inizio anno.

Investimenti immobiliari

Sulla scia del tracollo di Credit Suisse, dell'entrata in vigore delle direttive di Basilea III nonché di un contesto monetario più restrittivo sono sempre più numerose le voci che mettono in guardia da una stretta creditizia sul mercato degli oggetti a reddito – o che la danno addirittura già per scontata. Non vi sono tuttavia cifre concrete che dimostrino una stretta creditizia nel quadro del finanziamento degli oggetti d'investimento. Attualmente la maggior attrattiva degli immobili in locazione, favorita dai tassi, e l'elevata incertezza geopolitica convogliano addirittura nuovamente più capitale nell'oro di cemento.



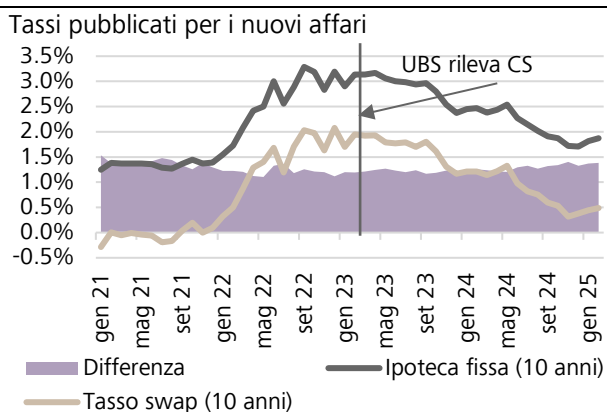
Limiti di credito delle nuove ipoteche



Fonte: BNS, Raiffeisen Economic Research



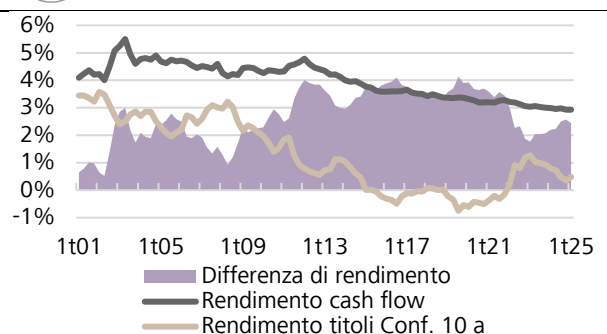
Tasso ipotecario e swap



Fonte: BNS, Refinitiv, Raiffeisen Economic Research



Rendimenti a confronto



Fonte: IAZI, BNS, Raiffeisen Economic Research

Dal tracollo di Credit Suisse, sul mercato ipotecario svizzero è venuto a mancare un attore importante. Credit Suisse era il dominatore incontestato in particolare nel finanziamento di oggetti a reddito. L'unica grande banca rimasta, UBS, in cui sono confluiti gli affari di CS, persegue altre priorità strategiche e ha ridotto il suo impegno sul mercato immobiliare svizzero.

Oltre due anni dopo la scomparsa di CS si osserva che nessun'altra banca è riuscita a colmare il vuoto lasciato da CS. Non si è tuttavia assistito alla stretta creditizia sul mercato dei finanziamenti di oggetti a reddito paventata da alcuni. Dopo una breve pausa di stagnazione, ultimamente il volume di limiti di credito concessi è addirittura aumentato vigorosamente segnando nuovi record.

Non si è assistito neanche al temuto aumento dei margini delle banche sul mercato ipotecario svizzero, malgrado la scomparsa di uno dei maggiori concorrenti. È vero che, dal tracollo di CS, il supplemento sul tasso swap che le banche applicano ai loro clienti è leggermente aumentato. In cambio, però, sul mercato ipotecario tuttora non conteso entrano in gioco più il contesto monetario e i requisiti più severi in materia di liquidità per le banche che non la scomparsa della concorrenza.

Con l'introduzione degli standard finali di Basilea III, i crediti per gli oggetti utilizzati da terzi con un anticipo elevato sono rincarati – a cominciare dai crediti di costruzione. Per questi ultimi, dal 1° gennaio 2025 le banche devono infatti mettere da parte molto più capitale proprio. La conseguente formazione dei prezzi delle ipoteche aggiustata per il rischio funge da filtro di qualità supplementare annullando, per certi tipi di investitori, la redditività dei progetti a rischio per cui è sottoscritto un anticipo elevato.

Vista la maggior attrattiva dell'oro di cemento favorita dai tassi, attualmente gli investitori che se la cavano con meno capitale di terzi stanno colmando la lacuna lasciata da questi tipi di investitori. Attualmente confluisce nuovamente più capitale in particolare nel segmento dell'edilizia residenziale, contraddistinto da penuria.

Proprietà

La crescente attrattiva finanziaria della proprietà dell'abitazione rispetto alla locazione alimenta la domanda di acquisto delle proprie quattro mura. Dopo aver superato il punto più basso per quanto riguarda i passaggi di proprietà, il mercato delle abitazioni di proprietà sta nuovamente assorbendo un numero nettamente maggiore di oggetti. Siccome sempre più famiglie che vogliono comprare riescono a procurarsi capitale proprio supplementare per superare i severi requisiti di capitale proprio e sostenibilità, i prezzi già alti salgono alle stelle.

Siccome sul mercato si sta consolidando il consenso sul fatto che, dopo un breve intermezzo di tassi elevati, ci aspetta nuovamente una lunga fase di tassi bassi, se non addirittura negativi, l'attrattiva finanziaria della proprietà dell'abitazione aumenta. Non importa che si opti per le ipoteche del mercato monetario o per quelle fisse: attualmente i costi abitativi per i nuovi acquirenti sono inferiori a quelli dei locatari di un'abitazione paragonabile per tutte le forme di ipoteca e le durate. Malgrado i prezzi elevati degli immobili, il potenziale di risparmio sui costi abitativi correnti di un appartamento o una casa unifamiliare di proprietà è considerevole. Se con un'ipoteca fissa a 10 anni un proprietario paga sicuramente almeno il 15% in meno di un nuovo locatario sull'arco del prossimo decennio, con un'ipoteca SARON attualmente si può risparmiare addirittura un terzo dei costi abitativi rispetto a un appartamento in locazione (v. grafico a sinistra). Con un finanziamento SARON, questo risparmio non è tuttavia garantito. Se i tassi dovessero inaspettatamente aumentare, il vantaggio in termini di costi abitativi potrebbe andare in fumo molto in fretta.

Impennata della domanda

Vista la forte attrattiva della proprietà dell'abitazione non sorprende che la domanda di questi oggetti registri un'impennata. Il numero di abbonamenti di ricerca di case unifamiliari e proprietà per piani è ormai tornato al livello della

fase di tassi bassi di prima della pandemia (v. grafico a destra). La forte domanda ha stabilizzato l'indice dell'offerta, nel frattempo cresciuto, sul mercato delle abitazioni di proprietà, se non l'ha tendenzialmente ridotto. Nel confronto storico a lungo termine, l'indice dell'offerta sul mercato non è tuttavia elevato. Solo rispetto agli anni straordinari durante la pandemia, quando si era verificata una vera e propria corsa alle abitazioni a uso proprio, attualmente questo indicatore della liquidità del mercato è alto. Anche sul mercato delle abitazioni di proprietà vige quindi una situazione di penuria, che potrebbe accentuarsi non solo a causa del contesto favorevole dei tassi, ma anche per via del mercato surriscaldato ed estremamente conteso degli appartamenti in locazione, che spinge sempre più locatari solvibili e dotati di un cospicuo capitale proprio a guardarsi attorno anche sul mercato delle abitazioni di proprietà.

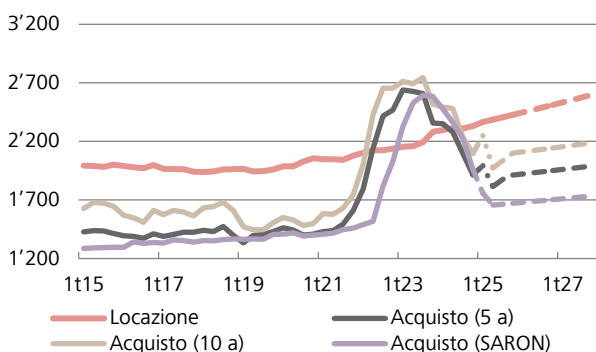
I volumi di transazioni aumentano

La forte domanda di abitazioni di proprietà si traduce anche in un numero crescente di passaggi di proprietà. Negli ultimi quattro trimestri, le case unifamiliari che hanno cambiato proprietario sono aumentate quasi dell'8% e gli appartamenti del 15% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (v. grafico in alto nella prossima pagina). Questa maggior attività di transazione si riflette anche in una netta accelerazione della crescita del volume ipotecario



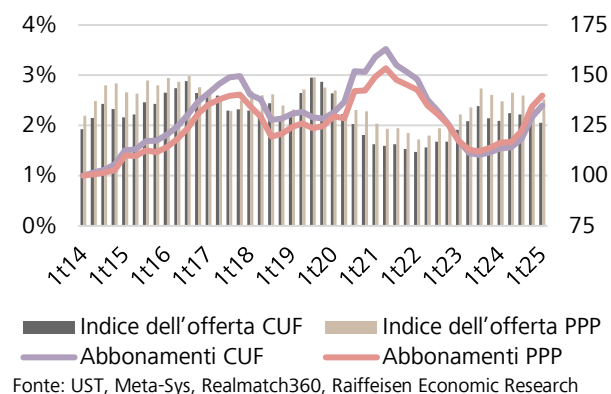
Acquisto e locazione a confronto

Costi abitativi mensili correnti in un'abitazione paragonabile, per tipo e durata dell'ipoteca



Indice dell'offerta e abbonamenti di ricerca

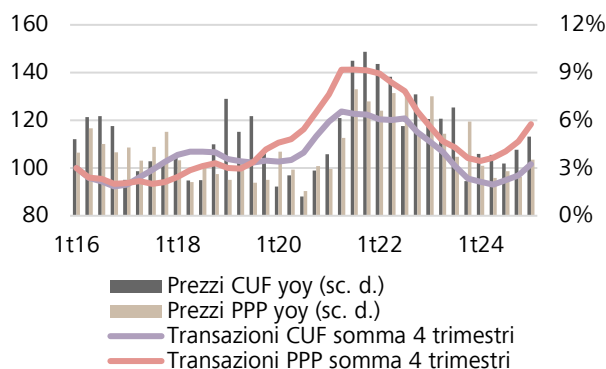
Numero di abbonamenti di ricerca attivi, indicizzato, 1t14 = 100





Dinamica dei prezzi e passaggi di proprietà

Crescita dei prezzi rispetto all'anno precedente, numero indicizzato di passaggi di proprietà, 1t16 = 100

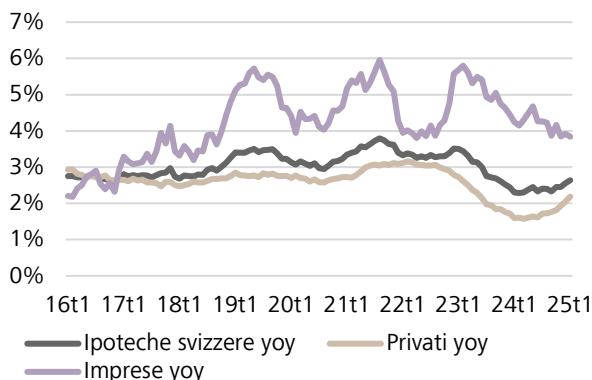


Fonte: SRED, Raiffeisen Economic Research



Crescita del volume ipotecario

Tasso di crescita annua del volume ipotecario in essere in Svizzera

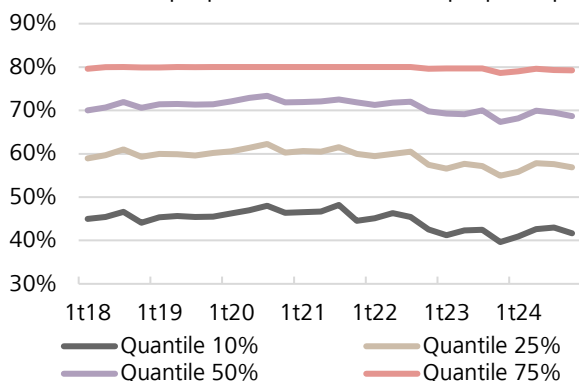


Fonte: BNS, Raiffeisen Economic Research



Anticipo nelle nuove ipoteche

Anticipo medio per nuovi acquisti e rinnovi di ipoteche in essere, solo proprietà abitative a uso proprio, quantili



Fonte: BNS, Raiffeisen Economic Research

sottoscritto da famiglie private. La frenata della crescita dovuta ai tassi negli ultimi tre anni sarà presto superata e la dinamica espansiva si sta nuovamente avvicinando alla media pluriennale.

La dinamica dei prezzi si accentua

Lo stesso vale per la dinamica dei prezzi. Sia la crescita dei prezzi delle case unifamiliari (+5% rispetto all'anno precedente) sia quella delle proprietà per piani (+3.5%) sono in ripresa dopo una fase di raffreddamento di oltre due anni (v. grafico in alto). Benché i possibili risparmi rispetto agli appartamenti in locazione giustificerebbero prezzi di acquisto ancora più alti, la ritrovata elevata dinamica dei prezzi delle abitazioni di proprietà sorprende. I prezzi crescenti degli immobili a fronte di redditi che aumentano solo moderatamente e della recente scarsa performance delle borse rendono infatti i requisiti di capitale proprio e sostenibilità per poter sottoscrivere un'ipoteca un ostacolo insormontabile per fasce di popolazione sempre più ampie. Manifestamente, le famiglie acquirenti riescono tuttavia ancora a procurarsi sufficiente capitale proprio, ad esempio grazie ad anticipi sull'eredità o a prelievi cospicui dalla previdenza per la vecchiaia (v. grafico in basso).

Nella Svizzera romanda i prezzi ristagnano

L'evoluzione media su scala nazionale dei prezzi degli immobili mette tuttavia in ombra il fatto che, attualmente, la dinamica dei prezzi sul mercato delle abitazioni di proprietà varia molto da una regione all'altra. La crescita dei prezzi è alimentata soprattutto dall'elevata dinamica dei prezzi in alcune regioni della Svizzera tedesca. Attualmente si registrano aumenti di prezzo da capogiro. In particolare nella Svizzera centrale e nella Svizzera orientale: in queste due regioni, il tasso di crescita annua dei prezzi si aggira sull'8% per le case unifamiliari e supera ampiamente il 4% per le proprietà per piani.

Nella Svizzera romanda, i prezzi degli immobili restano invece stagnanti. Attorno al Lago Lemano e nel resto della Svizzera occidentale, i prezzi delle case sono addirittura leggermente calati, mentre per le proprietà per piani si è registrato solo un lieve aumento dell'1.5%. La dinamica dei prezzi resta contenuta anche a sud delle Alpi: anche qui i prezzi per gli appartamenti di proprietà sono progrediti solo dell'1.7%.

Se l'andamento del contesto di mercato corrisponderà alle aspettative, tra non molto il basso livello dei tassi dovrebbe tuttavia trainare tutte le regioni. Anche nella Svizzera romanda e in Ticino bisognerà mettere nuovamente in conto una netta ripresa della dinamica dei prezzi degli immobili.

Locazione di abitazioni

A causa dell'immigrazione elevata e della scarsa attività edilizia, la domanda di appartamenti in locazione supera l'offerta, facendo lievitare considerevolmente gli affitti, fino a nuovo avviso, e spingendo la gente a stringersi maggiormente nel parco immobiliare esistente. Se l'immigrazione resta elevata, si stanno perlomeno consolidando i segni di un'imminente ripresa dell'attività edilizia. Certo, si tratta ancora di una goccia nel mare. Il ritorno del livello bassissimo dei tassi alimenta però la speranza di ulteriori impulsi sul fronte delle costruzioni. Un eventuale ritorno agli impopolari tassi negativi potrebbe convogliare capitale supplementare verso l'oro di cemento.

Malgrado la persistente grande incertezza economica e le prospettive di crescita offuscate, il fabbisogno di manodopera dell'economia elvetica resta elevato. La maggior parte delle imprese svizzere non solo mantiene gli occupati attuali, ma assume addirittura risorse supplementari, senza lasciarsi impressionare dal raffreddamento economico che si sta delineando. Siccome il potenziale indigeno di manodopera è da tempo praticamente esaurito, con il persistere della piena occupazione, l'economia copre il suo fabbisogno di capitale umano con lavoratori stranieri. Il saldo migratorio della popolazione straniera residente in Svizzera resta quindi sorprendentemente robusto: nel primo trimestre del 2025 è calato solo del 3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (v. grafico a sinistra). Se questa dinamica persisterà, entro la fine dell'anno il saldo netto delle persone che arriveranno in Svizzera e cercheranno un alloggio dovrebbe superare nuovamente quota 80'000. Un valore molto elevato, nettamente superiore a quello dello scenario demografico di riferimento aggiornato di recente dall'UST, pari a circa 60'000 stranieri in più all'anno. Il nostro paese si trova quindi nel percorso di crescita dinamica dello scenario demografico ufficiale elevato, che prevede il raggiungimento della Svizzera da 10 milioni già nel 2033.

Persiste la penuria di appartamenti in locazione

A causa dell'immigrazione dinamica, la domanda di abitazioni, alimentata soprattutto dalla migrazione, resta elevata. Siccome la stragrande maggioranza degli stranieri trova il

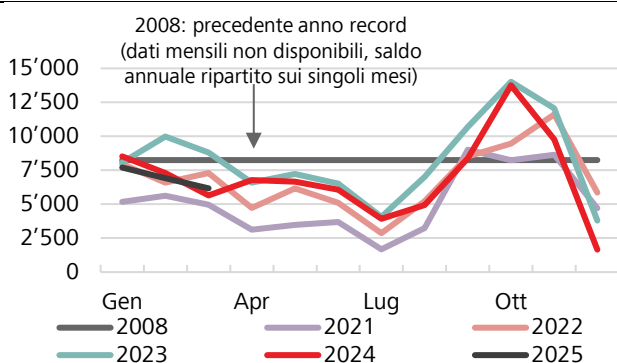
primo alloggio sul mercato degli appartamenti in locazione, la loro domanda si fa sentire soprattutto su questo segmento del mercato immobiliare. È quanto attesta ad esempio il persistente numero elevato di abbonamenti di ricerca di appartamenti in locazione. Al tempo stesso, l'indice dell'offerta, ossia il rapporto tra il numero di abitazioni offerte in locazione e il totale delle abitazioni in locazione, continua ad attestarsi su un livello estremamente basso, pari all'1.2%. Anche la durata di commercializzazione degli appartamenti in locazione resta a livelli record: in media bastano tre settimane di pubblicazione dell'annuncio per trovare un (nuovo) locatario (v. grafico a destra). Di conseguenza, la penuria di spazio abitativo è e resta il tema dominante sul mercato svizzero degli appartamenti in locazione.

Allentamento solo apparente

Malgrado la persistente forte domanda e l'attuale edilizia residenziale ai minimi storici, negli ultimi trimestri l'indice dell'offerta di appartamenti in locazione non ha tuttavia più registrato contrazioni. Per la quota di abitazioni sfitte, rilevata al 1° giugno e pubblicata tradizionalmente in settembre, ci aspettiamo un ennesimo calo. Anch'esso dovrebbe tuttavia risultare nettamente inferiore all'anno precedente, quando la dinamica della flessione si era già sensibilmente indebolita. L'apparente allentamento di questi due importanti indicatori di penuria non va tuttavia interpretato nel senso che la penuria di spazio abitativo in Svizzera non si stia accentuando ulteriormente. Nel frattempo, la



Saldo migratorio mensile della popolazione straniera residente

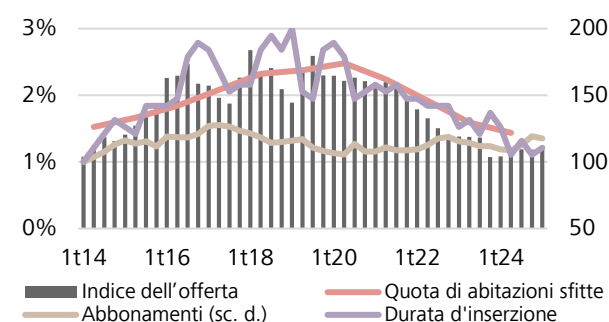


Fonte: SEM, Raiffeisen Economic Research



Indicatori dell'offerta e della domanda sul mercato degli appartamenti in locazione

Abbonamenti di ricerca, indicizzati, 1t14 = 100



Fonte: UST, Meta-Sys, Realmatch360, Raiffeisen Economic Research

Segmenti di mercato

situazione è infatti così tesa che questi indicatori raggiungono progressivamente il loro limite minimo naturale e di conseguenza perdono in parte la loro rappresentatività come termometro sul mercato degli appartamenti in locazione.

A prescindere dalla penuria, sul mercato vi sarà sempre un certo numero di abitazioni sfitte. Vuoi perché si trovano in regioni strutturalmente deboli, perché non sono offerte a un prezzo di mercato o perché si trovano in un grande complesso edilizio appena ultimato, per assorbire il quale i mercati immobiliari locali e più piccoli hanno sempre bisogno di un certo periodo di commercializzazione.

Inoltre sono continuamente offerte abitazioni esistenti anche in seguito a traslochi o decessi e anche le nuove costruzioni ultimate garantiscono sempre una certa quantità minima di nuove abitazioni offerte e di conseguenza una fascia di base nell'indice dell'offerta, indipendentemente dalla penuria.

Le forze del mercato si riflettono su altri indicatori

Se le forze del mercato non sono più rilevate da una flessione degli sfiti o dell'offerta, trovano uno sbocco attraverso altri canali. Da un lato si manifestano in una persistente dinamica elevata degli affitti e dall'altro sotto forma di cambiamenti forzati di comportamento sul fronte della domanda. Di fronte agli affitti elevati e in rapida crescita e a causa dello spazio abitativo libero semplicemente inesistente, le persone sono costrette a rinunciare sempre più a superfici o addirittura a un'abitazione propria e a stringersi di più nel parco immobiliare esistente. Concretamente, ciò significa che i figli non se ne vanno più dalla casa dei genitori o addirittura vi fanno ritorno. E che invece di prendere in locazione una propria abitazione, bisogna accontentarsi di una comunità abitativa. Oppure che, malgrado i cambiamenti nella propria situazione personale, bisogna pazientare nell'abitazione attuale, non più corrispondente ai bisogni o lontana dal

nuovo posto di lavoro. Nelle nostre pubblicazioni precedenti (cfr. p. es. [Immobili in Svizzera 4T24](#)) abbiamo già constatato che, nel frattempo, la penuria di spazio abitativo ha raggiunto un livello tale che, nel 2023, in Svizzera la grandezza media dei nuclei familiari è diminuita solo in misura minima. Le ultime cifre dell'UST rivelano addirittura che, nel 2024, per la prima volta la grandezza media dei nuclei familiari è rimasta stabile. Probabilmente, la penuria sul mercato svizzero degli appartamenti in locazione è ormai così acuta da aver invertito la tendenza all'individualizzazione in atto da secoli sul mercato dell'alloggio.

Una luce in fondo al tunnel?

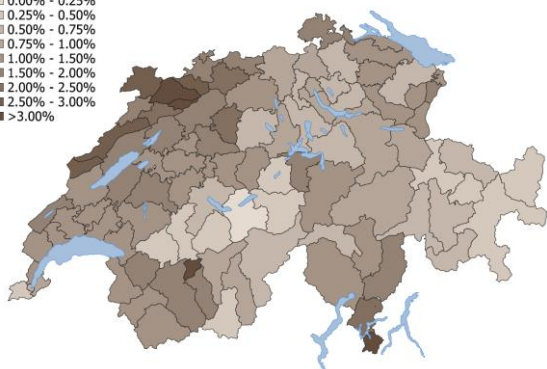
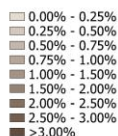
Accanto alla forte domanda, tra le cause della grave penuria sul mercato svizzero degli appartamenti in locazione figura in particolare il fronte estremamente inerte dell'offerta sul mercato degli immobili residenziali, che sembra non reagire ai segnali di prezzo del mercato. Per motivi strutturali, l'attività edilizia non tiene più il passo con la forte domanda. Se non altro prosegue l'aumento dell'attività di progettazione, osservato da qualche trimestre nell'edilizia residenziale. Con poco più di 52'000 oggetti (+3'400 abitazioni, rispettivamente +7%), il numero di unità abitative nelle domande di costruzione presentate nel 2024 era nettamente superiore rispetto all'anno precedente. Dopo il 2022, quando il numero di unità nelle domande era ancora leggermente più basso, il 2023 è tuttavia stato uno dei più deboli degli ultimi 20 anni, il che relativizza il recente incremento.

L'aumento netto non è sufficiente

Siccome inoltre non tutte queste 52'000 unità abitative nelle domande di costruzione sono approvate e una quota crescente di unità è da attribuire alle nuove costruzioni sostitutive, che a conti fatti creano solo poche nuove abitazioni, di fronte alla persistente immigrazione elevata questo numero non è ancora sufficiente per sod-



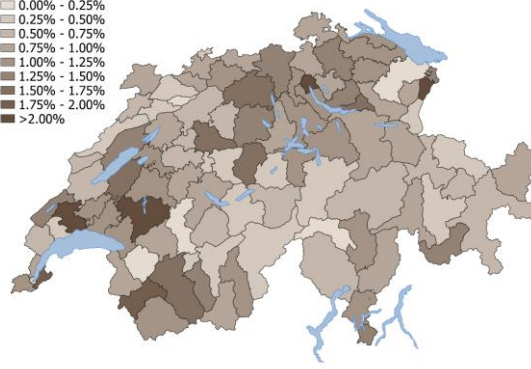
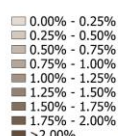
Indice dell'offerta appartamenti in locazione per regione del mercato del lavoro 1t25



Fonte: Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research



Rapporto tra numero di unità nelle domande di costruzione e consistenza immobiliare 4t24



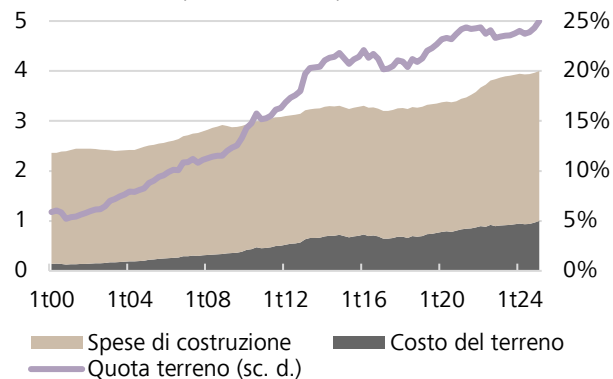
Fonte: Infopro-Digital, Raiffeisen Economic Research

Segmenti di mercato



Spese d'investimento per la costruzione di una nuova casa plurifamiliare standard

Spese in mln. CHF., quota del terreno sulle spese d'investimento totali (scala a destra)

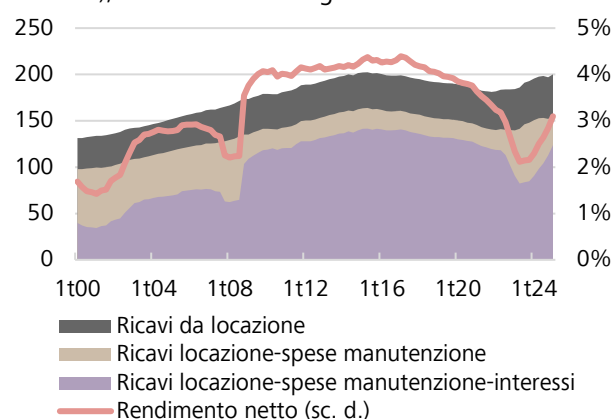


Fonte: UST, FPPE, Raiffeisen Economic Research



Ricavi previsti per le case plurifamiliari

Al momento della costruzione, rendimento netto (scala a destra), costi e ricavi in migliaia CHF

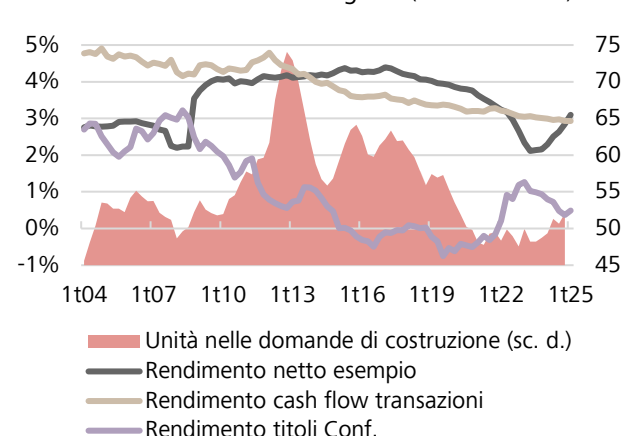


Fonte: UST, BNS, Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research



Rendimento a confronto e domande di costruzione

Domande di costruzione in migliaia (scala a destra)



Fonte: UST, IAZI, Infopro-Digital, Meta-Sys, BNS, Raiffeisen Economic Research

disfare la domanda di spazio abitativo, né tantomeno per mitigare l'attuale penuria di spazio abitativo. A tal fine, l'attività di progettazione e soprattutto anche l'attività edilizia effettiva dovrebbero registrare un ulteriore netto aumento e attestarsi su un livello elevato per anni.

Cresce l'attrattiva degli investimenti immobiliari

Ma è realistico tale ulteriore aumento dell'attività di progettazione? Per i progettisti, in futuro la creazione di spazio abitativo dovrebbe convenire molto di più rispetto al passato, altrimenti dal punto di vista economico non vi è praticamente alcun motivo che giustifichi una persistente maggior attività edilizia.

Per confrontare l'attrattiva finanziaria relativa media della costruzione di case plurifamiliari sull'arco del tempo, abbiamo calcolato l'evoluzione del rendimento netto della realizzazione dello stesso progetto di nuova costruzione di una casa plurifamiliare negli scorsi 25 anni. La tabella in basso a destra riassume i dati di base del progetto per l'anno di costruzione 2025.

Le spese d'investimento nel nostro esempio sono state calcolate a ritroso con l'andamento dei prezzi medi dei terreni e delle costruzioni in Svizzera in passato (v. grafico in alto). Anche i ricavi da locazione, le spese d'interesse e le spese di manutenzione sono state stimate in base all'evoluzione storica in passato. Per finire, partendo dalle spese d'investimento e dai ricavi netti calcolati è stato determinato il rendimento netto storico di questo progetto di costruzione tipo (v. grafico al centro).

Grazie al sensibile aumento degli affitti, ai tassi nuovamente bassi nonché all'arresto del rincaro dei prezzi delle costruzioni, oggi il rendimento netto del progetto



Progetto di costruzione di una nuova casa plurifamiliare con 6 unità nel 1° trimestre 2025

Spese d'investimento	
Prezzo di acquisto del terreno	CHF 1'000'000
Spese di costruzione	CHF 3'000'000
Spese d'investimento totali	CHF 4'000'000
Ricavi annui previsti	
Affitti	CHF 200'000
Costi annui previsti	
Spese d'interesse (SARON, ipoteca 60%)	CHF 31'200
Spese di manutenzione (1.5% delle spese di costruzione)	CHF 45'000
Ricavi netti	CHF 123'800
Rendimento netto previsto	3.1%

Fonte: AFC, Meta-Sys, SRED, Raiffeisen Economic Research

è tornato al livello dell'inizio del 2022, benché nel frattempo sia i prezzi dei terreni sia quelli delle costruzioni abbiano registrato un forte aumento.

Il contesto di tassi bassi favorisce l'edilizia residenziale

Il ritrovato rendimento dei progetti di costruzione, in particolare rispetto al rendimento degli investimenti a tasso fisso e al rendimento cash flow netto degli acquisti immobiliari, è probabilmente il fattore principale alla base dell'aumento ancora fragile, ma percettibile dell'attività di progettazione negli ultimi trimestri (v. grafico in basso a sinistra nella pagina precedente). A causa del livello dei tassi nel frattempo superiore, a partire dal 2022 il maggior rendimento degli investimenti immobiliari rispetto alle obbligazioni della Confederazione a rischio zero aveva segnato un temporaneo crollo. Non sorprende che all'epoca l'attività di progettazione non abbia reagito ai chiari segnali di penuria.

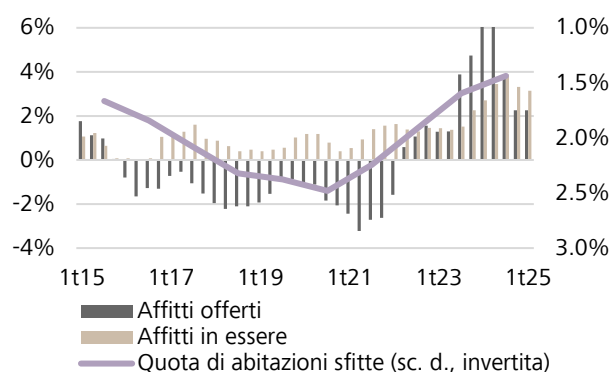
L'impopolare livello basso dei tassi ha perlomeno l'effetto collaterale positivo di fornire nuovi impulsi all'urgente edilizia residenziale. Con i tassi ancora più bassi attesi e in particolare l'ampio consenso su un persistente contesto favorevole dei tassi, tra non molto ancora più investitori immobiliari dovrebbero farsi coraggio e riscoprire interesse nei confronti degli immobili. È quindi realistico attendersi un ulteriore aumento delle domande di costruzione.

È tuttavia difficile stimare l'entità di tale aumento dell'offerta. Anche con il prevedibile azzeramento a breve dei tassi, oggi il maggior rendimento degli investimenti immobiliari sarebbe ancora sensibilmente al di sotto rispetto agli anni dal 2010 a poco dopo il 2020. All'epoca erano a volte presentate domande di costruzione per più di 60'000 abitazioni all'anno. Vi è da temere che un livello dell'attività edilizia del genere non sarà più raggiunto, già solo per via della minor attrattiva degli investimenti immobiliari nell'attuale contesto di mercato.



Affitti offerti e in essere

Affitti yoy, sfitti in %



Fonte: UST, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Ulteriori impulsi grazie ai tassi negativi?

Se si dovesse tornare a tassi negativi, il risultato potrebbero essere impulsi ancora più forti a favore dell'attività di progettazione. A quel punto, soprattutto gli investitori istituzionali potrebbero convogliare verso l'oro di cemento maggiori flussi di capitale rispetto a oggi, in assenza di alternative – come nell'ultima fase di tassi negativi.

Dal 2015 circa, però, qualcosa è cambiato nella pianificazione del territorio. È lecito dubitare che, anche con tassi negativi, nell'attuale corsetto normativo in materia di territorio potranno essere raggiunti nuovamente i livelli di costruzione elevati del passato. E anche se tali livelli fossero raggiunti, oggi l'effetto delle nuove costruzioni sull'incremento netto delle abitazioni sarebbe molto più piccolo che in passato. Come illustrato infatti nel capitolo Focus della presente pubblicazione, nel processo di densificazione per ogni nuova abitazione creata va perso sempre più spazio abitativo esistente.

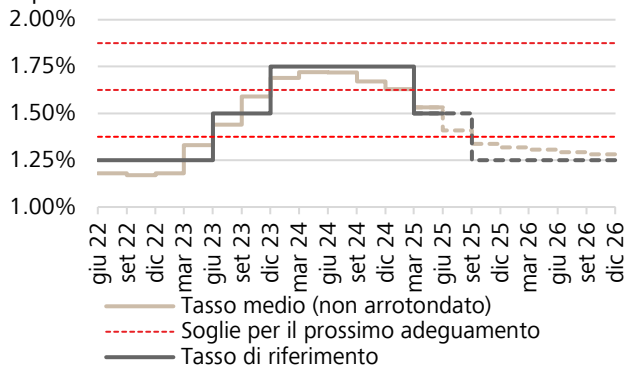
Nuovo calo del tasso di riferimento in autunno

Accanto all'aumento dell'attività edilizia, che a lungo termine darà ai locatari un po' di sollievo contro l'elevata dinamica degli affitti, con il consolidamento del livello basso dei tassi un secondo taglio del tasso ipotecario di riferimento è sempre più probabile. In base alle nostre previsioni attuali sui tassi, un ulteriore taglio del tasso di riferimento è molto probabile già per il 30 giugno 2025. Il tasso dell'1.25% dovrebbe essere pubblicato in settembre e consentirebbe ai locatari con un livello superiore del tasso di riferimento nel contratto di locazione di chiedere ai locatori una riduzione dell'affitto a partire dal 1° gennaio 2026. Il prossimo taglio sarà però probabilmente l'ultimo. Un'ulteriore riduzione del tasso di riferimento è praticamente esclusa, anche a fronte di un persistente livello molto più basso dei tassi per anni.



Tasso ipotecario di riferimento

Tasso ipotecario di riferimento e tasso medio, stime con le previsioni dei tassi Raiffeisen



Fonte: BWO, BNS, Raiffeisen Economic Research

Superfici adibite a ufficio

Ultimamente l'euforia dei datori di lavoro per il telelavoro si sta spegnendo. Molti lavoratori in tipiche professioni di ufficio trascorrono nuovamente più tempo sul posto di lavoro in azienda – e la tendenza è al rialzo. In combinazione con la forte crescita dell'occupazione nelle classiche attività d'ufficio dall'introduzione su larga scala del lavoro a domicilio, questa tendenza darà quindi una forte spinta alla domanda di superfici adibite a ufficio.

La pandemia di Covid ha rivoluzionato il mondo del lavoro nelle tipiche professioni di ufficio. Con l'introduzione dei provvedimenti di contenimento per lottare contro la pandemia, la tendenza a una maggior diffusione del lavoro a domicilio, già osservabile prima della crisi, ha fatto breccia nelle imprese. All'inizio, l'euforia per il passaggio senza intoppi al nuovo mondo del lavoro mobile è stata enorme. Molte grandi imprese avevano promesso ai collaboratori il mantenimento a tempo indeterminato dei generosi privilegi del telelavoro anche dopo la crisi Covid, con un'ampia eco mediatica. Cinque anni dopo il primo lockdown e il presunto trionfo del telelavoro sul classico lavoro di ufficio, l'ago della bilancia pende dall'altra parte. Molte imprese, che fino a non molto fa attiravano ancora lavoratori qualificati con generose disposizioni sul lavoro a domicilio, richiamano sempre più spesso i collaboratori in azienda. Le speranze di potenziali risparmi grazie alla riduzione delle spese di locazione e infrastruttura hanno ceduto il posto ai timori di perdere efficienza nella collaborazione, capacità innovativa e cultura aziendale. Comprensibilmente, il ritorno negli uffici suscita malumore in molti collaboratori, che si erano abituati al nuovo mondo del lavoro e avevano plasmato la loro vita attorno a esso.

La quota di telelavoro resta alta

La copertura mediatica della recente ondata di revocche del telelavoro da parte di grandi datori di lavoro sembra già annunciare precipitosamente la fine del lavoro a domicilio. In

Svizzera, la quota di telelavoro resta però molto elevata. Anche nel 2024 il 39% circa dei lavoratori ha potuto svolgere il proprio lavoro perlomeno occasionalmente da casa (v. grafico a sinistra). Per il 24% dei dipendenti, le proprie quattro mura restano, normalmente o regolarmente, il luogo di lavoro. La quota di telelavoro a livello nazionale resta quindi ancora molto vicina al livello massimo raggiunto nel 2021 sulla scia della crisi Covid (41%). Dalla pandemia ha continuato a diminuire principalmente la regolarità del lavoro a domicilio. Nel 2021 svolgeva oltre il 40% del proprio grado di occupazione da casa il 47% circa dei collaboratori con la possibilità di telelavoro in classici settori d'ufficio contro appena un terzo nel 2024 (v. grafico a destra). Stando alle discussioni in corso, questa tendenza dovrebbe proseguire. Anche se in molte tipiche professioni di ufficio resterà la possibilità di scegliere in modo flessibile il posto di lavoro, il numero di giorni di lavoro prestati a casa tenderà a calare ulteriormente.

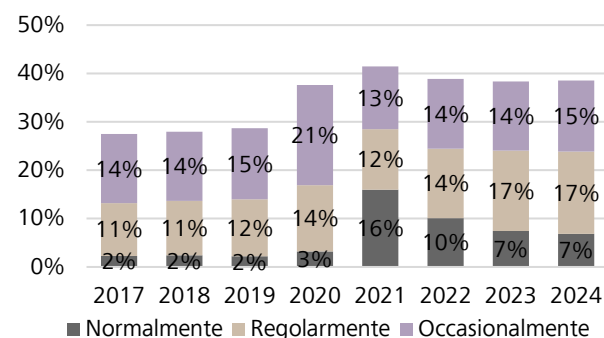
La crescita dell'occupazione alimenta la domanda

La ritrovata presenza tendenzialmente in crescita negli uffici svizzeri avrà un impatto positivo sulla domanda di superfici adibite a ufficio. Se più collaboratori hanno nuovamente bisogno più spesso di un posto di lavoro in azienda, sarà infatti necessario più spazio per i giorni di forte occupazione. Gli inasprimenti dell'obbligo di presenza decisi dalle imprese che negli scorsi anni hanno ridotto le loro superfici dovrebbero quindi determinare in tempi brevi una nuova espan-



Quota di telelavoro

Quota di dipendenti che possono lavorare da casa, secondo la frequenza

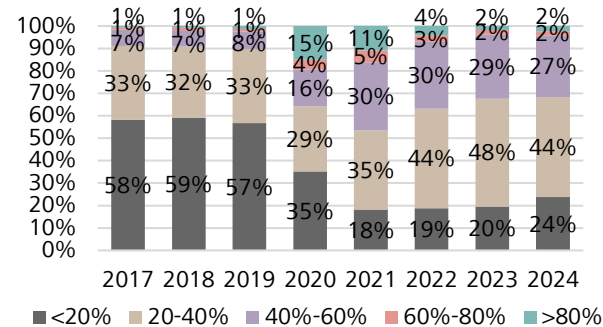


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



Quota di telelavoro

Distribuzione della percentuale di lavoro svolto da casa nei settori d'ufficio

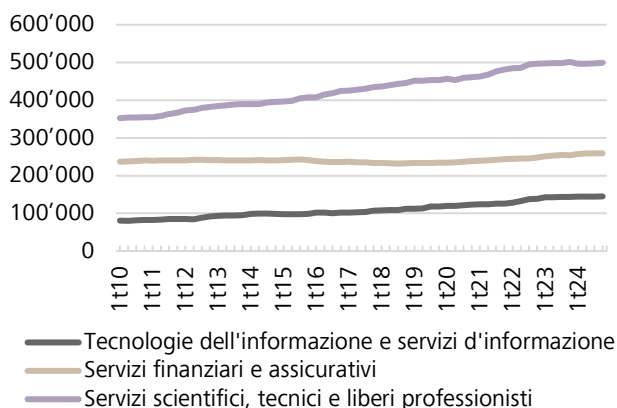


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



Occupazione in ufficio

Numero di occupati in tipici settori d'ufficio

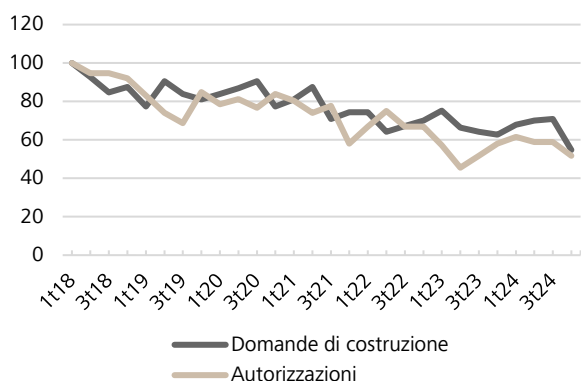


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



Domande e autorizzazioni di costruzione

Numero di domande e autorizzazioni di costruzione con quote di uffici, indicizzato 100 = 1t18

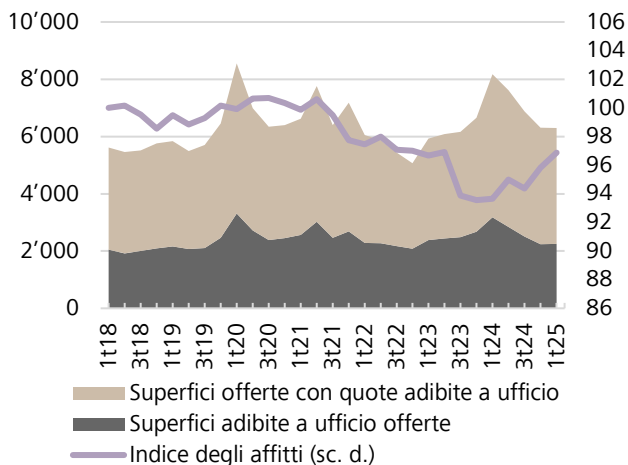


Fonte: Infopro-Digital, Raiffeisen Economic Research



Offerta e affitti

Annunci online (in migliaia m²) e indice degli affitti (100 = 1t18) delle superfici adibite a ufficio



Fonte: Meta-Sys, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

sione degli attuali locali adibiti a ufficio. Anche se non vi è stata alcuna riduzione delle superfici, cresce la pressione a ingrandire gli spazi. Dalla pandemia, l'occupazione nelle classiche professioni di ufficio è infatti progredita sensibilmente (v. grafico in alto). Rispetto al 2020, oggi sono molte di più le persone che lavorano sia nei tipici settori d'ufficio sia nelle attività d'ufficio di altri settori economici. La crescita dell'impiego degli ultimi anni ha spesso potuto essere compensata grazie alla minor occupazione dei locali e a configurazioni salvaspazio dei posti di lavoro (hotdesking, desksharing ecc.). Una maggior presenza negli uffici provoca quindi un maggior incremento del fabbisogno effettivo di superficie. Inoltre anche ogni futuro collaboratore d'ufficio supplementare esercita mediamente un maggior effetto sulle esigenze di spazio di chi cerca uffici. Benché in molti settori d'ufficio ultimamente la crescita dell'impiego si sia indebolita a causa delle prospettive congiunturali offuscatesi, a medio termine è da mettere in conto una ripresa della domanda di superfici adibite a ufficio.

Gli affitti stanno già risalendo

Se la domanda di superfici adibite a ufficio è in aumento, per ora i nuovi oggetti immessi sul mercato sono relativamente pochi. Negli ultimi anni, l'attività edilizia nel segmento degli uffici ha infatti subito una battuta di arresto (v. grafico al centro). Dall'inizio del 2018, sia le domande di costruzione sia le autorizzazioni rilasciate per costruzioni con quote di superfici adibite a ufficio sono calate di oltre il 40%. Accanto alla maggior cautela da parte degli investitori, dettata dal boom del telelavoro, ha svolto un ruolo probabilmente anche la flessione dell'edilizia residenziale. Buona parte dei nuovi uffici continua infatti essere il frutto delle utilizzazioni commerciali del pianterreno prescritte per la costruzione di immobili residenziali a reddito.

La crescente domanda a fronte di una scarsa un'attività edilizia lascia già prime tracce. Dal primo trimestre del 2024, gli affitti delle superfici adibite a ufficio hanno infatti registrato una nuova impennata, dopo la flessione continua dallo scoppio della pandemia di Covid (v. grafico in basso). Nel corso dell'anno, l'incremento è stato ben del 3.5%. Anche se non s'intravede ancora un effetto evidente nel numero di superfici adibite a ufficio offerte su Internet, questo andamento degli affitti è un indizio inequivocabile del fatto che su questo mercato il vento sta girando. Dopo anni di prospettive piuttosto fosche, recentemente per i proprietari di immobili adibiti a ufficio l'orizzonte si è nuovamente rasserenato.

Edilizia sostitutiva

L'edilizia residenziale langue. Se le costruzioni su prati verdi vengono limitate, il deficit nella produzione dovrebbe essere compensato attraverso la densificazione, rendendo indispensabile la creazione di nuovo spazio abitativo su superfici già edificate. Soprattutto le nuove costruzioni sostitutive sono però sempre più criticate per motivi di politica sociale e ambientale. Al contempo, l'edilizia sostitutiva si rivela tuttavia il motore principale della creazione di spazio abitativo sulle attuali superfici degli insediamenti.

La penuria dell'offerta continua a dominare il mercato svizzero dell'alloggio. Nel segmento delle abitazioni di proprietà, da tempo per molti il sogno delle proprie quattro mura è diventato irraggiungibile. Dalla fine della pandemia di Covid, la penuria di abitazioni è acuta anche sul mercato degli appartamenti in locazione. In sempre più regioni, il calo della disponibilità e l'aumento degli affitti offerti obbligano i locatari a scendere a compromessi. Budget familiari sempre più tirati, abitazioni sovraoccupate, rinunce all'equipaggiamento e alla qualità o spostamenti giornalieri molto più lunghi erodono percettibilmente il benessere non più solo dei più deboli della società.

Attività edilizia ai minimi storici

Questa evoluzione frustrante sul mercato svizzero dell'alloggio è il frutto di un prolungato squilibrio tra la domanda e la produzione di spazio abitativo. Negli ultimi anni, un'economia robusta associata a un'elevata qualità di vita ha determinato elevati tassi di immigrazione. Questa domanda supplementare di abitazioni è stata amplificata dall'invecchiamento della popolazione e dalla tendenza a nuclei familiari più piccoli, due fattori che comportano un crescente consumo pro capite di superficie abitativa. Al tempo stesso, negli ultimi anni l'attività di nuova costruzione ha subito un vero e proprio crollo. Se tra il 2015 e il 2018 nelle domande di costruzione si contavano ancora circa 60'000 abitazioni all'anno, a tratti si è ormai scesi sotto le 50'000 abitazioni. A prima vista, questa flessione può sembrare poco allarmante, dal momento che prima del boom edilizio a metà degli anni 2010 i valori erano già a questo livello. La vera entità del calo è però visibile solo in relazione all'evoluzione demografica o alla consistenza immobiliare (v. grafico). Tra il 2004 e il 2017 ogni anno erano infatti ancora progettate in media 7.3 abitazioni ogni 1'000 abitanti contro solo 5.5 tra il 2020 e il 2024. Malgrado la forte domanda, la produzione di alloggi è crollata ai minimi storici. Accanto a queste cifre, persino l'agognato aumento dell'attività di progettazione registrato a partire dal 2024 impallidisce.

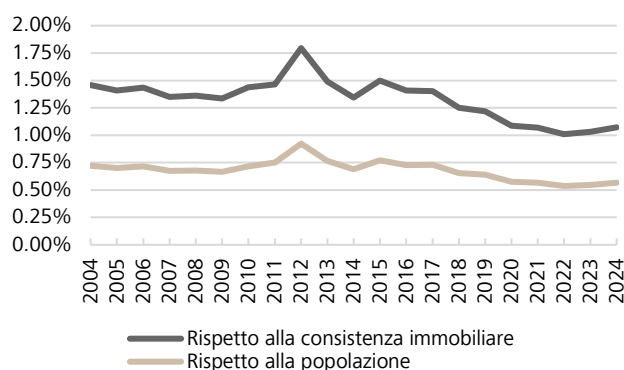
Molteplici cause

All'origine del crollo dell'attività edilizia vi sono molteplici cause. Spesso si rimanda alle conseguenze della spinta al rincaro causata dalla pandemia, che ha contribuito a un sensibile aumento delle spese di costruzione e dei tassi. Il crollo dell'attività di progettazione nell'edilizia residenziale è tuttavia iniziato già nel 2018 e, al momento della spinta al rincaro e dell'aumento dei tassi, aveva già toccato il fondo. Questi fattori possono quindi essere adottati solo come spiegazione della reazione molto ritardata del settore agli evidenti segnali di penuria sul mercato dell'alloggio. All'origine del calo iniziale dovrebbero esserci piuttosto una cautela temporanea dovuta al livello elevato degli sfiti e sfide strutturali nettamente più complesse. Tra di esse figura soprattutto la carenza acuta di terreni edificabili in molte regioni, che ha fatto salire alle stelle i prezzi dei terreni. Anche la crescente complessità delle prescrizioni normative negli ordinamenti edilizi cantonali e comunali ha però eroso sensibilmente l'attrattiva dei nuovi progetti di costruzione. Prescrizioni più severe in materia di protezione ambientale e fonica nonché di tutela degli insediamenti e dei monumenti storici vanno di pari passo con maggiori spese a carico dei committenti e procedure di autorizzazione sempre più complicate e lunghe.



Calo dell'attività di progettazione

Rapporto tra unità nelle domande di costruzione (nuove costruzioni) nonché consistenza e popolazione residente

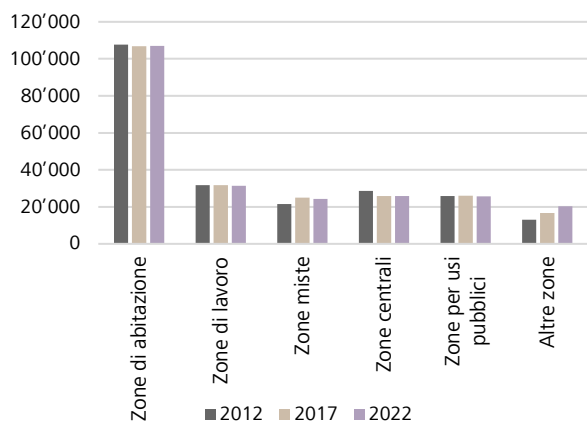


Fonte: UST, Infopro-Digital, Raiffeisen Economic Research



Stagnazione delle zone edificabili per scopi abitativi

Zone edificabili in Svizzera in ha, secondo il tipo

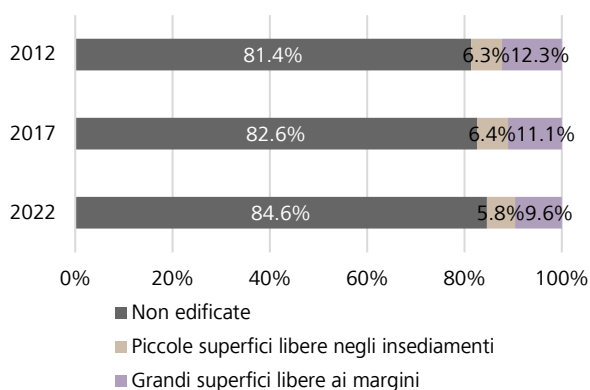


Fonte: ARE, Raiffeisen Economic Research



Scomparsa delle zone edificabili non edificate

Quota di zone edificabili edificate e non edificate

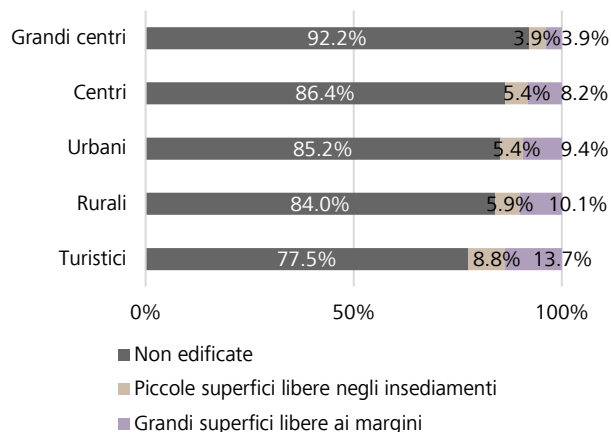


Fonte: ARE, Raiffeisen Economic Research



Poco terreno edificabile libero nei centri

Quota di zone edificabili edificate e non edificate per tipo di comune



Fonte: ARE, Raiffeisen Economic Research

A risentirne è anche la pianificabilità, ostacolata ulteriormente da un uso intenso delle possibilità di ricorso.

La pressione alla densificazione è aumentata

Alla fine, questi fattori inibitori sono una conseguenza diretta dell'attuale primato della densificazione. La legge federale sulla pianificazione del territorio vigente, accolta da popolo e cantoni nel 2013, prescrive infatti un uso parsimonioso del suolo e favorisce lo sviluppo centripeto degli insediamenti. Pur avendo ampia libertà nel configurare i piani delle zone, i cantoni e i comuni sono soggetti ai severi requisiti della legge sulla pianificazione del territorio, che stabilisce tra l'altro basi per calcolare le superfici edificabili massime. Di fatto, ciò ha portato a un congelamento della superficie edificabile utile a livello nazionale (v. grafico in alto). Tra il 2012 e il 2022, la superficie complessiva delle zone edificabili è aumentata del 2.5% circa, ma a essere progredite sono principalmente le zone destinate ai trasporti, al turismo e ad altre utilizzazioni speciali. Le superfici edificabili che, in linea di principio, consentono usi residenziali sono invece diminuite quasi dello 0.5%, benché durante questo decennio la popolazione sia cresciuta del 9.6%. Questa crescita ha quindi dovuto essere assorbita all'interno delle zone edificabili esistenti. La quota di zone edificabili non ancora edificate ha pertanto subito una forte contrazione (v. grafico al centro). Tra il 2012 e il 2022, la consistenza di superfici non edificate ai margini delle zone è calata del 15% circa e quella delle piccole superfici all'interno degli insediamenti di più del 20%. In occasione dell'ultima rilevazione della statistica delle zone edificabili, condotta nel 2022, non era ancora edificato complessivamente solo il 15.4% circa delle zone edificabili. Come prevedibile, i centri urbani presentavano una quota di superfici ancora edificabili inferiore rispetto ai comuni turistici e rurali (v. grafico in basso).

Con il cambiamento di paradigma, che prevede di non assorbire più la crescita demografica attraverso un'espansione delle superfici edilizie, la penuria di terreni edificabili si è acuita proprio dove si registra la maggior pressione della domanda. Oggi bisogna costruire in modo sempre più alto e denso su un numero in rapido calo di particelle disponibili al centro degli insediamenti. I progetti di costruzione risultano così più complessi e soprattutto più costosi. La crescente pressione alla densificazione rende inoltre sempre più difficile la ponderazione degli interessi dei vari gruppi di stakeholder, dal momento che la cerchia di aventi diritto di ricorso è diventata

più ampia. Alle condizioni quadro vigenti, malgrado i segnali di penuria più che evidenti la densificazione fa moltissima fatica a compensare la scomparsa delle classiche possibilità di sviluppo su prati verdi.

Le demolizioni riducono l'incremento netto di alloggi

La crescente importanza della densificazione centripeta non si riflette però solo nelle sfide descritte per l'attività edilizia. Se si deve costruire di più all'interno del territorio attuale degli insediamenti, aumentano anche gli interventi nella sostanza edilizia esistente. Di norma, la chiusura degli spazi vuoti o il massimo sfruttamento delle parcelle già edificate vanno infatti di pari passo con una ristrutturazione completa o nuove costruzioni sostitutive. Sempre più spesso è attraverso questi due canali che sono create nuove abitazioni (v. grafico a sinistra). Di conseguenza, sempre più spesso per creare lo spazio abitativo di cui vi è urgente bisogno occorre sbarazzarsi di abitazioni esistenti. Negli ultimi anni, il numero di edifici residenziali demoliti è quindi aumentato sensibilmente. In tutta la Svizzera, all'inizio degli anni 2010 ogni anno erano demoliti circa 2'500 edifici a uso residenziale contro gli oltre 3'200 del 2022, attuale anno record (v. grafico a destra). Nello stesso periodo, il numero di abitazioni sottratte al mercato da queste demolizioni è passato da quasi 4'800 a quasi 7'200. In combinazione con un'attività edilizia in calo, questa impennata ha portato a un sensibile rialzo del tasso di demolizione, calcolato in base alle nuove costruzioni. All'inizio degli anni 2010, su scala nazionale ogni 100 nuove abitazioni erano ancora demolite circa 10 vecchie abitazioni contro le quasi 15 degli ultimi anni. Contando anche le variazioni in seguito ad attività di ristrutturazione, nello stesso periodo le

abitazioni eliminate passano dal 13% al 17%. Ciò significa che, per migliorare la situazione sul mercato dell'alloggio, bisognerebbe non solo costruire abbastanza nuove abitazioni, ma al contempo anche compensare questa flessione della consistenza.

Nelle città scompaiono molte abitazioni

In molte regioni, lo scarto tra il previsto aumento dell'offerta e la domanda è quindi superiore a quanto suggeriscono gli indicatori correnti relativi all'attività edilizia. Più l'edilizia residenziale di un comune è caratterizzata dalla densificazione, più la compensazione dovrebbe essere grande (v. grafico in alto nella prossima pagina). Tra il 2020 e il 2023, nella cinque maggiori città svizzere (Zurigo, Ginevra, Basilea, Losanna, Berna), il rapporto tra demolizioni e produzione di alloggi si aggravava sul 31%. Negli altri centri, nello stesso periodo ogni 100 nuove abitazioni ne sono state rase al suolo circa 17 e nei comuni rurali solo 8. Visti gli elevati tassi di demolizione nelle città, non sorprende che proprio qui la densificazione tramite l'edilizia sostitutiva susciti forte opposizione. Oltre alle obiezioni di politica ambientale, che denunciano lo spreco di sostanza edilizia esistente, attirano sempre attenzione soprattutto gli effetti di spiazzamento, che vanno di pari passo con la densificazione dei nostri insediamenti.

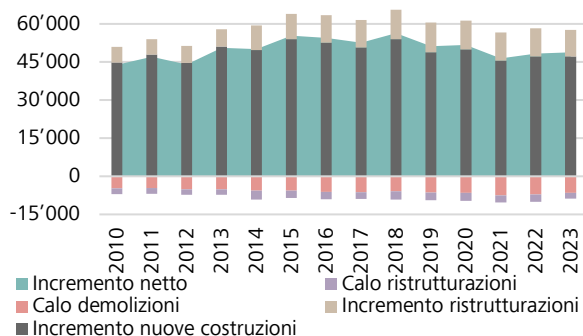
La maggior parte delle demolizioni non riguarda abitazioni

Di fronte ai molti mercati locali dell'alloggio contraddistinti da penuria, l'attenzione è rivolta alla perdita di spazio abitativo esistente. La maggior parte degli edifici demoliti in Svizzera non contiene tuttavia abitazioni. Malgrado il sensibile incremento dell'attività di demolizione nel segmento abitativo, le demolizioni di altri tipi di



Incremento e calo delle costruzioni

Incremento e calo delle abitazioni tramite nuove costruzioni, ristrutturazioni e demolizioni

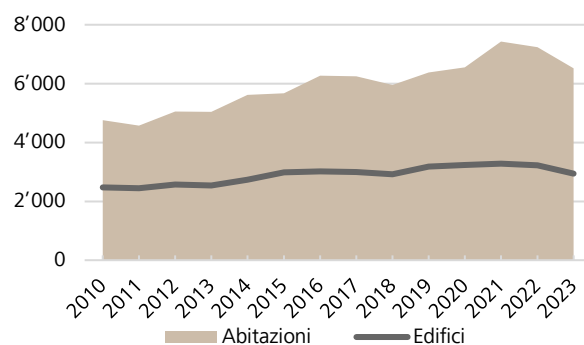


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



Edifici residenziali demoliti

Numero di edifici residenziali demoliti e abitazioni ivi contenute

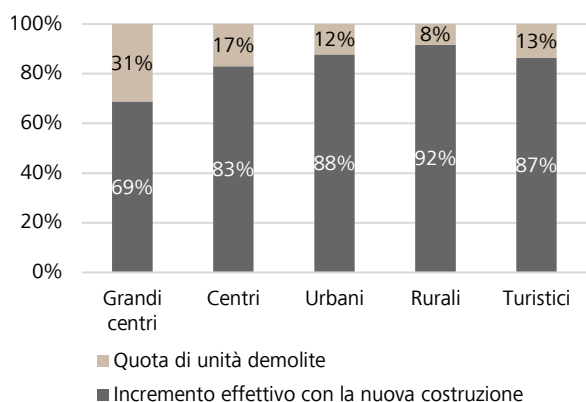


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



Rapporto tra abitazioni demolite e incremento

Rapporto tra quota di abitazioni demolite e incremento tramite nuove costruzioni tra il 2020 e il 2023, per tipo di comune



Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



Tipo di edifici demoliti

Edifici demoliti in Svizzera secondo il tipo di edificio

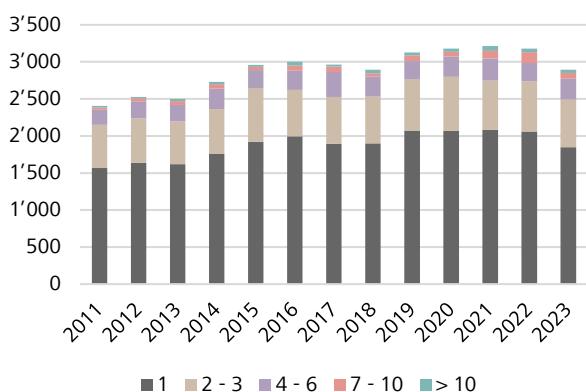


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



Grandezza degli edifici residenziali demoliti

Edifici demoliti secondo il numero di unità abitative



Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

edificio hanno registrato un aumento ancora più elevato (v. grafico al centro). Nel 2010 la quota di oggetti residenziali sul totale di edifici demoliti si aggirava sul 62% contro ancora solo poco più del 38% nel 2023. In questo periodo spicca in particolare il fatto che gli edifici industriali, agricoli e destinati ai trasporti nonché i garage demoliti siano più che triplicati. Effettivamente, in questo periodo il cambiamento di destinazione di ex superfici industriali all'interno delle città, la creazione di impianti di parcheggio in garage sotterranei o la sostituzione di fienili e stalle di ex aziende agricole hanno probabilmente segnato un forte aumento. A essere scomparsi sono tuttavia spesso piccoli impianti (garage, parcheggi coperti, tettoie ecc.), demoliti con l'edificazione di un fondo. Il volume edilizio effettivamente demolito in questi segmenti dovrebbe quindi essere molto più piccolo di quanto non faccia pensare questo confronto. Ciononostante, anche queste cifre evidenziano che l'attività di nuova costruzione sostitutiva assume sempre più importanza. Sulla scia della densificazione delle zone edificabili limitate, sempre più spesso edifici esistenti devono far spazio a quelli nuovi.

Sono demoliti soprattutto piccoli oggetti

Ripartendo gli edifici residenziali demoliti in base al numero di abitazioni che contengono, emerge che a essere demoliti sono principalmente edifici con un'unica abitazione (v. grafico in alto). In moltissimi casi si tratta di case unifamiliari, che devono far spazio a nuovi progetti di costruzione più densi. Sull'arco degli ultimi anni, l'aumento delle demolizioni è stato pressoché equivalente nei vari segmenti di grandezza. Nel 2010 il 64% circa degli edifici demoliti comprendeva un'abitazione, il 24% da due a tre e l'11% più di tre abitazioni. Nel 2023 i rapporti erano i seguenti: il 64% comprendeva un'abitazione, il 22% da due a tre e il 14% più di tre abitazioni. I rapporti variano però a seconda del tipo di comune: nei comuni urbani e rurali, nel 2023 riguardava oggetti con un'unica abitazione il 70% delle demolizioni. Anche nelle grandi città (47%) e negli altri centri (55%) questi edifici rappresentano la maggior parte degli edifici eliminati (v. grafico a sinistra nella prossima pagina). Nei comuni urbani e rurali, gli immobili con più di tre abitazioni sono invece demoliti estremamente raramente (8% e 3% rispettivamente), contrariamente a quanto avviene nei grandi centri e negli altri centri, con il 38% e il 22% rispettivamente. Accanto al fatto che, nei comuni periferici, le case unifamiliari rappresentano la maggior parte della consistenza immobiliare

complessiva, queste differenze si spiegano con i diversi incentivi alla densificazione nei vari tipi di comune. Al di fuori dei centri, infatti, probabilmente spesso una nuova costruzione in sostituzione di una casa plurifamiliare non conviene, dal momento che, all'interno delle disposizioni vigenti sulle zone, solo raramente è possibile sfruttare una parcella in modo sostanzialmente più efficiente. Più sovente è inoltre possibile creare spazio abitativo in modo ancora relativamente vantaggioso su terreni edificabili non edificati. Nei centri urbani, invece, vi sono riserve di utilizzo nettamente più ampie anche per le case plurifamiliari di media grandezza. Nelle città, il potenziale guadagno di superficie utile supplementare nonché la forbice tendenzialmente più ampia tra gli affitti in essere e quelli nuovi rendono tali progetti molto redditizi.

Sono demoliti oggetti residenziali sempre più giovani

Se per quanto riguarda la grandezza degli edifici demoliti si constatano poche variazioni, per quanto attiene invece all'età si sono verificati spostamenti visibili. Negli ultimi anni, gli edifici demoliti sono diventati molto più giovani (v. grafico a destra). All'inizio degli anni 2010 le demolizioni interessavano principalmente edifici risalenti all'anteguerra (60%), mentre recentemente il rapporto si è invertito (45% nel 2023). Sempre più spesso, ora sono quindi rasi al suolo anche edifici costruiti in epoche successive. Le demolizioni di oggetti residenziali costruiti in questo millennio restano però molto rare, dal momento che, nella stragrande maggioranza dei casi, ciò semplicemente non conviene ai proprietari. Il ringiovanimento degli oggetti demoliti dovrebbe essere legato principalmente al fatto che le costruzioni più vecchie per le quali

è possibile e redditizia una nuova costruzione sostitutiva sono sempre più rare. Siccome negli ultimi anni la pressione alla densificazione è aumentata fortemente, sempre più spesso ora anche le abitazioni costruite negli anni Sessanta, Settanta e Ottanta devono far spazio a nuove costruzioni. Ancora una volta vi sono ampie differenze a seconda del tipo di comune. Nelle città, gli edifici residenziali demoliti sono da tempo molto più giovani che nei comuni periferici, dato che nei centri la sostituzione dei vecchi edifici è da tempo un must. Recentemente, tuttavia, stanno rapidamente recuperando terreno soprattutto i comuni degli agglomerati urbani.

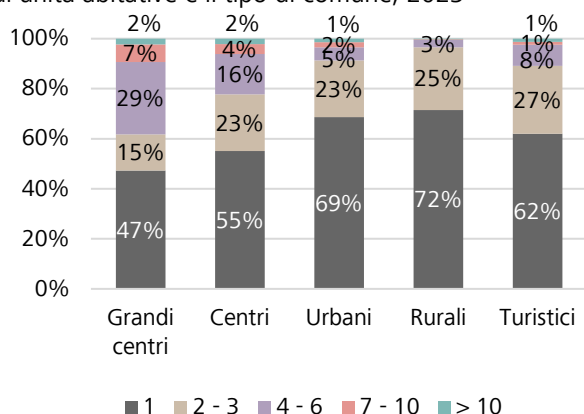
La grandezza delle abitazioni resta stabile

Per ora, la crescente demolizione di edifici più nuovi non si è sostanzialmente tradotta in una variazione della grandezza media delle abitazioni demolite. Per quanto riguarda il numero medio di locali delle abitazioni scomparse per far spazio a nuove costruzioni sostitutive, a livello nazionale si constata tutt'al più una leggera diminuzione. Nel 2011 le abitazioni demolite erano in media di 3.8 locali contro solo 3.6 nel 2023. Questa diminuzione è dovuta principalmente all'evoluzione verificatasi nelle città. Nei centri, infatti, tra il 2011 e il 2023 il numero medio di locali delle abitazioni demolite è passato da quasi 4 a circa 3.5 locali. Oggi, nelle città in media sono demoliti prevalentemente appartamenti da 3 a 3.5 locali, mentre nei comuni urbani e rurali tale sorte tocca soprattutto appartamenti di 4 locali (v. grafico in alto nella prossima pagina). Il quadro che emerge considerando la superficie delle abitazioni rase al suolo è analogo: nel 2023 nei grandi centri questi oggetti avevano in media una



Numero di unità abitative negli edifici demoliti per tipo di comune

Quota di edifici residenziali demoliti secondo il numero di unità abitative e il tipo di comune, 2023

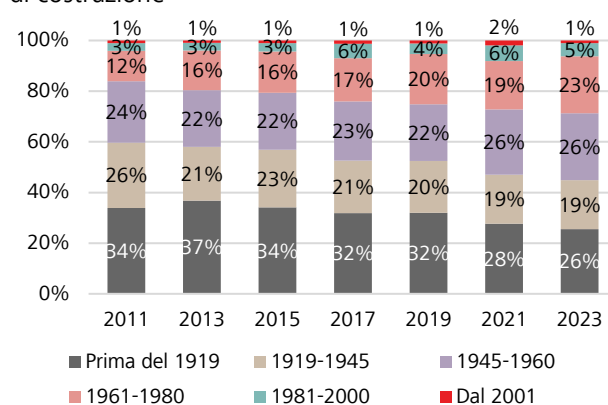


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



Età degli edifici residenziali demoliti secondo l'anno della demolizione

Quota di edifici residenziali demoliti secondo il periodo di costruzione

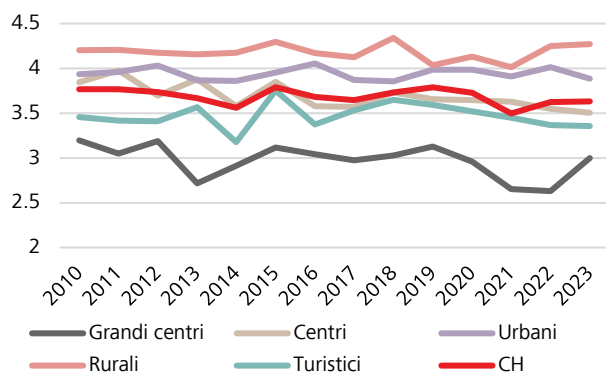


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



Numero di locali nelle abitazioni demolite

Numero medio di locali nelle abitazioni demolite per tipo di comune

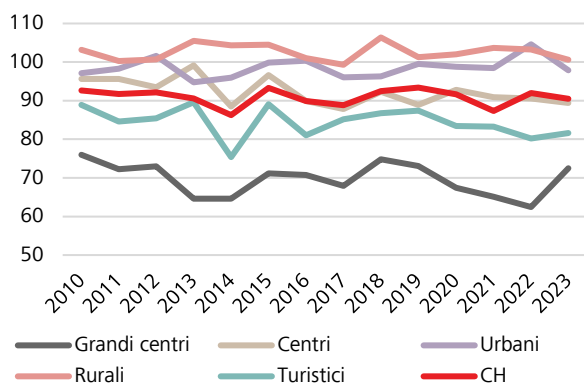


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



Superficie delle abitazioni demolite

Superficie abitativa media delle abitazioni demolite per tipo di comune, in m²

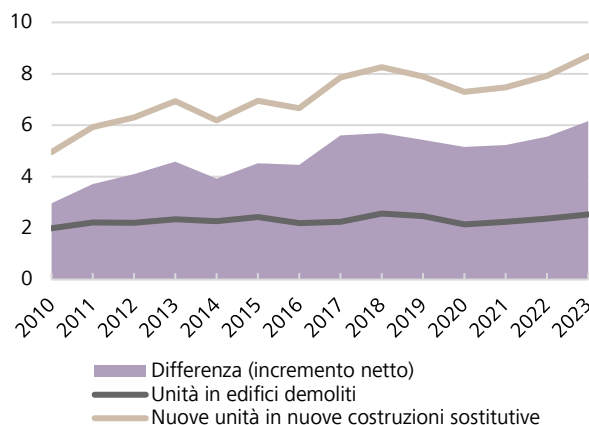


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



Incremento di alloggi tramite l'edilizia sostitutiva

Numero medio di abitazioni demolite e create da nuove costruzioni sostitutive, solo costruzioni residenziali



Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

superficie abitativa di poco più di 70m² e negli altri centri di quasi 90m². Nei comuni urbani e rurali, la media si aggirava sui 100m² (v. grafico al centro). Come per il numero di locali, le differenze nella superficie delle abitazioni sono probabilmente dovute soprattutto a differenze sostanziali nella consistenza immobiliare dei vari tipi di comune. Al di fuori delle città, l'attività di demolizione riguarda infatti, come già descritto, molto più spesso case unifamiliari. Inoltre in queste regioni le abitazioni sono tendenzialmente più grandi, dal momento che solitamente la superficie abitativa è molto più vantaggiosa. A livello nazionale, per quanto attiene alla superficie abitativa negli ultimi anni non si constata però nessuna tendenza al ribasso. In tutta la Svizzera, nel periodo d'indagine considerato le abitazioni rase al suolo presentano in media una superficie di circa 90m². La legger flessione del numero di locali si spiega quindi probabilmente più con la pianta differente degli edifici più recenti che non con una diminuzione effettiva della grandezza.

Le nuove costruzioni sostitutive creano molte abitazioni

È incontestato che la crescente attività di nuova costruzione sostitutiva provoca inevitabilmente anche una crescente perdita di spazio abitativo più vecchio e di conseguenza più vantaggioso. Bisogna tuttavia constatare che, di fronte al crescente vincolo della densificazione, l'edilizia sostitutiva rappresenta uno strumento molto efficace per creare spazio abitativo. È infatti generalmente riconosciuto che, in molte città, l'edificazione di ampie aree industriali non più utilizzate ha permesso la nascita di quartieri di buona qualità con molto spazio abitativo situati in posizioni interessanti. Anche la densificazione delle zone residenziali esistenti tramite nuove costruzioni sostitutive crea però un numero molto più elevato di abitazioni. Nella media svizzera, attualmente nel segmento abitativo la differenza tra le abitazioni rase al suolo e quelle create tramite progetti di nuova costruzione sostitutiva è di circa sei unità (v. grafico in basso). In media a ogni abitazione demolita corrispondono quattro nuove abitazioni. In tutta la Svizzera, negli ultimi anni se il numero medio di abitazioni demolite è rimasto relativamente stabile, l'efficienza delle nuove costruzioni sostitutive in termini di numero di nuove abitazioni create è nettamente migliorata. All'inizio degli anni 2010 per ogni abitazione demolita erano create circa tre abitazioni, mentre verso la fine del decennio questo numero è salito a quattro.

Negli agglomerati delle città nasce molto spazio abitativo

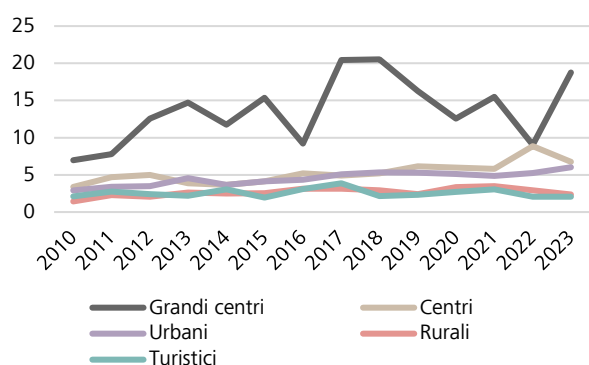
Tra i vari tipi di comune vi sono comprensibilmente grandi differenze (v. grafico a sinistra). Nelle regioni rurali e turistiche, i progetti di edilizia sostitutiva determinano in media un incremento netto di due abitazioni. Negli ultimi anni, questo valore è rimasto stabile. Nei comuni urbani e nei centri, l'efficienza delle nuove costruzioni sostitutive è invece aumentata sensibilmente: l'incremento netto ha raggiunto in media sei, rispettivamente sette unità abitative per nuova costruzione sostitutiva. Le cinque maggiori città giocano in un campionato completamente diverso. L'ormai consolidata forte pressione alla densificazione e le maggiori opportunità per le opere edilizie che si sviluppano in altezza consentono in media incrementi di 10-20 oggetti per immobile, anche se tra un anno e l'altro vi sono forti oscillazioni dovute a singoli grandi progetti. Nel 2023, ad esempio, per le 30 abitazioni costruite in media ne sono state rase al suolo 12 (incremento netto medio: 154%). Pur trattandosi di un aumento massiccio di spazio abitativo di cui vi è urgente bisogno, che non potrebbe mai essere raggiunto attraverso forme più morbide di densificazione, altri comuni sono ancora più efficienti nel guadagnare nuovo spazio abitativo (incremento netto a livello nazionale: 245%).

Questi risultati medi mettono tuttavia in ombra la diversità dei progetti di edilizia sostitutiva. Non in tutti casi vi è infatti un aumento effettivo dello spazio abitativo. La ripartizione delle nuove costruzioni sostitutive realizzate nel 2023 rivela che vi sono anche edifici che sono demoliti senza creare più spazio abitativo (v. grafico a destra). A livello svizzero, ciò riguarda il 36% circa dei progetti. Ancora una volta si osservano grandi differenze tra i



Edilizia sostitutiva: incremento netto di alloggi

Differenza media tra le abitazioni create e demolite da nuove costruzioni sostitutive, per tipo di comune



Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

comuni urbani e rurali. Dove la pressione alla densificazione è già elevata, nella maggior parte dei casi è creato molto spazio abitativo supplementare. Nelle città, i progetti da cui risulta lo stesso numero o addirittura un numero inferiore di abitazioni sono più rari. Nelle regioni rurali e turistiche, le nuove costruzioni sostitutive di case unifamiliari o piccole case plurifamiliari in là con gli anni senza alcuna variazione del numero di abitazioni sono invece più frequenti. Soprattutto nelle regioni turistiche, l'attuazione dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie ha probabilmente limitato fortemente le possibilità di progetti di edilizia sostitutiva più efficienti al momento della sostituzione di abitazioni secondarie costruite in virtù del diritto anteriore, malgrado la recente acuta penuria di abitazioni.

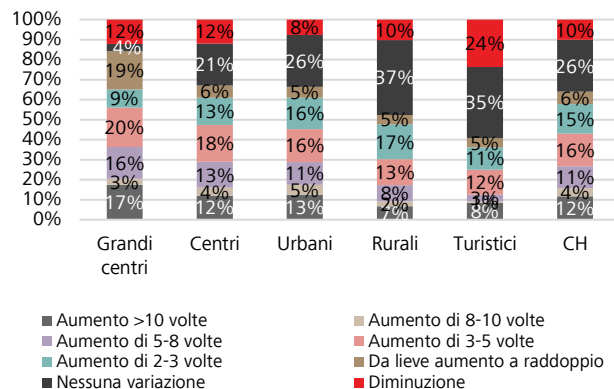
La superficie abitativa aumenta ancora di più

L'edilizia sostitutiva non contribuisce però solo a una maggior densificazione dello spazio abitativo tramite la creazione di nuove abitazioni. Si osservano differenze sostanziali rispetto alle abitazioni demolite anche nella grandezza dei nuovi oggetti. Se nelle nuove abitazioni il numero di locali è nettamente più basso, la superficie abitativa invece aumenta. Nella media svizzera, le nuove costruzioni sostitutive ultimate nel 2023 hanno sostituito abitazioni di 3.6 locali con una superficie abitativa media di 86m². Le nuove abitazioni create avevano invece 3.2 locali e una superficie di 94m². Negli ultimi anni, sia la grandezza sia il numero di locali delle abitazioni create tramite questi progetti sono diminuiti sensibilmente (v. grafico a sinistra nella prossima pagina). Questa evoluzione segue quindi la generale tendenza in atto nell'edilizia residenziale ad abitazioni più piccole per single e coppie. Malgrado questo sensibile calo della grandezza delle



Distribuzione dell'incremento netto di alloggi

Distribuzione dei progetti di edilizia sostitutiva in base alla differenza tra abitazioni nuove e demolite (2023)



Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

nuove abitazioni e di riflesso anche delle differenze rispetto a quelle demolite, dal 2020 nella media svizzera le nuove superfici abitative sono pur sempre cresciute di circa 5m² (v. grafico a destra). L'attività di nuova edilizia crea quindi più spazio abitativo. È tuttavia lecito dubitare che queste abitazioni corrispondenti ai bisogni moderni e individualisti dei nuovi occupanti siano effettivamente occupate con la stessa intensità di quelle precedenti e utilizzate in modo altrettanto efficiente.

Non vi sono alternative all'edilizia sostitutiva

Di fronte alla persistente penuria di abitazioni e alla crescente importanza della densificazione nell'edilizia residenziale è inevitabile che nei prossimi anni l'edilizia sostitutiva continuerà a guadagnare terreno. In molte regioni urbane rappresenta uno strumento irrinunciabile per far fronte all'obbligo di densificazione autoimposto dalla nostra società. Consente infatti di creare moltissimo spazio abitativo supplementare sulle superfici attuali degli insediamenti. In particolare se su una parcella vi sono ampie riserve di utilizzo, difficilmente forme alternative di densificazione (ristrutturazione, costruzione annessa, aggiunta di piani ecc.) permettono di massimizzare lo sfruttamento della superficie. Il fatto che molto più spesso si ricorra a questi metodi più radicali invece che a forme più morbide di densificazione attesta inoltre che, in genere, ai committenti conviene di più sostituire completamente gli edifici esistenti.

Questa forma di edilizia residenziale ha però anche un retro della medaglia. Soprattutto nelle grandi città, questi progetti distruggono un numero elevato di abitazioni, che vengono sostituite da nuova unità solo dopo un certo

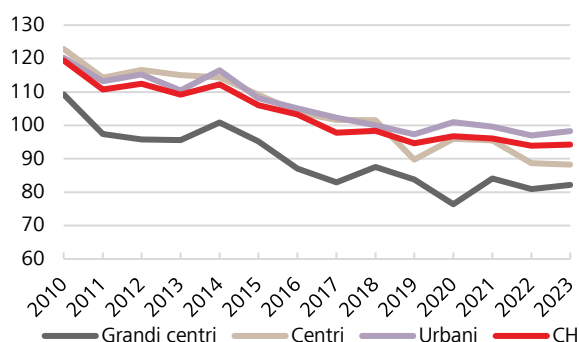
periodo. La perdita della vecchia sostanza edilizia, e in particolare dell'energia grigia che racchiudono, è problematica anche dal punto di vista della politica ambientale. Inoltre in genere le vecchie abitazioni sacrificate dall'edilizia sostitutiva sono più accessibili. Al loro posto compaiono abitazioni moderne, corrispondenti ai bisogni e alle prescrizioni normative attuali. Già solo per via della forbice tra affitti in essere e affitti offerti, frutto del diritto della locazione, queste abitazioni sono più care di quelle precedenti, il che produce inevitabilmente effetti di spiazzamento.

Con la crescente importanza dell'edilizia sostitutiva aumenteranno ulteriormente le opposizioni, già consistenti, contro gli sforzi di densificazione. È pertanto nell'interesse di tutte le parti coinvolte che si tenga maggior conto anche della compatibilità sociale e ambientale dell'edilizia sostitutiva. In fondo, una crescita demografica dinamica non può andare di pari passo con il contenimento della dispersione, la conservazione della struttura edilizia esistente e il desiderio di spazio abitativo generalmente vantaggioso. Nell'offerta di spazio abitativo è semplicemente impossibile avere «l'uovo e la gallina». Se la popolazione crescente dovrà continuare a essere assorbita anzitutto all'interno del territorio attuale degli insediamenti, gli sforzi di densificazione dovranno aumentare e i relativi ostacoli essere eliminati. Ciò significa anche che, in molti comuni, vecchie costruzioni che utilizzano il suolo in modo inefficiente dovranno far spazio a moderne case plurifamiliari. Solo così sarà possibile contrastare i fenomeni di penuria e l'impennata dei costi sul mercato dell'alloggio alle attuali condizioni della pianificazione del territorio.



Superficie delle nuove abitazioni

Grandezza media delle abitazioni create dall'edilizia sostitutiva, in m²

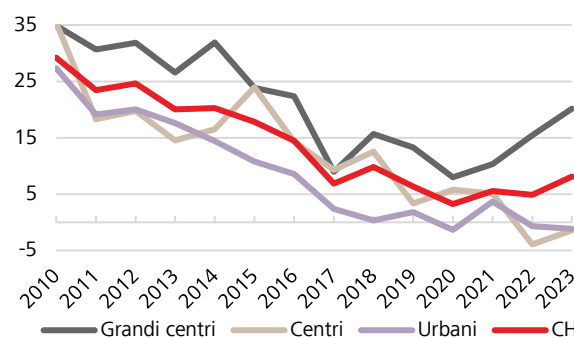


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research



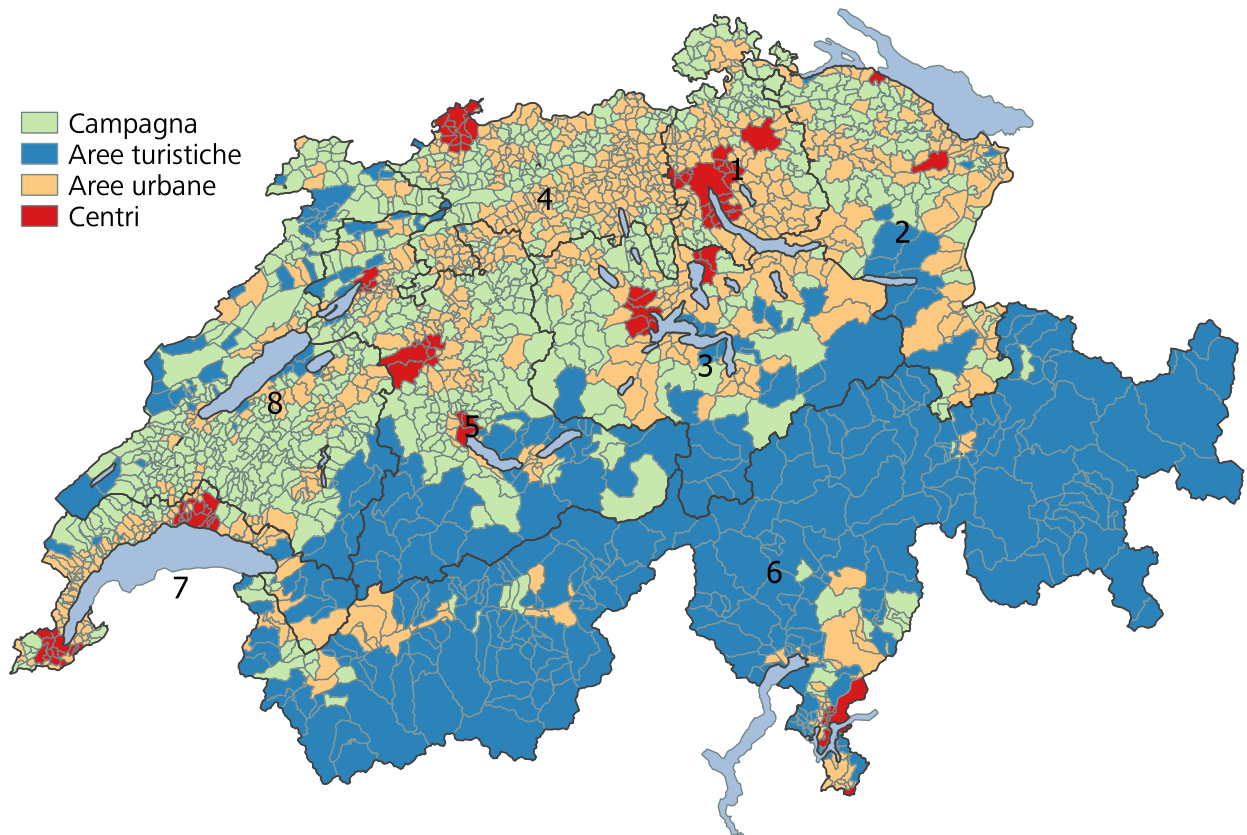
Differenze di superficie delle abitazioni

Differenza tra le abitazioni create e demolite dall'edilizia sostitutiva, in m²



Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

Tipi di comune e regioni



	Quota di appartamenti sfitti (2024) in %					Permessi di costruzione (2024) in % delle consistenza immobiliare				
	Totale	Centri	A.urb.	Camp.	A.tur.	Totale	Centri	A.urb.	Camp.	A.tur..
Svizzera	1.1	0.7	1.3	1.3	1	0.8	0.7	0.9	0.8	0.5
1 Zurigo	0.6	0.3	0.9	0.9	-	0.8	0.8	0.8	1.1	-
2 Svizzera or.	1.4	1.9	1.5	1.2	0.6	0.9	0.8	0.9	1	0.5
3 Svizzera centr.	0.7	0.8	0.6	0.7	0.7	1	0.8	1.1	1	0.9
4 Svizz. nordocc.	1.3	0.8	1.6	1	0	1	0.3	1.2	0.9	1.6
5 Berna	1.1	0.7	1.6	1.4	0.8	0.6	0.8	0.5	0.4	0.4
6 Svizzera merid.	1.5	2.9	1.7	1.8	1	0.7	1.1	0.9	1.2	0.5
7 Lago Lemano	0.8	0.5	1.1	1.7	1.5	0.6	0.7	0.6	0.4	0.4
8 Svizzera occ.	1.2	0.6	1.2	1.5	1.3	0.6	0.6	0.6	0.8	0.3

	Popolazione (2023) Con residenza fissa, totale e in %					Reddito imponibile (2021) Media, in CHF				
	Total	Zentren	Urban	Land	Tour.	Total	Zentren	Urban	Land	Tour.
Svizzera	8'962'258	30.2	49.4	14.1	6.3	64'000	69'000	65'000	58'000	52'000
1 Zurigo	1'707'934	49.2	44.3	6.5	-	74'000	77'000	72'000	66'000	-
2 Svizzera or.	948'576	10.7	67.7	16.3	5.3	58'000	55'000	59'000	57'000	53'000
3 Svizzera centr.	882'138	27	51.3	17.7	3.9	78'000	82'000	83'000	60'000	64'000
4 Svizz. nordocc.	1'501'884	23.5	66.3	10.2	0	64'000	72'000	61'000	61'000	55'000
5 Berna	1'035'041	36.4	37.7	20.5	5.4	56'000	57'000	56'000	52'000	51'000
6 Svizzera merid.	944'899	10.4	47.3	7.5	34.8	53'000	65'000	53'000	51'000	50'000
7 Lago Lemano	874'239	55.7	33	7.9	3.4	72'000	64'000	88'000	66'000	64'000
8 Svizzera occ.	1'067'547	19.6	42.9	31.3	6.1	57'000	60'000	58'000	56'000	52'000

Abbreviazioni utilizzate

ARE	Ufficio federale dello sviluppo territoriale	KOF	Centro di ricerca congiunturale
UST	Ufficio federale di statistica	REIDA	Real Estate Investment Data Association
UFR	Ex Ufficio federale dei rifugiati	SFP	Swiss Finance and Property
UFAB	Ufficio federale delle abitazioni	SSIC	Società Svizzera degli impresari-Costruttori
AFC	Amministrazione federale delle contribuzioni	SECO	Segreteria di Stato dell'economia
DFF	Dipartimento federale delle finanze	SEM	Segreteria di Stato della migrazione
EMF	European Mortgage Federation	BNS	Banca nazionale svizzera
FRED	Federal Reserve Economic Research Database	SRED	Swiss Real Estate Datapool
FINMA	Autorità di vigilanza sui mercati finanziari	OCSE	Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico

Importanti noti 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.