

Comunicato stampa

Terreni edificabili: la tesaurizzazione conviene più dell'edificazione

- **In Svizzera le notevoli riserve di terreni edificabili non vengono pressoché mobilitate a causa della mancanza di incentivi legali e di pianificazione del territorio**
- **La tesaurizzazione dei terreni edificabili è più interessante della costruzione, il che impedisce una lotta alla carenza di spazi abitativi socialmente sostenibile**
- **Gli ostacoli finanziari per l'acquisto di un'abitazione di proprietà aumentano più rapidamente dei risparmi delle economie domestiche**
- **Nonostante la bassa immigrazione e un lieve aumento dell'offerta a breve termine, il deficit abitativo accumulato rimane sempre elevato**

San Gallo, 19 febbraio 2026. Oggi meno di un terzo dei nuovi appartamenti costruiti in Svizzera viene realizzato su terreni edificabili non edificati. A seconda della base di calcolo, in Svizzera tra il 9% e il 16.7% delle zone di edilizia residenziale resta non edificato. In base all'attuale densità edilizia queste riserve di terreni edificabili offrirebbero spazio abitativo per almeno 950'000 persone. Di fatto, a causa della maggiore densità di costruzione e del numero in calo di costruzioni di case secondarie, si stima che tale cifra raggiunga addirittura il milione e mezzo di persone. Ma non tutte le superfici di queste riserve di terreni edificabili sono disponibili: nel Canton Zurigo, ad esempio, un quarto dei terreni edificabili non edificati non è ancora pronto per essere edificato. Inoltre, gran parte delle particelle rimanenti presenta una qualità insufficiente, ad esempio a causa di una topografia sfavorevole, pericoli naturali, scarsi collegamenti ai mezzi pubblici o un microcontesto poco attraente. Per la maggior parte delle riserve edificabili è però lo scarso interesse dei proprietari a impedire un'edificazione. «Il regime vigente di pianificazione del territorio rende la tesaurizzazione di terreni edificabili spesso più redditizia della loro edificazione. I nostri calcoli dimostrano che, negli ultimi 25 anni, con la tesaurizzazione di terreni edificabili si sarebbe potuto ottenere un rendimento del 592%. Si tratta di un valore nettamente superiore al 400% che avrebbe fruttato la realizzazione e la locazione di una casa plurifamiliare, inclusi gli incrementi del valore nello stesso periodo, e ciò anche a fronte di rischi notevolmente inferiori», spiega Fredy Hasenmaile, Economista capo di Raiffeisen Svizzera. A ciò si aggiunge il fatto che i terreni edificabili non edificati consentono spesso utilizzi opportunistici, ad esempio come parcheggi, magazzini o per mantenere liberi assi viari e come riserva a lungo termine per le generazioni future, di cui non si è tenuto conto nel confronto tra i rendimenti.

Effetti collaterali dell'attuale pianificazione del territorio

Nel 2023 e nel 2024, nel Canton Zurigo è stato ad esempio edificato ogni anno solo circa il 3% delle superfici non edificate. La carenza artificiale di terreni edificabili spinge ulteriormente al rialzo i prezzi dei terreni ed è quindi il principale fattore trainante dell'aumento dei prezzi immobiliari. Le misure per la mobilitazione dei terreni edificabili non hanno sortito pressoché alcun effetto anche dieci anni dalla riforma della pianificazione del territorio. La nuova costruzione su terreni non edificati offrirebbe chiari vantaggi: consente la disponibilità di abitazioni a prezzi più convenienti e, a differenza delle nuove costruzioni, non comporta la distruzione di spazi abitativi esistenti e accessibili.

Tuttavia, a causa della diffusa tesaurizzazione di terreni edificabili e nelle attuali condizioni quadro, le nuove costruzioni su superfici libere, più sostenibili dal punto di vista sociale, non possono contribuire a un sufficiente ampliamento dell'offerta di abitazioni. «La Legge sulla pianificazione del territorio ha sì soddisfatto il requisito di un congelamento delle zone edificabili, ma con il grave effetto collaterale di una carenza strutturale di abitazioni. Per migliorare la situazione di stallo sarebbero necessarie riforme fondamentali, in particolare nel diritto di locazione, nella pianificazione del territorio e negli strumenti di mobilitazione», spiega Fredy Hasenmaile.

Il mercato degli appartamenti in locazione: distensione di breve durata senza inversione di tendenza

La dinamica degli affitti offerti si è sensibilmente indebolita nel 2025 e ciò a causa di un'immigrazione nettamente inferiore e di un calo della domanda nazionale di abitazioni dovuto al forte aumento degli affitti. Entrambi questi fattori hanno ridotto leggermente la pressione della domanda sul mercato degli appartamenti in locazione. Ciononostante, nel confronto storico gli affitti iniziali continuano a crescere nettamente. Sul breve termine, la produzione di abitazioni tiene il passo con la crescita delle famiglie, ma permane il deficit delle abitazioni accumulatosi negli anni passati, pertanto, il modesto ampliamento dell'offerta previsto per i prossimi due anni difficilmente porterà a un miglioramento sostenibile della situazione. «A medio-lungo termine ci si aspetta piuttosto un nuovo deficit, poiché dal numero delle domande di concessione edilizia si rileva già oggi un'attività edile strutturalmente insufficiente. La scarsità sul mercato degli appartamenti in locazione e la pressione al rialzo sugli affitti si prevede quindi continueranno», spiega Fredy Hasenmaile.

Mercato delle abitazioni di proprietà: i requisiti in termini di capitale aumentano più rapidamente di quanto la maggior parte delle persone riesca a risparmiare

Nel 2025 i prezzi per la proprietà di abitazione hanno registrato di nuovo un forte aumento, rendendo ancora più difficile l'accesso al mercato per i potenziali acquirenti. Solo nello scorso anno i prezzi degli appartamenti in proprietà sono aumentati in media di CHF 36'000 e delle case unifamiliari di CHF 55'000. In presenza di forti oscillazioni dei prezzi il fabbisogno di capitale cresce più rapidamente di quanto la maggior parte delle economie domestiche riesca a risparmiare. Attualmente sono necessari capitali propri notevoli per ridurre l'anticipo così da rispettare le norme di sostenibilità vigenti. Per la maggior parte delle economie domestiche svizzere il sogno di un'abitazione di proprietà rimane quindi un obiettivo molto lontano, anche con una grande disciplina di risparmio. Nel 2010, a una giovane famiglia media sarebbero bastati dieci anni di risparmio per acquistare una casa unifamiliare di medie dimensioni. Oggi siamo a 28 anni. Fredy Hasenmaile chiarisce: «Solo gli aumenti di prezzo dell'anno scorso hanno prolungato di 1.2 anni la durata di risparmio necessaria per un appartamento in proprietà e di 1.8 anni per una casa unifamiliare. Anche a fronte di un grande impegno, l'obiettivo di risparmio non si avvicina, anzi si allontana ulteriormente».

Informazioni: Relazioni con i media Raiffeisen Svizzera
091 821 50 00, media@raiffeisen.ch
Fredy Hasenmaile, Economista capo Raiffeisen Svizzera
044 745 38 76, fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch

Foto: Le foto dei nostri esperti e altre immagini sono disponibili su www.raiffeisen.ch/media.

Raiffeisen: secondo Gruppo bancario in Svizzera

Raiffeisen è il secondo Gruppo del mercato bancario svizzero e la banca retail svizzera con la maggiore vicinanza alla clientela. Con oltre due milioni di soci e 3.75 milioni di clienti, il Gruppo Raiffeisen intrattiene relazioni cliente con oltre 227'000 aziende in Svizzera ed è presente con 768 sedi in tutto il territorio. Le 212 Banche Raiffeisen giuridicamente indipendenti e organizzate in forma cooperativa sono socie di Raiffeisen Svizzera società cooperativa, che dirige strategicamente l'intero Gruppo Raiffeisen e ne assume la funzione di vigilanza. Tramite società del Gruppo, cooperazioni e partecipazioni, il Gruppo Raiffeisen offre a privati e aziende una vasta gamma di prodotti e servizi. Al 30 giugno 2025, il Gruppo Raiffeisen gestiva un patrimonio clienti di CHF 272 miliardi e prestiti alla clientela per circa CHF 239 miliardi. I patrimoni gestiti nelle soluzioni e nei prodotti d'investimento di Raiffeisen ammontavano a CHF 24.6 miliardi, la quota di mercato nelle operazioni ipotecarie al 18.3 per cento e il totale di bilancio a CHF 312 miliardi.

Disdire i comunicati stampa:

Se non desiderate più ricevere i nostri comunicati, inviate un'e-mail a media@raiffeisen.ch.

Nota di precisazione sulle dichiarazioni previsionali

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