

Comunicato stampa

## La regolamentazione edilizia frena le costruzioni residenziali

- **Si prevede una ripresa di slancio della dinamica dei prezzi degli affitti in conseguenza alla scarsa offerta, all'elevata domanda nazionale e all'aumento dei costi di costruzione**
- **L'attività di edilizia residenziale rimane a livelli bassi nonostante chiari segnali di scarsità di spazi abitativi**
- **Negli ultimi decenni, la portata e la densità della regolamentazione edilizia sono notevolmente aumentate**
- **Finora si intravedono ben poche misure di ottimizzazione fiscale in risposta all'abolizione del valore locativo**

*San Gallo, 21 maggio 2026.* La dinamica dei prezzi sul mercato degli appartamenti in affitto è nettamente rallentata dall'inizio del 2024. I motivi sono il calo dell'immigrazione, i tassi più bassi e i prezzi di costruzione, che negli ultimi tempi hanno pressoché smesso di crescere. In particolare, il calo della domanda proveniente dall'estero alleggerisce temporaneamente il mercato. Poiché le famiglie svizzere reagiscono in modo più sensibile ai prezzi rispetto ai nuovi immigrati, i locatori hanno attualmente meno margine di manovra per aumenti consistenti degli affitti. Soprattutto per quanto riguarda gli oggetti costosi, si evidenzia che la domanda di spazi abitativi presta maggiore attenzione ai prezzi. Dato che gli effetti frenanti sui prezzi degli affitti derivanti dal calo del tasso d'interesse di riferimento stanno per esaurirsi e che l'aumento dei prezzi dell'energia per la guerra in Iran farà salire i prezzi delle costruzioni, si prevede che la stabilizzazione dei prezzi sul mercato degli alloggi in affitto giunga presto al termine. «Le quote d'offerta molto basse e il numero crescente di abbonamenti di ricerca continuano a indicare un forte eccesso di domanda sul mercato degli appartamenti in affitto. Storicamente un livello di sfitto così basso andava di pari passo con aumenti dei prezzi degli affitti nettamente più elevati rispetto a quelli attualmente riscontrabili», spiega Fredy Hasenmaile, Economista capo di Raiffeisen Svizzera.

### **La portata della regolamentazione edilizia è in costante aumento**

Nonostante tutti segnali di scarsità di spazi abitativi, l'edilizia residenziale in Svizzera rimane a livelli storicamente bassi. Ciò fa pensare a una capacità di reazione dell'edilizia residenziale strutturalmente limitata. Gran parte delle sfide sul piano edilizio nel mercato immobiliare è legata alla nuova pianificazione del territorio che, pur essendo mirata, è stata attuata in misura insufficiente. Oltre agli sforzi di densificazione, che procedono a rilento, uno dei fattori principali alla base di questo andamento è la crescente complessità normativa. Negli ultimi decenni i requisiti per le nuove costruzioni in settori quali l'efficienza energetica, la protezione del clima, la riduzione dell'inquinamento fonico, l'accessibilità e la tutela del patrimonio storico si sono notevolmente inaspriti. Lo dimostra per esempio la lunghezza delle leggi edilizie, la cui portata dal 2005 è aumentata mediamente del 26 per cento nei Cantoni, dove per i le ordinanze sulle costruzioni l'aumento è stato addirittura del 32 per cento. Oltre alla lunghezza, si osserva anche un aumento dei campi tematici oggetto di regolamentazione. Il numero di termini

unici, un indicatore della portata della regolamentazione, nei testi giuridici cantonali è infatti aumentato in media dal 10 al 15 per cento.

## **La portata e la densità delle regolamentazioni frenano l'edilizia residenziale**

La regolamentazione aumenta però anche al di fuori delle leggi sullo sviluppo territoriale. «Una parte sostanziale della complessità normativa è dovuta alla crescente influenza di altri ambiti giuridici», aggiunge Fredy Hasenmaile. Allo stesso tempo, le norme tecniche emanate da associazioni professionali private assumono un'importanza sempre maggiore, in quanto sono spesso dichiarate giuridicamente vincolanti. Le conseguenze sono un aumento dei requisiti tecnici, un prolungamento delle procedure d'autorizzazione, un aumento dei rischi di pianificazione e un incremento dei costi di costruzione, che in ultima istanza frenano l'attività edilizia. «La moltitudine di nuove aspettative sociali e tecniche riguardo all'edilizia residenziale è per lo più voluta e ampiamente supportata a livello politico e, considerate singolarmente, determinate regolamentazioni appaiono senz'altro opportune. Nel loro insieme, tuttavia, contribuiscono a far aumentare la complessità, i rischi e i costi dell'edilizia residenziale a tal punto che il progresso tecnico e gli incrementi in termini di efficienza non riescono più a controbilanciare tali effetti», afferma Fredy Hasenmaile.

## **Ancora pochissime reazioni all'abolizione del valore locativo**

Circa otto mesi dopo l'abolizione del valore locativo decisa dalla popolazione e dai Cantoni, sul mercato delle proprietà abitative si registrano ancora poche reazioni alla riforma fiscale, constata Fredy Hasenmaile: «Né dalle richieste di ristrutturazione né dal fatturato delle imprese artigiane sono finora riscontrabili segnali di un'accresciuta attività di risanamento, che nella fase di transizione beneficia ancora di agevolazioni fiscali». Poiché il valore locativo verrà abolito solo a partire dall'anno fiscale 2029, non solo lo Stato guadagna più tempo per prepararsi, ma anche i proprietari di abitazioni hanno maggiore margine di manovra per realizzare risanamenti fiscalmente deducibili o per ottimizzare la loro futura strategia di finanziamento. «Per poter sfruttare tempestivamente il potenziale di risparmio fiscale ed evitare perdite di valore delle abitazioni di proprietà con fabbisogno di risanamento, bisognerebbe pianificare rapidamente i lavori di ristrutturazione, poiché molte misure richiedono lunghi tempi di preparazione. Sono inoltre prevedibili ristrettezze in termini di capacità degli artigiani, non appena inizierà l'atteso boom dei risanamenti», avverte Fredy Hasenmaile.

# RAIFFEISEN

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

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

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

Raiffeisen è il secondo Gruppo del mercato bancario svizzero e la Banca retail svizzera con la maggiore vicinanza alla clientela. Con oltre due milioni di soci e 3.77 milioni di clienti, il Gruppo Raiffeisen intrattiene relazioni cliente con oltre 230'000 aziende in Svizzera ed è presente con 761 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. Il Gruppo Raiffeisen offre a privati e aziende una vasta gamma di prodotti e servizi. Il patrimonio clienti gestito dal Gruppo Raiffeisen ammonta a CHF 282 miliardi, mentre i prestiti alla clientela raggiungono circa CHF 244 miliardi. I patrimoni gestiti nelle soluzioni e nei prodotti d'investimento di Raiffeisen ammontano a CHF 27.3 miliardi, la quota di mercato nelle operazioni ipotecarie al 18.4% e il totale di bilancio a CHF 323 miliardi.

(Tutti i dati al 31.12.2025)

## **Disdetta dei comunicati stampa:**

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

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

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