RAIFFEISEN

Comunicato stampa

«Zone bianche»: un nuovo modo per contrastare la situazione di carenza

- **Accettando compromessi in merito a età, dimensioni, finiture e ubicazione dell'immobile, la proprietà di abitazione rimane accessibile a un maggior numero di economie domestiche**
- **L'attuale fase di calma che stanno attraversando i prezzi delle pigioni offerte trae in inganno, poiché entro l'inizio del 2028 si dovrebbe registrare un aumento di oltre il 3.5 per cento**
- **Le «zone bianche» con regole speciali limitate nel tempo e concreti obiettivi di edilizia residenziale potrebbero accelerare un'edificazione più intensiva**
- **La combinazione di incentivi vincolati all'edificazione, creazione di alloggi a prezzi accessibili e vantaggi economici per il vicinato mira a far convergere i favori della maggioranza verso un'edificazione più intensiva**

San Gallo, 12 novembre 2026. La dinamica dei prezzi sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà si conferma sostenuta. Nell'arco di un anno, i prezzi delle case unifamiliari sono aumentati del 3.6 per cento e quelli degli appartamenti in proprietà del 5.9 per cento. Dal 2000, i prezzi degli appartamenti di proprietà di pari qualità, sono aumentati di circa il 170 per cento, mentre i salari solo di circa un terzo. Da oltre 25 anni l'andamento dei prezzi supera quello dei redditi, e ciononostante si trovano ancora acquirenti. Questa apparente contraddizione viene meno in buona parte quando si considerano non solo gli indici dei prezzi, ma anche ciò che viene effettivamente acquistato.

Gli acquirenti optano per oggetti di proprietà più convenienti

I comuni indici dei prezzi edonici misurano l'andamento dei prezzi a parità di qualità. Oggi, però, al momento dell'acquisto le famiglie optano sempre più spesso per immobili più vecchi e di dimensioni inferiori, con finiture più semplici e spesso ubicati fuori dal centro. Dal 2000, l'età media degli appartamenti in proprietà sul mercato è aumentata da 12 a quasi 28 anni, mentre la superficie abitabile media è scesa da 113 a 98 metri quadrati. Dal 2000, i prezzi mediani degli appartamenti di proprietà effettivamente scambiati sul mercato, sono cresciuti del 96 per cento, ossia in misura nettamente inferiore ai prezzi degli appartamenti di pari qualità. Per un'abitazione di fascia media, oggi un'economia domestica necessita di un reddito lordo mensile di circa 14'000 franchi. Si tratta di una soglia raggiunta da circa il 22 per cento delle economie domestiche svizzere. Per un appartamento di qualità paragonabile a quella degli appartamenti venduti intorno al 2000, servirebbero circa 19'500 franchi. In Svizzera, solo il 9 per cento delle economie domestiche soddisfa questo criterio. «Accettando compromessi in merito a età, dimensioni, standard di finitura e ubicazione dell'immobile, gli acquirenti si tengono aperta l'opportunità di acquistare un'abitazione di proprietà. In questo modo la cerchia di acquirenti rimane più ampia di quanto non faccia supporre l'andamento dei prezzi degli appartamenti di pari qualità e quello del reddito. Questo sostiene la domanda e prolunga la dinamica dei prezzi», afferma Fredy Hasenmaile, economista capo di Raiffeisen Svizzera.

RAIFFEISEN

Calma ingannevole sul mercato degli appartamenti in affitto

Sul mercato degli appartamenti in affitto la percentuale di abitazioni vuote indica chiaramente un ulteriore aumento della carenza. Tuttavia, nel terzo trimestre del 2026 i prezzi delle pigioni offerte sono stati solo di poco più dell'1 per cento al di sopra del livello dell'anno precedente. Questa presunta contraddizione si basa su diversi fattori frenanti destinati a esaurirsi e dovrebbe presto risolversi. Attualmente l'andamento dei prezzi degli affitti è frenato tra l'altro anche dal rallentamento dell'immigrazione, dalla diminuzione del rincaro dei costi costruzioni negli ultimi anni e dal basso livello dei tassi d'interesse. «L'attuale contenuta evoluzione dei prezzi degli affitti non deve essere confusa con un miglioramento duraturo della situazione, poiché gli effetti frenanti stanno già venendo meno. Al contempo, il numero stagnante delle domande di costruzione indica che non ci troviamo di fronte a un imminente boom duraturo di nuove costruzioni», spiega Hasenmaile. «Secondo i nostri calcoli, la crescita dei prezzi delle pigioni offerte dovrebbe aumentare di nuovo e superare il 3.5 per cento entro l'inizio del 2028.»

«Zone bianche» come nuovo modo per contrastare la situazione di carenza

La carenza di alloggi in Svizzera è dovuta a motivi strutturali. Dalla fine degli anni 2010 il numero delle economie domestiche cresce a ritmi superiori rispetto a quello delle abitazioni, mentre l'auspicato consolidamento urbano è fermo. «La Svizzera ha bisogno di nuovi approcci che creino ulteriore spazio abitativo. Le misure che regolano l'accesso alle abitazioni esistenti o limitano i prezzi degli affitti non creano nuovi spazi abitativi, ma si limitano a ridistribuire la carenza senza affrontarne la causa», sottolinea Hasenmaile. L'idea delle «zone bianche», che nel Cantone di Zugo viene già discussa a livello di politica cantonale, offre un nuovo approccio. Prevede che, in determinate zone edificabili esistenti, certe norme edilizie vengano temporaneamente allentate. Le disposizioni comunali, cantonali e federali in materia di sicurezza, protezione antincendio e tutela dell'ambiente rimangono invariate. Non appena all'interno di una «zona bianca» si raggiunge un obiettivo predefinito a livello di edilizia residenziale, le regole speciali decadono. In questo modo i proprietari immobiliari beneficiano di sicurezza di pianificazione e sono incentivati a sfruttare rapidamente ulteriori possibilità edilizie, anziché tergiversare. Allo stesso tempo, questo contrasta la tesorizzazione dei terreni edificabili.

Il valore aggiunto deve andare a beneficio di diversi gruppi d'interesse

Una parte del valore aggiunto generato dal maggiore sfruttamento deve tradursi in abitazioni a buon mercato e andare a beneficio del vicinato interessato. Un'edificazione più intensiva potrebbe così essere accolta con maggiore favore. Per creare sufficiente spazio abitativo e valore aggiunto, è tuttavia necessario uno sfruttamento edificatorio superiore alla media in luoghi idonei. In caso contrario, il guadagno supplementare sarebbe troppo esiguo per garantire il finanziamento degli standard di politica sociale e allo stesso tempo offrire, a chi sviluppa i progetti, incentivi sufficienti per l'attuazione nonché assicurare un indennizzo adeguato al vicinato coinvolto. Uno degli ostacoli principali è ottenere il favore della maggioranza politica e sociale per tale intensità edificatoria. Alla fine, saranno gli aventi diritto di voto dei rispettivi comuni a decidere in merito all'introduzione e all'organizzazione delle «zone bianche». A ciò si aggiungono sfide pratiche, come: complesse strutture proprietarie, il finanziamento di grandi progetti e il coordinamento dei numerosi soggetti coinvolti.

«La forza di questa idea risiede nella combinazione di incentivi di mercato, obiettivi di politica sociale e coinvolgimento del vicinato. Nei luoghi adeguati, grazie alle "zone bianche" l'offerta di appartamenti potrebbe ampliarsi in modo rapido e sostanziale. Resta da vedere se l'idea funzionerà nella pratica e incontrerà sufficiente gradimento. In considerazione della persistente carenza di abitazioni, l'idea merita di essere testata nella pratica», riassume Fredy Hasenmaile.

RAIFFEISEN

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 bancario svizzero e la Banca retail svizzera con la maggiore vicinanza alla clientela. Conta oltre due milioni di soci e gestisce più di tre milioni di relazioni cliente, tra cui quelle con oltre 200'000 aziende in Svizzera. Le 208 Banche Raiffeisen, giuridicamente indipendenti e organizzate in forma cooperativa, sono radicate a livello locale in tutta la Svizzera e socie di Raiffeisen Svizzera società cooperativa. Quest'ultima esercita la direzione strategica e la vigilanza dell'intero Gruppo Raiffeisen. Il Gruppo Raiffeisen offre a privati e aziende una vasta gamma di prodotti e servizi. Tra i principali campi di attività figurano in particolare le operazioni ipotecarie, la Consulenza patrimoniale e previdenziale e il settore Clientela aziendale.

(Tutti i dati al 30.06.2026)

Disdetta dei 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