RAIFFEISEN

Immobili in Svizzera 4T 2026

Zone bianche: nuove strategie per contrastare la carenza



Locazione
La tensione si placa solo per un attimo
Pag. 10

Proprietà
Perché si continua ad acquistare
Pag. 13

Focus
Zone bianche: nuove strategie contro la carenza
Pag. 19

Banca Raiffeisen Züri-Unterland

Indice

Editoriale 3

Sintesi gestionale 4

Panoramica del mercato 6

CONTESTO ECONOMICO

L'economia svizzera tiene bene 7

CONTESTO DEI TASSI D'INTERESSE

Il tasso zero risulta sempre più inadeguato 8

INVESTIMENTI IMMOBILIARI INDIRETTI

Frenata in volo 9

APPARTAMENTI IN AFFITTO

La tensione si interrompe solo per un attimo 10

SPAZI COMMERCIALI

Posti auto: Più che semplici importi arrotondati 16

FOCUS

Zone bianche: Nuove strategie per contrastare la carenza 19

Care lettrici, cari lettori,
per molto tempo molti osservatori del mercato si sono rifiutati di ammettere che ci stiamo avviando verso una crisi dell'alloggio. Ora che, con una quota di abitazioni sfitte inferiore all'1%, questa situazione si è ufficialmente concretizzata, alcuni parlano già di un allentamento della tensione, poiché ultimamente sono stati nuovamente autorizzati un po' più alloggi. È prematuro. La carenza di alloggi ha cause strutturali e non si risolverà in tempi brevi. Da anni la politica fatica a trovare soluzioni e utilizza questo tema soprattutto come argomento di campagna elettorale. Anziché affrontare le cause della penuria – lo squilibrio tra domanda e offerta – nella maggior parte dei casi ci si limita a cercare di alleviarne i sintomi. Non si intravedono invece misure efficaci per contrastare la carenza di alloggi.

Non si può avere la botte piena e la moglie ubriaca. Non potremo risolvere la questione senza alcun sacrificio. A un certo punto dovremo trovare un compromesso per garantire alloggi alla popolazione in crescita. Perché non in aree comunali selezionate, che si prestano a un'edificazione ad alta densità? Nuovi quartieri urbani, come ad esempio il Glattpark alla periferia di Zurigo, Erlenmatt a Basilea o Wankdorf-City a Berna, dimostrano che anche i quartieri con un'alta densità edilizia possono essere benaccetti. Quando tutto è compatto e a più piani, non si verificano salti di scala, i conflitti di vicinato si riducono e anche le elevate densità abitative possono far valere i propri vantaggi. Ad esempio, creando domanda per servizi e infrastrutture a beneficio degli abitanti del quartiere.

Intorno a queste aree, gli altri potranno continuare a vivere nelle loro strutture abituali e trarre vantaggio dal fatto che tali isole ad alta densità abitativa contribuiscono in modo significativo a frenare l'aumento degli affitti. Il promettente modello delle «zone bianche» parte proprio da qui. L'obiettivo è di creare un quadro normativo che consenta tali sviluppi anche nelle aree edificabili esistenti. Tali progetti coinvolgono inevitabilmente la popolazione locale, poiché l'introduzione temporanea di norme speciali in queste «zone bianche» deve essere preventivamente approvata dagli elettori a livello comunale. Questo approccio merita di essere sostenuto. Lo abbiamo quindi analizzato in modo approfondito e lo valorizziamo nel capitolo dedicato a questo tema nell'edizione del 4° trimestre del 2026 dei nostri studi immobiliari.

Vi auguro una lettura stimolante.



Fredy Hasenmaile
Economista capo Raiffeisen Svizzera

Condizioni quadro economiche

L'economia svizzera tiene bene

L'economia svizzera non subisce scossoni né a causa dei dazi né a causa della persistente crisi energetica. Dopo un inizio d'anno sottotono, dal secondo trimestre la produzione industriale e le esportazioni hanno ripreso slancio e, finora, il clima di fiducia delle imprese resiste a tutte le avversità. Abbiamo quindi rivisto al rialzo la nostra previsione di crescita del PIL per il 2026 all'1,7%, un valore che corrisponde al potenziale della Svizzera. Parte di questo slancio potrebbe tuttavia essere solo un «prestito»: lo straordinario dinamismo registrato nel settore farmaceutico è dovuto alla politica doganale statunitense, mentre dopo lo scoppio della guerra con l'Iran molte aziende industriali hanno aumentato le scorte per timore di interruzioni nelle forniture, stimolando la domanda globale. Ciò si riflette in un aumento del capitale circolante netto di varie aziende industriali. In futuro questa domanda anticipata potrebbe venire a mancare. Se a ciò si aggiungono i prezzi dell'energia sempre elevati, per il prossimo anno si prospetta una crescita discreta, ma più moderata. L'aumento dell'inflazione, determinato dai prezzi dell'energia, risulta modesto nel confronto internazionale. Gli effetti indiretti sui prezzi dell'energia, un franco meno forte e una maggiore pressione sui prezzi proveniente dall'estero dovrebbero sì far lievitare gradualmente l'inflazione di fondo, ma difficilmente la porteranno molto al di sopra dell'1% (pag. 7).

Tassi

Il tasso zero è sempre più inadeguato

Molte banche centrali hanno reagito allo shock dei prezzi dell'energia con rialzi dei tassi. A settembre la Federal Reserve ha aumentato i tassi di riferimento per la prima volta dal 2023. Viste la solidità dell'economia e l'inflazione persistente, sono possibili ulteriori mosse e un mantenimento dei tassi elevati. Anche la BCE è già intervenuta due volte e un ulteriore aumento moderato sembra realistico. Per un ciclo di inasprimento più marcato, come quello di quattro anni fa, i prezzi dell'energia dovrebbero tuttavia ancora aumentare sensibilmente. Finora la BNS ha invece mantenuto la politica dei tassi zero, poiché ritiene che l'inflazione rimarrà nella fascia target tra lo 0% e il 2%. Alla luce della congiuntura robusta, la politica monetaria espansiva della BNS appare tuttavia sempre più inadeguata. Se l'economia dovesse mantenere la rotta e i prezzi dell'energia restare a livelli elevati, la BNS potrebbe avviare un graduale abbandono della politica dei tassi zero già a dicembre. Siccome il mercato ha già scontato un moderato aumento dei tassi di riferimento, il potenziale di rialzo delle ipoteche fisse a lungo termine resta limitato (pag. 8).

Investimenti immobiliari indiretti

Frenata in volo

Gli investimenti immobiliari indiretti continuano a riscuotere grande successo tra gli investitori, ma nel 2026 hanno perso sensibilmente slancio. La performance delle azioni e dei fondi immobiliari quotati è rimasta nettamente inferiore rispetto agli anni precedenti e al mercato azionario svizzero in generale. I premi medi (aggi) dei fondi immobiliari sono scesi dal 38,2% di gennaio al 28,3% di fine ottobre, ma restano superiori alla media pluriennale appena sotto il 22%. Oltre alle valutazioni elevate, hanno contribuito alla cautela soprattutto l'imminente inasprimento della Lex Koller e l'inversione delle aspettative sui tassi, poiché le incertezze sulla negoziabilità e l'aumento dei tassi sui mercati dei capitali riducono il vantaggio degli investimenti immobiliari rispetto a quelli a tasso fisso. Il confronto dei rendimenti mostra tuttavia che gli investimenti immobiliari restano interessanti anche in presenza di tassi leggermente più elevati. I dati fondamentali rimangono comunque solidi. L'anno prossimo, l'attuale cautela degli investitori potrebbe quindi lasciare il posto a un atteggiamento più costruttivo (pag. 9).

Locazione

La tensione si placa solo per un attimo

La penuria sul mercato degli appartamenti in locazione si accentua ulteriormente. Al 1° giugno 2026 era libero solo lo 0,93% degli appartamenti. Dal 2020 il tasso di sfitto si è più che dimezzato, passando dal 2,47% all'1,20%; l'indice dell'offerta è sceso a circa l'1% e gli annunci locazione restano validi per appena 22 giorni, un periodo mai visto prima. Ciononostante, nel terzo trimestre gli affitti offerti sono stati, in termini nominali, solo dell'1% circa superiori a quelli dell'anno precedente. La causa è da ricercarsi in fattori temporanei: il calo dell'immigrazione, l'attenuarsi dell'impennata dei costi di costruzione, le riduzioni del tasso di riferimento e il ritorno a livelli bassi dei tassi, che hanno reindirizzato la domanda verso la proprietà. Ora questi effetti stanno però subendo un'inversione di tendenza. L'immigrazione dovrebbe riprendere slancio sulla scia della ripresa economica, l'impennata del prezzo del petrolio si ripercuote sui prezzi delle costruzioni, il tasso di riferimento dovrebbe salire all'1,50% nell'autunno del 2027 e l'acquisto di una casa propria perde attrattiva a causa dell'aumento dei tassi. È vero che vengono nuovamente rilasciati più permessi di costruzione nel settore residenziale, ma si tratta soprattutto di un effetto di recupero. I permessi supplementari apportano solo un sollievo temporaneo, poiché l'offerta aggiuntiva non è sufficiente a colmare il deficit. Secondo il nostro modello fondamentale, la crescita degli affitti offerti dovrebbe riprendere slancio e superare il 3,5% entro la fine del 2027 e l'inizio del 2028. Per chi è alla ricerca di un alloggio, la situazione torna quindi a farsi più difficile (pag. 10 segg.).

Proprietà

Perché si continua ad acquistare

La dinamica dei prezzi sul mercato immobiliare residenziale non mostra segni di rallentamento. Nel giro di un anno, i prezzi delle case unifamiliari sono aumentati del 3,6% e quelli delle proprietà per piani del 5,9%. Dal 2000 i prezzi degli appartamenti di proprietà, aggiustati per la qualità, sono aumentati del 170% circa, mentre i salari sono cresciuti solo di circa un terzo. L'assenza di un crollo della domanda è dovuta anche alla disponibilità degli acquirenti a scendere a compromessi. Si orientano verso immobili più vecchi, più piccoli, con finiture più semplici e situati in zone periferiche. Dal 2000, infatti, l'età media degli appartamenti venduti è più che raddoppiata e la superficie abitativa media si è ridotta di circa 15 m². I prezzi mediani effettivamente pagati sono quindi aumentati del 96% per gli appartamenti di proprietà e dell'88% per le case unifamiliari, registrando un incremento nettamente inferiore rispetto agli indici edonici aggiustati per la qualità. Grazie alle riduzioni menzionate, oggi per l'appartamento medio in commercio è sufficiente un reddito familiare di circa 14'000 CHF al mese, cifra che raggiunge pur sempre il 22% delle famiglie. Senza alcuna rinuncia, solo il 9% delle famiglie soddisferebbe i requisiti di sostenibilità. Finché sussiste un margine di compromesso, la forte dinamica dei prezzi potrà protrarsi più a lungo di quanto lasci supporre il divario tra indici dei prezzi e redditi (pag. **Fehler! Textmarke nicht definiert.**3 segg.).

Superfici commerciali

Posti auto: più che semplici accessori

I parcheggi occupano un ruolo marginale sul mercato immobiliare, ma contribuiscono pur sempre per quasi il 5% ai ricavi netti da locazione nei portafogli degli investitori istituzionali. La domanda continua a crescere a causa dell'aumento della popolazione, ma a un ritmo più lento rispetto a quella degli alloggi, a causa del calo del tasso di motorizzazione registrato dal 2021. Il telelavoro, la digitalizzazione e il crescente problema delle code hanno inoltre spostato la domanda di parcheggi dal luogo di lavoro a quello di residenza. Negli immobili residenziali, gli affitti dei posti auto sono aumentati del 7,4% dalla fine del 2019, mentre il tasso di sfitto è sceso dal 12,0% all'8,2% entro il terzo trimestre del 2026. Negli edifici adibiti a uffici, invece, gli affitti sono rimasti stagnanti e oltre il 13% dei ricavi previsti va attualmente perso a causa dei posti auto sfitti, poiché si registrano difficoltà di locazione soprattutto al di fuori dei grandi centri urbani. Per gli investitori, il parcheggio rimane quindi una fonte di reddito solida, ma poco dinamica (pag. 166 segg.).

Focus

Zone bianche: nuove strategie per contrastare la carenza

La carenza di alloggi in Svizzera è dovuta a uno squilibrio strutturale. Dalla fine degli anni 2010 il numero delle famiglie supera quello degli alloggi. Da quando è stata rivista la pianificazione del territorio, lo sviluppo degli insediamenti dovrebbe avvenire verso l'interno, ma la densificazione è in fase di stallo. Interventi aggiuntivi sul mercato, quali le norme a tutela degli inquilini, i limiti massimi agli affitti o i diritti di prelazione, non creano nuovi alloggi, ma si limitano a ridistribuire la scarsità senza affrontarne le cause. Anche l'attuale aumento del numero di alloggi autorizzati non sarà sufficiente a ristabilire l'equilibrio e gli inquilini continueranno a dover fare i conti con affitti in aumento. Sono quindi necessarie soluzioni nuove e creative. Un approccio interessante è quello delle «zone bianche», che consiste nell'allentare temporaneamente le norme edilizie in alcune aree edificabili esistenti. Per poter usufruire di queste nuove opportunità, i proprietari fondiari devono unirsi volontariamente in consorzi di pianificazione vincolanti. Non appena viene raggiunto un obiettivo prestabilito in materia di edilizia residenziale, le norme speciali sono abrogate. Lo scopo è favorire progetti di costruzione in tempi brevi e contrastare la tesaurizzazione dei terreni edificabili. Un meccanismo ben congegnato dovrebbe distribuire il plusvalore generato non solo ai proprietari fondiari, ma anche a tutti i quartieri interessati e destinarlo al finanziamento di obiettivi di politica sociale, come ad esempio una quota minima di alloggi a prezzi accessibili. Per generare un valore aggiunto che superi tutte le resistenze, sono tuttavia necessarie densità molto elevate, compresi anche grattacieli, nelle «zone bianche». Gli ostacoli principali sono una sufficiente accettazione politica e sociale. Sono infatti gli elettori dei relativi comuni a decidere in merito all'introduzione di tali «zone bianche». Anche il raggiungimento di un accordo, il finanziamento e la capacità di agire dei proprietari fondiari potrebbero rivelarsi una vera e propria sfida. Il punto di forza di questo approccio risiede nella combinazione di incentivi basati sull'economia di mercato, rischi di sviluppo ridotti, attuazione di obiettivi di politica sociale e coinvolgimento finanziario del quartiere. In luoghi idonei, questa soluzione potrebbe consentire un ampliamento straordinariamente rapido e consistente dell'offerta abitativa, fornendo così un importante contributo alla creazione di ulteriori spazi abitativi all'interno dell'area urbana esistente. In ogni caso, questa idea merita di essere testata nella pratica (pag. 199 segg.).

Panoramica del mercato

DOMANDA



Popolazione: nei primi nove mesi dell'anno, il numero netto di stranieri immigrati in Svizzera è diminuito quasi del 9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Finché non si registreranno impulsi di crescita significativi, non sono neanche prevedibili impulsi alla domanda di manodopera e, di conseguenza, all'immigrazione netta.



PIL: la ripresa economica prosegue, nonostante tutte le avversità. L'economia svizzera si sta ormai avvicinando nuovamente al proprio percorso potenziale. Nel 2026 il PIL dovrebbe crescere dell'1,7% e nel 2027 pur sempre dell'1,3%.



Reddito: l'aumento dei prezzi del petrolio ha fatto lievitare i tassi di inflazione in tutto il mondo. A differenza di quanto accaduto durante la crisi energetica di quattro anni fa, finora non si osservano tuttavia significativi effetti di secondo impatto. Per il prossimo anno prevediamo una crescita salariale moderata dell'1,2%.



Finanziamenti: l'aumento dei prezzi dell'energia, unito al leggero indebolimento del franco, sta determinando un nuovo netto rialzo dei prezzi al consumo. Ciò offre alla BNS un'opportunità per innalzare il tasso di riferimento, che nei prossimi dodici mesi dovrebbe aumentare di mezzo punto percentuale.



Investimenti: gli investimenti immobiliari indiretti continuano a riscuotere grande successo tra gli investitori. L'imminente inasprimento della Lex Koller e l'inaspettata inversione di tendenza dei tassi d'interesse hanno tuttavia posto fine all'euforia per questi titoli nel corso del 2026, sebbene le prospettive sul mercato immobiliare restino positive.

OFFERTA



Attività edilizia: nei prossimi due anni, grazie allo smaltimento dell'arretrato nei permessi, la costruzione di abitazioni dovrebbe segnare un'impennata. Si tratta però di un effetto passeggero, come dimostra il numero stagnante delle domande di costruzione. L'offerta di alloggi è e rimane inelastica e non è in grado di reagire alle variazioni della domanda.



Sfitti: il tasso di sfitto continua a diminuire, attestandosi su livelli molto bassi. Di recente, altri indicatori di penuria hanno invece registrato un leggero calo a causa di un afflusso migratorio leggermente più debole e di un adeguamento dei comportamenti degli inquilini. Nel complesso, tuttavia, il mercato della locazione continua a registrare un'offerta insufficiente.

PREVISIONI SUI PREZZI



Proprietà: la dinamica dei prezzi sul mercato delle abitazioni d proprietà resta elevata, costringendo sempre più gli acquirenti a scendere a compromessi in termini di posizione, metratura e standard di finitura.

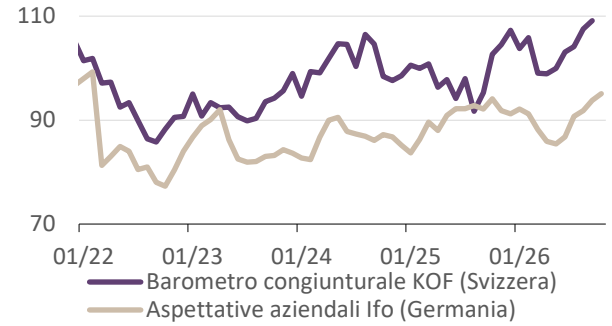


Affitti: il mercato degli appartamenti in locazione rimane teso. L'andamento degli affitti offerti (+1,02% rispetto al trimestre precedente) è frenato dagli effetti del tasso di riferimento in fase di esaurimento e da un afflusso di immigrati ancora più contenuto nel primo semestre del 2026. Di norma, tassi di sfitto inferiori all'1% sono accompagnati da aumenti degli affitti nettamente più consistenti.

L'economia svizzera tiene bene

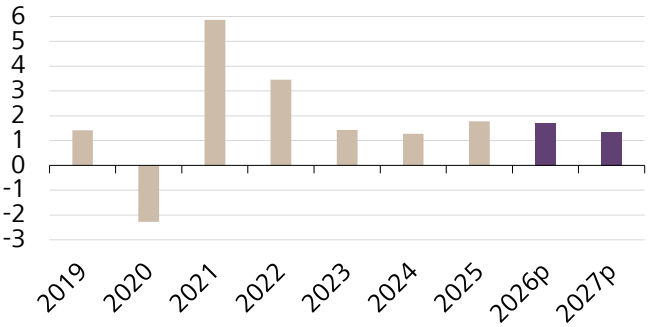
La congiuntura svizzera non subisce scossoni né a causa dei dazi né a causa della persistente crisi energetica. Finora il clima di fiducia delle imprese ha resistito a tutte le avversità e l'economia non si scosta dal proprio percorso potenziale. Allo stesso tempo, l'aumento dell'inflazione, dominato dai prezzi dell'energia, rimane contenuto. Non si delinea un'impennata dell'inflazione sottostante molto al di là della soglia dell'1%.

Fig. 1: Il clima di fiducia delle imprese resiste alla crisi energetica
Indici del clima economico



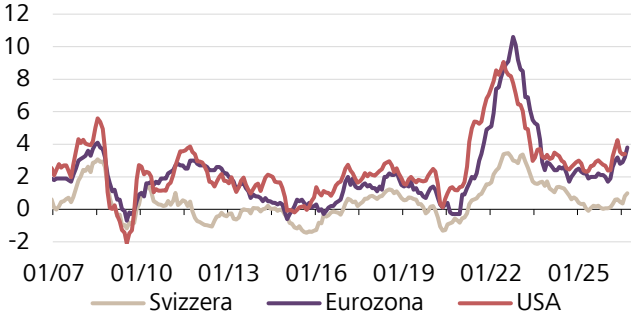
Fonte: LSEG, Raiffeisen Economic Research

Fig. 2: Economia in linea con la crescita potenziale
PIL svizzero, in termini reali, in % rispetto all'anno precedente



Fonte: KOF, Raiffeisen Economic Research

Fig. 3: Inflazione moderata in Svizzera
Prezzi al consumo, in % rispetto all'anno precedente



Fonte: LSEG, Raiffeisen Economic Research

L'economia europea ha risentito pesantemente della crisi energetica ucraina. Alla luce di queste esperienze, vi erano forti timori che il conflitto con l'Iran potesse nuovamente frenare la congiuntura. Dopo un primo trimestre deludente, la produzione industriale e le esportazioni hanno tuttavia ripreso slancio. E il clima di fiducia delle imprese resiste per ora alla crisi energetica, che si protrae più a lungo del previsto, e alla siccità (cfr. Fig. 1).

Alla luce della sorprendente resilienza della congiuntura svizzera nonché delle ulteriori revisioni al rialzo della crescita del PIL nei trimestri precedenti, abbiamo aumentato sensibilmente la nostra previsione sul PIL per il 2026, portandola all'1,7% – un livello in linea con la crescita potenziale (cfr. Fig. 2).

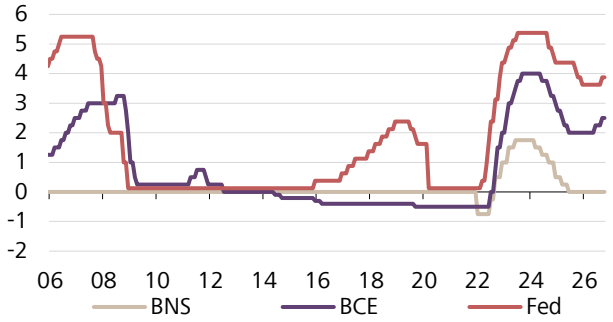
Una parte di questa forte crescita potrebbe tuttavia essere «prestata». Quest'anno l'economia svizzera è sostenuta da un dinamismo eccezionalmente forte nel settore farmaceutico, dovuto alla politica doganale degli Stati Uniti. Inoltre, le dichiarazioni delle aziende indicano che la maggiore attività commerciale registrata dopo lo scoppio della guerra in Iran è dovuta, almeno in parte, a un aumento degli acquisti di scorte, volto a prevenire problemi nella catena di approvvigionamento. Ciò si riflette in un aumento del capitale circolante netto di molte aziende industriali. In futuro questa domanda potrebbe venire meno. Infine, il vento contrario causato dall'aumento dei prezzi dell'energia continua a soffiare. Per questo motivo, per l'anno prossimo prevediamo una crescita del PIL ancora discreta, ma un po' più moderata. L'aumento dell'inflazione, dominato dai prezzi dell'energia, risulta ancora una volta contenuto in Svizzera rispetto alla media internazionale (cfr. Fig. 3).

Tuttavia, il persistere dei prezzi elevati dell'energia aumenta la probabilità che si verifichino effetti indiretti sui prezzi. La dinamica dei prezzi sottostante dovrebbe quindi tendere gradualmente al rialzo anche in Svizzera, a causa dell'indebolimento del franco e delle maggiori pressioni sui prezzi proveniente dall'estero. L'infla-zione di fondo (totale al netto dell'energia e dei prodotti stagiona-li) non dovrebbe tuttavia superare di molto la soglia dell'1%.

Il tasso zero è sempre più inadeguato

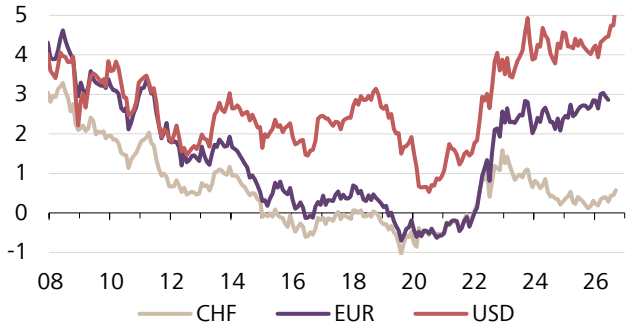
Molte banche centrali hanno ormai reagito allo shock dei prezzi dell'energia con rialzi dei tassi e, a causa del conflitto con l'Iran che si protrae più a lungo del previsto, tendono ad aumentare ulteriormente i tassi. La BNS, invece, mantiene un atteggiamento cauto a causa della moderata pressione sui prezzi in Svizzera. Alla luce della solida congiuntura economica, tuttavia, il tasso zero appare sempre più inadeguato.

Fig. 4: Fed e BCE adottano misure risolute contro l'inflazione
Tassi di riferimento delle banche centrali, in %



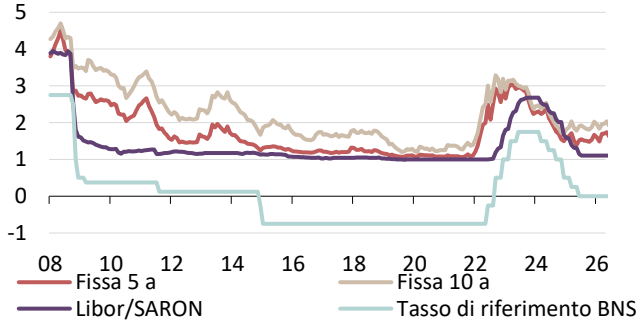
Fonte: LSEG, Raiffeisen Economic Research

Fig. 5: I tassi di interesse a lungo termine rimangono elevati
Rendimento dei titoli di Stato a 10 anni, in %



Fonte: LSEG, Raiffeisen Economic Research

Fig. 6: L'aumento dei tassi è già scontato nelle ipoteche fisse
Tassi ipotecari, tassi d'interesse per i nuovi affari, in %



Fonte: BNS, Raiffeisen Economic Research

A settembre la banca centrale statunitense (Fed) ha aumentato i tassi di riferimento per la prima volta dal 2023 (cfr. Fig. 4). La combinazione di economia solida, shock dei prezzi dell'energia e mancanza di progressi nella riduzione dell'inflazione ha messo a dura prova la pazienza dei responsabili della banca centrale. Con l'aumento dei tassi si intende raggiungere più rapidamente l'obiettivo di inflazione, mancato ormai da cinque anni. La maggioranza dei responsabili della Fed propende inoltre per aumentare ulteriormente i tassi e per mantenerli a livelli più elevati anche più a lungo. Sebbene la politica monetaria statunitense stia ora adottando misure più decise per contrastare l'inflazione, i tassi statunitensi a lungo termine rimangono elevati (cfr. Fig. 5).

In Europa, la Banca centrale europea (BCE) è già intervenuta due volte. Anche il Consiglio direttivo della BCE ritiene che, a causa del conflitto con l'Iran che continua a covare sotto la cenere, l'inflazione rimarrà nettamente al di sopra dell'obiettivo per un periodo prolungato. Sembra quindi realistico un ulteriore, moderato aumento dei tassi. Per un ciclo di inasprimento più marcato, come quello di quattro anni fa, la BCE continua tuttavia a ipotizzare uno scenario più grave, in cui i prezzi dell'energia dovrebbero registrare un nuovo aumento molto più consistente.

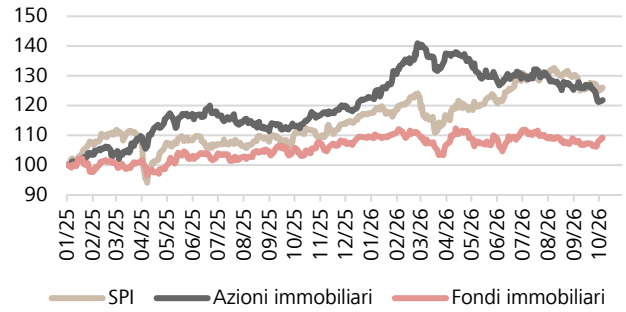
Per il momento, la Banca nazionale svizzera (BNS) continua invece ad attenersi alla sua politica di tassi zero. A settembre non ha ritenuto necessario modificare l'orientamento della politica monetaria per mantenere l'inflazione entro i limiti della stabilità dei prezzi. La BNS si dice molto fiduciosa che l'inflazione rimarrà all'interno della fascia target compresa tra lo 0% e il 2%. Tuttavia, vista la solidità dell'economia svizzera, la politica dei tassi d'interesse molto accomodante appare sempre più inadeguata, anche in assenza di timori inflazionistici. Se la congiuntura economica dovesse mantenersi stabile e i prezzi dell'energia rimanessero a livelli elevati, la BNS potrebbe riconsiderare il proprio atteggiamento attendista già nella riunione di dicembre e avviare un graduale abbandono della politica dei tassi zero. Poiché sui mercati dei tassi d'interesse sono già stati scontati, su base annua, aumenti moderati dei tassi di riferimento della BNS, l'ulteriore potenziale di rialzo delle condizioni per le ipoteche fisse a lungo termine dovrebbe tuttavia rimanere limitato (cfr. Fig. 6).

Frenata in volo

Gli investimenti immobiliari indiretti continuano a riscuotere grande successo tra gli investitori. L'imminente inasprimento della Lex Koller e l'inaspettata inversione di tendenza dei tassi d'interesse hanno tuttavia posto fine all'euforia per questi titoli nel corso del 2026, sebbene le prospettive sul mercato immobiliare rimangano positive.

Nel 2026, il boom degli investimenti immobiliari indiretti ha perso slancio. Dopo i netti guadagni degli anni precedenti, i rendimenti complessivi indicizzati dei fondi immobiliari quotati hanno registrato un andamento sostanzialmente laterale, mentre le azioni immobiliari hanno ceduto i guadagni di quotazione realizzati all'inizio dell'anno (cfr. Fig. 7). Con un rendimento complessivo dall'inizio dell'anno alla fine di ottobre pari allo 0,1% per i fondi immobiliari e al -0,6% per le azioni immobiliari, i profitti sono nettamente inferiori a quelli degli anni precedenti (p. es. 2025: +22,9% e +9,7% rispettivamente). Gli investimenti immobiliari indiretti hanno quindi avuto un andamento nettamente inferiore rispetto al mercato azionario svizzero nel complesso (+8,5% dall'inizio dell'anno).

Fig. 7: Performance
Total Return delle azioni e dei fondi immobiliari svizzeri quotati e SPI, 100 = 03.01.25

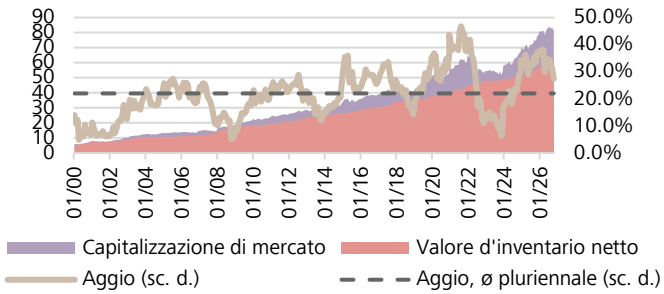


Fonte: SIX, Raiffeisen Economic Research

Anche per quanto riguarda gli aggi dei fondi immobiliari si nota un calo di entusiasmo degli investitori. Nel gennaio 2026, il premio medio pagato rispetto al valore patrimoniale netto era ancora pari al 38,2%. A settembre tale percentuale è scesa notevolmente al 27,5% (cfr. Fig. 8). Considerate le valutazioni molto elevate registrate all'inizio dell'anno, che sfioravano i massimi raggiunti durante il boom degli investimenti e del mercato immobiliare legato alla pandemia di Covid, questo andamento può essere interpretato come una normalizzazione dopo una fase di euforia superiore alla media. Rispetto alla media pluriennale di poco inferiore al 22%, gli investitori pagano tuttavia ancora un notevole sovrapprezzo, il che conferma la solidità dei fondamentali di questa classe di attività.

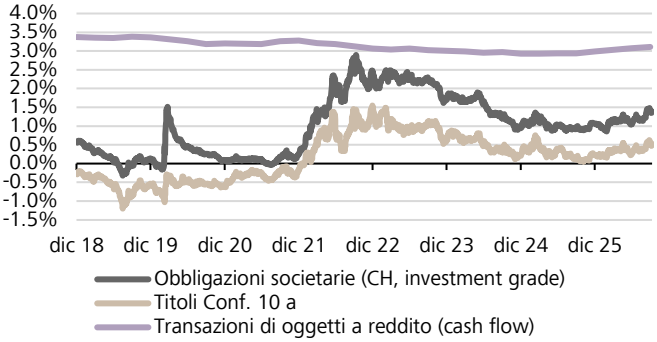
Oltre alle valutazioni elevate, sono stati soprattutto due i fattori che hanno contribuito alla crescente cautela degli investitori nei confronti degli investimenti immobiliari indiretti. La discussione su un possibile inasprimento della Lex Koller accresce l'incertezza.

Fig. 8: Aggi
Capitalizzazione di mercato e NAV (in mld. CHF) nonché aggi (in %) dei fondi immobiliari svizzeri quotati



Fonte: SFP, Raiffeisen Economic Research

Fig. 9: Rendimenti a confronto



Fonte: IAZI, LSEG, BNS, Raiffeisen Economic Research

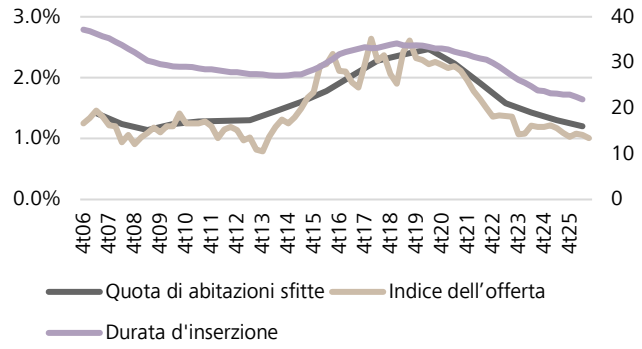
La prospettiva di norme più severe per gli investitori stranieri nonché i punti ancora in sospeso sulla futura negoziabilità dei titoli in questione potrebbero aver frenato la domanda. Ad aver dettato l'atteggiamento più cauto degli investitori dovrebbero tuttavia essere state soprattutto le aspettative sui tassi, che nel corso dell'anno hanno subito un'inversione di tendenza. I mercati finanziari prevedono infatti un nuovo moderato aumento dei tassi di riferimento, a cui i tassi dei mercati dei capitali hanno già reagito con un rialzo. Ciò riduce il vantaggio in termini di attrattività degli investimenti immobiliari rispetto alle alternative a reddito fisso e può quindi influire sulle valutazioni degli immobili a reddito sottostanti a tali titoli. Dal confronto dei rendimenti (cfr. Fig. 9) emerge tuttavia che gli investimenti immobiliari restano molto interessanti anche in presenza di tassi leggermente più elevati. È assolutamente possibile che l'attuale cautela degli investitori lasci il posto, l'anno prossimo, a un atteggiamento nuovamente un po' più positivo.

La tensione si placa solo per un attimo

La penuria sul mercato degli appartamenti in locazione si accentua ulteriormente. Ultimamente gli affitti offerti hanno tuttavia registrato un andamento sorprendentemente contenuto e alcuni osservatori del mercato parlano già di distensione. Ma l'apparenza inganna. La debole dinamica dei prezzi è il risultato di effetti temporanei, che mascherano la penuria. Questi effetti non solo si stanno esaurendo, ma si stanno addirittura invertendo. Nei prossimi due anni, quindi, è attesa una nuova impennata degli affitti offerti.

In Svizzera gli alloggi continuano a scarseggiare. Secondo l'ultimo censimento delle abitazioni vuote condotto dall'Ufficio federale di statistica, al 1° giugno 2026 risultava sfitto solo lo 0,93% degli alloggi. Quanto agli appartamenti in locazione, dal 2020 il tasso di sfitto si è più che dimezzato, passando dal 2,47% all'1,20%. Anche gli annunci sui portali immobiliari dipingono un quadro inequivocabile: l'indice dell'offerta, ossia la percentuale di nuovi appartamenti in locazione immessi sul mercato rispetto al totale, è sceso a circa l'1%, poco più di un terzo del livello del 2018. E ciò che viene immesso sul mercato va a ruba. Con appena 22 giorni, oggi gli annunci hanno una durata più breve che mai (cfr. Fig. 100).

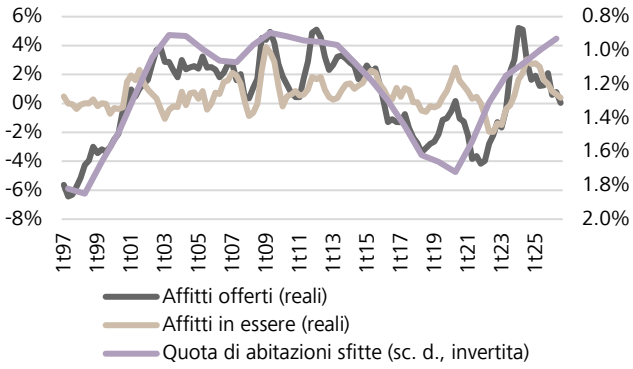
Fig. 10: Sfitti, indice dell'offerta e durata d'inserzione
Appartamenti vuoti o immessi sul mercato in % del parco immobiliare in locazione; durata d'inserzione in giorni (sc. d.)



Fonte: UST, Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

Primi segnali di distensione?
Malgrado la crescente penuria, ultimamente si sono moltiplicate le notizie che segnalano un allentamento della tensione sul mercato dell'alloggio. L'andamento degli affitti ha infatti perso notevolmente slancio. Dopo tassi di crescita superiori al 6% nel primo semestre del 2024, nel terzo trimestre del 2026 gli affitti offerti erano, in termini nominali, solo dell'1% circa superiori a quelli dell'anno precedente, mentre in termini reali sono rimasti invariati (cfr. Fig. 11).

Fig. 11: Affitti e quota di sfitti
Affitti: variazione rispetto all'anno precedente; quota di sfitti in %



Fonte: UST, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Gli effetti di contenimento dei prezzi mascherano la scarsità
Una penuria crescente a fronte di una quota di sfitti già bassa, ma affitti reali stagnanti: come è possibile? Nel recente passato, a partire dal 1997, nei periodi in cui la quota di sfitti era inferiore all'1,25%, gli affitti offerti sono aumentati, in termini reali, in media del 2,3% all'anno, quelli in essere dell'1,0%. Considerata l'attuale scarsità di alloggi, l'andamento attuale degli affitti risulta quindi troppo basso. Il fatto che gli affitti non stiano aumentando in modo significativo è dovuto soprattutto a quattro fattori (straordinari), che ultimamente hanno frenato la crescita degli affitti.

In primo luogo, l'immigrazione – il principale motore della domanda di alloggi – è ai livelli più bassi dal 2021. Il saldo migratorio dei cittadini stranieri è sceso da quasi 99'000 persone nel 2023 a meno di 70'000 nell'anno in corso.

In secondo luogo, l'impennata dei costi delle costruzioni dopo la pandemia e lo scoppio della guerra in Ucraina si è attenuata. Nel 2022 e nel 2023 i prezzi delle costruzioni sono aumentati rispettivamente del 6,7% e del 5,5%, il che si è tradotto, con un certo ritardo, in un aumento degli affitti offerti fino alla metà del 2025, a causa dell'aumento dei costi delle nuove costruzioni. Questo effetto è ormai completamente scomparso dai tassi di crescita annuali.
In terzo luogo, i due tagli del tasso di riferimento dall'1,75% all'1,25% effettuati nel 2025 continuano ad avere ripercussioni sui

tassi di crescita annuali. Le riduzioni del tasso di riferimento incidono direttamente solo sugli affitti in essere. Questi si ripercuotono sui contratti di locazione successivi, in cui i locatori si basano sull'affitto precedente ridotto, ma, come dimostra l'esperienza, si riflettono rapidamente anche sugli affitti offerti.

Per finire, il basso livello dei tassi d'interesse frena la domanda di alloggi in locazione: rendendo l'acquisto più conveniente rispetto alla locazione, devia la domanda verso il mercato della proprietà.

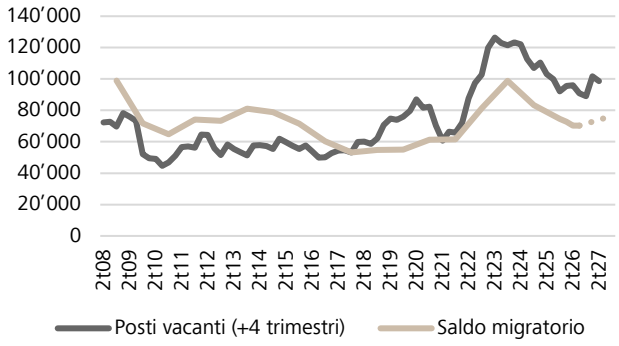
Il vento cambia direzione

Tutti e quattro gli effetti si stanno invertendo: anziché frenare la dinamica degli affitti, in futuro potrebbero alimentarla.

In primo luogo, l'immigrazione dovrebbe aver superato il suo punto più basso. L'economia va bene e i posti di lavoro vacanti sono di nuovo in aumento. L'esperienza dimostra che il saldo migratorio segue l'andamento dei posti vacanti con un ritardo massimo di un anno. È quindi probabile che torni presto a crescere in modo significativo, aumentando la domanda di alloggi in locazione (cfr. Fig. 12).

Fig. 12: Posti vacanti e immigrazione

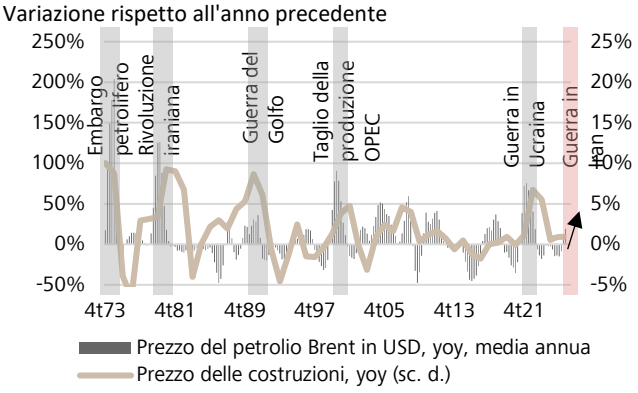
Numero di posti di lavoro o di persone



Fonte: UST, SEM, Raiffeisen Economic Research

Fig. 13: Prezzo del greggio e prezzi delle costruzioni

Variazione rispetto all'anno precedente



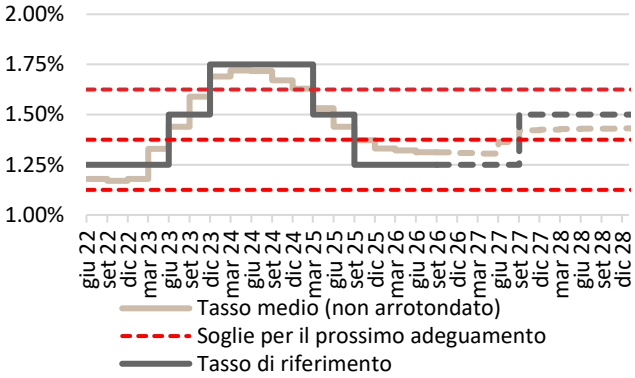
Fonte: UST, BNS, Raiffeisen Economic Research

In secondo luogo, superato l'impatto della guerra in Ucraina, ora è il rialzo del prezzo del greggio causato dalla guerra in Iran a incidere sui prezzi delle costruzioni. Poiché l'indice dei prezzi delle costruzioni è rilevato solo ogni sei mesi, ciò non è ancora visibile nei dati ufficiali. Uno sguardo al passato mostra tuttavia che gli shock petroliferi si ripercuotono sempre sui prezzi delle costruzioni (cfr. 13).

In terzo luogo, l'effetto frenante del tasso di riferimento non solo viene meno, ma si inverte. Con i due rialzi dei tassi di riferimento che prevediamo nei prossimi dodici mesi (cfr. capitolo «Tassi»), secondo i nostri modelli il tasso di riferimento dovrebbe salire all'1,50% nell'autunno del 2027 (cfr. Fig. 14). Gli inquilini attuali dovranno quindi aspettarsi aumenti dell'affitto e anche nel caso di nuovi contratti di locazione i proprietari avranno un margine di manovra maggiore per aumentare gli affitti.

Fig. 14: Tasso ipotecario di riferimento

In %; tratteggiato: stima basata sulle previsioni di Raiffeisen



Fonte: UFAB, Raiffeisen Economic Research

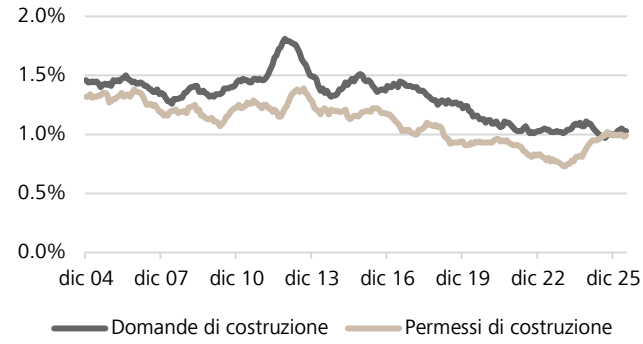
In quarto luogo, con l'aumento dei tassi ipotecari, l'acquisto di una casa perde di attrattiva. Un numero maggiore di famiglie continua a vivere in affitto e la pressione della domanda si sta nuovamente spostando verso il mercato della locazione.

L'aumento dei permessi di costruzione è insufficiente

Nei prossimi due anni si registrerà un allentamento dal lato dell'offerta. Dopo che negli ultimi anni si era accumulato un vero e proprio arretrato nei permessi, oggi viene autorizzato circa un terzo di alloggi in più rispetto al minimo raggiunto alla fine del 2023 (cfr. Fig. 15). Gli alloggi aggiuntivi approvati dovrebbero essere immessi sul mercato gradualmente tra il 2026 e il 2028, frenando l'aumento degli affitti. Ma non si tratta certo di un boom edilizio sostenibile. L'aumento delle licenze edilizie è anzitutto un effetto di recupero dopo il calo registrato negli ultimi anni. In seguito, l'attività edilizia dovrebbe stabilizzarsi nuovamente su livelli più bassi, come dimostra il numero di domande di costruzione, che da anni ristagna. Per ovviare alla penuria, questa offerta supplementare è di gran lunga insufficiente a fronte di una domanda in crescita.

Fig. 15: Domande e permessi di costruzione

Appartamenti in % della consistenza immobiliare



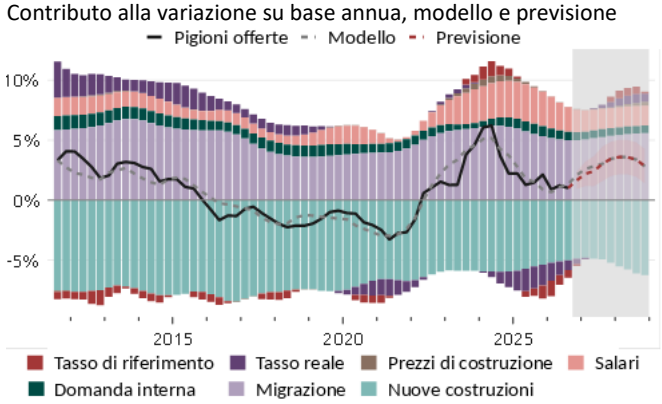
Fonte: Infopro Digital, UST, Raiffeisen Economic Research

La crescita degli affitti dovrebbe più che triplicare

Il nostro modello fondamentale relativo agli affitti offerti tiene conto di tutti i principali fattori che influenzano la domanda e l'offerta di alloggi (cfr. «InfoBox: «Come funziona il nostro modello fondamentale»). Ciò indica che nei prossimi trimestri la dinamica degli affitti dovrebbe registrare nuovamente un netto aumento (cfr. Fig. 16). Intorno alla fine del 2027 e all'inizio del 2028, la crescita degli affitti offerti dovrebbe raggiungere il picco, superando il 3,5% – più di tre volte il livello attuale. L'attuale stabilizzazione dei prezzi sul mercato della locazione non è quindi un segnale di distensione, ma solo della fase di stallo che precede la prossima ondata di aumenti degli affitti. Per chi è alla ricerca di un alloggio, nei prossimi due anni la situazione dovrebbe quindi tornare a farsi più difficile.

Fig. 16: Fattori che influenzano gli affitti offerti

Contributo alla variazione su base annua, modello e previsione



Fonte: Wüest Partner, UST, SEM, BNS, UFAB, Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

InfoBox: Come funziona il nostro modello fondamentale

Il modello econometrico fondamentale spiega l'andamento degli affitti offerti sulla base delle forze fondamentali del mercato delll'alloggio. Al centro vi è il rapporto tra le nuove famiglie in cerca di un alloggio e i nuovi alloggi costruiti. A ciò si aggiungono fattori legati ai tassi d'interesse e ai costi. Grazie a metodi statistici è possibile calcolare il contributo di ciascun fattore all'andamento degli affitti. In combinazione con le previsioni relative a questi fattori fondamentali, è così possibile stimare l'andamento degli affitti nei prossimi trimestri.

Il modello si basa essenzialmente sui seguenti fattori:

Migrazione: ogni famiglia immigrata ha bisogno di un alloggio. L'immigrazione alimenta la domanda e fa lievitare gli affitti.

Domanda interna: l'invecchiamento della popolazione e l'individualizzazione fanno aumentare il numero di famiglie di piccole dimensioni. Di conseguenza, la domanda di alloggi cresce anche in assenza di un'eccedenza delle nascite e di immigrazione.

Incremento edilizio: un maggior numero di nuovi appartamenti aumenta l'offerta e frena l'aumento degli affitti.

Tasso reale: quando i tassi reali sono bassi, l'acquisto di un'abitazione risulta più conveniente rispetto alla locazione. Sempre più famiglie decidono di acquistare, mentre la domanda di appartamenti in locazione cala. Se i tassi aumentano, un numero maggiore di famiglie continua a vivere in affitto. Inoltre, gli investitori chiedono rendimenti più elevati, il che riduce il margine di manovra per una riduzione degli affitti.

Prezzi delle costruzioni: l'aumento dei costi di costruzione fa lievitare i prezzi delle nuove costruzioni e finisce per ripercuotersi sugli affitti.

Salari: l'aumento dei salari reali rafforza il potere d'acquisto e la disponibilità a spendere delle famiglie, facendo lievitare gli affitti.

Tasso di riferimento: ha un effetto immediato solo sugli affitti in essere. Se aumenta, i proprietari possono però imporre rapidamente affitti più alti anche nei nuovi contratti di locazione. L'affitto in essere adeguato costituisce inoltre il punto di partenza per la locazione successiva.

Perché si continua ad acquistare

I prezzi delle abitazioni di proprietà crescono da oltre 25 anni. E crescono a un ritmo superiore a quello dei salari e della produzione economica. La convergenza tra la dinamica dei prezzi e questi fattori fondamentali, attesa da anni dagli osservatori del mercato, continua a farsi attendere. Il continuo forte aumento dei prezzi si spiega in parte con i processi di adattamento degli acquirenti: ripiegano su immobili più vecchi, più piccoli, con finiture più semplici e situati in zone più periferiche. I prezzi effettivamente pagati per ogni oggetto sono quindi aumentati in misura nettamente inferiore rispetto a quanto suggeriscono gli indici dei prezzi aggiustati per la qualità. I compromessi accettati al momento dell'acquisto limitano pertanto la cerchia dei potenziali acquirenti molto meno di quanto lascino supporre le serie di prezzi edonici pubblicate – e possono così dare una boccata d'aria alle dinamiche dei prezzi.

La dinamica dei prezzi sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà continua a non mostrare segni di rallentamento. Secondo l'ultimo indice dei prezzi delle transazioni Raiffeisen, nel terzo trimestre del 2026 i prezzi delle case unifamiliari sono aumentati del 2,0% rispetto al trimestre precedente e quelli delle proprietà per piani dell'1,7%. Su base annua, ciò si traduce in cospicui aumenti del 3,6% e del 5,9%. Neanche il recente lieve aumento dei tassi per le ipoteche fisse è riuscito finora a frenare la dinamica dei prezzi. L'offerta di proprietà è e rimane semplicemente troppo scarsa.

I prezzi continuano ad aumentare più rapidamente dei redditi

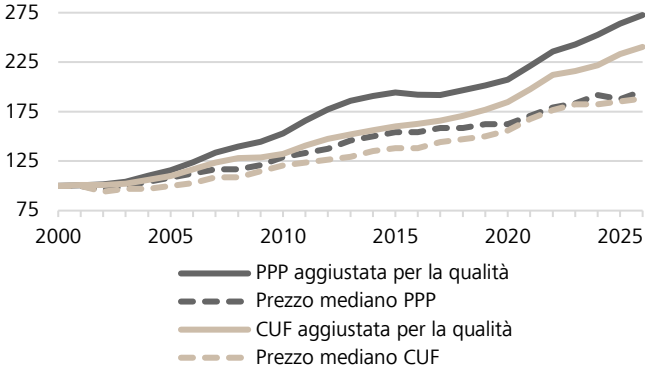
Si conferma così una tendenza in atto ormai da oltre 25 anni. Dall'inizio del millennio, i prezzi delle proprietà per piani, aggiustati per la qualità, sono aumentati del 170% circa, quelli delle case unifamiliari del 140% circa. Nello stesso periodo, i salari e i redditi delle famiglie sono aumentati in termini nominali solo di circa un terzo, mentre il prodotto interno lordo nominale è cresciuto dell'80% circa. Una forbice del genere non può aprirsi ulteriormente a piacimento. Le spese per l'alloggio, che a lungo termine sono determinate anche dai prezzi, devono essere pagate attingendo al reddito corrente. Se i prezzi aumentano più rapidamente dei redditi, finiscono per assorbire una quota crescente del bilancio familiare e a un certo punto la domanda non riesce più a tenere il passo. Grazie alla riduzione dei tassi ipotecari, il calo dei tassi registrato in passato ha spinto sempre più in là i limiti della crescita dei prezzi. Ma i tassi non possono cancellare questo limite, tanto più che, con gli attuali tassi pari a zero, non vi è ulteriore margine per alimentare la dinamica dei prezzi. Anzi, è prevedibile che a breve i tassi di riferimento aumentino, creando così un maggiore vento contrario per i prezzi. Inoltre, le regole di finanziamento imposte alle banche escludono dall'acquisto una quota crescente di famiglie, quando i prezzi aumentano a un ritmo superiore a quello dei loro redditi e patrimoni. Anche in questo caso, la dinamica dei prezzi dovrà prima o poi allinearsi all'andamento dei fattori fondamentali sottostanti.

Prezzi misurati e pagati

Il fatto che, da quella che sembra un'eternità, i prezzi continuino comunque a crescere più rapidamente dei fattori che li determinano è legato anche al cambiamento di comportamento degli acquirenti. Chi non può più permettersi l'immobile dei propri sogni non rinuncia necessariamente all'acquisto, ma accetta compromessi in termini di metratura, posizione o livello di finiture. Questi effetti di ripiego vengono deliberatamente esclusi dagli indici dei prezzi immobiliari. Tali indici edonici misurano l'andamento dei prezzi di un bene con caratteristiche costanti. Dal punto di vista metodologico è corretto, poiché solo così è possibile distinguere la variazione pura del prezzo da quella derivante da una diversa composizione degli oggetti scambiati. Siccome gli indici non riflettono tuttavia quanto le famiglie paghino effettivamente per la propria casa, i tassi di crescita dei prezzi pubblicati sovrastimano i sovrapprezzi effettivamente pagati.

Fig. 17: Prezzi aggiustati per la qualità vs. prezzi pagati

Prezzo modellizzato a qualità costante e prezzo mediano degli oggetti venduti, indicizzato, 100 = 2000



Fonte: Wüest Partner, SRED, Raiffeisen Economic Research
* 2026: Dati fino al terzo trimestre del 2026

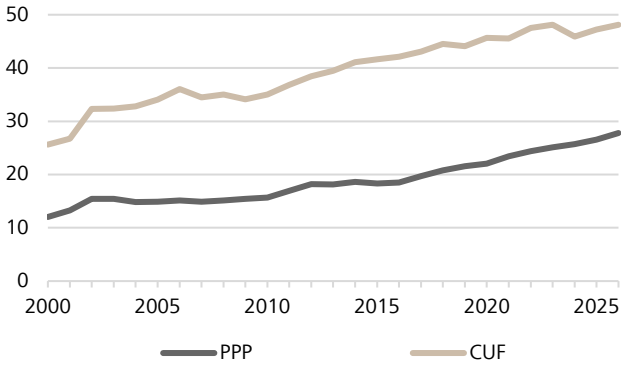
La differenza tra i prezzi pagati e quelli misurati (in termini edonici) risulta evidente dal confronto tra gli indici dei prezzi corretti per la qualità e i prezzi mediani degli immobili effettivamente venduti (cfr. Fig. 17). Il prezzo delle proprietà per piani è aumentato, al netto delle variazioni di qualità, del 173% dal 2000, mentre il prezzo mediano pagato è cresciuto «solo» del 96%. In sostanza, la dinamica dei prezzi effettivamente pagati è quindi poco più della metà di quella misurata statisticamente. Su base annua, ciò corrisponde a un aumento del 2,6% anziché del 3,9%. Nel caso delle case unifamiliari, la differenza è leggermente inferiore (88% contro il 140%), ma comunque significativa (su base annua: 2,5% contro il 3,4%). Questi tassi di crescita restano comunque nettamente superiori ad esempio alla crescita annualizzata dei salari nominali (+1,1% dal 2000 al 2025) o alla crescita nominale del PIL pro capite (+1,6%). Questa analisi relativizza tuttavia in modo significativo il divario crescente tra i prezzi delle abitazioni di proprietà e questi fattori fondamentali.

Gli acquirenti puntano su oggetti più vecchi, piccoli e semplici

I compromessi che gli acquirenti possono accettare per contenere la dinamica effettiva dei prezzi sono estremamente vari. Un compromesso evidente che gli acquirenti accettano spesso riguarda l'età dell'abitazione. L'età media degli appartamenti venduti è più che raddoppiata dal 2000, passando da 12 a poco meno di 28 anni, mentre quella delle case unifamiliari è aumentata da 26 a 48 anni (cfr. fFig. 1818). In questo si riflette, è vero, anche l'invecchiamento del patrimonio edilizio. Questo cambiamento dimostra però anche che gli immobili di nuova costruzione sono fuori dalla portata di una quota crescente di acquirenti e che, inoltre, vengono realizzati sempre più raramente sui terreni edificabili ormai scarsi.

Fig. 18: Età delle abitazioni di proprietà vendute

Età media in anni



Fonte: SRED, Raiffeisen Economic Research

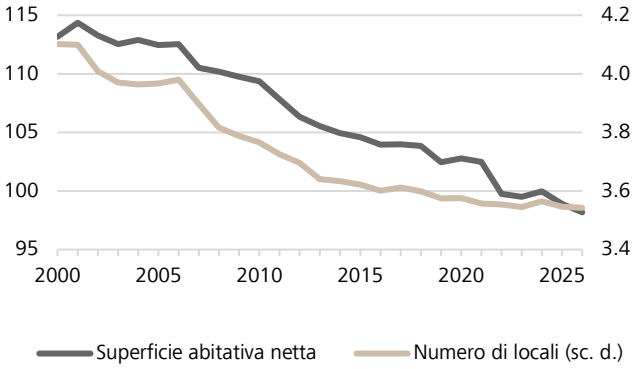
Si cerca di risparmiare il più possibile anche sulle dimensioni. Oggi le proprietà per piani vendute hanno in media una superficie di circa 98 m² e dispongono di 3,5 locali contro ancora 113 m² e 4,1 locali nel 2000 (cfr. Fig. 19). La superficie abitabile si è quindi ridotta del 13%. In media, oggi gli acquirenti rinunciano quindi a ben mezzo locale. Va tuttavia precisato che una parte della riduzione della superficie e del numero di locali è dovuta anche alla diminuzione delle dimensioni dei nuclei familiari (maggior numero di nuclei composti da una sola persona, coppie senza figli e pensionati) e, di conseguenza, a un minore fabbisogno di spazio.

Analogamente alle dimensioni, anche lo standard di finitura ha subito un'erosione: dal 2000, su una scala di valutazione da 1 a 4, è sceso da una media di 3,0 a 2,4 punti. Gli acquirenti si accontentano più spesso di finiture e qualità costruttiva più semplici.

Per quanto riguarda lo stato dell'edificio, invece, non si riscontrano quasi compromessi (cfr. Fig. 20). Sebbene gli oggetti in vendita siano nettamente più vecchi, il loro stato medio è rimasto praticamente invariato. A quanto pare, si tende ad acquistare un appartamento più semplice piuttosto che uno che necessiti di ristrutturazione, soprattutto perché i lavori di ristrutturazione imminenti richiedono ulteriori risorse, che spesso mancano dopo l'acquisto, e le banche tengono conto degli arretrati di manutenzione nei loro finanziamenti. Di conseguenza, i compromessi relativi alle condizioni non sono adatti a ottimizzare un acquisto in termini di requisiti di sostenibilità e di capitale proprio minimo.

Fig. 19: Grandezza delle PPP vendute

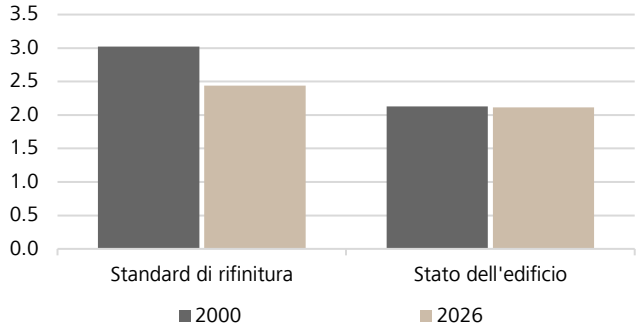
Superficie abitabile netta media in m² e numero di locali



Fonte: SRED, Raiffeisen Economic Research

Fig. 20: Qualità e stato delle PPP vendute

Media per anno

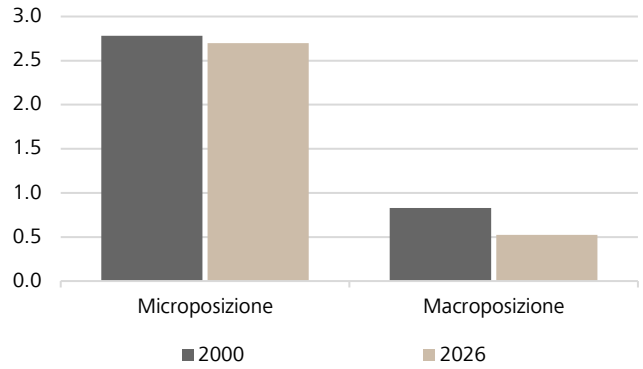


Fonte: SRED, Raiffeisen Economic Research

Lontano dai centri

In un mercato immobiliare caratterizzato dalla scarsità dell'offerta, la posizione è il fattore che incide maggiormente sulla riduzione del prezzo. Soprattutto la macroposizione, ovvero la qualità dell'ubicazione del comune in cui si trovano gli oggetti venduti, è peggiorata notevolmente negli ultimi due decenni e mezzo. Anche la microposizione, ovvero la qualità dell'ubicazione dell'immobile all'interno di un comune – rappresentata, ad esempio, dalla vicinanza alle fermate dei mezzi pubblici o ai negozi – ha subito un calo. In questo caso, tuttavia, la disponibilità al compromesso era meno marcata (cfr. Fig. 21). Gli acquirenti si orientano quindi verso comuni sempre meno centrali, ma continuano ad attribuire grande importanza a ubicazioni relativamente ben collegate in quartieri residenziali attraenti.

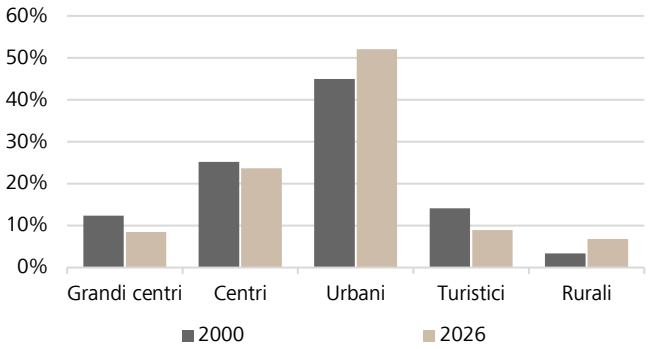
Fig. 21: Qualità dell'ubicazione delle PPP vendute
Microposizione media (qualità dell'ubicazione dell'oggetto all'interno del comune) e macroposizione media (qualità dell'ubicazione del comune in Svizzera), per anno



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

La disponibilità al compromesso sulla macroposizione si manifesta ad esempio nelle tipologie di comune degli oggetti venduti (cfr. Fig. 22). Dal 2000 la percentuale di appartamenti di proprietà venduti è scesa dal 12% al 9% nei grandi centri e solo dal 25% al 24% negli altri centri. La percentuale dei comuni facenti parte di agglomerati urbani è invece aumentata dal 45% al 52%. Nei comuni rurali, dove in passato le proprietà per piani erano praticamente inesistenti, la percentuale è addirittura più che raddoppiata, passando dal 3% al 7%.

Fig. 22: Tipologia di comune delle PPP vendute
Percentuale di transazioni per tipo di comune, per anno

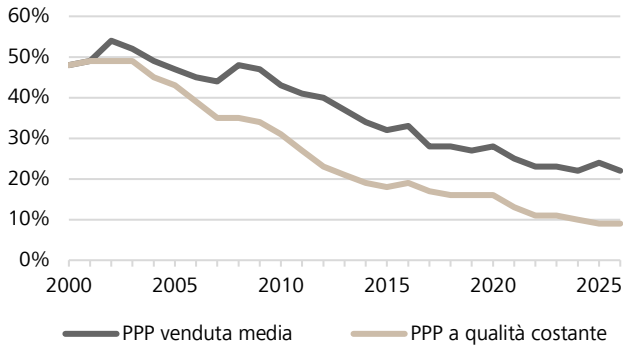


Fonte: ARE, UST, SRED, Raiffeisen Economic Research

I compromessi limitano l'erosione della cerchia degli acquirenti
Questi compromessi hanno delle ripercussioni su quali e quanti nuclei familiari possano ancora permettersi di acquistare un'abitazione di proprietà. Nel 2000, il prezzo medio di un appartamento venduto era di circa CHF 480'000. Per soddisfare i requisiti di sostenibilità economica, era necessario un reddito lordo familiare di circa 7'200 CHF al mese. All'inizio del nuovo millennio superava questo ostacolo il 48% delle famiglie. Lo stesso appartamento a parità di qualità – ovvero della stessa età, delle stesse dimensioni, con lo stesso livello di finiture e in una posizione identica – costa oggi circa 1,31 milioni di franchi. Solo il 9% di tutte le famiglie raggiunge il reddito necessario a questo scopo, pari a circa 19'500 franchi al mese.

A causa del comportamento di ripiego degli acquirenti descritto, tuttavia, questo oggetto non è più stato così richiesto e acquistato. L'appartamento medio venduto oggi è appunto un alloggio di compromesso: più vecchio, più piccolo, con finiture di qualità inferiore e situato in una zona più periferica. In realtà, per questo appartamento nel 2026 sono stati pagati «solo» circa 940'000 CHF. A tal fine è sufficiente un reddito familiare di circa 14'000 CHF, raggiunto ancora dal 22% circa delle famiglie (cfr. Fig. 23).

Fig. 23: Percentuale di famiglie che soddisfano i requisiti di sostenibilità economica
Ipotesi: tasso di interesse figurativo 5%, ipoteca 80% del prezzo di acquisto, ammortamento in 15 anni, spese di manutenzione 1% del prezzo di acquisto



Fonte: UST, Wüest Partner, SRED, Raiffeisen Economic Research

Nonostante tutti i compromessi, se si considera solo il reddito, la cerchia dei potenziali acquirenti si è quindi più che dimezzata dal 2000. Infatti, anche i prezzi effettivamente pagati continuano a crescere a un ritmo nettamente superiore rispetto ai redditi. Senza questi compromessi in termini di qualità e posizione, la cerchia degli acquirenti si sarebbe però ridotta al 9% delle famiglie, ovvero a poco meno di un quinto del livello di allora. In altre parole, l'attuale moderazione e la maggiore disponibilità al compromesso consentono di accedere alla proprietà dell'abitazione a un numero di famiglie più che doppio rispetto a quanto suggerirebbe l'andamento dei prezzi aggiustato per la qualità.

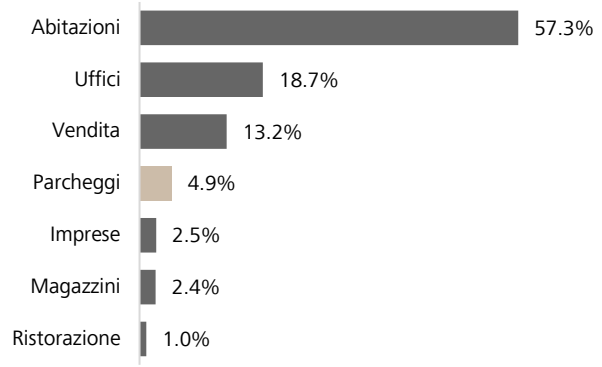
Numeratore e denominatore
La disponibilità al compromesso, spesso sottovalutata, degli svizzeri è uno dei tanti tasselli del puzzle che spiegano perché, sebbene da anni si annunci ripetutamente la fine dell'elevata dinamica dei prezzi, questa non si sia ancora verificata. Chi da un divario crescente tra indici dei prezzi e redditi deduce che si verificherà presto un'inversione di tendenza sottovaluta la capacità di adattamento della domanda. In parole semplici, un prezzo aggiustato per la qualità è una frazione: al numeratore c'è il prezzo pagato, al denominatore la qualità ottenuta. L'indice aumenta quando per lo stesso immobile si paga di più. Ma aumenta anche quando, a parità di importo, si riceve meno. In termini aritmetici, la qualità dell'abitazione di proprietà media venduta è diminuita di circa il 28% dal 2000. Una parte considerevole dell'andamento dei prezzi rilevato si manifesta quindi anche nel denominatore della frazione. Questo canale non è però illimitato, poiché gli alloggi non possono essere a piacere piccoli, vecchi o spartani, né trovarsi in zone periferiche illimitatamente remote. Tuttavia, fintantoché sussiste un margine per ulteriori riduzioni, l'elevata dinamica dei prezzi potrebbe certamente protrarsi più a lungo di quanto lasci supporre il divario sempre più ampio tra le serie di prezzi edonici e la crescita più lenta dei redditi.

Posti auto: più che semplici accessori

I parcheggi hanno un profilo basso nel mercato immobiliare. A torto, visto che contribuiscono per quasi il 5% ai ricavi da locazione degli immobili a reddito. Inoltre, la domanda di posti auto è in crescita da decenni, anche se ultimamente, a causa del calo della motorizzazione, la crescita è stata modesta. La digitalizzazione, accelerata dalla pandemia di Covid, ha spostato la domanda di parcheggi verso il luogo di domicilio: se negli immobili residenziali i posti auto sono molto richiesti, i locatari di posti auto negli edifici adibiti a uffici situati al di fuori dei grandi centri sono sempre più spesso alle prese con sfitti e stagnazione degli affitti.

Quando si parla del mercato immobiliare svizzero, di norma ci si riferisce ad appartamenti, uffici o superfici commerciali. I parcheggi, nella migliore delle ipotesi, rientrano nella categoria «altri usi». Eppure, i ricavi derivanti dai garage coperti e dai parcheggi all'aperto non sono affatto importi trascurabili. Nei portafogli immobiliari degli investitori istituzionali, i ricavi netti da locazione derivanti dai parcheggi rappresentano quasi il 5% (cfr. Fig. 24) – quasi quanto quelli derivanti dagli spazi commerciali, dai magazzini e dai locali di ristorazione messi insieme (5,9%).

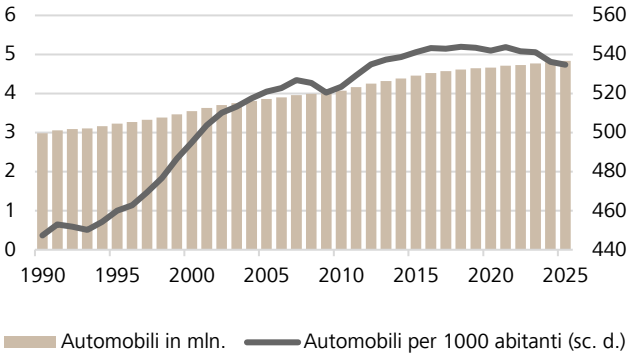
Fig. 24: Ricavi da locazione per destinazione d'uso
Quota dei ricavi netti da locazione, patrimonio immobiliare degli investitori istituzionali, 3° trimestre 2026



Fonte: REIDA, Raiffeisen Economic Research

La motorizzazione ha superato il suo apice
Poiché ogni auto necessita di almeno un posto auto, la domanda di posti auto dipende in primo luogo dal numero di veicoli in circolazione. E questo continua a crescere: Nel 2025 in Svizzera erano immatricolate circa 4,84 milioni di autovetture, quasi 400'000 in più rispetto a dieci anni prima. Tuttavia, tale aumento è ormai dovuto esclusivamente alla crescita demografica. Dopo decenni di crescita, il tasso di motorizzazione, ovvero il numero di autovetture ogni 1000 abitanti, si è stabilizzato a circa 540 a metà degli anni 2010. Dal 2021 è addirittura in calo (cfr. Fig. 25). Con 535 veicoli ogni 1000 abitanti, nel 2025 il dato era inferiore dell'1,7% rispetto a quello del 2021. Sebbene si tratti di una cifra modesta, segna comunque una svolta: dal 2021 il parco auto è cresciuto solo del 2,7%, mentre la popolazione è aumentata di ben il 4%. La domanda di posti auto continua quindi a crescere, ma a un ritmo più lento rispetto, ad esempio, a quella degli alloggi.

Fig. 25: Motorizzazione
Parco auto in mln. e numero di auto ogni 1000 abitanti

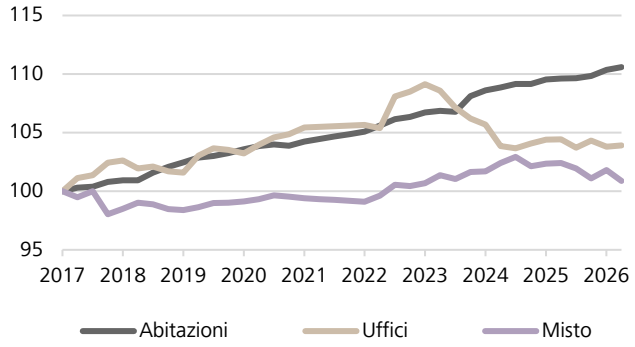


Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

Il Covid-19 come punto di svolta
Sebbene si osservino già da decenni segnali di saturazione nel settore della motorizzazione, è stata solo la digitalizzazione accelerata del mondo del lavoro e degli acquisti, nel corso e all'indomani della pandemia di Covid, a determinare un'inversione definitiva di tendenza. Il lavoro da casa ha sostituito in modo permanente una parte degli spostamenti casa-lavoro, mentre l'uso dei veicoli a motore nel tempo libero ha acquisito un peso notevolmente maggiore. Anche il crescente numero di ore di coda nelle fasce orarie di punta e la politica dei trasporti di molte città, sfavorevole all'uso dell'auto, potrebbero aver contribuito allo spostamento dell'utilizzo dell'auto dal luogo di lavoro al luogo di domicilio come punto centrale. Ciò si riflette negli affitti dei parcheggi. Negli immobili residenziali, gli affitti dei posti auto in essere hanno subito un aumento costante dalla metà del 2017, con un incremento complessivo del 10,6%, pari a circa l'1,1% all'anno (cfr. Fig. 26). Anche negli edifici adibiti a uffici, gli affitti dei parcheggi hanno inizialmente registrato un aumento fino alla metà del 2023, pari a ben il 9%. Successivamente, in poco meno di due anni, hanno registrato un calo del 5% e da allora sono rimasti stabili. Il fatto che gli affitti siano aumentati fino al 2023 è

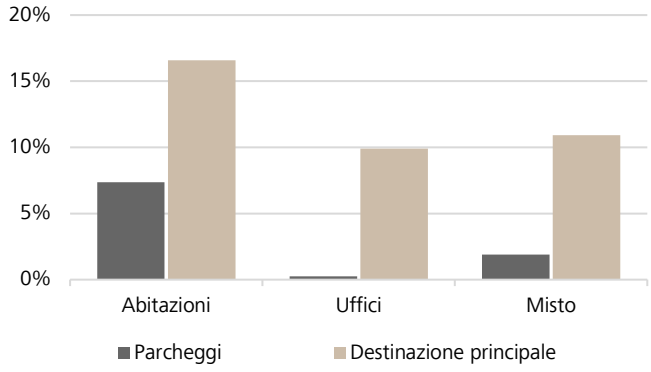
probabilmente dovuto al fatto che i contratti relativi ai posti auto sono in parte legati a quelli relativi alla loro destinazione d'uso principale. L'impennata dei tassi d'interesse e dell'inflazione a seguito della riapertura post-Covid e, di conseguenza, gli aumenti degli affitti dovuti agli adeguamenti del tasso di riferimento e agli affitti indicizzati hanno quindi comportato automaticamente un aumento degli affitti dei parcheggi, in particolare negli immobili adibiti a uffici. I processi di adattamento degli utenti al nuovo mondo del lavoro, analogamente a quanto avvenuto per gli utenti degli spazi per uffici, sono stati molto più lenti di quanto inizialmente previsto (cfr. Immobili in Svizzera 3T26), per cui solo a partire dal 2023 i contratti di locazione dei parcheggi sono stati definitivamente disdetti in misura significativa oppure le relative condizioni di locazione sono state rinegoziate.

Fig. 26: Evoluzione degli affitti dei posti auto
Patrimonio immobiliare degli investitori istituzionali, per destinazione d'uso, indicizzato, 2° trimestre 2017 = 100



Fonte: REIDA, Raiffeisen Economic Research

Fig. 27: Evoluzione degli affitti dall'inizio della pandemia
Variazione degli affitti in essere, dal 4° trimestre 2019 al 3° trimestre 2026, in base alla destinazione d'uso



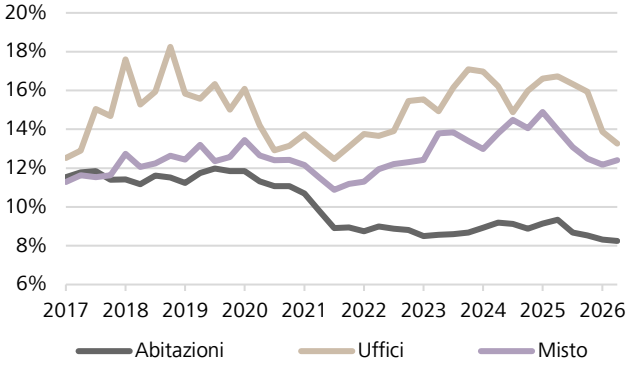
Fonte: REIDA, Raiffeisen Economic Research

Gli affitti dei posti auto dipendono dalla destinazione d'uso – ma non solo
Nella dinamica dei prezzi dei parcheggi si sovrappongono essenzialmente tre effetti. In primo luogo, a causa del calo del tasso di motorizzazione, la domanda di posti auto cresce a un ritmo inferiore rispetto alla domanda immobiliare complessiva. In secondo luogo, la domanda di parcheggi dipende dalla domanda relativa alla loro destinazione d'uso principale. Negli ultimi tempi la domanda di alloggi è stata nettamente superiore a quella di spazi per uffici. In terzo luogo, a causa del lavoro da casa, molti lavoratori potrebbero aver rinunciato a un secondo posto auto, ovvero quello presso il luogo di lavoro. Il posto auto a casa è indispensabile, mentre quello in più lo si affitta piuttosto per convenienza. Ciò risulta evidente se si confrontano gli affitti dei parcheggi dalla fine del 2019 con quelli relativi alla destinazione d'uso principale (cfr. Fig. 27): negli immobili residenziali, gli affitti dei posti auto sono aumentati del 7,4%, mentre quelli degli appartamenti del 16,6%. Negli edifici adibiti a uffici, gli affitti dei parcheggi sono rimasti ai livelli pre-crisi (+0,2%), mentre quelli degli uffici sono aumentati del 9,9%.

La carenza di alloggi riguarda anche i posti auto
Gli sviluppi descritti si riflettono non solo negli affitti dei parcheggi, ma anche nei tassi di sfitto. Nel settore immobiliare residenziale, nel terzo trimestre del 2026 era libero solo circa un posto auto su dodici (8,2%) contro uno su otto prima della pandemia (4° trimestre 2019: 12,0%; cfr. Fig. 28). Oltre alla già citata concentrazione della domanda di parcheggi nella zona di domicilio, il calo del numero di posti auto liberi riflette anche l'insufficiente attività edilizia residenziale in atto da anni: laddove vengono costruiti pochi nuovi appartamenti, sul mercato non vengono quasi messi a disposizione nuovi posti auto, poiché il numero di posti auto per appartamento è solitamente stabilito dai regolamenti edilizi e da quelli relativi ai parcheggi. Al contempo, la popolazione continua a crescere. La situazione di tensione sul mercato immobiliare comporta quindi anche una flessione dei tassi di sfitto nei garage dei complessi residenziali.

Negli immobili ad uso ufficio, i tassi di sfitto sono inizialmente diminuiti durante la pandemia, forse perché molti pendolari, per paura di contagi, hanno evitato i mezzi pubblici e sono passati all'auto. Con la fine delle misure anti-Covid, tuttavia, il tasso di sfitto negli edifici adibiti a uffici è aumentato notevolmente, raggiungendo il 17,1% nel primo trimestre del 2024. Grazie, tra l'altro, a notevoli concessioni sui prezzi, da allora i locatari sono riusciti a riportare il tasso di sfitto al 13,3%, ossia al livello di fine 2020. Inoltre, il ritorno in ufficio, nell'ambito del fenomeno del «back-to-office» degli ultimi trimestri, dovrebbe aver aumentato il tasso di occupazione e migliorato la disponibilità di parcheggi degli uffici.

Fig. 28: Tasso di posti auto non occupati
Tasso di sfitto in % del numero di posti auto, patrimonio immobiliare degli investitori istituzionali, per destinazione d'uso

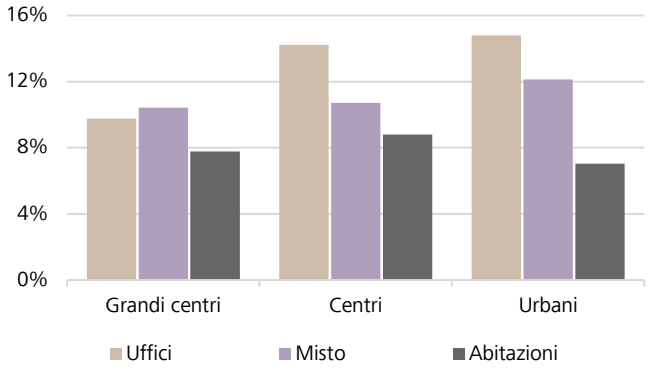


Fonte: REIDA, Raiffeisen Economic Research

Difficoltà per i posti auto degli uffici fuori dai grandi centri
Nel complesso, quindi, oggi il numero di posti auto non occupati negli immobili adibiti a uffici non è più elevato. Si osserva tuttavia una netta differenziazione in base all'ubicazione e alla destinazione d'uso. I parcheggi negli immobili adibiti a uffici situati al di fuori dei grandi centri continuano a presentare problemi di locazione. Nei centri più piccoli e nei comuni urbani, per quanto riguarda gli immobili ad uso ufficio, quasi il 15% dei ricavi locativi previsti derivanti dai posti auto va perso a causa dei locali sfitti, mentre nei grandi centri

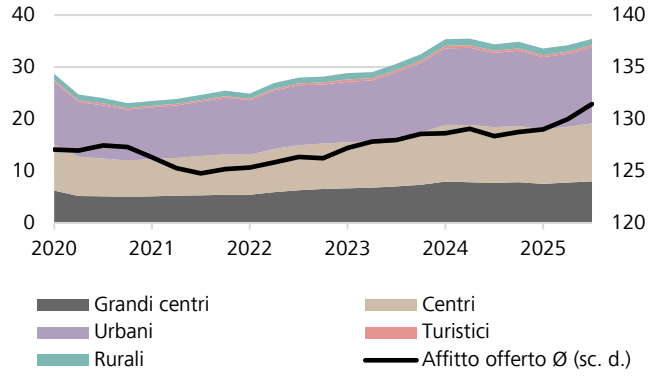
la percentuale è di poco inferiore al 10% (cfr. Fig. 29). Ciò riflette innanzitutto la situazione nei rispettivi mercati degli spazi per uffici: Laddove gli uffici rimangono vuoti, anche i relativi posti auto restano inutilizzati. E gli spazi per uffici situati in zone poco centrali stanno attraversando un momento particolarmente difficile in un mercato caratterizzato da profondi cambiamenti strutturali. Nei grandi centri urbani, invece, l'offerta di parcheggi pubblici, costosa e sempre più scarsa, alimenta la domanda di posti auto privati. Negli immobili residenziali, il tasso di mancato utilizzo è basso in tutti i tipi di comuni, a cominciare dai comuni degli agglomerati urbani (7,1%), dove le famiglie dipendono in modo particolare dall'auto a causa della scarsa copertura del trasporto pubblico e dove, inoltre, i posti auto sono relativamente economici.

Fig. 29: Sfitti per destinazione d'uso e tipo di comune
Tasso di perdita di affitto dovuta a immobili sfitti, in % dell'affitto previsto, posti auto negli immobili degli investitori istituzionali, 3° trimestre 2026



Fonte: REIDA, Raiffeisen Economic Research

Fig. 30: Posti auto in locazione offerti
Numero di annunci in migliaia (somma dei 4 trimestri), per tipo di comune, e affitto offerto medio in CHF al mese (sc. d.)



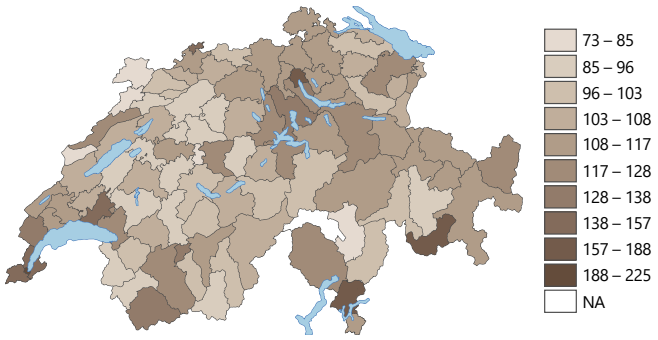
Fonte: Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

Area di trasbordo Parkfeld
Anche un'analisi dei nuovi posti auto offerti in locazione ogni trimestre evidenzia i processi di adeguamento che la pandemia di Covid ha innescato nel mercato dei posti auto. Dopo un calo dovuto alla pandemia, il numero di posti auto offerti in locazione è passato da circa 23'000 nel 2021 a oltre 35'000 nel 2025, con un aumento di oltre il 50% (cfr. Fig. 30). Questo forte aumento non è dovuto a una maggiore attività di nuova costruzione e quindi a un'offerta aggiuntiva, bensì soprattutto ai cambiamenti nella domanda già menzionati, che hanno determinato riorganizzazioni nel patrimonio immobiliare esistente e nuovi bandi di gara.

Dal 2025 l'ampliamento dell'offerta non è più proseguito. Da un lato, l'attuale andamento laterale suggerisce che, al termine dei processi di aggiustamento, il mercato stia gradualmente ritrovando un nuovo equilibrio. D'altra parte, ciò è in linea con la scarsità che si manifesta già nei bassi tassi di posti auto liberi nei complessi residenziali. Anche gli affitti di mercato, che attualmente stanno registrando un leggero aumento, indicano che, nonostante i tassi di disponibilità rimangano elevati, i posti auto non sono affatto disponibili in abbondanza.

Prezzi convenzionali locali
Nel complesso, tuttavia, gli affitti dei posti auto mostrano solo una dinamica modesta. Ciò è dovuto al fatto che gli affitti per i parcheggi sono di norma prezzi convenzionali a livello locale, che si basano sul passato e sui contratti in essere e, di conseguenza, si adattano solo molto lentamente alle condizioni di mercato. A seconda della regione, questi prezzi convenzionali variano notevolmente (cfr. Fig. 31), ma all'interno di una stessa località il costo di un posto auto rimane di norma lo stesso importo fisso, spesso arrotondato, per anni.

Fig. 31: Affitti dei posti auto per regione
Affitto offerto medio in CHF al mese, per regione del mercato del lavoro



Fonte: Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

Una fonte di reddito solida, ma poco dinamica
Per gli investitori, il parcheggio è e rimane una fonte di reddito solida, ma poco dinamica. Soprattutto nel settore immobiliare residenziale, il persistere di un'attività edilizia limitata e la cresci-ta demografica dovrebbero aggravare ulteriormente la carenza e garantire rendimenti in aumento anche per i posti auto. Tuttavia, a causa della stagnazione della motorizzazione e del fatto che gli affitti dei parcheggi sono determinati da convenzioni, è probabile che questi aumentino a un ritmo più lento rispetto agli affitti delle abitazioni. Per quanto riguarda gli immobili ad uso ufficio situati al di fuori dei grandi centri, le prospettive sono invece nettamente più cupe, analogamente a quelle relative alla loro destinazione d'uso principale: In questo contesto, gli elevati tassi di sfitto si scontrano con una domanda che continua a subire pressioni a causa dei modelli di lavoro ibridi e del calo del tasso di motorizza-zione.

Zone bianche: nuove strategie per contrastare la carenza

In molte regioni della Svizzera, lo spazio abitativo è e rimane scarso. Anziché affrontare lo squilibrio di fondo tra domanda e offerta, il dibattito sulla politica abitativa verte perlopiù su ulteriori interventi normativi volti unicamente a contrastare i sintomi della carenza. L'attenzione dovrebbe però concentrarsi su soluzioni che affrontino le cause alla radice e garantiscano che i segnali di scarsità e di prezzo possano nuovamente esercitare la loro funzione regolatrice. Un'idea promettente è quella delle «zone bianche», che coniuga gli incentivi dell'economia di mercato con un'efficace considerazione degli interessi locali.

Il mercato residenziale svizzero continua a essere caratterizzato da una forte penuria. Sebbene negli ultimi tempi, grazie al calo dell'immigrazione, la domanda sia risultata nettamente inferiore agli anni precedenti, nella maggior parte delle regioni del paese la situazione non si è allentata. Al contrario: la quota di sfitti è scesa allo 0,93% al 1° giugno 2026 e si mantiene a livelli estremamente bassi, in particolare nei centri economici del paese. Soprattutto nei centri urbani e nei loro agglomerati, per ampie fasce della popolazione la ricerca di spazio abitativo adeguato e a prezzi accessibili resta un'esperienza estenuante.

Il numero di nuove famiglie supera quello delle nuove abitazioni

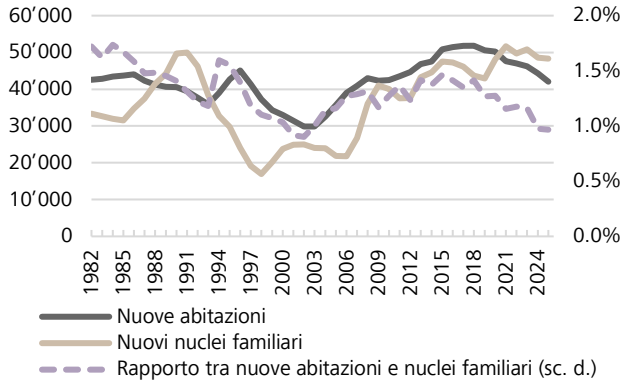
La persistente carenza di alloggi è, in definitiva, il risultato di uno squilibrio tra domanda e offerta che perdura da anni. Da tre decenni il numero di nuove famiglie che si formano ogni anno in Svizzera è in crescita più o meno costante, mentre da alcuni anni la costruzione di nuovi alloggi non riesce più a tenere il passo con questa tendenza. Ne consegue una carenza strutturale di alloggi, in particolare nelle regioni economicamente dinamiche e nei grandi centri.

I dati illustrano in modo evidente questa tendenza (cfr. Fig. 32). Per gran parte degli ultimi decenni, il numero di nuovi alloggi si è mantenuto a un livello simile o addirittura superiore a quello dei nuovi nuclei familiari. Dal crollo dell'attività edilizia alla fine degli anni 2010, tuttavia, il numero di nuove famiglie supera ormai quello degli alloggi realizzati grazie a nuove costruzioni e ristrutturazioni.

Anche un confronto storico un po' più ampio evidenzia l'attuale debolezza dell'attività edilizia. Con circa 42'000 nuovi alloggi realizzati nel 2025, l'attività edilizia si attesta all'incirca allo stesso livello dell'inizio degli anni 1980, quando in Svizzera vivevano solo circa 6,5 milioni di persone. Se si mette in relazione il numero di alloggi aggiunti ogni anno con il numero di famiglie, risulta evidente che l'attività edilizia è ai minimi storici. Nel 2025, in Svizzera sono stati costruiti solo 0,96 nuovi appartamenti ogni 100 famiglie (cfr. Fig. 32). Negli ultimi 45 anni, solo nei due anni 2001 e 2002 sono state immesse sul mercato ancora meno abitazioni (circa 0,9), in seguito al forte calo dell'attività edilizia causato dalla crisi immobiliare degli anni 1990.

Fig. 32: Nuove abitazioni e nuove famiglie

Numero di nuove abitazioni e di nuove famiglie (media triennale) e aumento del numero di abitazioni rispetto al numero di famiglie



Fonte: UST, Raiffeisen Economic Research

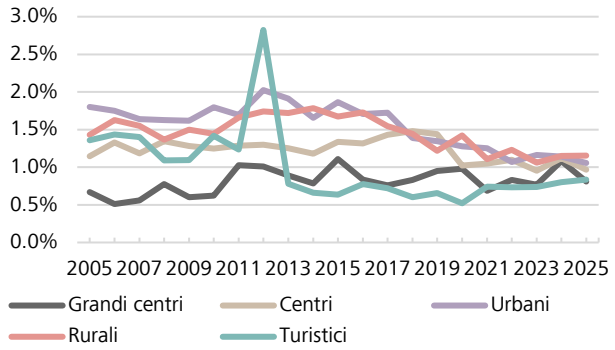
L'agglomerato non riesce più a soddisfare la domanda

Il fatto che i mercati immobiliari nei grandi centri della Svizzera siano particolarmente sotto pressione non è una novità. Da decenni, l'elevata attrattiva economica delle città più grandi determina una forte domanda di spazio abitativo, mentre l'attività edilizia rimane relativamente limitata a causa della scarsità di terreni edificabili, dell'elevata densità edilizia e dei crescenti conflitti tra destinazioni d'uso. In Svizzera, la crescita demografica dinamica ha potuto essere assorbita per lungo tempo solo grazie al fatto che l'attività edilizia, e con essa anche la popolazione, si è spostata verso gli agglomerati e i centri minori. Questi comuni hanno così a lungo svolto un'importante funzione di alleggerimento della pressione sui mercati residenziali tesi dei grandi centri.

Con l'attuazione della nuova pianificazione del territorio negli anni 2010, tuttavia, ora le condizioni quadro sono cambiate radicalmente. Da allora, lo sviluppo degli insediamenti dovrebbe avvenire principalmente verso l'interno, mentre l'estensione delle zone edificabili viene gestita in modo nettamente più restrittivo. La possibilità di assorbire la crescita demografica attraverso la realizzazione di nuovi complessi residenziali nei comuni periferici è così stata notevolmente ostacolata. Il forte calo

dell'attività edilizia si è verificato, di conseguenza, soprattutto al di fuori dei grandi centri economici (cfr. Fig. 33). Se nelle cinque città più grandi il numero di alloggi nelle domande di costruzione, rapportato al parco immobiliare complessivo, ha registrato un andamento piuttosto stabile negli ultimi 10 anni, nei comuni urbani e rurali si è ridotto in modo significativo. passando dall'1,9% circa all'1,1% e dall'1,7% all'1,2%.

Fig. 33: Domande di costruzione per tipo di comune
Numero di abitazioni nelle domande di nuova costruzione rispetto al parco immobiliare



Fonte: UST, Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

La densificazione interna è in fase di stallo
L'obiettivo di compensare la diminuzione dell'attività edilizia nelle aree verdi attraverso una maggiore densificazione interna è stato quindi evidentemente mancato. I progetti di densificazione all'interno delle aree urbane esistenti sono infatti decisamente più complessi dal punto di vista urbanistico, edilizio e giuridico rispetto alle nuove costruzioni su terreni non edificati ai margini delle zone urbane. Negli ultimi anni, le procedure di progettazione e autorizzazione più lunghe, il crescente numero di ricorsi e l'aumento dei costi di costruzione hanno notevolmente ridotto l'attrattiva dell'edilizia residenziale. Malgrado la forte domanda di alloggi, i progetti di sviluppo di cui c'è urgente bisogno risultano spesso poco allettanti o semplicemente non redditizi per i potenziali promotori immobiliari, anche nei grandi centri urbani. Il risultato è un settore edilizio che, nonostante la grave carenza di alloggi e l'impennata dei prezzi, realizza un minor numero di nuove abitazioni e non è quasi più in grado di rispondere nemmeno ai segnali più evidenti della domanda

Servono nuove soluzioni
La carenza di alloggi e l'offerta abitativa insufficiente sono ormai in cima all'agenda politica. Ciononostante, è improbabile che l'orientamento generale della pianificazione territoriale subisca cambiamenti significativi nel prossimo futuro. Il primato dello sviluppo centripeto è stato legittimato da una decisione popolare e continua a godere di ampio sostegno tra la popolazione. Un ritorno a una maggior estensione delle zone edificabili, al fine di far fronte alla carenza di alloggi, difficilmente potrebbe quindi ottenere il sostegno della maggioranza politica. Di conseguenza, al momento non vi sono iniziative politiche di rilievo che lo richiedano.

È quindi ancora più urgente migliorare le condizioni per una densificazione interna più efficace. Oltre agli sforzi volti ad accelerare le procedure di autorizzazione e a limitare le possibilità di ricorso, come quelli discussi nell'ambito del piano d'azione della Confederazione contro la carenza di alloggi, mancano finora proposte efficaci che possano effettivamente aumentare l'offerta abitativa.

Il dibattito pubblico si svolge perlopiù lungo i consueti fronti della politica abitativa. Proprio nei grandi centri, dove la necessità di alloggi supplementari è maggiore, si cerca spesso di risolvere il problema della carenza di alloggi limitandosi a intervenire a livello normativo sui sintomi. Invece di creare nuovi alloggi, le disposizioni aggiuntive in materia di tutela abitativa, le norme sugli affitti, i diritti di prelazione e altri interventi sul mercato si limitano infatti a ridistribuire la carenza esistente. In questo modo, aggravano gli attuali disincentivi relativi al consumo di superficie abitativa e favoriscono un'allocazione sempre più inefficiente degli spazi abitativi, acutizzando la scarsità. Al contempo, tali interventi peggiorano le condizioni generali per gli investitori e i committenti, aumentando i loro rischi. Riducono così gli incentivi per ulteriori investimenti nell'edilizia residenziale, il che aggrava ulteriormente la carenza di offerta a lungo termine e costringerà gli inquilini a pagare ancora di più in futuro. D'altro canto si chiedono deregolamentazioni poco concrete e di ampia portata, senza una visione chiara su come conciliare la crescente complessità e la pluralità degli interessi e su come risolvere le questioni distributive nell'ambito della politica sociale. Di conseguenza, le prospettive di successo politico sono limitate. Sono quindi ancora più urgenti nuove idee che partano dalle realtà economiche e politiche del mercato, valorizzino il potenziale abitativo esistente e promuovano efficacemente la densificazione interna.

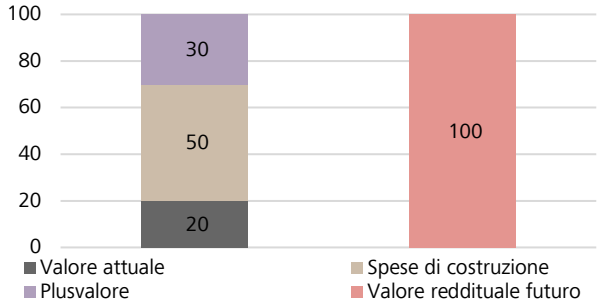
Zone bianche
Un approccio nuovo e attualmente molto discusso è il concetto delle cosiddette «zone bianche». Nel Cantone di Zugo, dove il mercato immobiliare è sottoposto a forti pressioni, questo strumento è attualmente al centro del dibattito sulla politica abitativa ed è stato sottoposto a consultazione questo autunno in vista dell'imminente revisione della legge cantonale sulla pianificazione e l'edilizia. Anche se non è ancora del tutto chiaro in che misura il modello delle «zone bianche» riuscirà ad affermarsi, merita un riconoscimento speciale per la creatività e la logica economica convincente. Infatti, anziché limitarsi a ridistribuire la scarsità di alloggi attraverso nuovi interventi sul mercato o rimettere completamente in discussione i principi della pianificazione territoriale, cerca di accelerare l'edilizia residenziale nelle aree già urbanizzate, pur nel rispetto dei vincoli economici e sociopolitici esistenti.

Più progetti grazie a una deregolamentazione temporanea
L'idea delle «zone bianche» affronta la questione centrale della densificazione interna: sebbene in molte località esista ancora un potenziale di densificazione molto elevato all'interno delle zone edificabili esistenti, spesso la realizzazione dei progetti fallisce a causa delle restrizioni previste dalla normativa edilizia, delle strutture di proprietà estremamente eterogenee e frammentate, dell'opposizione della popolazione locale e delle associazioni di categoria nonché degli incentivi errati che, in linea di principio, scoraggiano la costruzione di nuovi edifici. Con l'istituzione delle «zone bianche» si intende quindi creare, per aree accuratamente selezionate, un quadro urbanistico specifico, che consenta un utilizzo nettamente più intensivo all'interno delle zone edificabili già esistenti.

In parole povere, nelle zone edificabili esistenti vengono temporaneamente istituite zone speciali, all'interno delle quali le norme edilizie cantonali e comunali vengono notevolmente allentate. È prevista in particolare, l'abrogazione, per quanto possibile, degli indici di sfruttamento e delle norme relative alle distanze e alle altezze degli edifici, al fine di consentire la realizzazione di insediamenti molto più densi. Restano tuttavia esclusi da tale deregolamentazione i requisiti tecnici e di sicurezza fondamentali, in particolare le norme di ingegneria civile previste dalle norme SIA, nonché le disposizioni di ordine superiore in materia di protezione antincendio e tutela ambientale.

Per poter sfruttare appieno il potenziale edilizio, i futuri committenti devono tuttavia soddisfare determinati requisiti organizzativi. Il presupposto fondamentale per l'applicazione delle nuove norme edilizie è la costituzione di comunità di quartiere vincolanti attraverso accordi urbanistici, che coordinino lo sviluppo di un'area e regolino i rapporti tra i proprietari. I comuni e il cantone dovrebbero affiancare queste comunità fornendo loro sostegno tecnico, organizzativo e giuridico e promuovere attivamente la creazione di tali collaborazioni. Inoltre, una maggiore densità edilizia dei terreni è subordinata a determinate condizioni relative al successivo uso degli edifici. L'obiettivo è quello di aumentare gli incentivi per una rapida densificazione delle aree interessate da parte di iniziative private, stimolando così in modo significativo l'edilizia residenziale.

Fig. 34: Valore aggiunto grazie a un uso più intensivo
Rappresentazione esemplificativa del valore aggiunto ottenibile grazie a un uso più intensivo, in mln. CHF



Fonte: SFWZ, Raiffeisen Economic Research

A prima vista, questo approccio sembra una classica idea di deregolamentazione. Grazie all'allentamento delle norme edilizie, i proprietari sono fortemente incentivati a costruire in modo più denso sui propri fondi. Questa logica è rappresentata schematicamente (cfr. Fig. 34). Mostra un'area teorica, che potrebbe essere densificata all'interno di una «zona bianca». Applicando le norme edilizie vigenti, il valore degli immobili, comprese le riserve di sfruttamento non ancora utilizzate, si attesterebbe a 20 milioni di CHF. Ora i proprietari di questi immobili progettano congiuntamente, nel rispetto delle norme edilizie delle «zone bianche», un grande complesso edilizio ad alta densità, al quale alla fine potrà essere attribuito un valore reddituale di 100 milioni di CHF. La differenza tra questo valore reddituale, i precedenti valori immobiliari e i costi di costruzione rappresenta il profitto teoricamente ottenibile dalla realizzazione di questo progetto edilizio in base alle nuove norme.

Concorrenza tra i proprietari fondiari
A differenza dei classici aumenti dell'indice di sfruttamento, nelle «zone bianche» le possibilità edilizie aggiuntive non sono permanenti, ma sono legate a un obiettivo concreto di edilizia residenziale. Non appena nella zona è ad esempio realizzato un determinato numero di nuovi appartamenti, le disposizioni speciali cessano di avere efficacia. Ciò dà luogo a una concorrenza tra i proprietari immobiliari nella «zona bianca». Solo chi agisce rapidamente e realizza i progetti entro tempi ragionevoli può trarre vantaggio dal potenziale di utilizzo aggiuntivo e dal valore aggiunto che ne deriva. Chi invece aspetta troppo a lungo rischia che la quota sia già esaurita. La natura temporanea delle «zone bianche» rappresenta uno degli aspetti più interessanti di questo modello, poiché costituisce un forte incentivo allo sviluppo rapido di progetti edilizi. In questo modo si contrasta la tesaurizzazione dei terreni edificabili, oggi molto diffusa. Mentre un ampliamento illimitato del potenziale edilizio si limita a creare riserve aggiuntive che potrebbero rimanere inutilizzate per anni, lo strumento delle «zone bianche» mira a mobilitare i potenziali di densificazione esistenti in modo non solo mirato, ma anche tempestivo.

Maggior pianificabilità
Anche nelle «zone bianche», la mano pubblica resta responsabile della pianificazione territoriale. Il suo ruolo, tuttavia, differisce sostanzialmente da quello che caratterizza oggi la pianificazione dell'uso specifico nella realizzazione di grandi complessi edilizi. La prassi attuale richiede infatti, per ogni singolo perimetro interessato, lunghe e complesse trattative tra autorità, proprietari fondiari e altri portatori d'interessi, con un conseguente aumento del rischio di opposizioni e ricorsi. Poiché nell'ambito della pianificazione degli usi specifici è spesso necessario discutere questioni fondamentali relative alla densità, all'altezza degli edifici, all'aspetto estetico o alla destinazione d'uso, i singoli progetti possono rimanere bloccati o subire ritardi per anni. Questo approccio raggiunge spesso i propri limiti soprattutto nel caso di strutture di proprietà frammentate. Gli interessi divergenti e il comportamento strategico dei singoli proprietari complicano ulteriormente l'attuazione e aumentano l'incertezza pianificatoria e giuridica per tutte le parti coinvolte. Allo stesso tempo, l'ampio margine di manovra nelle trattative offre alle autorità e agli organismi tecnici da esse incaricati la possibilità di imporre requisiti elevati, il che riduce la redditività dei progetti previsti e ne diminuisce notevolmente l'attrattiva per i potenziali committenti.

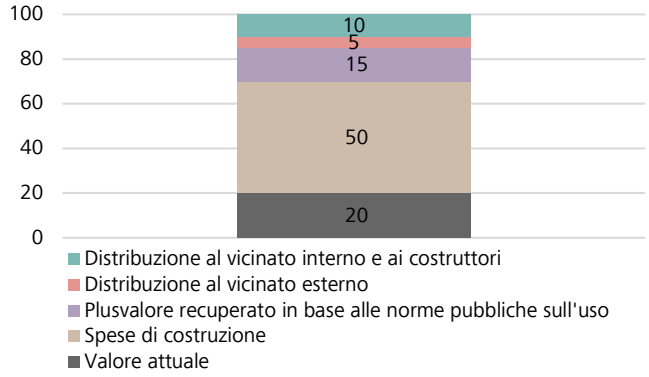
Nel modello delle «zone bianche», invece, la mano pubblica stabilisce, per aree più estese, norme prestabilite e vincolanti per tutti gli immobili interessati. Il Cantone e i Comuni stabiliscono quali località siano idonee a diventare «zone bianche» in base alla loro ubicazione, ai collegamenti e al loro potenziale di densificazione. Allo stesso tempo, stabiliscono le condizioni alle quali è possibile usufruire delle ulteriori possibilità di utilizzo. Le questioni fondamentali relative alla densità, alla destinazione d'uso e ad altri requisiti per l'edificazione vengono così chiarite in modo vincolante già prima della fase di progettazione, attraverso il processo di democrazia diretta. In questo contesto, le nuove regole, riconosciute a livello di base democratica, assumono infine il carattere di un sistema normativo. Chi soddisfa i requisiti ridefiniti ha, in linea di principio, diritto a ottenere un permesso di costruzione secondo le nuove norme. Ciò riduce le incertezze in materia di pianificazione e di diritto per gli investitori e i proprietari immobiliari.

Strumento per raggiungere obiettivi di politica sociale
L'eleganza economica del modello delle «zone bianche» non risiede tuttavia solo nella concorrenza tra i proprietari fondiari generata dalla limitazione temporale, né nell'aumento della certezza pianificatoria per i potenziali committenti. A differenza di quanto avviene nel caso di una classica deregolamentazione o di una riclassificazione urbanistica, in cui gli aumenti di valore vanno in gran parte a beneficio dei proprietari dei terreni, il plusvalore derivante da un utilizzo più efficiente viene deliberatamente distribuito tra i diversi portatori d'interessi al fine di raggiungere l'obiettivo di densificazione. In questo modo, la mano pubblica può ricevere un indennizzo per l'uso più intensivo delle proprie infrastrutture (strade, scuole, condotte ecc.) e per il loro eventuale ampliamento. Attraverso le disposizioni della «zona bianca», il Cantone e i Comuni possono infatti perseguire obiettivi di politica sociale. Nella consultazione relativa alla futura legge sulla pianificazione e l'edilizia del Cantone di Zugo sono infatti previsti obblighi relativi alla realizzazione di almeno il 40% di alloggi a prezzi accessibili e alla priorità accordata alla popolazione locale nell'assegnazione degli alloggi.

Partecipazione agli utili per i proprietari interessati
La distribuzione dei plusvalori generati dalle «zone bianche» non può però coinvolgere solo il settore pubblico. Anche i vicini direttamente in-

teressati possono ricevere un risarcimento per i disagi causati dal progetto edilizio. A seconda dell'entità del danno, si distingue concettualmente tra diversi tipi di quartieri, ai quali vengono corrisposti indennizzi adeguati. I proprietari dei terreni su cui si realizzano i lavori e che confinano direttamente con il progetto edilizio (vicinato interno) dovrebbero ricevere un indennizzo proporzionalmente più elevato rispetto ai proprietari di lotti situati più lontano e interessati in modo piuttosto indiretto (vicinato esterno), data la maggiore incidenza del progetto su di loro.

Fig. 35: Ripartizione del valore aggiunto tra le parti interessate
Ripartizione indicativa del valore aggiunto ottenibile grazie a un uso più intensivo, in mln. CHF



Fonte: SFWZ, Raiffeisen Economic Research

Una distribuzione esemplificativa dei plusvalori generati dal progetto edilizio teorico già descritto è illustrata graficamente (cfr Fig. 35). L'esempio si basa sulle ipotesi dello studio sul fattore di localizzazione «abitare a Zugo» commissionato dalla Direzione dei lavori pubblici di Zugo (*«Standortfaktor Wohnen Zug – ein planungsrechtliches und immobilienökonomisches Gedankenexperiment»*), che ha originariamente lanciato il modello delle «zone bianche». In questo scenario si ipotizza l'obbligo di realizzare almeno il 50% di alloggi a prezzi accessibili, con corrispondenti limitazioni dell'affitto. Questo requisito riduce della metà il valore aggiunto ottenibile dal progetto edilizio per i committenti, poiché il valore reddituale del nuovo edificio viene notevolmente ridotto a causa della limitazione del rendimento. Dei restanti proventi, due terzi (10 milioni di CHF) vengono poi destinati ai proprietari dei fondi che si trovano direttamente all'interno del perimetro del progetto e fanno parte del vicinato più stretto. Con l'ultimo terzo (5 milioni di CHF) sarà possibile indennizzare i proprietari dei terreni del vicinato esterno. Va sottolineato che questa struttura teorica serve solo a illustrare il meccanismo di distribuzione. Nella definizione delle «zone bianche» e dei progetti che vi prendono forma, la ripartizione dei benefici aggiuntivi può essere adattata di volta in volta in modo tale da rispecchiare al meglio le esigenze specifiche dei quartieri interessati

La distribuzione dei plusvalori riduce l'opposizione locale

Grazie a questa ripartizione, espressamente prevista, dei plusvalori finanziari, è possibile attenuare uno dei conflitti centrali dei processi di densificazione. I benefici dei nuovi progetti edilizi residenziali sono spesso difficili da individuare con precisione. La disponibilità di ulteriori spazi abitativi va a vantaggio dell'intero mercato immobiliare, mentre i proprietari dei terreni ne traggono benefici finanziari. I costi della densificazione, invece, ricadono su un gruppo locale di vicini più o meno direttamente interessati, che devono ad esempio fare i conti con la perdita della vista, una maggiore ombra, ulteriori emissioni o una maggiore densità edilizia. Le «zone bianche» offrono in questo caso un approccio interessante, in quanto una parte del valore aggiunto generato viene destinata in modo mirato al risarcimento del quartiere interessato. In questo modo è possibile compensare, almeno in parte, i costi locali legati alla densificazione e ridurre l'opposizione nei confronti dei grandi progetti edilizi residenziali. Anche l'integrazione sociopolitica implicita dei progetti edilizi nelle «zone bianche», attraverso norme di destinazione d'uso di pubblica utilità, e il finanziamento a impatto neutro sul bilancio dei relativi strumenti di politica sociale, ottenuto grazie alla creazione di plusvalori nell'ambito della pianificazione territoriale, possono contrastare in modo significativo la resistenza politica nei confronti dei grandi progetti.

È richiesta una densità molto elevata

Le «zone bianche» non mirano a una densificazione graduale o capillare dell'area insediativa esistente. L'obiettivo è di aumentare in modo rapido e sostanziale l'offerta abitativa in zone particolarmente adatte. Queste zone dovrebbero essere delimitate laddove sia possibile creare in breve tempo un ampio parco abitativo supplementare.

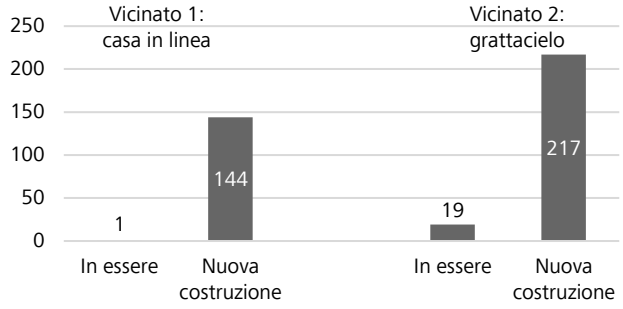
Ciò comporta tuttavia un notevole salto di scala rispetto allo sviluppo urbanistico odierno. Il finanziamento delle ampie misure di politica sociale e un adeguato indennizzo per il quartiere interessato presuppongono che le opportunità aggiuntive generino effettivamente un valore aggiunto sufficiente. Ciò si verifica solo se la densità consentita è nettamente superiore a quella prevista dalle attuali norme edilizie. Se all'interno delle «zone bianche» venissero realizzati solo condomini leggermente più grandi con uno o due piani in più, il ricavo aggiuntivo sarebbe troppo esiguo per finanziare le varie esigenze, giustificare l'oneroso lavoro di coordinamento e, al contempo, offrire ai promotori immobiliari incentivi sufficienti per la realizzazione del progetto.

Il modello ragiona quindi volutamente su ordini di grandezza diversi. Anziché un moderato aumento della densità edilizia di singoli appezzamenti, l'attenzione è rivolta a cambiamenti su larga scala. Rientrano nella logica di questo modello grattacieli alti 100 metri o edifici lunghi centinaia di metri con un'altezza di 30 metri e oltre. Solo attraverso un utilizzo così intensivo è possibile creare un numero sufficiente di alloggi aggiuntivi e, al contempo, generare i plusvalori necessari per finanziare i meccanismi di indennizzo e compensazione previsti.

Dalla casa unifamiliare al grattacielo

Le illustrazioni che seguono, tratte dallo studio già citato *«Standortfaktor Wohnen Zug»*, evidenziano l'ordine di grandezza della densificazione prevista. Lo studio elabora scenari urbanistici modello sulla base di aree esemplificative concrete situate nella zona di confine tra Zugo e Baar. Sulla base di questi dati si valuta quale densità edilizia sarebbe necessaria per consentire sia un sostanziale ampliamento dell'offerta abitativa sia il finanziamento dei meccanismi di compensazione e indennizzo previsti. A titolo esemplificativo, vengono illustrate le dimensioni dell'incremento abitativo previste nei primi due esempi di progetti (cfr. Fig. 36). Nei quartieri attuali, caratterizzati da case unifamiliari, piccoli condomini e immobili ad uso commerciale, dovrebbero sorgere centinaia di nuovi appartamenti.

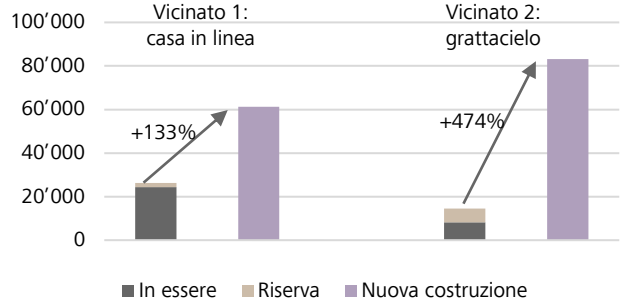
Fig. 36: Significativo impatto potenziale sull'offerta abitativa
Potenziale aumento del numero di alloggi grazie a due progetti proposti all'interno di una «zona bianca»



Fonte: SFWZ, Raiffeisen Economic Research

Gli edifici necessari a tal fine superano di gran lunga gli standard odierni. Nel primo esempio, su terreni attualmente adibiti ad uso commerciale viene proposta la realizzazione di una casa in linea lunga 100 m e alta 30 m. Nel secondo quartiere, in una zona oggi prevalentemente costituita da case unifamiliari, potrebbe sorgere un grattacielo alto 100 metri. In base alle norme edilizie attualmente in vigore, nei terreni in questione sarebbero oggi consentite altezze degli edifici massime di circa 20 m e 13 m. Viene inoltre illustrato il massiccio aumento del volume edilizio rispetto all'attuale urbanizzazione – comprese le riserve di sfruttamento ancora esistenti – sui rispettivi appezzamenti (cfr. Fig. 37).

Fig. 37: Forte aumento del volume edilizio sui terreni selezionati
Variazione del volume edilizio in m^3 per due progetti proposti all'interno di una «zona bianca»



Fonte: SFWZ, Raiffeisen Economic Research

Un approccio di densificazione innovativo e promettente
Le «zone bianche» rappresentano un approccio innovativo, che agisce in modo coerente sugli incentivi degli attori coinvolti. La concessione temporanea di ulteriori possibilità di costruzione vincolanti offre ai proprietari fondiari notevoli incentivi a mobilitare il potenziale di densificazione esistente e a rendere rapidamente disponibili nuovi alloggi.
Particolarmente degno di nota è il modo in cui gli interessi locali vengono coinvolti nel processo di densificazione. I benefici derivanti da un uso più efficiente non vanno esclusivamente a vantaggio dei committenti, ma vengono impiegati in modo mirato per finanziare obiettivi sociopolitici e per coinvolgere la comunità locale. In questo modo si attenua finanziariamente parte dei costi causati a livello locale dai progetti di densificazione. Le «zone bianche» offrono così la possibilità di trasformare i potenziali perdenti di un processo di densificazione in soggetti che ne traggono vantaggio.

La forza di questo approccio risiede nella combinazione di incentivi basati sull'economia di mercato, rischi di sviluppo ridotti, attuazione di obiettivi di politica sociale e coinvolgimento finanziario della comunità locale. Con questo approccio, in luoghi idonei si potrebbe quindi ottenere un ampliamento straordinariamente rapido e consistente dell'offerta abitativa, fornendo così un importante contributo alla creazione di ulteriori spazi abitativi all'interno dell'area urbana esistente.

Permangono ostacoli di rilievo
In ultima analisi, il fatto che il concetto delle «zone bianche» possa dimostrarsi efficace anche nella pratica non dipende tuttavia solo dalla sua logica economica convincente. I cambiamenti fondamentali richiesti nelle attuali pratiche di progettazione e costruzione devono essere accettati anche a livello politico ed essere attuabili nella pratica. Le reazioni suscitate finora dall'iniziativa di Zugo dimostrano già che le obiezioni non mancano. Tra le critiche mosse figurano, tra l'altro, l'elevatissima densità edilizia e il temuto calo della qualità architettonica dovuto alla deregolamentazione su ampia scala delle norme edilizie esistenti nonché il mutato ruolo delle autorità pubbliche nel processo di pianificazione. Inoltre, sorgono numerose questioni pratiche relative all'attuazione. A questo proposito, due sfide appaiono particolarmente rilevanti: In primo luogo, il progetto e la sua successiva attuazione devono ottenere un'accettazione politica e sociale sufficiente. In secondo luogo, per l'attuazione devono poi formarsi comunità di quartiere dotate di sufficiente autonomia operativa, in grado di realizzare effettivamente i grandi progetti previsti.

La densificazione non è una scelta politica scontata
Un ostacolo fondamentale sarà la tolleranza nei confronti del tipo di densificazione auspicato. Il progetto consente e richiede, in siti idonei, volumi edilizi che superano di gran lunga quelli attualmente usuali. Progetti di successo come ad esempio il Glattpark, l'Europaallee o Greencity a Zurigo, Erlenmatt a Basilea, Wankdorf-City a Berna o diverse aree di Lucerna Sud dimostrano che, in passato, i nuovi quartieri urbani caratterizzati da un forte aumento della densità abitativa hanno ottenuto il consenso politico. Spostando il dibattito dal singolo progetto edilizio – che spesso incontra una forte opposizione – al livello di un'intera zona, le «zone bianche» non risolvono certo il problema dell'accettazione, ma consentono una visione d'insieme e facilitano così la realizzazione. Il dibattito politico sull'introduzione di tali zone sarà senza dubbio molto acceso, tanto più che queste nuove zone urbanistiche devono sempre essere prima legittimate con procedure democratiche.

A livello cantonale e, in particolare, comunale saranno gli aventi diritto di voto a decidere in ultima istanza se autorizzare o meno un'intensificazione edilizia di così ampia portata in un determinato perimetro. La prospettiva di nuovi quartieri con grattacieli o di quartieri urbani fortemente densificati potrebbe suscitare una forte opposizione. Resta da vedere in che misura l'equilibrio sociopolitico previsto e la più ampia distribuzione dei profitti nella zona interessata possano ridurre la resistenza politica. Come dimostra la recente votazione nella città di Zurigo, da noi i grattacieli non godono di grande consenso, nemmeno nei grandi centri in cui si registra una grave carenza di alloggi, nonostante consentano la creazione di spazi verdi e aree libere e migliorino la ventilazione. Proprio il netto rifiuto espresso a Zurigo dimostra chiaramente che la volontà di procedere a una significativa densificazione edilizia, nonostante la forte pressione sul mercato immobiliare, non è affatto scontata.

La creazione di comunità capaci come punto cruciale
Se l'introduzione delle «zone bianche» dovesse avere esito positivo dal punto di vista politico, il loro successo dipenderà dalla presenza di un numero sufficiente di quartieri disposti a sostenere una trasformazione di ampia portata del proprio territorio. Poiché le ulteriori possibilità di costruzione dovranno infine essere sfruttate da soggetti privati, la di-

sponibilità dei proprietari fondiari a collaborare costituisce il presupposto fondamentale per la realizzazione di nuovi alloggi. Sebbene la prospettiva di partecipare ai plusvalori che ne derivano costituisca un forte incentivo finanziario alla partecipazione, la sua realizzazione presuppone tuttavia che numerosi proprietari riescano a concordare un obiettivo di sviluppo comune.

Un singolo vicino contrario può impedire la realizzazione di un nuovo progetto. I meccanismi di ripartizione previsti, che costituiscono un presupposto fondamentale e vincolante per la realizzazione di un progetto, rischiano di rendere molto difficile il raggiungimento di un consenso. Proprio la partecipazione dei proprietari fondiari che non realizzano opere edilizie ai plusvalori che ne derivano comporta il rischio di fenomeni di «free riding». Se venisse prelevata una quota troppo elevata dei proventi aggiuntivi per soddisfare tutti i vicini aventi diritto, gli incentivi rimanenti per gli attori che si assumono i rischi effettivi legati allo sviluppo potrebbero risultare insufficienti. In molti casi, ciò rischia proprio di indebolire quell'incentivo imprenditoriale su cui si basa, in linea di principio, il modello delle «zone bianche».

Inoltre, la sola volontà non sarà certo sufficiente per realizzare effettivamente progetti edilizi così ambiziosi. I quartieri interessati devono inoltre essere sufficientemente solidi dal punto di vista organizzativo e finanziario per portare avanti progetti di questo tipo. I complessi edilizi previsti nelle «zone bianche» hanno dimensioni che vanno ben oltre la realizzazione di un singolo condominio. Già l'organizzazione dei proprietari, la progettazione iniziale e il finanziamento della fase di pianificazione pongono sfide impegnative a tutte le parti coinvolte. Le trattative che si rendono necessarie in seguito con i finanziatori, gli investitori aggiuntivi, le autorità o le imprese edili per poter poi realizzare il progetto richiedono competenze tecniche molto elevate e ingenti risorse finanziarie.

Proprio nei quartieri in cui la maggior parte dei terreni appartiene a privati, ci si chiede quindi se i proprietari dispongano delle competenze e delle risorse necessarie per avviare tali progetti con le proprie forze. Anche se un quartiere fosse in linea di principio favorevole alla densificazione, difficilmente sarebbe in grado di progettare, finanziare e poi realizzare un grattacielo o un progetto di sviluppo su larga scala con diverse centinaia di appartamenti senza il coinvolgimento di un operatore professionale. La creazione di comunità disposte a collaborare e al contempo solide rappresenta quindi uno dei presupposti fondamentali affinché le potenzialità teoriche delle «zone bianche» possano essere effettivamente sfruttate nella pratica. L'assistenza consultiva prevista così come il sostegno finanziario diretto o indiretto da parte delle autorità cantonali e comunali dovranno quindi essere piuttosto consistenti affinché i progetti nelle «zone bianche» non rimangano, alla fine, solo castelli in aria.

Un test pratico promettente

Nonostante le notevoli difficoltà, il progetto delle «zone bianche» dovrebbe essere portato avanti. I meccanismi in discussione e i problemi che ne derivano potranno essere valutati in modo definitivo solo nell'ambito dell'applicazione pratica. Il fatto che le «zone bianche» nel Cantone di Zugo debbano essere inserite nella prevista legislazione edilizia rappresenta quindi un segnale positivo. Il progetto rappresenta un approccio promettente, che potrebbe consentire di realizzare in un lasso di tempo relativamente breve un numero considerevole di alloggi in un mercato caratterizzato da una forte tensione. Se il Cantone dovesse creare le basi giuridiche necessarie e i Comuni, di conseguenza, delimitare le «zone bianche», si presenterebbe l'interessante opportunità di osservare, in condizioni reali, l'efficacia di uno strumento nuovo e innovativo per la mobilitazione del potenziale edilizio residenziale. Tuttavia, potrebbero trascorrere ancora alcuni anni prima che vengano attuati gli adeguamenti necessari alle normative cantonali e comunali. E naturalmente resta da vedere se le aspettative che ne derivano potranno poi essere soddisfatte. Il potenziale di questo approccio giustifica tuttavia il tentativo di testarlo nella pratica. Alla luce della difficile situazione abitativa in molte regioni della Svizzera, il rischio di questo esperimento sembra infatti limitato, mentre in molte regioni i costi dello stallo nella politica abitativa diventano sempre più evidenti.

InfoBox: Origine dell'idea delle «zone bianche»

Nell'ambito dell'imposta OCSE, il Consiglio di Stato del Cantone di Zugo ha avviato misure per rafforzare l'attrattiva della piazza economica, in particolare per migliorare rapidamente l'estrema carenza sul mercato degli alloggi. Con lo studio «Standortfaktor Wohnen Zug» si intendeva sviluppare proposte nuove e non convenzionali, «out-of-the-box», per creare rapidamente molti più alloggi. La Direzione dei lavori pubblici di Zugo ha affidato l'incarico a un team composto da Thomas Held, Beat Weiss, Peter Märkli, Johanna Roth, Stefan Fahrländer e Christoph Schweiger. Lo studio è stato pubblicato alla fine del 2024 con il titolo «Weisse Zonen: Ein raumplanerisches und immobilienökonomisches Gedankenexperiment»:
https://zg.ch/de/soziales/wohnungswesen/wohnpolitik-2030

Impressum

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

Autori
Francis Schwartz
Michel Fleury
Alexander Koch
economic-research@raiffeisen.ch

Altre pubblicazioni Raiffeisen
Qui potete abbonarvi alla presente e ad altre pubblicazioni di Raiffeisen:
raiffeisen.ch/wissen

Immagine di copertina
Raiffeisen Züri Unterland

Chiusura redazionale
30.10.2026

Importanti note 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.