



Politica di pianificazione del territorio

A forza di regolamentazioni, impediamo la costruzione di nuovi alloggi nelle città

05.03.2025

A colpo d'occhio

L'essenziale in breve:

- Sempre più città svizzere regolano il proprio mercato immobiliare.
- Il risultato è che si costruisce di meno.
- La frenesia normativa fa aumentare anche gli affitti.

Oggi non è facile per chi cerca casa in città. Una frenesia normativa sta travolgendo le città svizzere, impedendo il funzionamento di un mercato immobiliare sano. Basilea e Zugo sono state recentemente contagiate dalle città malate croniche della Svizzera francese. Il virus si è diffuso in molte altre città, ma un peggioramento della situazione può ancora essere evitato. A Zurigo e Berna, ad esempio, le votazioni sugli interventi più dannosi sono ancora in corso. La scelta deve essere chiara a tutti: un tetto agli affitti peggiorerà notevolmente la carenza di alloggi. Se c'è un tetto massimo, nessuno vuole più costruire.

La strada per l'inferno è lastricata di buone intenzioni...

La popolazione urbana svizzera non resiste alla tentazione di intervenire sul mercato immobiliare. Questo dimostra che il legame tra i tetti agli affitti e l'offerta di alloggi è spesso frainteso. Prendiamo ad esempio la città di Basilea. Poco più di due anni fa, la popolazione ha detto sì a una “vera protezione degli alloggi”. In caso di carenza di alloggi a Basilea, le abitazioni che vengono convertite, ristrutturate o sostituite saranno soggette al controllo degli affitti per un periodo di cinque anni. La legge mira a proteggere gli inquilini nei periodi di carenza di alloggi.

Secondo la legge di Basilea, esiste una carenza di alloggi quando la percentuale di case sfitte è inferiore all'1,5%. Questa normativa è del tutto inappropriata per una città. Secondo questa definizione, tutte le grandi città hanno una carenza di alloggi da più di vent'anni (vedi grafico). Questo è totalmente fuori dalla realtà, perché quando il tasso di alloggi sfitti nelle città supera l'1,1%, gli affitti tendono¹ a diminuire - l'opposto di una carenza di alloggi. A Basilea, la soglia di carenza di alloggi è stata fissata a un livello così alto che sono stati introdotti dei limiti agli affitti non appena la legge è entrata in vigore.

```
!function(){!function(){"use
strict";window.addEventListener("message",(function(a){if(void
0!==a.data["datawrapper-height"]){var
```

```
e=document.querySelectorAll("iframe");for(var t in
a.data["datawrapper-height"])for(var r=0;r
```

I promotori immobiliari si ritirano, gli alloggi si degradano

Le conseguenze di un tetto massimo agli affitti sono disastrose: costruire o ristrutturare non è più interessante. Nel 2022, prima dell'entrata in vigore dell'iniziativa, a Basilea sono state costruite 1169 abitazioni. Nel 2024 la cifra era scesa a 450 e quest'anno il numero di abitazioni costruite sarà probabilmente ancora più basso a causa della normativa. Investitori come la Basilese stanno riducendo le loro attività in città e investendo altrove. Il numero di autorizzazioni per le ristrutturazioni è crollato. Quello che doveva succedere è successo: gli edifici di Basilea stanno lentamente ma inesorabilmente cadendo in rovina. E le nuove costruzioni sostitutive non vengono realizzate. Per chi cerca un appartamento, è ancora più difficile trovarlo.

Chi lo avrebbe creduto?

Questo sviluppo non sorprende. A Ginevra, gli affitti sono stati limitati per anni, motivo per cui il patrimonio abitativo è stato gravemente trascurato. Ciononostante, gli affitti sono tra i più alti della Svizzera, anche se la carenza è artificiale. Se avessimo usato quanto ci suggerisce la scienza, avremmo potuto prevedere le conseguenze degli interventi. Gli economisti concordano sul fatto che l'intervento sul mercato immobiliare peggiora l'offerta di alloggi. La regolamentazione del mercato immobiliare porta sempre ad un calo della costruzione di case, a edifici fatiscenti e ad affitti più alti. Eppure, la regolamentazione continua senza sosta. Quest'anno il mercato immobiliare sarà sottoposto a votazione a Lucerna e Berna. A Zurigo sono in corso ben cinque iniziative per l'edilizia abitativa. Se tutte le iniziative attualmente in sospenso avessero successo, la metà degli appartamenti in Svizzera sarebbero regolamentati. Sarebbe un disastro per il mercato immobiliare svizzero e per tutti i soggetti coinvolti. Il mercato immobiliare ha bisogno di sostegno, ma sotto forma di deregolamentazione e di procedure di approvazione di domande di costruzione più rapide. Queste e altre proposte sono contenute nelle linee guida aggiornate di *economiesuisse* sullo sviluppo territoriale. Consigliamo vivamente la lettura alle città che si stanno dirigendo verso il disastro.

¹ Cfr. avenir suisse Mieten und Mythen, P. 15; Wüest Partner stima un il tasso di alloggi sfitti ancora più basso per le città



Rudolf Minsch

Responsabile Politica economica generale & Politica estera, Capo economista,
membro della direzione



Fabian Scheidegger

Collaboratore di progetto Politica Economica e Formazione