

Il vostro immobile ha un potenziale maggiore?

La Svizzera si trova ad affrontare una sfida: la carenza di alloggi si sta aggravando, in particolare nei centri urbani come Zurigo, Basilea e Ginevra. Il tasso di appartamenti sfitti a livello nazionale è dell'1,08%, mentre nella città di Zurigo è solo dello 0,07%. Si tratta del valore più basso della Svizzera. Allo stesso tempo, l'attività edilizia rimane a livelli storicamente bassi, il che aumenta ulteriormente il divario tra domanda e offerta.

In questo contesto si aprono interessanti opportunità per proprietari e investitori: attraverso misure mirate come la densificazione, l'ampliamento, la sostituzione o la conversione degli edifici, è possibile non solo creare spazi abitativi urgentemente necessari, ma anche realizzare significativi aumenti di valore.

La carenza di alloggi è ulteriormente aggravata dalla crescita demografica dovuta all'immigrazione. Nel 2024 la popolazione svizzera è cresciuta di 86 600 persone, mentre nello stesso periodo sono stati completati circa 38 000 appartamenti. In questo contesto, diventa fondamentale capire come utilizzare in modo più efficiente gli immobili esistenti.

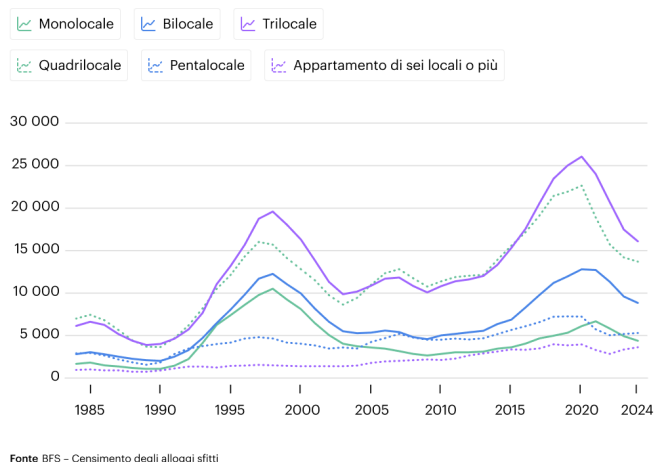
Densificazione: attivare le superfici inutilizzate

In molti comuni esistono riserve edilizie finora inutilizzate. I terreni con case unifamiliari o vecchi condomini su grandi parcelle offrono spesso spazio per ulteriori unità abitative, ad esempio attraverso ampliamenti, costruzioni nel cortile posteriore o frazionamenti.

Secondo studi dell'ETH, la densificazione interna delle città svizzere potrebbe consentire di creare fino al 30% di appartamenti in più senza bisogno di ulteriore superficie. Città come Basilea, Berna o Lucerna hanno già adeguato i coefficienti di sfruttamento o introdotto procedure semplificate per facilitare la realizzazione di tali potenzialità.



Appartamenti sfitti per numero di locali, 1984-2024



Ampliamento: nuovi spazi sopra gli edifici esistenti

Molti edifici plurifamiliari, in particolare quelli costruiti tra gli anni '60 e '80, sono stati realizzati con dimensioni statiche eccessive. Ciò apre oggi nuove prospettive: in molti casi è possibile aggiungere uno o due piani supplementari, ad esempio con moduli prefabbricati in legno. Soprattutto nelle regioni di Zurigo, Winterthur o Losanna, dove il terreno edificabile è scarso, l'ampliamento

verticale sta diventando un modello sempre più interessante. Per i proprietari, l'ampliamento non significa solo superfici aggiuntive da affittare, ma anche un aumento a lungo termine del valore dell'immobile. In molti luoghi, le norme edilizie e urbanistiche consentono già tali interventi o sono attualmente in fase di revisione a favore di tali progetti. A tal fine è essenziale un'analisi precisa del potenziale con verifica della struttura portante.

Nota: è necessario prestare particolare attenzione agli edifici storici o ai centri storici degni di tutela. In questi casi, le modifiche strutturali, come l'ampliamento o la modifica delle facciate, sono possibili solo a condizioni rigorose. Si consiglia di consultare tempestivamente le autorità competenti in materia di tutela dei beni culturali per chiarire la fattibilità e le autorizzazioni necessarie.

Nuova costruzione sostitutiva: più unità abitative sulla stessa superficie

Non tutti gli edifici sono adatti alla ristrutturazione. Soprattutto gli immobili più vecchi, che non sono più efficienti dal punto di vista energetico o difficilmente adattabili dal punto di vista strutturale, possono sviluppare un potenziale notevolmente maggiore in una nuova costruzione sostitutiva.

Una nuova costruzione consente di realizzare planimetrie moderne, sfruttare appieno il terreno e soddisfare allo stesso tempo requisiti quali l'accessibilità, l'efficienza energetica o la sostenibilità. Per gli investitori istituzionali, la sostituzione con una nuova costruzione può anche essere utilizzata strategicamente, ad esempio attraverso forward deal o in combinazione con alloggi sovvenzionati con fondi pubblici, che sono politicamente auspicabili e facilitano l'accesso al mercato.

Forme di espansione della proprietà



Fonte: ZKB

Sfruttare strategicamente il potenziale per la vendita

Per i potenziali acquirenti, sviluppatori di progetti, investitori istituzionali o cooperative edilizie non conta solo lo stato attuale, ma soprattutto le possibilità di sviluppo futuro. Un immobile con un potenziale di espansione comprovato, ad esempio attraverso chiarimenti preliminari in materia di diritto edilizio o progetti di massima, spesso raggiunge prezzi di vendita più elevati rispetto a immobili comparabili senza riserve dichiarate.

Secondo le analisi di mercato, il prezzo di vendita può aumentare fino al 15% se il potenziale di sviluppo è documentato e approvabile. È fondamentale una presentazione trasparente: visualizzazioni, studi di fattibilità e conferme da parte del comune rafforzano notevolmente la posizione negoziale.

Conclusione: riconoscere il potenziale di sviluppo e sfruttarlo per creare più spazio abitativo

La creazione di spazio abitativo aggiuntivo è diventata un compito che riguarda l'intera società e, allo stesso tempo, offre nuove opportunità per proprietari e investitori. Chi conosce e può dimostrare le possibilità edilizie del proprio terreno, sia che si tratti di densificazione, sopraelevazione o nuova costruzione, crea valore aggiunto per i futuri residenti e nel processo di vendita. In un contesto di mercato caratterizzato da una domanda elevata e un'offerta limitata, il potenziale documentato rappresenta un vantaggio decisivo.

Prenota subito una consulenza gratuita



Perizia immobiliare. Semplice, non vincolante e gratuito.

Scansione del codice o richiamo della pagina:
qr.properti.ch/counselling13

Conoscete il valore di mercato della vostra proprietà?



Calcolate ora gratuitamente il valore di mercato del vostro immobile.

Scansione del codice o richiamo della pagina:
qr.properti.ch/calcolo1