



Politica di pianificazione del territorio, Diritto delle società, Regolamentazione

Lex Koller: una riduzione degli investimenti non porta alla costruzione di nemmeno un nuovo alloggio

24.09.2026

A colpo d'occhio

L'inasprimento della Lex Koller richiesto dal Consiglio nazionale non crea nuovi alloggi: interviene sul mercato patrimoniale, mentre le strozzature si trovano nel mercato dei promotori immobiliari.

Una minore disponibilità di capitali stranieri può rendere più difficile il finanziamento e la realizzazione di nuovi progetti; quindi, l'inasprimento della normativa si rivela controproducente.

Per contrastare la carenza di alloggi servono soprattutto più terreni edificabili, una maggiore densificazione e procedure di pianificazione e autorizzazione più rapide – non una riduzione della base di investitori.

Questa settimana, in Consiglio nazionale, l'UDC, il PS e i Verdi hanno unito le forze e hanno approvato la mozione Aeschi volta a inasprire la Lex Koller. Essa mira a revocare in larga misura gli allentamenti degli ultimi 40 anni e a tornare alla versione della Lex Friedrich del 1985. Tra le altre cose, agli stranieri non sarebbe più consentito acquisire quote in società e fondi immobiliari. Di conseguenza, il capitale a disposizione per la creazione di spazi residenziali verrebbe notevolmente ridotto. La pressione politica sulla Lex Koller è forte. Anche il Consiglio federale sta perseguendo parallelamente un proprio inasprimento, che è stato bocciato nella consultazione: al di fuori dei Cantoni, solo circa il 5% dei partecipanti si è espresso a favore, poiché la Lex Koller è tutt'altro che una panacea per la carenza di alloggi.

I sostenitori di un inasprimento vogliono frenare la domanda estera e contrastare così la speculazione fondiaria e l'aumento dei prezzi dei terreni. Si è così individuato un nemico ideale: l'investitore straniero. Se però gli investitori stranieri venissero esclusi, in Svizzera non verrebbe costruito nemmeno un alloggio in più. I problemi del mercato immobiliare hanno infatti radici più profonde ed è fondamentale capire dove la politica interviene.

La valutazione d'impatto normativo commissionata dall'Ufficio federale di giustizia allo studio Fahrländer Partner distingue tre mercati: il mercato degli utenti, in cui inquilini e proprietari occupanti si confrontano con l'offerta esistente; il mercato dei promotori immobiliari, in cui vengono realizzati nuovi alloggi; e il mercato patrimoniale, in cui gli immobili vengono negoziati come investimento di capitale. La Lex Koller interviene sul mercato patrimoniale. La carenza, però, si manifesta nel mercato degli utenti e può essere risolta solo nel mercato dei promotori immobiliari.

Il capitale finanzia nuovi alloggi

Se la cerchia dei potenziali finanziatori si restringe, non ne deriva la costruzione di nemmeno un nuovo alloggio. Al contrario: le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli sviluppi urbanistici devono essere finanziati. Se la base di capitale si restringe, il finanziamento diventa più difficile e costoso. I progetti con redditività limitata vengono ritardati, ridimensionati o non vengono realizzati affatto.

È proprio questa correlazione che lo studio di Fahrländer Partner mette in evidenza. Una maggiore limitazione delle fonti di investimento porta tendenzialmente a una riduzione della costruzione di alloggi. A medio termine, il progetto di legge aggrava quindi la carenza di alloggi, anziché alleviarla. Particolarmente sfavorevole è l'effetto derivante dalla limitazione imposta alle società immobiliari quotate in borsa. Queste svolgono un ruolo importante nei grandi progetti di sviluppo. Poiché il numero di grandi promotori immobiliari in Svizzera è limitato, in futuro verrebbero realizzati, con ogni probabilità, meno progetti con un numero elevato di unità abitative.

Il problema risiede nel mercato dei promotori immobiliari. L'offerta è troppo scarsa. Nelle località più richieste, in particolare nelle aree urbane, non è possibile ampliarla abbastanza rapidamente. Chi vuole combattere seriamente la carenza di alloggi dovrebbe partire proprio da lì. E lì i problemi sono molteplici, ma non hanno nulla a che vedere con la provenienza del capitale. Autorizzazioni, riclassificazioni urbanistiche, mancanza di possibilità di densificazione, ricorsi, norme complicate. Tutto ciò rende l'edilizia in Svizzera un vero e proprio calvario. La Lex Koller non accorcia nessuna procedura, non mobilita terreni edificabili e non crea incentivi per la densificazione. Si limita a complicare il finanziamento. Anziché risolvere un problema, la mozione ne crea uno nuovo.

I prezzi immobiliari non sono sinonimo di carenza di alloggi

Anche l'argomento dei prezzi non convince. L'aumento dei prezzi degli immobili a reddito non comporta automaticamente affitti più alti o un minor numero di alloggi. Nel mercato patrimoniale, i tassi d'interesse e le aspettative di rendimento giocano un ruolo centrale. Negli ultimi 25 anni, i prezzi di transazione dei nuovi condomini sono – in media – più che raddoppiati. Secondo lo studio, però, circa tre quarti di questo aumento di valore sono da attribuire all'andamento dei tassi d'interesse. Un minore afflusso di capitali esteri non modifica né i tassi d'interesse né l'elevata domanda interna.

Una maggiore disponibilità di alloggi presuppone terreni edificabili, una pianificazione realizzabile, un'autorizzazione rapida e capitale sufficiente. Chi limita uno di questi fattori non elimina la scarsità degli altri, anzi, crea nuovi problemi. Nel Consiglio degli Stati, l'UDC, il PS e i Verdi non dispongono di

una maggioranza. Resta da sperare che la «Chambre de Reflexion» affronti la questione con maggiore lucidità e non segua il Consiglio nazionale.



Erich Herzog

Responsabile del Dipartimento concorrenza e regolamentazione, General Counsel, membro della direzione allargata



Rudolf Minsch

Responsabile Politica economica generale & Politica estera, Capo economista, Vicepresidente della Direzione