



Riserve di zone edificabili e prezzi degli immobili

Quando diminuisce l'offerta di un bene, cresce di conseguenza il suo prezzo. Questa è la teoria, e la pratica lo dimostra con un'infinità di esempi. Congelare la superficie complessiva delle zone edificabili allo stato attuale porta de facto a una carenza di riserve di zone edificabili, poiché mentre da un lato, a seguito della crescita demografica e dei posti di lavoro, si intaccano sempre più le riserve, dall'altro lato non è però possibile crearne di nuove. La superficie di zone edificabili non costruita diventa quindi sempre più esigua. Ciò, in teoria, dovrebbe comportare un aumento dei prezzi dei terreni edificabili e di conseguenza anche una crescita dei prezzi degli immobili. «Fahrländer Partner» è stata incaricata dall'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE) di analizzare con metodi statistici e sulla base di dati storici la relazione tra riserve di zone edificabili e prezzi degli immobili.

Dati di pianificazione

Per le analisi si è fatto ricorso alle statistiche delle zone edificabili del 2012 e del 2017, anche se di particolare interesse risultano soprattutto le riserve di zone edificabili non costruite. Non si utilizzano inoltre i prezzi dei terreni edificabili, bensì i prezzi di transazione delle abitazioni di proprietà corretti per la qualità.

Il livello dei prezzi degli immobili sul piano locale e regionale è influenzato da numerosi fattori tra cui, ad esempio, l'onere fiscale delle persone fisiche o i collegamenti con i trasporti pubblici. Nell'ambito delle analisi viene così considerato il maggior numero possibile di fattori ritenuti rilevanti, sempre che i dati a disposizione lo permettano.

Metodo

Per poter evincere informazioni consolidate per la relazione tra riserve di zone edificabili e prezzi degli immobili, occorre analizzare i dati con diversi metodi statistici. A riguardo va inoltre considerato che l'offerta di terreni edificabili di regola ha un'influenza sui prezzi degli immobili solo se si è in presenza anche di una corrispondente domanda. Nei Comuni con una domanda elevata di superfici abitative e lavorative, l'effetto sui prezzi delle riserve risulterà quindi più significativo rispetto alle località con una domanda più bassa. I Comuni vengono perciò raggruppati secondo diversi criteri come l'urbanità o lo sviluppo demografico e le analisi vengono poi condotte distintamente per i singoli gruppi.

Risultati

I risultati delle analisi evidenziano come tra il livello dei prezzi in un Comune e la disponibilità di zone edificabili non costruite vi sia la relazione pronosticata: considerando ulteriori fattori determinanti sui prezzi, i Comuni con riserve scarse di zone edificabili presentano prezzi degli immobili più elevati rispetto ai Comuni con riserve di zone edificabili più consistenti. Va tuttavia osservato che sussistono delle differenze territoriali. Nei Comuni rurali o in prossimità

di una città e nei Comuni urbani di un grande agglomerato si riscontra una relazione più significativa dal punto di vista statistico tra prezzi e riserve.

Anche se le analisi sono state condotte limitandosi alle abitazioni di proprietà, le presenti considerazioni valgono pure per tutte le altre utilizzazioni, poiché i prezzi locali e regionali degli immobili sono fortemente correlati con tutte le utilizzazioni: laddove i prezzi per le abitazioni di proprietà sono elevati, lo sono anche per le abitazioni in affitto, le case unifamiliari, le superfici per uffici e la vendita nonché le superfici commerciali e industriali.

Conclusione

In conclusione, i risultati delle analisi permettono di trarre una sola e unica considerazione: se il Popolo accetterà l'iniziativa contro la dispersione degli insediamenti, congelando le zone edificabili allo stato attuale e in tutta la Svizzera, in buona parte del territorio nazionale si registreranno prezzi degli immobili superiori a quelli che sarebbero stati senza che le zone edificabili venissero congelate.