

Comunicato stampa

## Sondaggio immobiliare FPRE e indice dei prezzi attesi APF/HEV-FPRE Autunno 2021

**Embargo: nessuno**

---

Zurigo, 11 novembre 2021

### Aspettative sui prezzi degli immobili residenziali ai massimi da 33 anni

**Gli esperti del mercato immobiliare interpellati si aspettano prezzi di transazione in aumento per le abitazioni di proprietà nei prossimi 12 mesi, come mostra il sondaggio semestrale di FPRE. Segni di un'inversione di tendenza si intravedono negli indicatori riguardanti gli affitti di appartamenti, le aspettative per il mercato degli uffici rimangono invece cupe.**

Le aspettative ottimistiche per le abitazioni di proprietà osservate già sei mesi fa si sono ulteriormente rafforzate: l'indice dei prezzi attesi per gli immobili residenziali di proprietà si attesta, nell'autunno 2021, a 72,5 punti, superando così il valore degli ultimi sei mesi (67,5 punti). Si tratta del livello più alto dal 1988, secondo l'analisi del sondaggio semestrale di FPRE sul mercato immobiliare svizzero, a cui hanno partecipato 824 esperti del settore.

L'ottimismo è ad un livello molto alto nel segmento delle case unifamiliari: il 78% degli esperti si aspetta che i prezzi aumentino o aumentino fortemente nei prossimi 12 mesi, il 21% si aspetta che i prezzi rimangano stabili e solo l'1% si aspetta che i prezzi diminuiscano. In tutte le regioni del paese, l'indice per le case unifamiliari è tra 50 e 100 punti denotando un ottimismo quindi molto diffuso anche a livello regionale.

Il fatto che la fiducia tra gli interpellati sia attualmente al livello più alto da 33 anni a questa parte riporta anche alla mente ricordi negativi: all'inizio degli anni '90, il periodo di euforia fu seguito da correzione importante dei prezzi immobiliari. Tuttavia, FPRE non vede attualmente una bolla immobiliare in Svizzera: «Secondo le nostre osservazioni ed analisi, i prezzi immobiliari sono sostenuti da dati fondamentali», spiega Stefan Fahrländer, partner di FPRE. «A condizione che non ci sia né un massiccio intervento normativo né un forte aumento dei tassi di interesse, ci aspettiamo – come la maggior parte dei partecipanti al sondaggio – che i prezzi delle abitazioni di proprietà continuino a salire».

#### Indice degli appartamenti in affitto in territorio positivo

Nel segmento degli affitti per appartamenti si osserva una possibile inversione di tendenza. Dopo che le aspettative sui prezzi erano già salite nello scorso semestre, l'indice è tornato nuovamente – dopo sette anni – in territorio positivo a 8,0 punti. Una netta maggioranza degli interpellati (73%) si aspetta che gli affitti rimangano invariati nei prossimi 12 mesi, ma ben il 18% si aspetta un aumento dei prezzi.

Anche se l'ottimismo è aumentato in tutte le regioni rispetto all'ultimo sondaggio, le differenze regionali rimangono marcate. Un aumento degli affitti per appartamenti è stato indicato dal 38% degli intervistati per la Regione alpina, dal 22% per Basilea e dal 20% per Zurigo, mentre nel Giura e nella Svizzera orientale la percentuale è molto più bassa: 6% rispettivamente 11%.

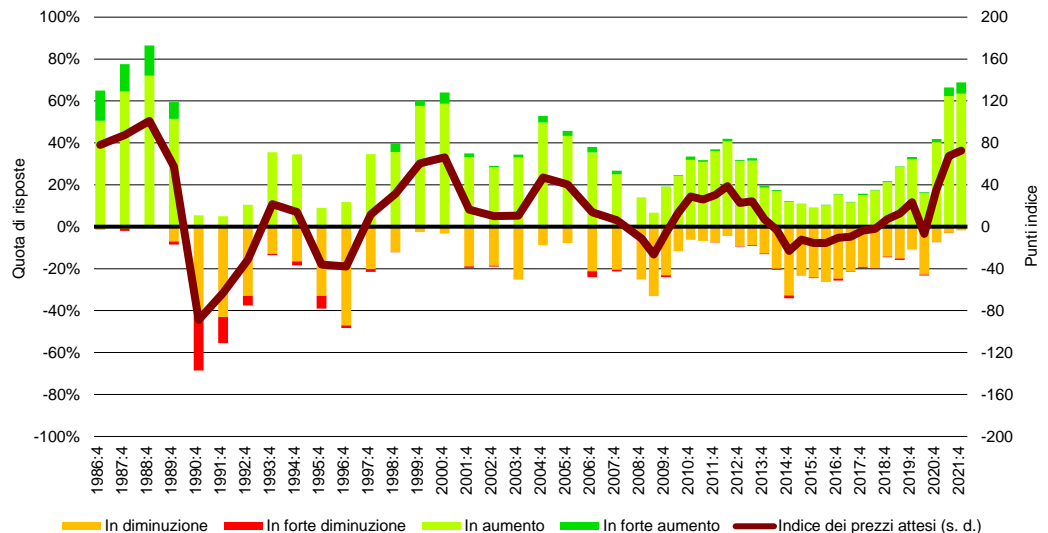
Le aspettative sull'evoluzione dei valori per le case plurifamiliari con appartamenti in affitto rimangono positive in tutte le regioni. Con 78,7 punti, il corrispondente indice dei prezzi attesi è superiore al valore della primavera 2021 (72,6 punti). Il valore più alto dell'indice è registrato nella regione di Basilea, dove l'80% dei partecipanti si aspetta un aumento dei prezzi nei prossimi 12 mesi, mentre nessuno si aspetta un calo dei prezzi.

### Prospettive cupe per il mercato degli uffici

Le aspettative per il mercato degli uffici rimangono cupe: anche se l'indice degli affitti è salito notevolmente rispetto all'ultimo sondaggio (-78,6 punti), è ancora chiaramente in territorio negativo con -41,7 punti. Il 44% si aspetta che gli affitti per superfici ad uso ufficio continuino a scendere, il 54% si aspetta che ristagnino e solo il 3% si aspetta affitti in aumento nei prossimi 12 mesi. Un cauto ottimismo è riscontrabile nelle aspettative sui prezzi di transazione per immobili commerciali: l'indice corrispondente è ancora negativo (-8,9 punti), ma significativamente più alto di sei mesi fa (-36,1 punti).

*Sondaggio immobiliare APF/HEV-FPRE e indici dei prezzi attesi:* dal 2008, FPRE conduce un sondaggio semestrale tra gli esperti del mercato immobiliare svizzero sull'evoluzione dei prezzi immobiliari negli ultimi 12 mesi e nei 12 mesi futuri. Inoltre, il sondaggio immobiliare annuale condotto da APV/HEV Svizzera fornisce serie temporali a lungo termine sul sentimento di fiducia degli esperti. Gli indici dei prezzi attesi calcolati dai risultati di entrambi i sondaggi danno un'indicazione dello sviluppo futuro dei vari segmenti immobiliari. 824 partecipanti da tutta la Svizzera hanno partecipato al sondaggio FPRE Autunno 2021

Figura 1: Prezzi attesi per abitazioni di proprietà (Svizzera)



Possibile intervallo dei valori dell'indice: da -200 a +200

Fonte: HEV Schweiz / FPRE. Dati del 4° trimestre 2021.

Tabella 1: Indici regionali dei prezzi attesi secondo il segmento di mercato

	AP/PPP (1)		CM/CU (2)		AA (3)		AU/UFF (4)		CP (5)		IUC (6)	
Lago Lemano	52.1	↗	69.1	→	12.0	↗	-46.9	↗	54.0	↘	0.1	↗
Giura	35.4	↘	87.7	→	-10.0	↗	-80.7	↘	55.7	↗	-45.5	↘
Altipiano	66.1	↗	96.6	↗	-0.8	↗	-42.6	↗	78.4	↗	-10.7	↗
Basilea	73.4	↗	78.2	↗	17.5	↗	-69.4	↗	85.2	↗	-4.6	↗
Zurigo	74.7	→	88.1	↘	15.5	↗	-35.8	↗	83.8	↘	-8.2	↗
Svizzera orientale	58.9	→	88.4	→	-3.3	↗	-60.0	↗	81.0	↗	-21.3	↗
Regione alpina	74.4	↗	89.3	↗	33.5	↗	-52.1	↗	78.2	↗	-15.9	↗
Svizzera Sud	7.6	↗	50.2	↘	-37.6	↗	-55.2	↗	33.8	↘	-40.2	↗

Possibile intervallo dei valori dell'indice: da -200 a +200.

(1) Prezzi degli appartamenti di proprietà (PPP); (2) Prezzi delle case monofamiliari/unifamiliari; (3) Affitti di appartamenti; (4) Affitti di superfici ad uso ufficio; (5) Prezzi di case plurifamiliari residenziali; (6) Prezzo di immobili commerciali.  
Variazione del valore dell'indice rispetto al semestre precedente: ↗ positiva, ↘ negativa, → stabile (+/- 3 punti indice).  
Numero di partecipanti: 824.

Fonte: HEV Schweiz / FPRE. Dati del 4° trimestre 2021.

Metodologia (in tedesco):

<https://fpre.ch/wp-content/uploads/2020/08/methodenbeschrieb-preiserwartungsindizes.pdf>

Serie temporali:

<https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/Preiserwartungsindizes-2021-4Q.xlsx>

*Vi ringraziamo per una vostra presa in considerazione.*

*Si prega di rivolgere eventuali domande alle seguenti persone:*

- Dr. Stefan Fahrländer, Partner, [sf@fpre.ch](mailto:sf@fpre.ch), +41 79 707 85 27

- Jaron Schlesinger, Partner, [js@fpre.ch](mailto:js@fpre.ch), +41 44 466 70 04

### Informazioni su Fahrländer Partner Raumentwicklung

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) è un'azienda di consulenza e ricerca privata ed indipendente con sede a Zurigo e filiali a Berna e Francoforte sul Meno.

Il team interdisciplinare di FPRE si occupa di temi riguardanti lo sviluppo territoriale, con particolare attenzione per le dinamiche economiche e demografiche del territorio in uso e disponibile per l'uso. Dalla fondazione nel 2006, ricerca, sviluppo di prodotti propri e analisi ad hoc per i clienti costituiscono i punti focali dell'attività. Gli immobili sono spesso oggetto di studio.

Con il sistema di valutazione ed analisi immobiliare IMBAS, FPRES gestisce una delle più grandi applicazioni legate al tema dell'economia immobiliare per la Svizzera, il Principato del Liechtenstein, la Germania e l'Austria.