



Comunicato stampa

Sondaggio immobiliare FPRE e indice dei prezzi attesi APF/HEV-FPRE primavera 2024

Sperrfrist: Keine

Zurigo, 28 maggio 2024

Torna l'ottimismo nel mercato delle abitazioni di proprietà

Secondo il sondaggio semestrale di FPRE, che ha raccolto un totale di 872 partecipanti, gli esperti del mercato immobiliare prevedono prezzi di transazione stabili o in aumento per le abitazioni di proprietà nei prossimi 12 mesi. Si prevede che anche gli affitti degli appartamenti continuino a crescere, mentre la prospettiva per i prezzi degli immobili a reddito residenziali è di nuovo positiva.

Nei prossimi 12 mesi si prevedono prezzi stabili o in aumento per le abitazioni di proprietà a livello svizzero: l'indice di aspettativa dei prezzi per gli appartamenti di proprietà (PPP), calcolato da FPRE, si attesta a 38,6 punti nella primavera del 2024, mentre quello per le case unifamiliari (CU) si attesta a 45,8 punti.

Nell'autunno 2023, gli indici per entrambi i segmenti della proprietà residenziale erano ancora significativamente più bassi, con -9,1 (PPP) e 1,8 punti (CU). Le aspettative degli esperti che hanno partecipato al sondaggio sono quindi notevolmente migliorate. Questo è quanto emerge dalle analisi del sondaggio semestrale del FPRE sul mercato immobiliare svizzero, al quale hanno partecipato 872 esperti del settore.

Nel settore degli appartamenti di proprietà, la maggioranza (56%) prevede che i prezzi si mantengano stabili nei prossimi 12 mesi. Il 41% prevede un aumento o un forte aumento dei prezzi e il 3% prevede un calo dei prezzi. Per quanto riguarda le case unifamiliari, il 48% si aspetta che i prezzi rimangano stabili, mentre il 48% prevede un ulteriore aumento dei prezzi e il 4% prezzi più bassi. Il sondaggio è stato condotto tra l'inizio e la metà di maggio 2024.

Stefan Fahrländer di FPRE commenta: «Come dimostrano i risultati del nostro sondaggio, è tornato l'ottimismo nel mercato immobiliare. Un giudizio che anche FPRE condivide: in virtù della persistente crescita demografica, della tenuta dell'economia e del calo dei tassi d'interesse, la domanda di abitazioni di proprietà rimane elevata, ma allo stesso tempo l'attività di costruzione di nuove abitazioni è in fase di stagnazione. Questo favorisce l'aumento dei prezzi».

Previsti affitti di appartamenti più elevati

Per quanto riguarda gli affitti di abitazioni, l'indice è sceso dai 68,3 punti dell'autunno 2023 agli attuali 57,2 punti. Tuttavia, questo dato è ancora ben al di sopra della media degli ultimi 10 anni (-3,7 punti). Il 56% dei

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

+41 44 466 70 00
info@fppe.ch
www.fppe.ch

Fabrikstrasse 20A
3012 Bern

+41 31 348 70 00
bern@fppe.ch
www.fppe.ch

partecipanti prevede che gli affitti di appartamenti in Svizzera aumentino nei prossimi 12 mesi, il 42% prevede una stagnazione degli affitti e solo il 2% un calo degli affitti.

Aspettative più ottimistiche per gli immobili da reddito

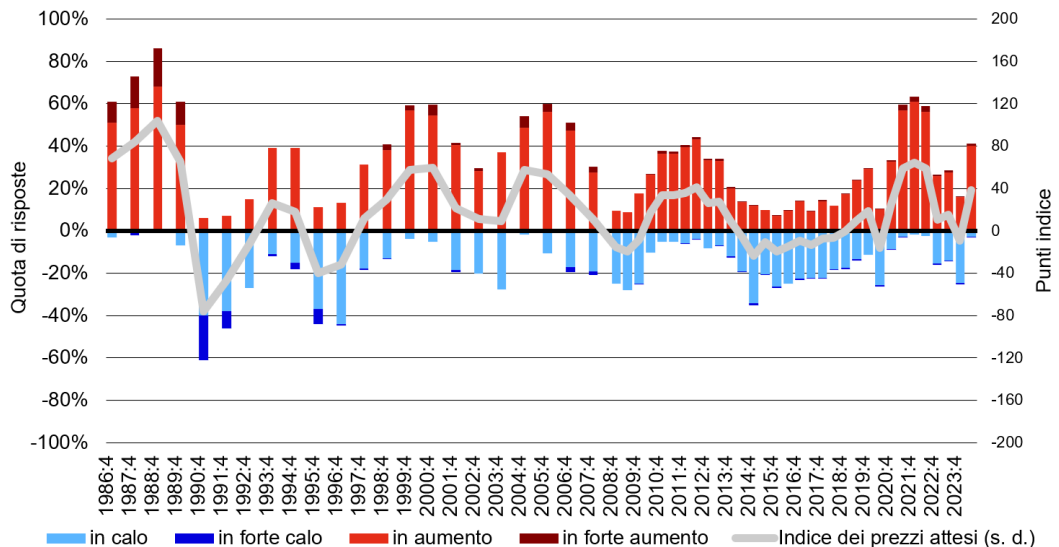
Il giudizio sulle performance degli edifici residenziali a reddito è migliorato in modo significativo rispetto all'ultimo sondaggio: dopo che l'indice corrispondente per la Svizzera si è attestato a -33,7 punti nell'autunno 2023 – il valore più basso dal 1996 – tale indice è salito ora nuovamente a 22,7 punti. I partecipanti al sondaggio mettono in primo piano il taglio dei tassi d'interesse come fattore decisivo, aggiungendo anche la scarsità dell'offerta.

Se si considerano le otto principali regioni della Svizzera, l'indice per le case plurifamiliari a reddito è più alto nelle regioni del Lago di Ginevra (35,7 punti), Zurigo (28,0 punti) e Svizzera orientale (26,6 punti). È da notare che solo la regione di Basilea ha un valore negativo (-19,4 punti). In questo caso, è probabile che la legge sulla protezione degli alloggi di Basilea Città abbia indotto i partecipanti di questa regione a non aspettarsi quasi nessun aumento dei prezzi.

Con un valore di -23,0 punti, l'indice delle aspettative sui prezzi degli affitti degli uffici è leggermente più alto rispetto al semestre precedente (-34,7 punti). Anche il giudizio sui prezzi delle transazioni per gli immobili ad uso ufficio e commerciali è leggermente meno pessimista: l'indice corrispondente si attesta a -26,1 punti (ultimo semestre: -54,2 punti).

Sondaggio immobiliare e indici di aspettativa dei prezzi HEV-FPRE: dal 2008, FPRE conduce un sondaggio semestrale tra gli esperti del mercato immobiliare svizzero sull'andamento passato e futuro dei prezzi degli immobili. Inoltre, l'indagine immobiliare annuale condotta da HEV Svizzera fornisce serie temporali a lungo termine sul sentiment degli esperti. Gli indici di aspettativa dei prezzi, calcolati sulla base dei risultati di entrambi i sondaggi, forniscono indicazioni sullo sviluppo futuro dei vari segmenti immobiliari. 872 operatori di mercato provenienti da tutta la Svizzera hanno partecipato al sondaggio FPRE Primavera 2024.

Figura 1: Aspettative di prezzo a livello nazionale per le case plurifamiliari



Possibile intervallo di valori Indice: -200 bis +200.

Numero di partecipanti: 872.

Fonte: HEV Schweiz / FPRE. Dati del 2° trimestre 2024.

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

	PPP (1)		CU (2)		AAP (3)		AUFF (4)		CPF (5)		IUC (6)	
Lago di Ginevra	43.0	↗	53.5	↗	66.4	↗	-5.3	↗	35.7	↗	-23.4	↗
Giura	38.5	↗	44.5	↗	47.7	↘	-23.5	↗	16.2	↗	-20.9	↗
Altipiano	40.7	↗	52.5	↗	49.3	↘	-29.1	↗	25.1	↗	-25.1	↗
Basilea	29.6	↗	36.0	↗	42.7	↘	-48.6	↗	-19.4	↗	-46.6	↗
Zurigo	44.2	↗	55.1	↗	68.0	↘	-18.9	↗	28.0	↗	-23.2	↗
Svizzera orientale	32.1	↗	36.0	↗	43.5	↘	-30.0	↘	26.6	↗	-27.4	↗
Ragione alpina	43.0	↗	55.5	↗	50.2	↘	-35.1	↗	25.4	↗	-32.9	↗
Svizzera del Sud	15.5	↗	10.4	↗	26.6	↘	-19.6	↗	7.2	↗	-28.6	↗
Svizzera	38.6	↗	45.8	↗	57.2	↘	-23.0	↗	22.7	↗	-26.1	↗

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

(1) Prezzi degli appartamenti di proprietà (PPP); (2) Prezzi delle case unifamiliari; (3) Affitti di appartamenti; (4) Affitti di superfici ad uso ufficio; (5) Prezzi di case plurifamiliari residenziali; (6) Prezzo di immobili ad uso ufficio/commerciali. Variazione del valore dell'indice rispetto al semestre precedente: ↗ positiva, ↘ negativa, → stabile (+/- 3 punti indice). Numero di partecipanti: 918.

Fonte: HEV Schweiz / FPRE. Dati del 2° trimestre 2024.

Metodologia (in tedesco):

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

Si prega di rivolgere eventuali domande alle seguenti persone:

- Dr. Stefan Fahrländer, Partner, sf@fpre.ch, +41 79 707 85 27

- Jaron Schlesinger, Partner, js@fpre.ch, +41 44 466 70 00

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, FPRE gestisce una delle più grandi applicazioni legate al tema dell'economia immobiliare per la Svizzera, il Principato del Liechtenstein e la Germania.