

Comunicato stampa

Prezzi delle abitazioni di proprietà nel 2° trimestre del 2022

Embargo: nessuno

Zurigo, 8 luglio 2022

Nonostante l'aumento dei tassi di interesse: i prezzi delle abitazioni di proprietà continuano a crescere

Abitazioni di proprietà un'altra volta più care in Svizzera nel 2° trimestre del 2022. L'aumento dei prezzi per gli appartamenti in PPP è superiore rispetto a quello delle case unifamiliari.

Nel 2° trimestre 2022, i prezzi degli appartamenti di proprietà sono aumentati dell'2,7 per cento rispetto al trimestre precedente, come indicano le analisi della FPRE. L'incremento più marcato viene segnato dal segmento superiore (+3,4%), ma anche nel segmento inferiore e medio si osservano prezzi di transazione in aumento (1,7% rispettivamente 2,2%). Su base annua, gli appartamenti di proprietà sono diventati più cari del 6,7%.

Ad eccezione della regione Svizzera del Sud (-0,4%), tutte le altre grandi regioni svizzere registrano un aumento dei prezzi degli appartamenti in PPP rispetto al trimestre precedente (segmento medio). L'aumento è più pronunciato nella regione di Zurigo (+3,5%), nella regione alpina (+3,1%) e nella regione di Basilea (+2,8%).

Anche le case unifamiliari registrano, a livello svizzero, un ulteriore aumento dei prezzi nel 2° trimestre del 2022. L'incremento si osserva sia rispetto al trimestre precedente (+2,2%) sia rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (5,5%).

L'aumento dei tassi di interesse non può fermare l'aumento dei prezzi

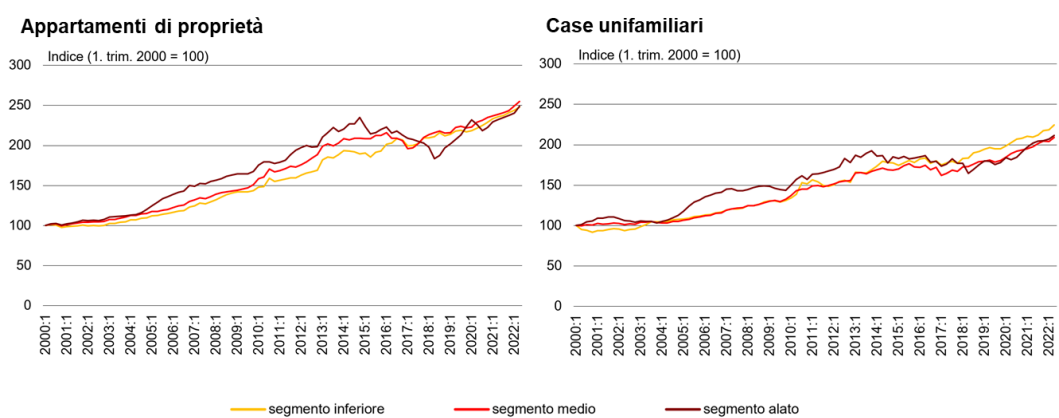
“A causa dell'inflazione, le ipoteche a lungo termine sono aumentate in Svizzera. L'attuale pressione inflazionistica rende possibili ulteriori aumenti dei tassi di interesse da parte della Banca nazionale svizzera nei prossimi mesi, il che dovrebbe rendere meno conveniente la proprietà abitativa e frenare ulteriori aumenti dei prezzi. Tuttavia, i tassi d'interesse sono ancora a un livello molto basso rispetto agli standard storici e l'economia svizzera, che sta registrando un buon andamento, fa sì che la domanda di immobili residenziali rimanga vivace. Se l'inflazione si stabilizzerà nuovamente nel corso dell'anno, i tassi di interesse a lungo termine potrebbero, nella migliore delle ipotesi, scendere ancora un po' verso la fine dell'anno”, afferma Stefan Fahrländer, Partner di FPRE.

Il 16 giugno 2022, con grande sorpresa di molti operatori di mercato, la Banca nazionale svizzera (BNS) ha aumentato il tasso di interesse di riferimento (tasso guida) per la prima volta dopo 15 anni, portandolo

da -0,75% a -0,25%. Questo per contrastare l'aumento della pressione inflazionistica. La BNS non ha escluso ulteriori aumenti dei tassi di interesse nel prossimo futuro.

Indici dei prezzi di transazione e di terreno edificabile per la proprietà abitativa: Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) pubblica a scadenza trimestrale gli indici aggiustati per la qualità sulla base di transazioni immobiliari (PPP, case unifamiliari). Gli indici sono disponibili per gli appartamenti di proprietà (PPP) e le case unifamiliari (CU) (3 segmenti ciascuno, nuova costruzione) così come per i terreni edificabili per le case plurifamiliari con PPP e per i terreni edificabili per case unifamiliari

Figura 1: Evoluzione dei prezzi PPP e case unifamiliari (Svizzera) dal 2000



Fonte: Indici dei prezzi di transazione Fahrländer Partner. Dati al 30 giugno 2022.

Tabella 1: Evoluzione dei prezzi delle abitazioni di proprietà per segmento

	Appartamenti di proprietà		Case unifamiliari	
	rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente	rispetto al trimestre precedente	rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente	rispetto al trimestre precedente
Segmento inferiore	5.2%	1.7%	7.1%	2.8%
Segmento medio	6.7%	2.2%	5.9%	2.4%
Segmento superiore	7.0%	3.4%	4.7%	2.0%
Indice globale	6.7%	2.7%	5.5%	2.2%

Fonte: Indici dei prezzi di transazione Fahrländer Partner. Dati al 30 giugno 2022.

Tabella 2: Evoluzione dei prezzi di PPP e case unifamiliari medie per regione

	Appartamenti di proprietà (segmento medio)		Case unifamiliari (segmento medio)	
	rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente	rispetto al trimestre precedente	rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente	rispetto al trimestre precedente
Lago Lemano	6.8%	0.9%	5.8%	1.6%
Giura	4.6%	2.3%	3.6%	0.8%
Altipiano	5.8%	2.2%	3.9%	2.7%
Basilea	8.4%	2.8%	7.0%	2.7%
Zurigo	9.4%	3.5%	7.5%	3.0%
Svizzera orientale	5.6%	1.6%	4.6%	1.8%
Regione alpina	6.4%	3.1%	6.7%	2.7%
Svizzera del Sud	1.1%	-0.4%	6.3%	1.9%
Svizzera	6.7%	2.2%	5.9%	2.4%

Fonte: Indici dei prezzi di transazione Fahrländer Partner. Dati al 30 giugno 2022.

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung

Metodologia (in tedesco):

<https://fpre.ch/wp-content/uploads/2020/08/methodenpapier-immo-indizes.pdf>

Serie temporali:

https://it.fpre.ch/wp-content/uploads/indici-abitazione-proprietà-2022_2t.xlsx

Le serie di indici a livello di regione MS possono essere fornite su richiesta.

Vi ringraziamo per una vostra presa in considerazione.

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