



Comunicato stampa

Prezzi delle abitazioni di proprietà – 4° trimestre del 2023

Embargo: nessuno

Zurigo, 12 gennaio 2024

Prezzi in crescita nel 2023 per le abitazioni di proprietà – nonostante la stagnazione del segmento case unifamiliari

I prezzi degli appartamenti di proprietà in Svizzera aumentano anche nel 4° trimestre del 2023, mentre le case unifamiliari registrano un andamento laterale. Complessivamente, nel 2023, sia gli appartamenti di proprietà che le case unifamiliari hanno segnato un aumento dei prezzi in tutti i segmenti.

I prezzi delle case unifamiliari si sono mossi lateralmente in Svizzera, segnando, secondo le analisi di FPRE, un -0,2% nel quarto trimestre del 2023 rispetto al trimestre precedente. Mentre il segmento inferiore ha registrato un leggero aumento (+0,6%), i prezzi sono rimasti stabili o in lieve calo nei segmenti medio e superiore (rispettivamente -0,6% e -0,2%). Nel complesso, nel 2023 le case unifamiliari hanno registrato un aumento di prezzo medio annuo del 3,8%.

Al contrario, i prezzi degli appartamenti di proprietà sono cresciuti in tutti i segmenti nel 4° trimestre del 2023. L'aumento medio dei prezzi si attesta al +4,2% su base annua. Il segmento PPP di fascia alta registra la crescita maggiore nel 2023 (+6,0%), mentre il segmento più dinamico nel segmento case è quello inferiore con un +5.3%.

Nel trimestre in corso, il calo dei prezzi delle case unifamiliari di fascia media è stato più forte nelle grandi regioni della Svizzera orientale, Zurigo e Svizzera del Sud (-1,3% ciascuna), mentre le regioni del Giura (+1,3%) e del Lago di Ginevra (+0,7%) hanno registrato lievi aumenti. Nell'arco del 2023, i prezzi in tutte le principali regioni segnano aumenti tra il 2,5% (regione di Basilea) e il 6,2% (regione del Giura).

Abitazioni di proprietà: temporanea moderazione (al massimo)

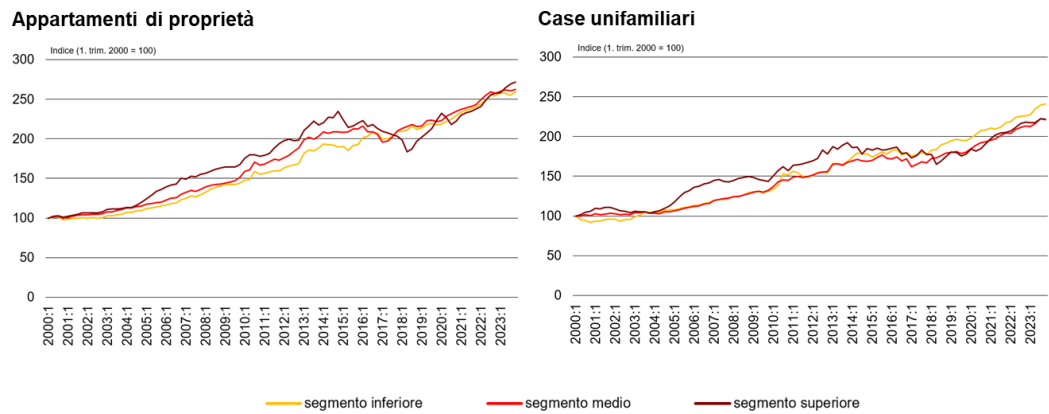
Le incertezze sulla situazione finanziaria futura e, dall'altro lato, la certezza che il costo della vita aumenti di nuovo nel 2024 inducono i potenziali proprietari di case o appartamenti ad essere più cauti. In questo contesto è da leggere il rallentamento nel segmento delle case unifamiliari alla fine 2023. FPRE prevede tuttavia prezzi in crescita per il 2024 e il 2025.

Stefan Fahrländer, Partner di FPRE, commenta: "si prevede che i prezzi continuino a salire nel medio termine, visto che la domanda rimane elevata e non si prevede un grande dinamismo da parte del settore delle nuove costruzioni nel 2024. Nel segmento di fascia alta si prospettano alcuni problemi dovuti ai prezzi

elevati e alla maggiore attenzione al budget da parte delle economie domestiche, ma è improbabile che i prezzi diminuiscano."

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 31 dicembre 2023.

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

	Appartamenti di proprietà			Case unifamiliari		
	2022- 2023 (media annua)	rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente	rispetto al trimestre precedente	2022- 2023 (media annua)	rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente	rispetto al trimestre precedent e
Segmento inferiore	2.8%	2.0%	1.8%	5.3%	6.5%	0.6%
Segmento medio	2.3%	1.9%	0.7%	4.1%	3.6%	-0.6%
Segmento superiore	6.0%	5.4%	0.8%	3.1%	1.8%	-0.2%
Indice globale	4.2%	3.6%	0.9%	3.8%	3.3%	-0.2%

Fonte: Indici dei prezzi di transazione Fahrländer Partner. Dati al 31 dicembre 2023.

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

	Appartamenti di proprietà (segmento medio)			Case unifamiliari (segmento medio)		
	2022- 2023 (media annua)	rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente	rispetto al trimestre precedente	2022- 2023 (media annua)	rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente	rispetto al trimestre precedente
Lago Lemano	2.4%	3.2%	0.6%	3.6%	3.6%	0.7%
Giura	2.9%	2.2%	3.0%	6.2%	7.4%	1.3%
Altipiano	4.0%	1.3%	0.6%	3.5%	2.4%	-1.1%
Basilea	4.4%	3.6%	1.9%	2.5%	2.2%	-0.3%
Zurigo	5.2%	1.9%	-0.1%	3.5%	1.6%	-1.3%
Svizzera orientale	5.9%	3.7%	0.9%	6.0%	6.3%	-1.3%
Regione alpina	3.6%	1.6%	1.8%	5.6%	5.2%	-0.6%
Svizzera del Sud	-0.4%	-3.7%	-1.3%	5.6%	7.3%	-1.3%
Svizzera	2.3%	1.9%	0.7%	4.1%	3.6%	-0.6%

Fonte: Indici dei prezzi di transazione Fahrländer Partner. Dati al 31 dicembre 2023.

Tabella 3: Previsioni cicliche appartamenti in proprietà

	Domanda		Offerta		Valori di mercato	
	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Segmento inferiore	●	→	●	→	↗	↗
Segmento medio	●	→	●	→	↗	↗
Segmento superiore	●	→	●	→	→	↗

Simboli : situazione attuale dal punto di vista del venditore : ●: non problematica, ●: alcuni problemi, ●: problematica; Previsione dal punto di vista del venditore : ↗: miglioramento, →: stabilità, ↘: peggioramento.

Fonte: Fahrländer Partner.

Tabella 4: Previsioni cicliche case unifamiliari

	Domanda		Offerta		Valori di mercato	
	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Segmento inferiore	●	→	●	→	↗	↗
Segmento medio	●	→	●	→	↗	↗
Segmento superiore	●	→	●	→	→	↗

Simboli : situazione attuale dal punto di vista del venditore : ●: non problematica, ●: alcuni problemi, ●: problematica; Previsione dal punto di vista del venditore : ↗: miglioramento, →: stabilità, ↘: peggioramento.

Fonte: Fahrländer Partner.

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-2023_4t.xlsx

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

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung

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.

Per garantire la vicinanza alla ricerca, FPRE partecipa a congressi scientifici, pubblica e insegna nelle scuole universitarie.

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.