

Comunicato stampa

## Prezzi delle abitazioni di proprietà – 1° trimestre 2024

**Embargo: nessuno**

---

Zurigo, 12 aprile 2024

## Prezzi delle abitazioni in aumento nel 1° trimestre 2024 – alcune regioni con andamento contrastante

**Rispetto al trimestre precedente, tutti i segmenti degli appartamenti di proprietà e delle case unifamiliari sono diventati più costosi in Svizzera, anche se in alcune regioni si osserva una flessione dei prezzi.**

Secondo le analisi di FPRE, nel 1° trimestre del 2024 i prezzi delle abitazioni in PPP sono aumentati a livello svizzero dello 0,8% rispetto al trimestre precedente. L'aumento osservato è più pronunciato nel segmento inferiore (+1,9%) e leggermente più contenuto nei segmenti medio e superiore (rispettivamente +0,5% e +0,8%). Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, le PPP hanno registrato un aumento complessivo dei prezzi del 3,9%.

I prezzi delle case unifamiliari sono aumentati rispetto al trimestre precedente (+1,8%) e in maniera più significativa rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (+5,5%). A differenza delle PPP, il segmento superiore delle case unifamiliari (+3,0%) ha registrato l'aumento dei prezzi più consistente rispetto al trimestre precedente, mentre l'aumento dei segmenti inferiore e medio è stato più moderato (rispettivamente +0,8% e +0,7%).

Nel segmento degli appartamenti di proprietà di fascia media, le differenze regionali nell'andamento dei prezzi sono significative: rispetto al trimestre precedente, i prezzi sono diminuiti nelle regioni di Basilea (-2,3%), Giura (-1,2%) e Lago di Ginevra (-0,9%). I maggiori aumenti sono stati registrati nella Svizzera del Sud (+2,9%), nella regione alpina (+1,8%) e nelle regioni dell'Altopiano e della Svizzera orientale (entrambe +1,1%).

### Come reagiscono le economie domestiche alla riduzione dei tassi d'interesse?

L'incertezza sulla situazione finanziaria futura e l'aumento del costo della vita nel 2024 hanno spinto i potenziali acquirenti di abitazione di proprietà a muoversi con una certa cautela, come dimostra il calo dei prezzi degli immobili residenziali di proprietà in varie regioni della Svizzera.

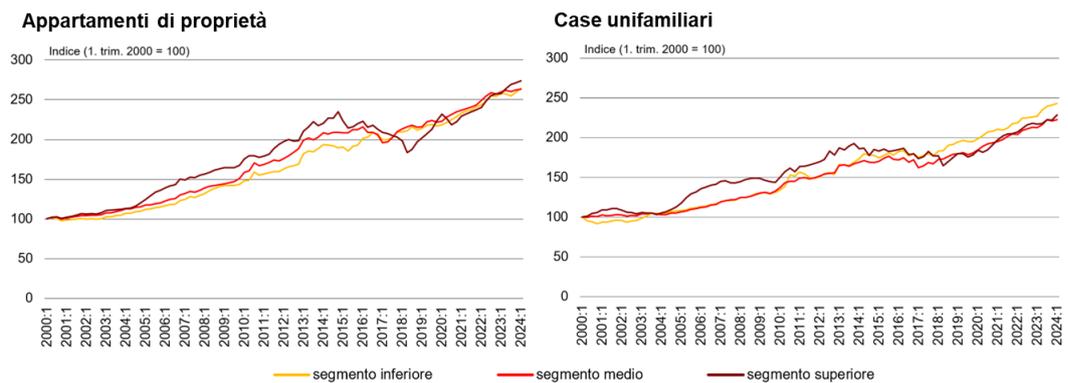
Nel marzo 2024, la Banca nazionale svizzera (BNS) ha abbassato il tasso d'interesse di riferimento dall'1,75 all'1,5%, inaugurando un'inversione di tendenza in materia di tassi d'interesse rispetto alla Federal Reserve statunitense e alla Banca centrale europea. La BNS ha giustificato tale scelta con la riduzione della pressione inflazionistica in Svizzera e con l'apprezzamento reale del franco svizzero.

La riduzione dei tassi di interesse da parte della Banca Nazionale Svizzera nel marzo 2024 potrebbe avere un impatto sui prezzi delle abitazioni di proprietà, sia pure con un effetto leggermente ritardato. Stefan Fahrländer, Partner di FPRE, commenta: "il clima di fiducia è ancora negativo a causa delle crisi e delle guerre, ma il taglio dei tassi di interesse dovrebbe avere un effetto positivo sulla domanda. Soprattutto nelle regioni centrali, dove si è osservato un calo dei prezzi, questo dovrebbe fornire impulsi positivi sui prezzi."

A causa dell'elevata domanda e della scarsa attività edilizia, FPRE prevede che i prezzi degli immobili residenziali continueranno a crescere nel medio termine.

*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 marzo 2024.

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	2.5%	1.9%	7.0%	0.8%
Segmento medio	1.4%	0.5%	4.8%	0.7%
Segmento superiore	6.1%	0.8%	5.2%	3.0%
Indice globale	3.9%	0.8%	5.5%	1.8%

Fonte: Indici dei prezzi di transazione Fahrländer Partner. Dati al 31 marzo 2024.

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	0.5%	-0.9%	5.4%	0.6%
Giura	0.6%	-1.2%	5.9%	0.4%
Altipiano	2.7%	1.1%	6.3%	2.6%
Basilea	1.0%	-2.3%	3.6%	-0.2%
Zurigo	1.5%	0.5%	2.0%	-0.1%
Svizzera orientale	3.4%	1.1%	4.9%	-0.6%
Regione alpina	2.3%	1.8%	8.5%	2.9%
Svizzera del Sud	-2.4%	2.9%	3.7%	-1.5%
Svizzera	1.4%	0.5%	4.8%	0.7%

Fonte: Indici dei prezzi di transazione Fahrländer Partner. Dati al 31 marzo 2024.

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-proprietari-2024\\_1t.xlsx](https://it.fpre.ch/wp-content/uploads/indici-abitazione-proprietari-2024_1t.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](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.

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.