



Comunicato stampa

Prezzi delle abitazioni di proprietà – 4° trimestre 2024

Embargo: nessuno

Zurigo, 17 gennaio 2025

L'aumento dei prezzi delle abitazioni di proprietà continua nel 4° trimestre del 2024

Rispetto al trimestre precedente e allo stesso trimestre dello scorso anno, tutti i segmenti degli appartamenti di proprietà e delle case unifamiliari hanno registrato un aumento dei prezzi in Svizzera, tuttavia in alcune regioni si è osservata una stagnazione o una lieve riduzione dei prezzi.

Nel 4° trimestre del 2024, secondo le analisi di FPRE, i prezzi delle case unifamiliari sono aumentati dell'1,4% rispetto al trimestre precedente. Il segmento superiore ha registrato l'incremento più marcato con un aumento dell'1,9%, mentre i prezzi dei segmenti inferiore e medio sono aumentati rispettivamente dello 0,9% e dello 0,7%. Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, l'aumento dei prezzi nel segmento medio è stato del 3,1%. In questo periodo, la regione alpina (+6,3%), quella dell'Altipiano (+4,9%) e di Zurigo (+4,5%) hanno registrato gli aumenti di prezzo più significativi, mentre nelle regioni di Basilea (-0,2%) e della Svizzera del Sud (-2,3%) si sono registrati prezzi stagnanti o addirittura in calo.

Anche i prezzi degli appartamenti di proprietà hanno registrato un aumento sia rispetto al trimestre precedente (+1,2%) che rispetto allo stesso trimestre dell'anno scorso (+1,6%). Rispetto al trimestre precedente, l'aumento è più significativo nel segmento inferiore (+2,3%), ma anche i segmenti medio e superiore registrano un incremento (rispettivamente +1,3% e +0,9%).

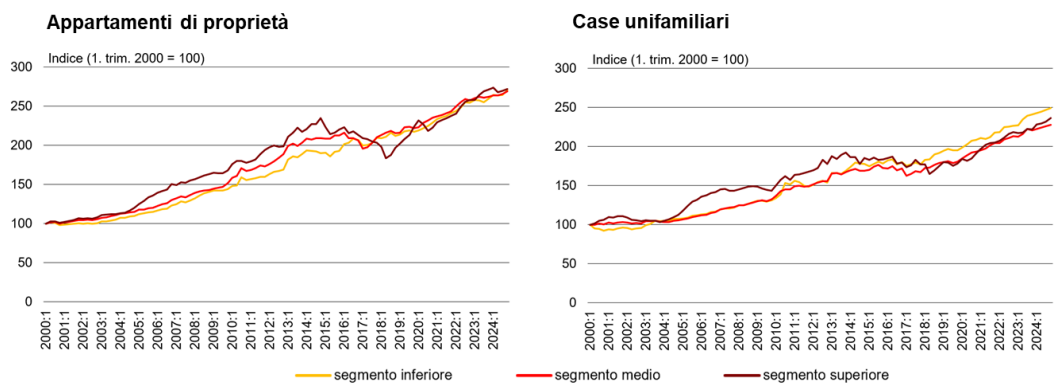
L'aumento è destinato a continuare

Alla luce dell'elevata domanda e della protratta dell'attività edilizia poco dinamica, FPRE si aspetta che i prezzi delle case unifamiliari e degli appartamenti di proprietà continuino a crescere nei prossimi 12 mesi, anche se è necessario fare una distinzione tra le diverse regioni.

Stefan Fahrländer, Partner di FPRE, precisa: *“nelle regioni molto richieste, come gli agglomerati urbani di Zurigo o l'area del Lago di Ginevra, il continuo squilibrio tra domanda e offerta porterà probabilmente a ulteriori aumenti dei prezzi. Nelle regioni meno centrali o periferiche, invece, è probabile che i prezzi rimangano pressoché invariati”.*

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 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	4.1%	2.3%	3.4%	0.9%
Segmento medio	2.5%	1.3%	3.1%	0.7%
Segmento superiore	0.2%	0.9%	6.4%	1.9%
Indice globale	1.6%	1.2%	4.8%	1.4%

Fonte: Indici dei prezzi di transazione Fahrländer Partner. Dati al 31 dicembre 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	3.1%	1.7%	2.0%	-0.3%
Giura	-0.1%	0.5%	1.6%	1.5%
Altipiano	3.1%	1.8%	4.9%	1.1%
Basilea	-1.1%	1.5%	-0.2%	-1.1%
Zurigo	3.6%	2.1%	4.5%	1.3%
Svizzera orientale	2.0%	2.0%	2.9%	2.1%
Regione alpina	1.7%	0.1%	6.3%	0.6%
Svizzera del Sud	1.3%	-0.9%	-2.3%	1.1%
Svizzera	2.5%	1.3%	3.1%	0.7%

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

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung

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

Serie temporali:

https://it.fpre.ch/wp-content/uploads/indici-abitazione-proprieta-2024_4t.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.

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.