

Comunicato stampa

Prezzi delle abitazioni di proprietà – 4° trimestre 2025

Embargo: nessuno

Zurigo, 14 gennaio 2026

Prezzi delle case unifamiliari stabili – appartamenti di proprietà sempre più cari

I prezzi degli appartamenti di proprietà in Svizzera registrano un lieve aumento, mentre quelli delle case unifamiliari rimangono stabili rispetto al trimestre precedente. Considerando l'intero anno 2025, i prezzi delle abitazioni di proprietà hanno registrato un aumento ulteriore.

Secondo le analisi attuali di Fahländer Partner Raumentwicklung (FPRE), nel quarto trimestre del 2025 i prezzi delle case unifamiliari sono rimasti pressoché invariati (-0,1%) rispetto al trimestre precedente. Nel segmento inferiore e in quello medio si osservano lievi cali in tutta la Svizzera (-1,0% e -0,5%), mentre nel segmento superiore si registra un moderato aumento dei prezzi pari allo 0,4%. Nel corso dell'intero anno 2025, le case unifamiliari registrano comunque un aumento dei prezzi del 3,0%.

Gli appartamenti di proprietà continuano a mostrare una buona tenuta: nel quarto trimestre, i prezzi sono aumentati in tutti i segmenti rispetto al trimestre precedente. Il segmento inferiore registra un aumento dell'1%, quello medio dello 0,5% e quello superiore dello 0,3%. Nel complesso, nel 2025 si registra un aumento dei prezzi del 5,6%.

A livello regionale, tuttavia, l'andamento è disomogeneo: i prezzi degli appartamenti di proprietà nel segmento medio aumentano rispetto al trimestre precedente nelle regioni di Zurigo (+2,2%), Giura (+1,5%), Alpi (+1,4%) e Mittelland (+1,3%). Al contrario, la Svizzera orientale (-1,8%), la regione del Lago Lemano (-1,2%), la Svizzera del Sud (-0,6%) e la regione di Basilea (-0,5%) registrano un lieve calo dei prezzi.

Prospettive per il 2026: previsto un ulteriore aumento dei prezzi

La domanda di abitazioni di proprietà rimarrà elevata anche nel 2026, mentre l'attività edilizia continuerà a non tenere il passo. FPRE prevede quindi un aumento dei prezzi, ma ritiene che ci saranno differenze regionali, soprattutto nel settore delle case unifamiliari. Nelle regioni molto richieste, come l'area di Zurigo o il Lago Lemano, lo squilibrio tra domanda e offerta dovrebbe continuare a determinare un aumento dei prezzi. Nelle regioni periferiche o meno centrali, invece, l'andamento dei prezzi dovrebbe rimanere più stabile.

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung

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

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-2025_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:

Manuel Lehner, Partner, ml@fpre.ch, +41 44 466 70 30

Anna Zimmermann, Partner, azi@fpre.ch, +41 44 466 70 51