

Comunicato stampa

Affitti di mercato nel 3° trimestre del 2021

Embargo: nessuno

Zurigo, 29 ottobre 2021

Affitti di appartamenti stabili, affitti di uffici in calo

A livello svizzero, gli affitti di appartamenti si muovono lateralmente nel 3° trimestre 2021, segnando un leggero calo su base annua. Gli affitti di uffici sono in diminuzione nel trimestre in corso, ma sono aumentati rispetto allo scorso anno.

Nel 3° trimestre del 2021, gli affitti di mercato per gli appartamenti di nuova costruzione (-0,7%) sono in leggero calo, mentre quelli per gli appartamenti in edifici di vecchia costruzione (-0,3%) rimangono pressoché invariati. Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, gli affitti residenziali sono in leggero calo complessivo (-1,3%). Questo a causa dell'andamento degli affitti degli appartamenti in edifici vecchi (-3,0%). A livello svizzero, gli affitti nelle nuove costruzioni sono pari a quelli dello stesso trimestre dell'anno scorso (+0,2%). Tuttavia, alcune differenze possono essere osservate a livello regionale: mentre gli appartamenti di nuova costruzione nelle regioni del Lago Lemano (-1,5%), Basilea (-1,0%) e Zurigo (-0,9%) sono meno cari rispetto all'ultimo trimestre, quasi nessun cambiamento si osserva nelle regioni dell'Altipiano (-0,2%) e della Svizzera orientale (-0,2%).

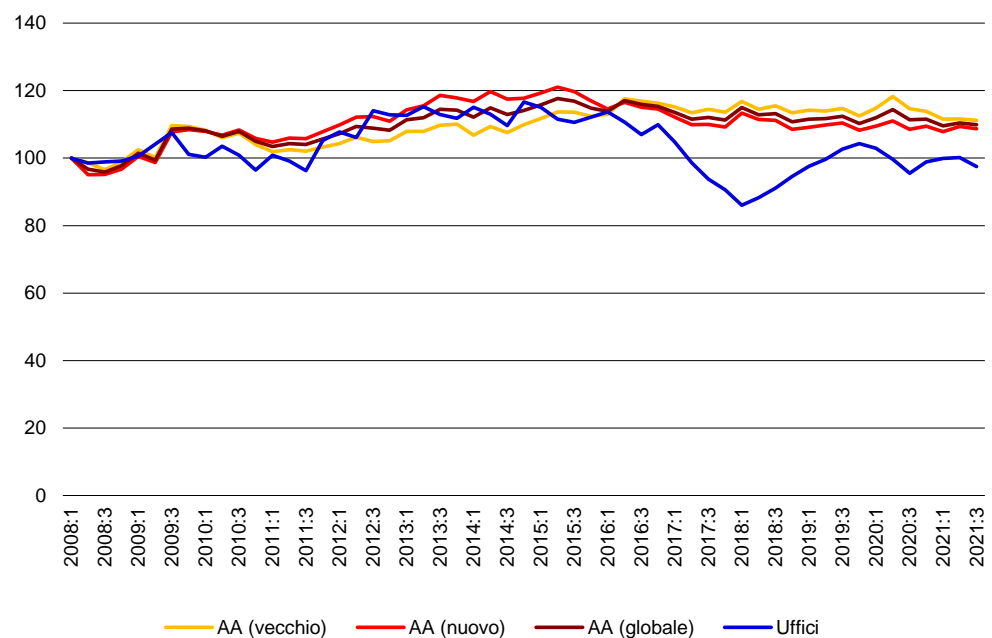
«Il movimento laterale degli affitti probabilmente proseguirà. Nei nuclei urbani caratterizzati da un eccesso di domanda si dovrebbe invece continuare ad osservare affitti in ascesa», ribadisce **Stefan Fahrländer**, Partner di FPRE, commentando l'attuale situazione del mercato.

La ripresa nel mercato degli uffici viene rallentata

Dopo essersi mossi verso l'alto, o almeno lateralmente, negli ultimi tre trimestri, in seguito al calo significativo l'anno scorso, gli affitti degli uffici stanno scendendo di nuovo nel trimestre attuale (-2,6%). Il declino è più pronunciato nelle regioni di Basilea e della Svizzera del Sud. Rispetto allo stesso trimestre dell'anno scorso, gli affitti degli uffici sono più cari del 2,1%. Tuttavia, nel terzo trimestre del 2020, l'indice per le superfici ad uso uffici era al suo livello più basso dal 2019. FPRE si aspetta che la pressione sul mercato degli uffici continui. La carenza di domanda aggiuntiva, unitamente agli spazi che arriveranno sul mercato, dovrebbe continuare a far calare gli affitti in alcune ubicazioni.

Indici degli affitti di mercato e di terreno edificabile degli immobili di reddito: Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) pubblica a scadenza trimestrale gli indici aggiustati per la qualità sulla base di nuovi contratti d'affitto. Gli indici sono disponibili per gli appartamenti in affitto (nuova e vecchia costruzione) e per le superfici ad uso ufficio (nuova costruzione) così come per i terreni edificabili per le case plurifamiliari con appartamenti in affitto e per stabili amministrativi.

Abbildung 1: Evoluzione affitti di appartamenti e superfici ad uso ufficio (Svizzera) dal 2008



Nota: indicizzato, 1° trimestre 2008 = 100.

Fonte: Indici degli affitti di mercato Fahrländer Partner. Dati al 30 settembre 2021.

Tabelle 1: Evoluzione degli affitti dei nuovi contratti per appartamenti, 3° trimestre 2021

	Appartamenti in affitto (nuova costruzione)		Appartamenti in affitto (vecchia costruzione)	
	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%	-1.5%	-3.3%	-1.0%
Giura	0.7%	1.1%	-2.6%	2.0%
Altipiano	1.1%	-0.2%	-2.5%	-0.1%
Basilea	1.6%	-1.0%	-2.1%	-0.9%
Zurigo	-0.7%	-0.9%	-3.4%	-0.2%
Svizzera orientale	0.5%	-0.2%	-3.3%	-0.3%
Regione alpina	-0.8%	0.0%	-3.4%	0.5%
Svizzera del Sud	1.6%	-0.9%	-2.7%	-1.2%
Svizzera	0.2%	-0.7%	-3.0%	-0.3%

Fonte: Indici degli affitti di mercato Fahrländer Partner. Dati al 30 settembre 2021.

Tabelle 2: Evoluzione degli affitti dei nuovi contratti per superfici ad uso ufficio, 3° trimestre 2021

	Superfici ad uso ufficio (nuova costruzione)	
	rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente	rispetto al trimestre precedente
Lago Lemano	-0.8%	-1.4%
Altipiano	-1.9%	-2.9%
Basilea	3.2%	-5.0%
Zurigo	3.6%	-2.4%
Svizzera orientale	8.0%	-2.8%
Svizzera del Sud	1.9%	-5.0%
Svizzera	2.1%	-2.6%

Fonte: Indici degli affitti di mercato Fahrländer Partner. Dati al 30 settembre 2021.

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-affitti_mercato_2021_3Q.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 e la Germania.