

Comunicato stampa

Affitti di mercato nel 2° trimestre del 2022

Embargo: nessuno

Zurigo, 29 luglio 2022

Differenze regionali nell'andamento dei canoni di locazione

Gli affitti stipulati nei nuovi contratti di locazione segnano un lieve aumento a livello svizzero nel 2° trimestre 2022 – gli andamenti regionali sono invece contrastanti. I canoni di locazione degli uffici aumentano in tutte le regioni.

Nel 2° trimestre 2022, gli affitti di mercato per gli appartamenti di vecchia costruzione segnano un aumento in Svizzera: +0,8% rispetto al trimestre precedente. Per gli oggetti nuovi, l'incremento risulta dello 0,4%. Rispetto allo stesso trimestre del 2021, il movimento verso l'alto degli affitti risulta più marcato per il segmento delle vecchie costruzioni (+2,7%) che per quello delle nuove costruzioni (+0,4%). Questo il risultato delle analisi di FP RE.

Nel corso degli ultimi quattro trimestri, si osservano differenze regionali: mentre gli affitti degli edifici di nuova costruzione sono aumentati nelle regioni della Svizzera orientale (+1,5%), del Lago di Ginevra e di Zurigo (+1,2% ciascuno), si registra un calo a Basilea (-1,7%) e nella Svizzera del Sud (-0,9%).

Per quanto riguarda gli edifici più vecchi – sempre considerando gli ultimi quattro trimestri – si osservano aumenti degli affitti nelle regioni di Zurigo, Giura (entrambi +4,0%) e Lago di Ginevra (+3,4%), mentre si registrano affitti leggermente più bassi a Basilea (-1,7%) e nella Svizzera del Sud (-0,9%).

"Gli inquilini amano particolarmente i centri e le agglomerazioni delle grandi città come Zurigo o Ginevra. In queste regioni si può osservare un forte eccesso di domanda, che ha un effetto trainante sui prezzi. D'altra parte, negli ultimi anni sono stati costruiti ulteriori appartamenti in affitto in aree con una domanda debole, il che sta portando a un aumento dei tassi di sfritto e a un calo degli affitti. Tuttavia, considerando la Svizzera nel suo complesso, ci aspettiamo che i canoni di locazione si muovano ancora lateralmente.", spiega Stefan Fahrländer, partner di FP RE.

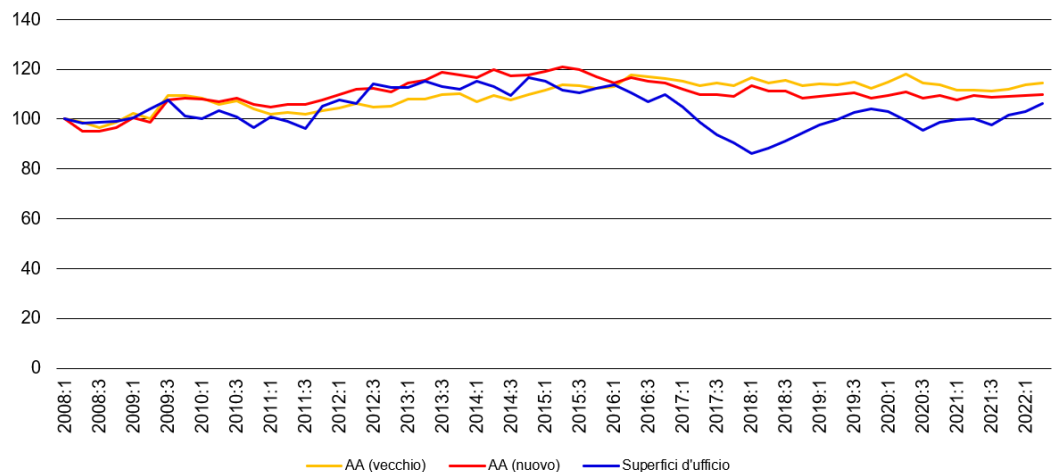
La ripresa nel mercato degli uffici continua

Come nei due trimestri precedenti, gli affitti per superfici ad uso ufficio nei nuovi contratti segnano un aumento. A livello svizzero, l'aumento è del 3,0% rispetto al trimestre precedente e addirittura del 6,1% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno. Nell'ultimo trimestre, i canoni di locazione sono aumentati in tutte le regioni, con l'incremento più pronunciato nella regione Svizzera del Sud (+5,0%), Lago di Ginevra (+4,5%) e Basilea (+3,4%).

La ripresa degli ultimi trimestri è arrivata dopo anni difficili per il mercato degli uffici, in cui per anni si è assistito a un calo degli affitti e ad un aumento delle superfici sfitte. FPRE giudica le tendenze di recupero osservate di recente come una contro-movimento a breve termine e continua a prevedere un calo dei prezzi per le ubicazioni lontane dai centri principali. Nelle buone ubicazioni i valori di mercato dovrebbero invece rimanere stabili.

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.

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



Nota: indicizzato, 2° trimestre 2008 = 100; AA: appartamenti in affitto.

Fonte: Indici degli affitti di mercato Fahrländer Partner. Dati al 30 giugno 2022.

Tabella 1: Evoluzione degli affitti dei nuovi contratti per appartamenti, 2° trimestre 2022

	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	1.2%	1.3%	3.4%	1.3%
Giura	0.5%	0.3%	4.0%	0.7%
Altipiano	0.7%	0.2%	3.0%	0.7%
Basilea	-3.7%	-0.8%	-1.7%	-0.8%
Zurigo	1.2%	0.7%	4.0%	1.4%
Svizzera orientale	1.5%	0.5%	3.3%	0.9%
Regione alpina	-2.1%	-0.7%	0.0%	-0.3%
Svizzera del Sud	-4.2%	-2.4%	-0.9%	-0.5%
Svizzera	0.4%	0.4%	2.7%	0.8%

Fonte: Indici degli affitti di mercato Fahrländer Partner. Dati al 30 giugno 2022.

Tabella 2: Evoluzione affitti dei nuovi contratti per superfici ad uso ufficio, 2° trimestre 2022

	Superfici ad uso ufficio (nuova costruzione)	
	rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente	rispetto al trimestre precedente
Lago Lemano	9.3%	4.5%
Altipiano	3.9%	2.2%
Basilea	-1.0%	3.4%
Zurigo	7.8%	2.9%
Svizzera orientale	0.8%	1.0%
Svizzera del Sud	6.5%	5.0%
Svizzera	6.1%	3.0%

Fonte: Indici degli affitti di mercato Fahrländer Partner. Dati al 30 giugno 2022.

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_2022_2Q.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 a livello di scuole universitarie e professionali.

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.