

Comunicato stampa

Affitti di mercato nel 3° trimestre del 2022

Embargo: nessuno

Zurigo, 28 ottobre 2022

Gli affitti di appartamenti e uffici ristagnano

Gli affitti stipulati nei nuovi contratti di locazione rimangono nel complesso stabili a livello svizzero nel 3° trimestre 2022 – si osservano differenze regionali importanti. Anche gli affitti per gli uffici sono in fase di stagnazione, dopo diversi trimestri di ripresa.

Nel 3° trimestre 2022, gli affitti di mercato per gli appartamenti di vecchia costruzione segnano una diminuzione in Svizzera: -0,6% rispetto al trimestre precedente. Per gli oggetti nuovi, il calo è dello 0,7%. Rispetto allo stesso trimestre del 2021, si registra un aumento sia nel segmento delle vecchie costruzioni (+2,5%) che per quello delle nuove costruzioni (+0,4%). Questo il risultato delle analisi di FPRE.

Da un punto di vista regionale, le regioni del Giura (-3,4%), di Basilea (-1,9%) e dell'Altipiano (-1,4%) registrano i più forti cali dei canoni di locazione rispetto al trimestre precedente (edifici nuovi), mentre nella Svizzera del Sud (+3,9%) e nella Regione alpina (+1,3%) si osservano canoni in aumento.

Aumento del tasso ipotecario di riferimento all'orizzonte

"Il mutato contesto macroeconomico, con l'aumento dei tassi di interesse e il ritorno dell'inflazione, non ha finora avuto un impatto rilevante sui prezzi degli affitti in Svizzera. Questo mercato reagisce generalmente in modo più lento ai cambiamenti. L'anno prossimo, tuttavia, il tasso ipotecario di riferimento per i contratti di locazione dovrebbe essere aumentato per la prima volta da quando è stato introdotto nel 2008. Nel contempo, parte dell'inflazione verrà trasferita agli inquilini, il che potrebbe portare a un leggero aumento dei canoni di locazione.", spiega Stefan Fahrländer, partner di FPRE.

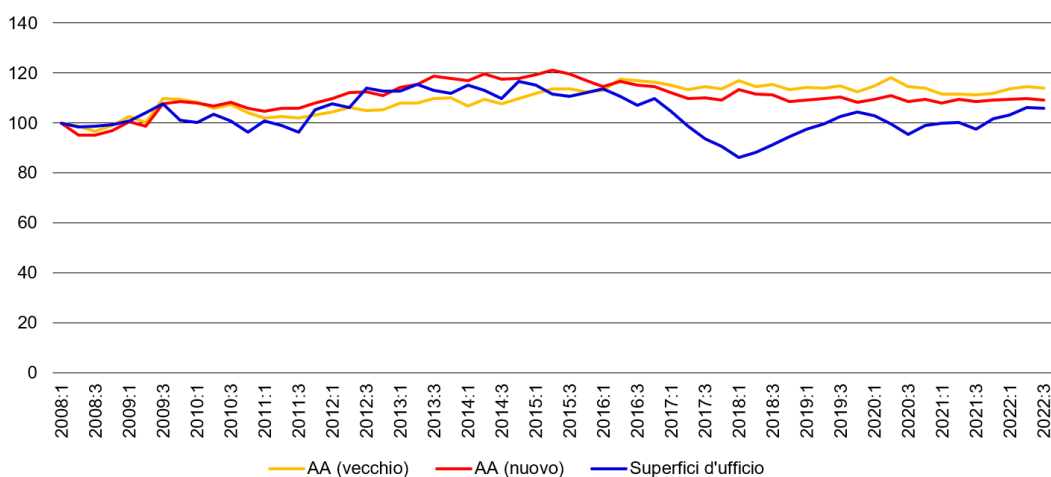
Mercato degli uffici con differenze regionali notevoli

Dopo essersi costantemente mossi verso l'alto negli ultimi tre trimestri, i canoni di locazione per uffici stipulati di recente hanno mostrato, nel terzo trimestre del 2022, una tendenza laterale (Svizzera: -0,4% rispetto al trimestre precedente). Negli ultimi quattro trimestri si è registrato un aumento significativo dell'8,7%, il che significa che il mercato degli uffici è tornato più o meno allo stesso livello della fine del 2019.

A seconda della regione, l'evoluzione intercorsa nell'ultimo trimestre è molto eterogenea: nella Svizzera del Sud (+5,0%) e sul Lago di Ginevra (+4,2%) continua la tendenza alla ripresa, mentre Basilea (-4,3%) e Zurigo (-2,2%) registrano un calo dei canoni di locazione nei nuovi contratti.

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, 3° trimestre 2008 = 100; AA: appartamenti in affitto.

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

Tabella 1: Evoluzione degli affitti dei nuovi contratti per appartamenti, 3° 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	1.6%	-1.1%	2.9%	-1.4%
Giura	-4.0%	-3.4%	-1.8%	-3.7%
Altipiano	-0.4%	-1.4%	1.9%	-1.1%
Basilea	-4.6%	-1.9%	-1.8%	-1.0%
Zurigo	1.9%	-0.2%	4.3%	0.1%
Svizzera orientale	0.7%	-1.0%	2.8%	-0.8%
Regione alpina	-0.8%	1.3%	1.0%	1.4%
Svizzera del Sud	0.4%	3.9%	3.0%	2.7%
Svizzera	0.4%	-0.7%	2.4%	-0.6%

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

Tabella 2: Evoluzione affitti dei nuovi contratti per superfici ad uso ufficio, 3° trimestre 2022

	Superfici ad uso ufficio (nuova costruzione)	
	rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente	rispetto al trimestre precedente
Lago Lemano	15.5%	4.2%
Altipiano	7.6%	0.5%
Basilea	-0.2%	-4.3%
Zurigo	8.1%	-2.2%
Svizzera orientale	5.6%	1.9%
Svizzera del Sud	17.7%	5.0%
Svizzera	8.7%	-0.3%

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

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.