

Comunicato stampa

Affitti di mercato nel 1° trimestre del 2023

Embargo: nessuno

Zurigo, 28 aprile 2023

Affitti stabili per appartamenti in nuovi edifici – leggero aumento per gli edifici vecchi

Nel 1° trimestre del 2023, gli affitti delle nuove abitazioni nei contratti stipulati di recente rimangono invariati a livello svizzero, mentre si registra un leggero aumento per gli edifici più vecchi. Gli affitti per gli uffici sono leggermente più elevati.

I canoni di mercato dei nuovi contratti per gli appartamenti più vecchi in Svizzera sono aumentati dello 0,5% nel 1° trimestre del 2023 rispetto al trimestre precedente, mentre i canoni per gli appartamenti nuovi non hanno registrato variazioni in questo lasso di tempo. Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, gli affitti sono aumentati dello 0,3% sia per gli appartamenti più vecchi che per quelli di nuova costruzione. Questo è quanto emerge dalle analisi di FPRE.

In un confronto regionale, si nota che solo la regione del Lago di Ginevra ha registrato una diminuzione degli affitti (-0,3%) per gli edifici più vecchi (rispetto al trimestre precedente). Per contro, i maggiori aumenti degli affitti si registrano nelle regioni del Giura (+1,9%), della Svizzera orientale (+1,0%), del Mittelland (+0,7%) e di Zurigo (+0,6%).

La spinta della domanda è al momento ancora troppo bassa

I tassi di sfritto degli appartamenti in Svizzera sono in calo dal picco del 2020 e, parallelamente, il numero di appartamenti in affitto in offerta è diminuito in modo significativo.

Stefan Fahrländer di FPRE illustra i motivi per cui gli affitti di mercato non sono aumentati in modo generalizzato: *"in molte regioni c'è ancora un alto livello di offerta, il che significa che i proprietari hanno un margine di manovra limitato per l'aumento degli affitti. Inoltre, le prospettive economiche negative potrebbero aver spinto alcune famiglie a rimandare il trasloco, riducendo così la domanda. La pressione della domanda sembra quindi ancora troppo bassa per muovere i canoni di mercato in modo significativo. Tuttavia, è probabile che la situazione cambi nei prossimi mesi"*.

Mercato degli uffici: differenze regionali

I canoni di locazione per uffici sono aumentati dello 0,5% nei nuovi contratti rispetto al trimestre precedente. Rispetto allo stesso trimestre dell'anno scorso, gli affitti in Svizzera risultano stabili (+0,1%).

Tuttavia, a seconda della regione, l'andamento rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente è differente: nella regione del Lago di Ginevra (+5,7%) si registra una chiara tendenza al rialzo, mentre nella Svizzera orientale (-4,1%), a Basilea (-2,2%) e nel Mittelland (-1,1%) si osserva un calo degli affitti degli uffici.

FPRE prevede che nel 2023 i canoni di locazione degli uffici avranno un andamento per lo più laterale. Nei centri maggiori e soprattutto nelle ubicazioni top, in cui la domanda resterà elevata, si prevede un leggero aumento dei canoni di mercato.

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.

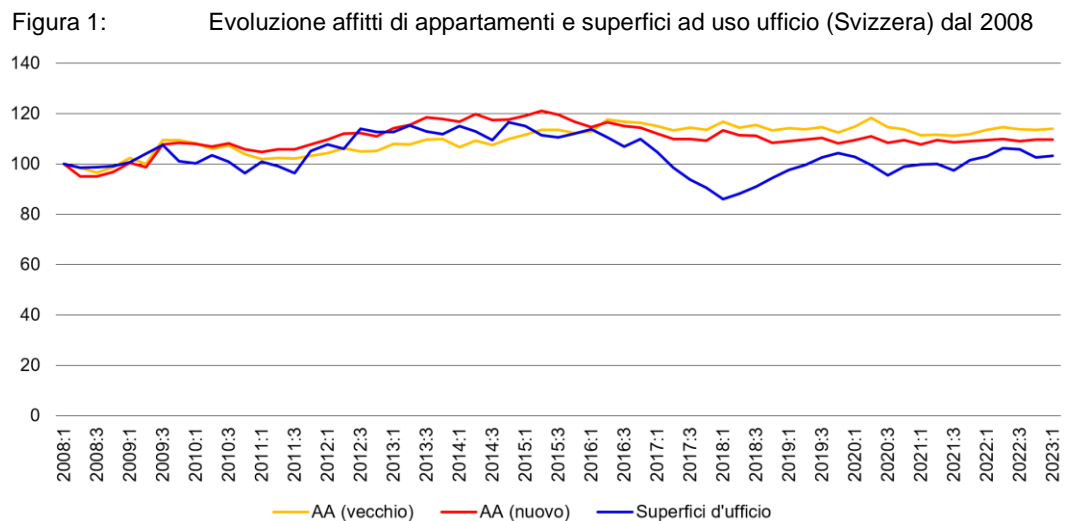


Tabella 1: Evoluzione degli affitti dei nuovi contratti per appartamenti, 1° trimestre 2023

	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	-0.7%	-0.9%	-1.1%	-0.3%
Giura	0.7%	2.3%	-1.3%	1.9%
Altipiano	-0.2%	0.4%	-0.2%	0.7%
Basilea	-1.6%	-0.1%	-1.8%	0.2%
Zurigo	1.1%	-0.2%	2.1%	0.6%
Svizzera orientale	0.9%	0.6%	1.2%	1.0%
Regione alpina	1.8%	-0.2%	1.9%	0.0%
Svizzera del Sud	-0.6%	-0.1%	-0.9%	0.0%
Svizzera	0.3%	0.0%	0.3%	0.5%

Fonte: Indici degli affitti di mercato Fahrländer Partner. Dati al 31 marzo 2023.

Tabella 2: Evoluzione affitti dei nuovi contratti per superfici ad uso ufficio, 1° trimestre 2023

	Superfici ad uso ufficio (nuova costruzione)	
	rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente	rispetto al trimestre precedente
Lago Lemano	5.7%	-1.3%
Altipiano	-1.1%	-0.8%
Basilea	-2.2%	3.5%
Zurigo	-0.4%	2.0%
Svizzera orientale	-4.1%	-2.5%
Svizzera del Sud	-0.4%	-5.0%
Svizzera	0.1%	0.5%

Fonte: Indici degli affitti di mercato Fahrländer Partner. Dati al 31 marzo 2023.

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_2023_1Q.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.