

Comunicato stampa

Affitti di mercato nel 4° trimestre del 2023

Embargo: nessuno

Zurigo, 26 gennaio 2023

Aumento degli affitti di mercato per gli appartamenti nel 4° trimestre 2023

Nel 4° trimestre del 2023, gli affitti residenziali per le nuove locazioni sono in aumento in tutte le regioni, sia in rapporto al trimestre precedente che allo stesso trimestre dell'anno precedente. Le superfici ad uso ufficio si mantengono stabili a livello svizzero rispetto al trimestre precedente – si riscontrano tuttavia differenze regionali.

In Svizzera, gli affitti nei contratti di appartamenti di nuova costruzione sono aumentati del 2,9 per cento nel quarto trimestre del 2023 rispetto al trimestre precedente, mentre gli affitti per appartamenti in edifici più vecchi sono aumentati del 2,2 per cento nello stesso periodo. Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, gli affitti di mercato per gli appartamenti di nuova costruzione sono addirittura superiori del 6,0 per cento e per gli appartamenti più vecchi del 3,9 per cento. Questo emerge dalle analisi di FPRE.

Gli affitti di mercato sono aumentati in tutte le regioni rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Gli aumenti dei prezzi per le nuove costruzioni sono particolarmente marcati nelle regioni Altipiano (+6,7%), Giura (+6,5%) e Zurigo (+6,3%).

Stefan Fahrländer di FPRE commenta: "in un contesto di aumento dell'immigrazione, sono stati costruiti dal 2020 troppo pochi appartamenti in Svizzera. La domanda di alloggi rimane alta nel 2024, ma allo stesso tempo non si prevede una ripresa dell'attività edilizia. Di conseguenza, continueranno ad essere costruiti troppo pochi appartamenti per soddisfare la domanda. Ciò indica che gli affitti di mercato in Svizzera continueranno ad aumentare".

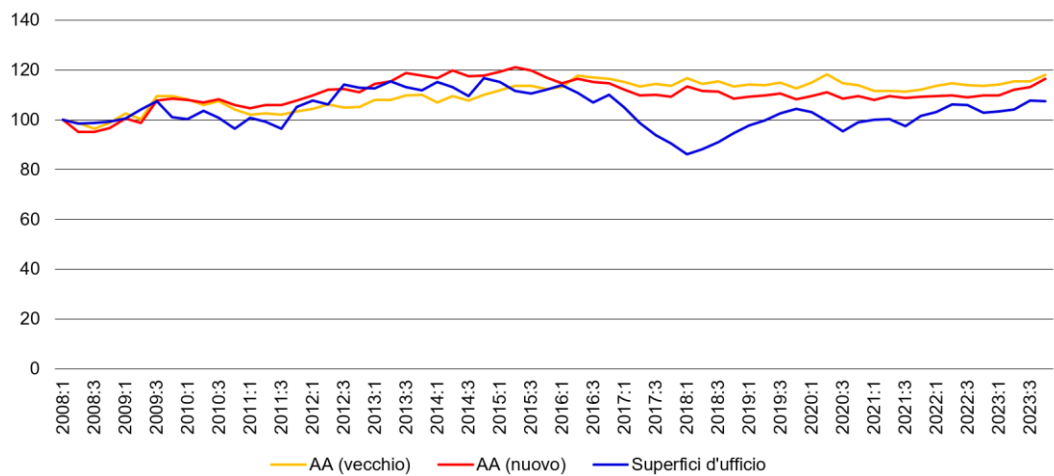
Mercato degli uffici stabile, ma con differenze regionali

Gli affitti contrattuali per i nuovi uffici in Svizzera sono rimasti invariati rispetto al trimestre precedente (-0,4%), ma sono aumentati rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (+4,5%).

Ci sono differenze regionali: le regioni di Basilea e Altipiano hanno registrato gli aumenti più significativi rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (rispettivamente +9,0% e +8,5%), mentre sono state osservate diminuzioni significative degli affitti di uffici nel Lago di Ginevra e nella Svizzera orientale (rispettivamente -4,9% e -4,8%).

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, 4° trimestre 2008 = 100; AA: appartamenti in affitto.

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

Tabella 1: Evoluzione degli affitti dei nuovi contratti per appartamenti, 4° 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	5.2%	2.6%	3.8%	1.9%
Giura	6.5%	1.6%	6.0%	2.0%
Altipiano	6.7%	3.0%	4.1%	2.2%
Basilea	5.2%	2.2%	3.1%	1.6%
Zurigo	6.3%	3.1%	4.3%	2.6%
Svizzera orientale	5.7%	2.9%	3.1%	1.9%
Regione alpina	5.5%	2.7%	3.3%	1.8%
Svizzera del Sud	3.6%	2.8%	1.5%	2.1%
Svizzera	6.0%	2.9%	3.9%	2.2%

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

Tabella 2: Evoluzione affitti dei nuovi contratti per superfici ad uso ufficio, 4° trimestre 2023

	Superfici ad uso ufficio (nuova costruzione)	
	rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente	rispetto al trimestre precedente
Lago Lemano	-4.9%	-4.7%
Altipiano	8.5%	2.0%
Basilea	9.0%	-0.2%
Zurigo	7.8%	0.4%
Svizzera orientale	-4.8%	-2.3%
Svizzera del Sud	-2.1%	2.2%
Svizzera	4.5%	-0.4%

Fonte: Indici degli affitti di mercato Fahrländer Partner. Dati al 31 dicembre 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_4Q.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.