

Comunicato stampa

Affitti di mercato nel 1° trimestre del 2024

Embargo: nessuno

Zurigo, 26 aprile 2024

Aumento degli affitti di mercato per gli appartamenti nel 1° trimestre 2024

Nel 1° trimestre 2024, gli affitti per appartamenti in base ai nuovi contratti stipulati sono aumentati in tutte le regioni rispetto al trimestre precedente e allo stesso trimestre dell'anno precedente. Anche gli affitti delle superfici ad uso ufficio sono aumentati in tutta la Svizzera rispetto al trimestre precedente, ma non in tutte le regioni.

Gli affitti di appartamenti di nuova costruzione in Svizzera aumentano dell'1,5% nel 1° trimestre del 2024 rispetto al trimestre precedente, mentre gli affitti di appartamenti di vecchia costruzione aumentano dell'1,2% nello stesso periodo (nuovi contratti). Rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno, gli affitti di mercato sono superiori del 7,5% per gli appartamenti di nuova costruzione e del 4,6% per quelli di vecchia costruzione. Questo è quanto emerge dalle analisi di FPRE.

Gli affitti di mercato sono aumentati in tutte le regioni in confronto al trimestre precedente. Gli aumenti dei prezzi per le nuove costruzioni sono più pronunciati nelle regioni della Svizzera del Sud (+4,5%), Basilea (+2,1%) e Altipiano (+1,7%).

Stefan Fahrländer di FPRE commenta: *"la tendenza degli affitti di mercato a livello svizzero, che per dieci anni ha registrato una leggera flessione, si è invertita dall'inizio del 2023. Dopo anni di eccesso di produzione, si costruiscono al momento troppi pochi appartamenti in affitto per soddisfare la domanda derivante dall'immigrazione. Al contempo, non ci sono segnali di ripresa dell'attività edilizia. Pertanto, riteniamo che gli affitti di mercato in Svizzera continueranno a crescere"*.

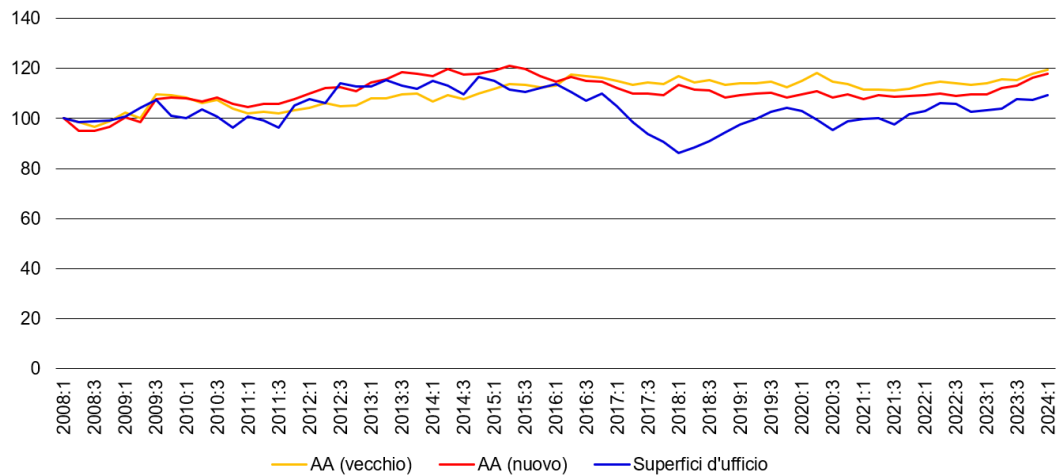
Uffici in rialzo, ma in maniera disomogenea a livello regionale

I canoni di locazione nei nuovi contratti di locazione per superfici ad uso ufficio mostrano anch'essi una tendenza al rialzo a livello svizzero, sia rispetto al trimestre precedente (+1,8%) sia rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (+5,8%).

Le differenze regionali sono pronunciate: rispetto al trimestre precedente, le regioni di Basilea e Zurigo hanno registrato gli aumenti più significativi (rispettivamente +3,8% e +3,1%), mentre nella Svizzera del Sud e sul Lago di Ginevra si sono osservate diminuzioni dei prezzi degli affitti di uffici (rispettivamente -5,0% e -2,3%).

Indici degli affitti di mercato e di terreno edificabile degli immobili di reddito: Fahländer 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 Fahländer Partner. Dati al 31 marzo 2024.

Tabella 1: Evoluzione degli affitti dei nuovi contratti per appartamenti, 1° trimestre 2024

	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	6.8%	0.6%	4.4%	0.2%
Giura	5.3%	1.1%	5.2%	1.0%
Altipiano	8.0%	1.7%	4.8%	1.5%
Basilea	7.6%	2.1%	4.2%	1.3%
Zurigo	7.9%	1.3%	4.8%	1.1%
Svizzera orientale	6.7%	1.5%	3.4%	1.3%
Regione alpina	6.2%	0.5%	3.5%	0.3%
Svizzera del Sud	8.3%	4.5%	6.2%	4.6%
Svizzera	7.5%	1.5%	4.6%	1.2%

Fonte: Indici degli affitti di mercato Fahländer Partner. Dati al 31 marzo 2024.

Tabella 2: Evoluzione affitti dei nuovi contratti per superfici ad uso ufficio, 1° trimestre 2024

	Superfici ad uso ufficio (nuova costruzione)	
	rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente	rispetto al trimestre precedente
Lago Lemano	-5.9%	-2.3%
Altipiano	11.8%	2.3%
Basilea	9.4%	3.8%
Zurigo	9.0%	3.1%
Svizzera orientale	-0.1%	2.4%
Svizzera del Sud	-2.1%	-5.0%
Svizzera	5.8%	1.8%

Fonte: Indici degli affitti di mercato Fahrländer Partner. Dati al 31 marzo 2024.

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_2024_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.