

Comunicato stampa

## Indici di mercato per immobili di reddito nel 1° trimestre 2024

**Embargo: nessuno**

---

Zurigo, 3 maggio 2024

### Prezzi più alti per gli immobili di reddito nel 1° trimestre 2024

**Nel 1° trimestre del 2024, sia le case plurifamiliari che gli immobili ad uso ufficio hanno registrato un aumento dei prezzi di transazione rispetto al trimestre precedente. I prezzi sono più alti anche rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.**

In Svizzera, i prezzi delle case plurifamiliari segnano un aumento dell'1,8% nel 1° trimestre 2024 rispetto al trimestre precedente. Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, l'aumento è stato leggermente inferiore, pari all'1,1%. La ripresa dei prezzi continua quindi, ma lo scarto rispetto al picco del 1° trimestre 2022 è ancora dell'11,1%, come mostrano le analisi di FPRE.

L'andamento positivo per il segmento case plurifamiliari è stato riscontrato nel 1° trimestre 2024 in tutte le otto regioni FPRE. Gli aumenti di prezzo più significativi rispetto al trimestre precedente si registrano nelle regioni della Svizzera del Sud (+2,7%), Basilea (+2,1%) e Zurigo (+2,0%).

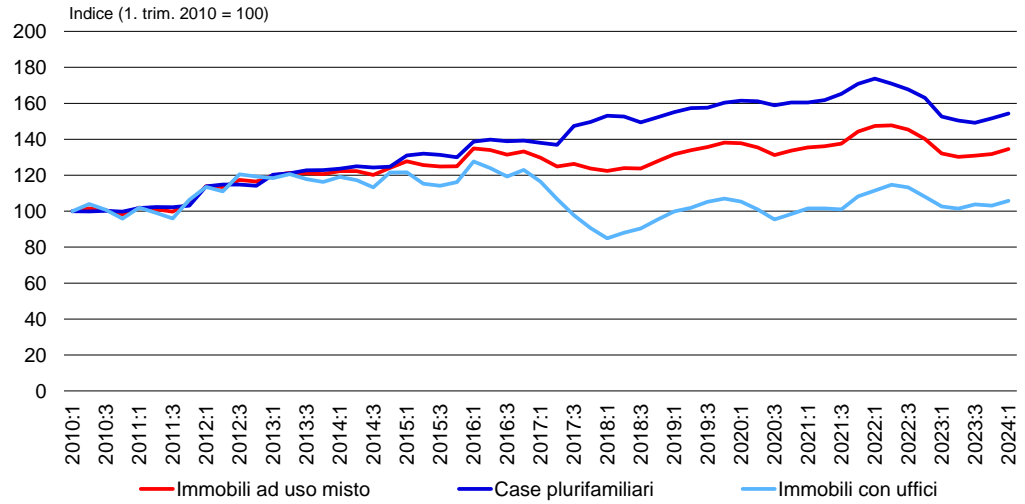
Stefan Fahrländer di FPRE commenta come segue l'evoluzione del mercato: *"Le prospettive per i mercati delle transazioni nel settore delle case plurifamiliari sono positive dal punto di vista del mercato. Sul fronte del reddito le aspettative oscillano tra la stabilità e la crescita, mentre con il calo dei tassi d'interesse gli investimenti immobiliari tornano ad essere più interessanti. Il rischio maggiore al momento è la decentralizzazione della regolamentazione, con Basilea, Ginevra e Vaud che vanno oltre le normative nazionali sul diritto di locazione e i mercati immobiliari degli agglomerati urbani sempre più al centro dell'attenzione politica"*.

#### Prezzi degli immobili ad uso ufficio anche in aumento

I prezzi degli immobili ad uso ufficio in Svizzera sono aumentati del 2,6% rispetto al trimestre precedente. Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, i prezzi sono aumentati del 3,1%.

L'andamento varia da regione a regione: Le regioni della Svizzera del Sud (-5,5%) e del Lago di Ginevra (-2,7%) hanno registrato una riduzione dei prezzi rispetto al trimestre precedente, mentre Basilea (+5,7%) e Zurigo (+4,6%) hanno registrato gli aumenti più significativi.

Figura 1: Prezzi degli immobili di reddito – serie di indici Svizzera



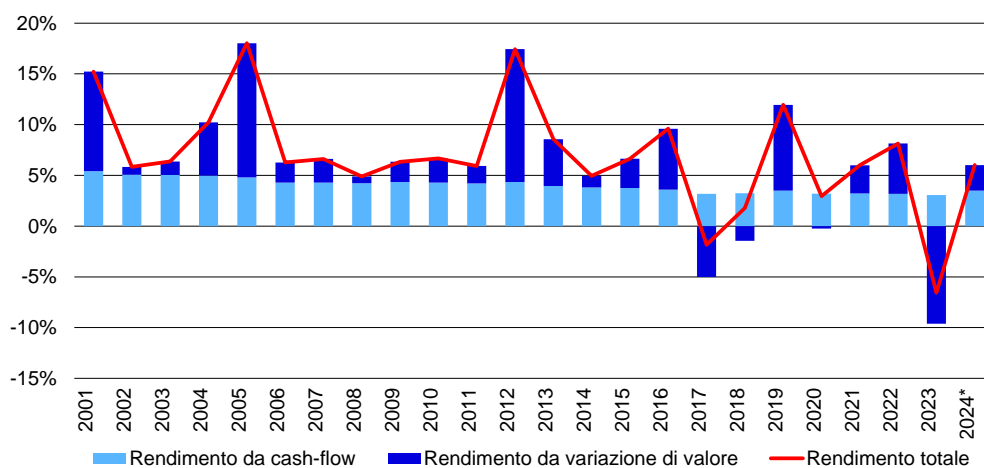
Fonte: indici di mercato per immobili di reddito Fahrländer Partner. Dati al 31 marzo 2024.

Tabella 1: Evoluzione dei pezzi degli immobili di reddito, 1° trimestre 2024

|                    | Valori di mercato immobili ad uso misto    |                         | Valori di mercato case plurifamiliari      |                         | Valori di mercato immobili ad uso ufficio  |                         |
|--------------------|--|-------------------------|--|-------------------------|--|-------------------------|
|                    | risp. allo stesso<br>trim. dell'anno prec. | risp. al<br>trim. prec. | risp. allo stesso<br>trim. dell'anno prec. | risp. al<br>trim. prec. | risp. allo stesso<br>trim. dell'anno prec. | risp. al<br>trim. prec. |
| Lago Lemano        | -3.7%                                      | -0.3%                   | 0.9%                                       | 1.2%                    | -10.4%                                     | -2.7%                   |
| Giura              | -  | -                       | 1.8%                                       | 1.5%                    | -  | -                       |
| Altipiano          | 5.3%                                       | 2.0%                    | 1.8%                                       | 1.6%                    | 10.7%                                      | 2.6%                    |
| Basilea            | 3.6%                                       | 3.5%                    | 0.7%                                       | 2.1%                    | 8.0%                                       | 5.7%                    |
| Zurigo             | 2.9%                                       | 3.0%                    | 0.3%                                       | 2.0%                    | 6.7%                                       | 4.6%                    |
| Svizzera orientale | -0.7%                                      | 2.1%                    | 2.0%                                       | 1.7%                    | -4.7%                                      | 2.8%                    |
| Regione alpina     | -  | -                       | 3.5%                                       | 1.0%                    | -  | -                       |
| Svizzera del Sud   | -0.5%                                      | -0.6%                   | 2.7%                                       | 2.7%                    | -5.4%                                      | -5.5%                   |
| Svizzera           | 1.9%                                       | 2.1%                    | 1.1%                                       | 1.8%                    | 3.1%                                       | 2.6%                    |

Fonte: indici di mercato per immobili di reddito Fahrländer Partner. Dati al 31 marzo 2024.

Figura 2: Rendimento totale Svizzera – immobili ad uso misto (transazioni)



\* I valori dell'anno in corso sono provvisori e si riferiscono ai trimestri finora disponibili.

Fonte: indici di mercato per immobili di reddito Fahrländer Partner. Dati al 31 marzo 2024.

Tabella 2: Rendimento totale 2023 / 24 – immobili ad uso misto (transazioni)

|                    | Rendimento da cash-flow |       | Rendimento da variazione valore |       | Rendimento totale |       |
|--------------------|-------------------------|-------|---------------------------------|-------|-------------------|-------|
|                    | 2023                    | 2024* | 2023                            | 2024* | 2023              | 2024* |
| Lago Lemano        | 3.2%                    | 3.6%  | -9.8%                           | -2.0% | -6.6%             | 1.5%  |
| Altipiano          | 3.5%                    | 4.0%  | -9.0%                           | 4.1%  | -5.6%             | 8.1%  |
| Basilea            | 3.0%                    | 3.4%  | -9.0%                           | 4.0%  | -6.1%             | 7.4%  |
| Zurigo             | 2.7%                    | 3.2%  | -9.2%                           | 3.7%  | -6.5%             | 6.9%  |
| Svizzera orientale | 3.3%                    | 3.9%  | -13.1%                          | 1.2%  | -9.8%             | 5.1%  |
| Svizzera del Sud   | 3.3%                    | 3.9%  | -12.9%                          | 0.8%  | -9.6%             | 4.6%  |
| Svizzera           | 3.1%                    | 3.5%  | -9.6%                           | 2.5%  | -6.6%             | 6.0%  |

\* I valori dell'anno in corso sono provvisori e si riferiscono ai trimestri finora disponibili.

Fonte: indici di mercato per immobili di reddito Fahrländer Partner. Dati al 31 marzo 2024.

---

Fahrländer Partner AG  
Raumentwicklung

---

*Indici di mercato per immobili di reddito: Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) pubblica a scadenza trimestrale gli indici aggiustati per la qualità sulla base di transazioni risp. elementi vicini alle transazioni (capitalizzazione netta). Gli indici sono disponibili per immobili ad uso misto, case plurifamiliari e immobili ad uso ufficio (nuova costruzione). Come indicatori della performance vengono calcolati il rendimento diretto (da cash flow o flusso di cassa), il rendimento indiretto (da variazione di valore) e il rendimento total*

Metodologia (in tedesco):

[https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/almanach2020\\_marktindizes\\_renditeimmobilien.pdf](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/almanach2020_marktindizes_renditeimmobilien.pdf)

Serie temporali:

[https://it.fpre.ch/wp-content/uploads/indici-mercato\\_immobili\\_reddito\\_2024\\_1t.xlsx](https://it.fpre.ch/wp-content/uploads/indici-mercato_immobili_reddito_2024_1t.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](mailto:sf@fpre.ch), +41 79 707 85 27

- Jaron Schlesinger, Partner, [js@fpre.ch](mailto: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.

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, la Germania e l'Austria.