



Comunicato stampa

## Affitti e valori di mercato immobili di reddito nel 4° trimestre 2025

**Embargo: nessuno**

---

Zurigo, 30 gennaio 2026

### Affitti di mercato e prezzi delle case plurifamiliari stabili

**Nel 4° trimestre 2025, gli affitti degli appartamenti di nuova locazione diminuiscono leggermente rispetto al trimestre precedente. I prezzi di transazione degli immobili plurifamiliari rimangono sostanzialmente stabili.**

Secondo le analisi attuali di Fahrländer Partner (FPRE), nel quarto trimestre del 2025, gli affitti nei nuovi contratti di locazione nel segmento degli immobili "nuovi" hanno registrato una diminuzione dello 0,7% rispetto al trimestre precedente, mentre per gli appartamenti di costruzione meno recente la diminuzione è stata dell'1,3%. Su base annua, gli affitti aumentano del 3,8% per gli immobili esistenti e del 2,3% per quelli di nuova costruzione

Su base annua, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, gli affitti di mercato per gli appartamenti di nuova costruzione sono aumentati nelle regioni di Zurigo (+4,6%), del Lago Lemano (+2,2%), della Svizzera del Sud (+2,1%), del Mittelland (+1,4%) e della Svizzera orientale (+1,2%). Nella regione alpina e nel Giura, invece, si osserva un calo degli affitti (-4,4% e -1,7%). Nella regione di Basilea, invece, gli affitti di appartamenti nuovi rimangono praticamente stabili (-0,2%).

#### Prezzi delle case plurifamiliari stabili

I prezzi delle case plurifamiliari sono rimasti pressoché stabili nell'ultimo trimestre del 2025. Rispetto al trimestre precedente, a livello nazionale si registra un lieve calo dello 0,2%, mentre rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente si osserva un aumento del 5,6%. Tutte e otto le regioni FPRE hanno registrato, su base trimestrale, prezzi stabili o in lieve calo.

Nel quarto trimestre del 2025, gli affitti relativi ai nuovi contratti per gli spazi ad uso ufficio in Svizzera sono aumentati dello 0,4% rispetto al trimestre precedente. I prezzi di transazione, nello stesso periodo, sono cresciuti dell'1,7%. Rispetto al trimestre precedente, gli affitti di mercato sono aumentati del 2,1% e i prezzi del 2,3%.

#### Prospettive 2026

FPRE prevede un ulteriore aumento dei canoni di locazione e dei valori di mercato degli immobili plurifamiliari a reddito nel 2026. Nel lungo periodo, la domanda di appartamenti in affitto rimarrà elevata, mentre l'offerta continuerà a essere inferiore alla domanda. Per gli immobili ad uso ufficio, invece, si

prevedono condizioni di mercato complessivamente stabili, con una pressione persistente sulle zone periferiche e sugli immobili più datati.

Indici di mercato FPRE: FPRE pubblica trimestralmente gli indici aggiustati per la qualità relativi a immobili a reddito, affitti di mercato e terreni edificabili. Gli indici sono calcolati sulla base di transazioni e di elementi vicini alle transazioni, nonché di nuovi contratti d'affitto per case plurifamiliari con appartamenti, immobili ad uso ufficio e immobili ad uso misto.

Metodologia (affitti di mercato; 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\\_2025\\_4Q.xlsx](https://it.fpre.ch/wp-content/uploads/indici-affitti_mercato_2025_4Q.xlsx)

Metodologia (immobili di reddito; 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\\_2025\\_4t.xlsx](https://it.fpre.ch/wp-content/uploads/indici-mercato_immobili_reddito_2025_4t.xlsx)

Le serie di indici a livello di regione MS possono essere fornite su richiesta.

*Si prega di rivolgere eventuali domande alle seguenti persone:*

Manuel Lehner, partner, [ml@fpre.ch](mailto:ml@fpre.ch), +41 44 466 70 30

Anna Zimmermann, partnerin, [azi@fpre.ch](mailto:azi@fpre.ch), +41 44 466 70 51