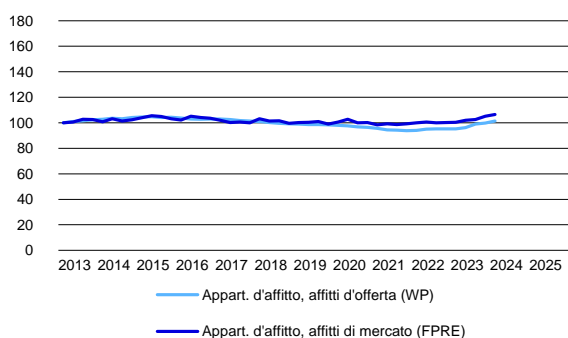
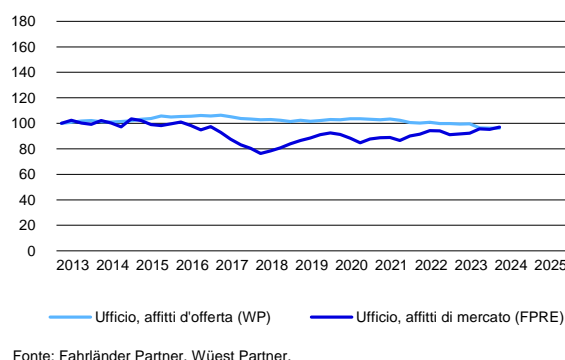


- Indice dei prezzi attesi HEV-FPRE: nei prossimi 12 mesi, si prevedono a livello nazionale prezzi prevalentemente stabili o in aumento per le abitazioni di proprietà : l'indice dei prezzi attesi per le PPP si attesta a 38,6 punti in maggio 2024 (rilevazione di ottobre: -9,1 punti), mentre quello delle case unifamiliari è di 45,8 punti (ottobre: 1,8 punti). Una maggioranza del 56% degli esperti prevede un aumento degli affitti residenziali. Dopo aver raggiunto i -33,7 punti nell'autunno 2023, l'indice per le case plurifamiliari è salito a 22,7 punti. Anche le prospettive per affitti di uffici e prezzi di transazione per immobili ad uso ufficio e commerciale sono più positive rispetto a sei mesi fa.
- BNS: La Banca nazionale abbassa il tasso guida BNS di 0,25 punti percentuali all'1,25%. Secondo la nuova previsione condizionata, l'inflazione media annua dovrebbe attestarsi all'1,3% per il 2024 (in precedenza: 1,4%), all'1,1% per il 2025 (in precedenza: 1,2%) e all'1,0% per il 2026 (in precedenza: 1,1%).
- UST, calcoli FPPE: la crescita dell'occupazione nei settori tradizionali del mercato degli uffici è stata dell'1,2% nel 1° trimestre del 2024 rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. I settori immobiliare (+11,7%), assicurativo (+3,2%) e borse, intermediari e broker (+2,2%) hanno registrato una crescita relativamente forte.

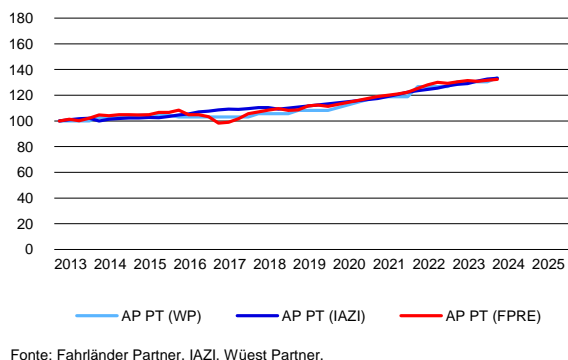
**1 App. in affitto: indici affitti di mercato e d'offerta Svizzera**



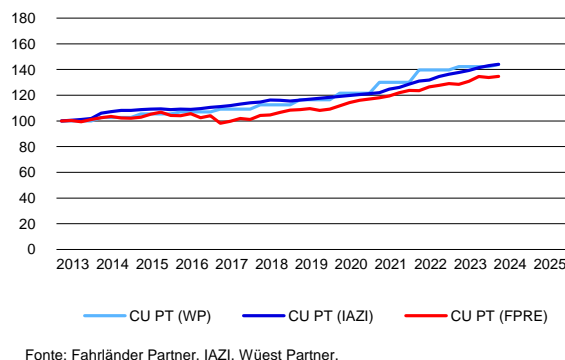
**2 Superfici d'ufficio: indici affitti di mercato e d'offerta Svizzera**



**3 Indici dei prezzi di transazione per PPP Svizzera**



**4 Indici dei prezzi di transazione per case unifamiliari Svizzera**



**5 Previsioni prezzi e affitti**

	CU		PPP		Affitti CPF		Prezzi CPF		Affitti Uff.		Prezzi Uff.		Affitti Vend.		Prezzi Vend.	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
FPRE (1)	↗	↗	↗	↗	↗	-	↗	↗	→	-	→	→	→	-	→	→
Raiffeisen (1 / 2)	→	↗	→	↗	↗	↗	↘	↗	↘	↘	→	↘	→	↘	↘	↘
UBS (2)	0.5%	-	1.0%	-	2.5%	-	-	-	-2.0%	-	-	-	-3.0%	-	-	-
WP (2)	1.5%	-	2.5%	-	4.1%	-	-	-	-0.4%	-	-	-	-1.2%	-	-	-

Nota: affitti di mercato / prezzi di transazione (1) risp. affitti e prezzi d'offerta (2). Le previsioni di Raiffeisen riguardano prezzi di offerta e prezzi di transazione. Per le fonti consultare il glossario e l'impressum sull'ultima pagina.  
Fonte: Raiffeisen, Fahrländer Partner, UBS, Wüest Partner.

Meta-analisi immobiliare del 21 giugno 2024, chiusura redazionale: 20 giugno 2024, prossimo numero: 19 luglio 2024.



Mercato immobiliare

**Noi sappiamo quali sono le tendenze di domani!**

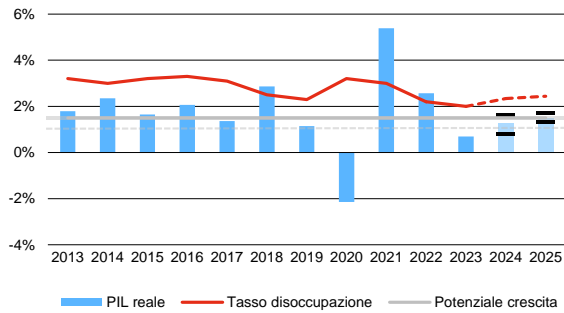
Intershop Holding AG  
Puls 5 – Giessereistrasse 18  
Postfach 1601  
8031 Zürich

+41 (0)44 544 10 00  
info@intershop.ch  
www.intershop.ch

## 6 Previsioni attuali per l'economia svizzera

	2024					Ø	→	2025					Ø	↗
	Raiff.	SECO	UBS	BAK	KOF			Raiff.	KOF	UBS	BAK	SECO		
PIL reale	0.8	1.2	1.3	1.4	1.6	1.3	→	1.3	1.4	1.5	1.5	1.7	1.5	↗
	Raiff.	UBS	BAK	SECO	KOF	Ø		Raiff.	UBS	BAK	KOF	SECO	Ø	
Tasso di disoccupazione	2.3	2.3	2.3	2.4	2.4	2.3	→	2.3	2.4	2.4	2.5	2.6	2.4	→
	UBS	KOF	SECO	Raiff.	BAK	Ø		Raiff.	BAK	KOF	UBS	SECO	Ø	
Tasso d'inflazione	1.2	1.3	1.4	1.5	1.5	1.4	↘	0.9	0.9	1.0	1.0	1.1	1.0	→

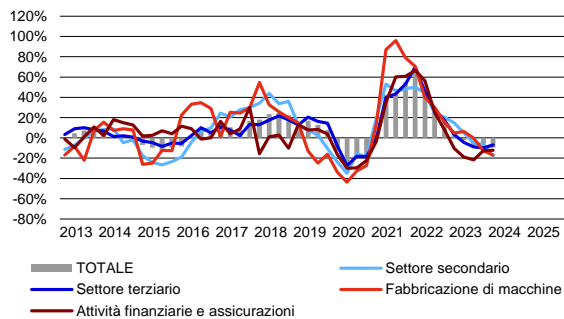
## 7 Evoluzione reale del PIL e del tasso di disoccupazione



Nota: La crescita potenziale attuale corrisponde all'1,5%, quella a lungo termine all'1,1% (linea tratteggiata). I valori per il 2023, 2024 e 2025 sono previsioni. Da giugno i tassi di disoccupazione si basano sui dati della popolazione attiva del pooling 2015-2017.

Fonte: SECO

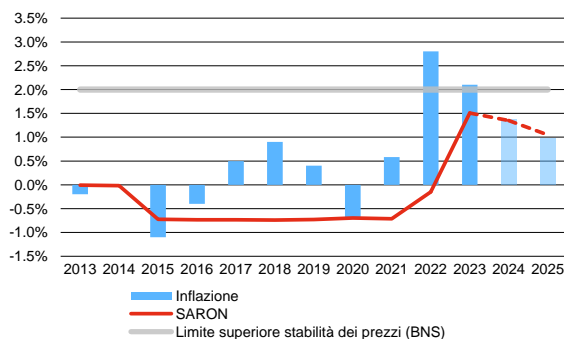
## 8 Variazione posti vacanti



	Variazione p.a. 1. trimestre 2024
TOTALE	-9.7%
Attività finanziarie e assicurazioni	-12.2%
Attività immobiliari e specializzate	-16.8%
Attività informatiche e servizi d'informazione	-4.8%

Fonte: UST.

## 9 Tasso d'inflazione



Previsioni per l'inflazione della BNS	2024	2025	2026
Previsioni Giugno 2024	1.3%	1.1%	1.0%
Tasso guida	1.25%		
Previsioni Marzo 2024	1.4%	1.2%	1.1%
Tasso guida	1.50%		

– Per il 2024, la BNS prevede un'inflazione dello 1,3% (tr. precedente: 1,4%). Per il 2025 la previsione è dello 1,1% (tr. precedente: 1,2%); per il 2026 è dell' 1,0% (tr. precedente: 1,1%).

Nota: I valori per il 2024 e 2025 sono previsioni.

Fonte: Meta-analisi congiunturale, BNS.

Link Meta-analisi congiunturale:  
<https://it.fpre.ch/metaanalysen/>

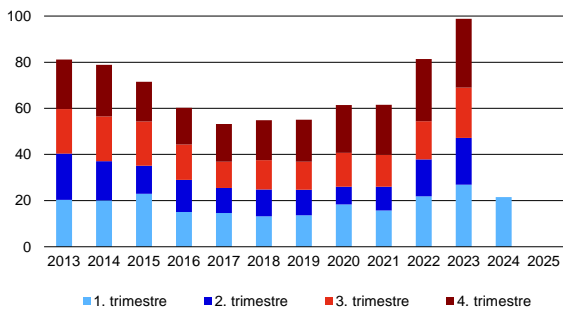


## FPReview

Nella serie di pubblicazioni digitali "FPReview", informiamo trimestralmente su temi importanti, tendenze e previsioni del mercato immobiliare svizzero. Il numero di marzo è dedicato al tema "Segmenti di domanda nel mercato residenziale" (in tedesco). Questa segmentazione consente di raggruppare le economie domestiche in gruppi con esigenze, desideri e opportunità simili. È possibile abbonarsi gratuitamente alla serie di pubblicazioni tramite il link sottostante.

Informazioni e registrazione: <https://it.fpre.ch/fpreview/>

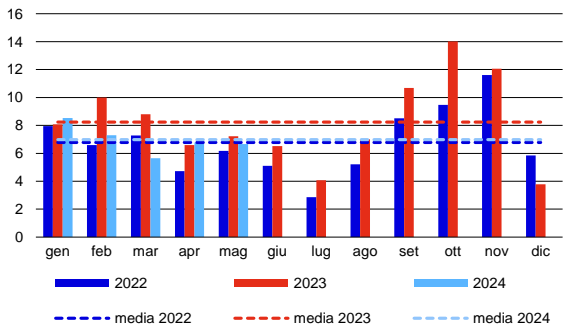
## 10 Saldo migratorio della popolazione residente (in 1'000)



1. trimestre 2024	Saldo migratorio della popolazione residente (in 1'000)
	21.5

Fonte: SEM.

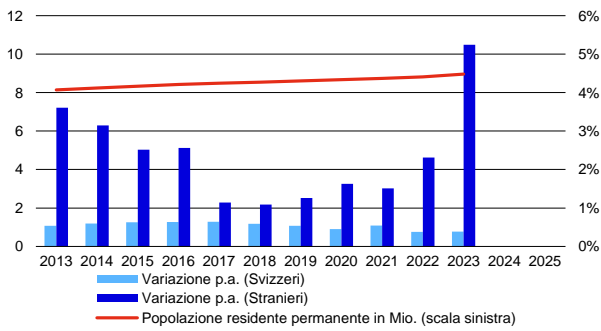
## 11 Saldo migratorio mensile (in 1'000)



maggio 2024	Saldo migratorio della popolazione residente (in 1'000)
	6.7

Fonte: SEM.

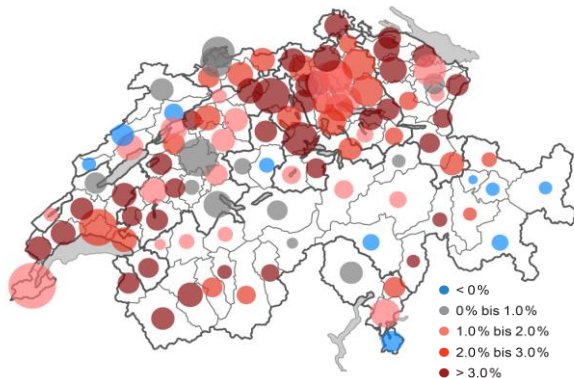
## 12 Popolazione residente in Svizzera (in milioni)



2023	Popolazione residente in Svizzera
Totale (in Mio.)	9.0
Svizzeri (in Mio.)	6.5
Stranieri (in Mio.)	2.4
Stranieri (in %)	27%

Fonte: UST.

## 13 Crescita della popolazione nelle regioni MS (2019-2022)



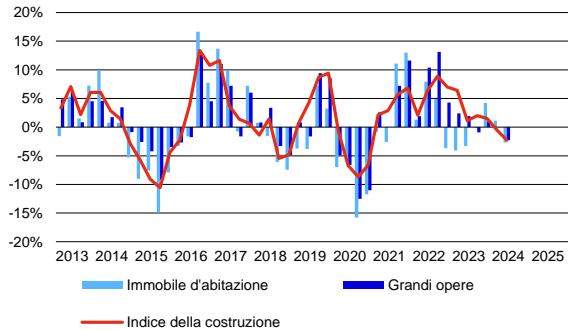
Nota: raggio in relazione alla popolazione 2022.  
Cartina: Geostat/Swisstopo.  
Fonte: UST, vedi FPReview Q1 2024.

## 14 Previsioni per la costruzione

In Mio CHF	2024	2025	2026	Variazione p.a.	2024	2025	2026
Grandi opere	51'805	52'094	53'182	Grandi opere	-1.6%	0.6%	2.1%
Edifici d'abitazione	31'590	31'548	32'367	Edifici d'abitazione	-2.6%	-0.1%	2.6%
Stabilimenti industriali	11'293	11'476	11'619	Stabilimenti industriali	0.2%	1.6%	1.2%
Infrastrutture	8'922	9'070	9'196	Infrastrutture	-0.1%	1.7%	1.4%

Fonte: BAK.

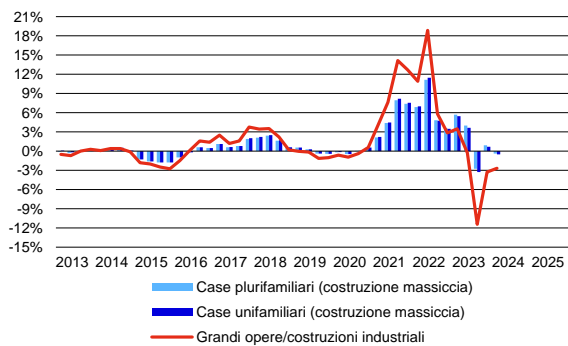
## 15 Indice della costruzione SSIC (nominale)



2. trimestre 2024	Indice (2023=100)	Variazione p.a.
Indice della costruzione totale	99	-2.3%
- Grandi opere	99	-2.3%
- Immobile d'abitazione	100	-2.7%

Nota: L'indice della costruzione Svizzera serve da indicatore precoce dalla congiuntura edile in Svizzera e pronostica il volume d'affari per il  
Fonte: SICC.

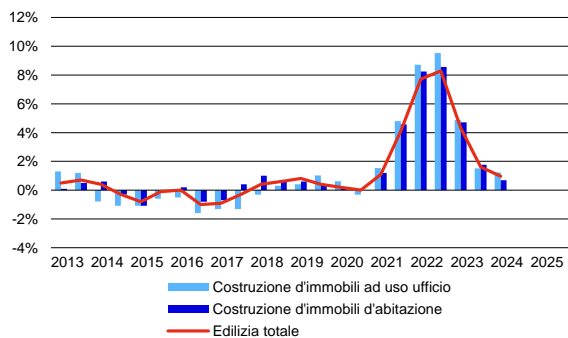
## 16 Indice dei prezzi di produzione (variazione p.a.)



1. trimestre 2024	Indice (2013=100)	Variazione per rapporto al trimestre precedente	Variazione p.a.
Costruzione massiccia			
- Case plurifamiliari	114.1	0.3%	-0.4%
- Case unifamiliari	114.3	0.3%	-0.5%
Grandi opere/industrie	115.4	0.3%	-2.7%

Nota: L'indice dei prezzi di produzione IPP riflette le variazioni dei prezzi per i costi di produzione delle imprese.  
Fonte: SICC.

## 17 Indice Svizzero dei prezzi di costruzione (variazione p.a.)



1. semestre 2024	Indice (2010=100)	Variazione per rapporto al semestre precedente	Variazione p.a.
Edilizia totale	117.8	0.4%	1.0%
- immobili ad uso ufficio	117.3	0.9%	1.2%
- immobili d'abitazione	118.0	0.2%	0.8%

Nota: L'indice Svizzero dei prezzi di costruzione è un indicatore congiunturale e registra l'evoluzione dei prezzi effettivi di mercato delle imprese edili nazionali.  
Fonte: UST.



**REMMS**

Association for Real Estate  
Meta-Rating and Monitoring  
on Sustainability

REMMS  
c/o Fahrländer Partner  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

+41 44 466 70 00  
info@remms.ch  
www.remms.ch

## Rating di sostenibilità degli immobili: per tutti

Approccio olistico, indipendente, neutrale, basato sui dati, digitale e senza scopo di lucro.

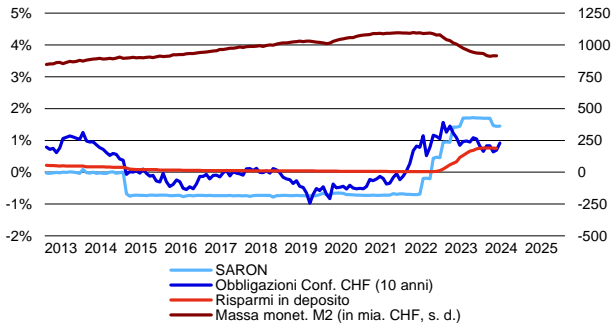
Così funziona REMMS: Tutti i proprietari, sia i privati che gli istituzionali, e i finanziatori possono analizzare i propri immobili dal punto di vista della sostenibilità con REMMS e ricevere un rapporto completo. Inoltre, le indicazioni strategiche rilevanti per i portafogli vengono registrate tramite un questionario e sono parte dell'analisi.

## 18 Previsioni tassi d'interesse

	SARON		Obbligazioni della Confederaz. (10 anni)	
	2024	2025	2024	2025
SECO	1.4%	1.1%	0.9%	1.2%
KOF	1.3%	1.0%	1.0%	1.1%

Fonte: Seco, KOF.

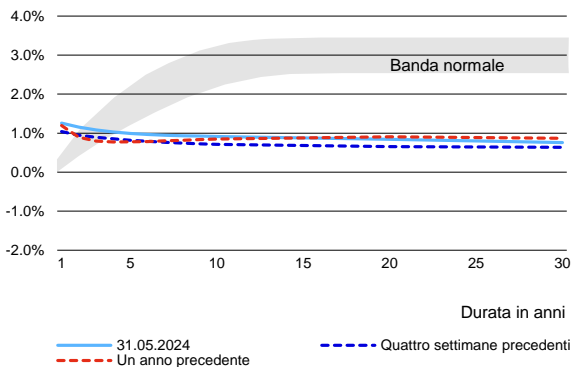
## 19 Tassi d'interesse



Maggio 2024	
SARON	1.45%
Obbligazioni Conf. CHF (10 anni)	0.92%
Aprile 2024	
Risparmi in deposito	0.75%
Previdenza professionale	
Tasso d'interesse minimo LPP 2024	1.25%
Raccomandazione Commissione LPP dal 1.1.2025	-
Ultima aggiustamento tasso (1.1.2024)	1.00%

Fonte: BNS, UFAS.

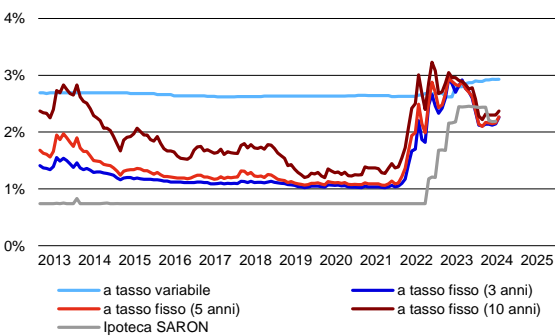
## 20 Rendite delle obbligazioni della Confederazione



Durata	31.05.2024	Quattro settimane precedenti	Un anno precedente
1 anno	1.26%	1.04%	1.20%
5 anni	0.99%	0.82%	0.78%
10 anni	0.92%	0.72%	0.85%

Fonte: La banda normale a lungo termine è in un range tra il 2,7% e il 3,3%.  
Fonte: BNS, Fahrländer Partner (banda normale).

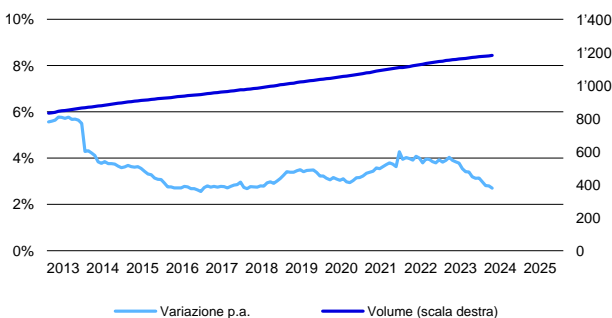
## 21 Tassi ipotecari



Tassi d'interesse ipotecari	Giugno 2024
a tasso variabile	2.93%
a tasso fisso (3 anni)	2.26%
a tasso fisso (5 anni)	2.27%
a tasso fisso (10 anni)	2.37%
Ipoteca SARON	2.19%

Nota: l'ipoteca SARON riportata è composta dal tasso d'interesse SARON e da un premio fisso di almeno lo 0,74% per UBS Key4.  
Fonte: BNS, VZ.

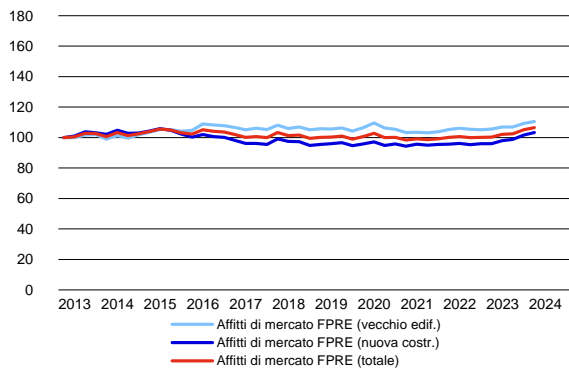
## 22 Volume ipotecario nazionale (in mia. CHF)



Marzo 2024	Volume in mia. di CHF	Variazione p.a.
Credito ipotecario	1'181.8	2.7%

Fonte: BNS.

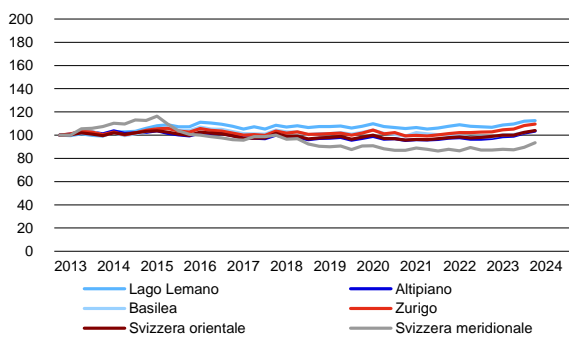
## 23 Affitti di mercato appartamenti in affitto Svizzera



1. trimestre 2024	Indice (2013=100)	Variazione rispetto al trimestre precedente	Variazione p.a.
Lago Lemano	112.5	0.4%	5.5%
Giura	105.7	1.1%	5.2%
Altipiano	103.5	1.6%	6.5%
Basilea	104.1	1.7%	5.8%
Zurigo	109.5	1.2%	6.6%
Svizzera orientale	104.0	1.4%	5.2%
Alpi	104.4	0.4%	5.0%
Svizzera meridionale	93.5	4.5%	7.4%
<b>Svizzera</b>	<b>106.5</b>	<b>1.3%</b>	<b>6.1%</b>

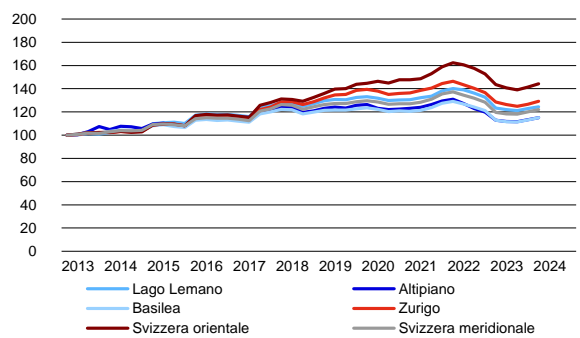
Fonte: Fahländer Partner.

## 24 Affitti di mercato appartamenti in affitto per regione



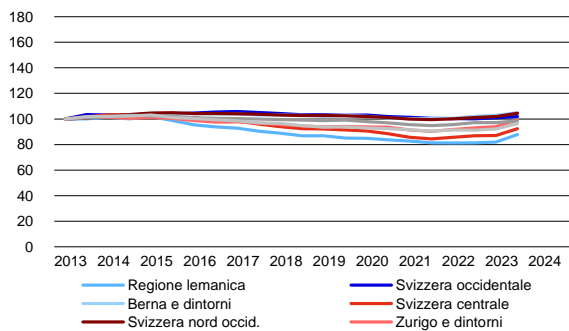
Fonte: Fahländer Partner.

## 25 Valori di mercato case plurifamiliari per regioni



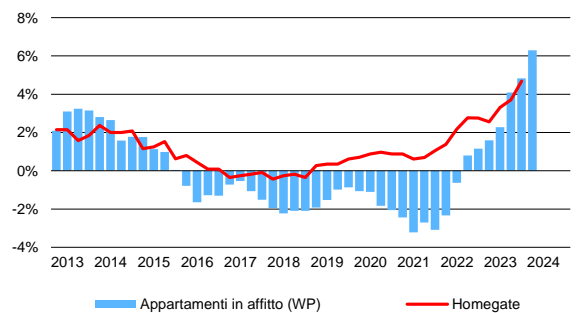
Fonte: Fahländer Partner.

## 26 Affitti offerti per appartamenti in affitto per regione



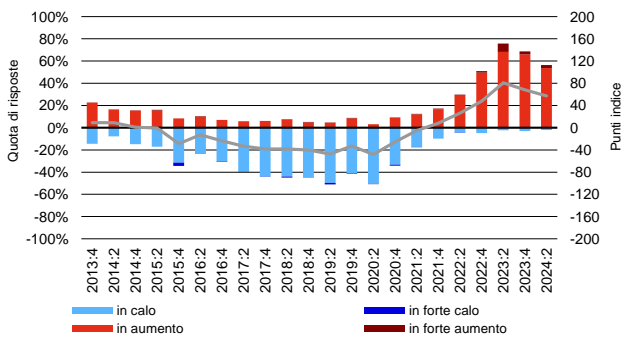
Fonte: BNS, Wüest Partner

## 27 Affitti offerti in Svizzera (variazione p.a.)



Fonte: Homegate, Wüest Partner.

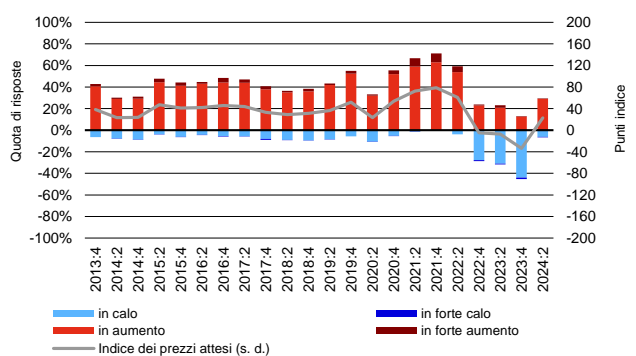
## 28 Prezzi attesi degli affitti di appart. (nei prossimi 12 mesi)



Nota: numero di partecipanti nel trimestre in corso = 826.

Fonte: HEV Schweiz / FPRE .

## 29 Prezzi attesi per le case plurifamiliari (nei prossimi 12 mesi)



Nota: numero di partecipanti nel trimestre in corso = 782.

Fonte: HEV Schweiz / FPRE .

# Previsioni cicliche (punto di vista del proprietario): case plurifamiliari / Tassi di attualizzazione per top location

IMMO CH  
giu/24

## 30 Case plurifamiliari - Svizzera

	Domanda		Offerta		Reddito		Rendite iniziali		Val. di mercato	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Vecchio edificio	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	↗
Nuovo edificio - medio	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	↗
Nuovo edificio - top	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	→

## 31 Case plurifamiliari (Medio-nuovo) - regionale

	Domanda		Offerta		Reddito		Rendite iniziali		Val. di mercato	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Lago Lemano	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	↗
Giura	●	→	●	↘	●	→	●	→	→	→
Altipiano	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	↗
Basilea	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	↗
Zurigo	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	↗
Svizzera orientale	●	→	●	↗	●	↗	●	→	→	↗
Alpi	●	→	●	→	●	→	●	→	↗	→
Svizzera meridionale	●	↗	●	→	●	↗	●	↗	↗	→

Tutte le considerazioni vengono fatte dal punto di vista dei proprietari/venditori. Cerchi descrivono la situazione attuale: Verde: situazione non problematica; Giallo: alcuni problemi; Rosso: situazione problematica. Freccie: ↗: forte miglioramento ↗: miglioramento; →: stabile; ↘: peggioramento; ↘: forte peggioramento.  
Fonte: Fahränder Partner.

## 32 Tassi di attualizzazione minimi per case plurifamiliari in Svizzera (netti, reali)

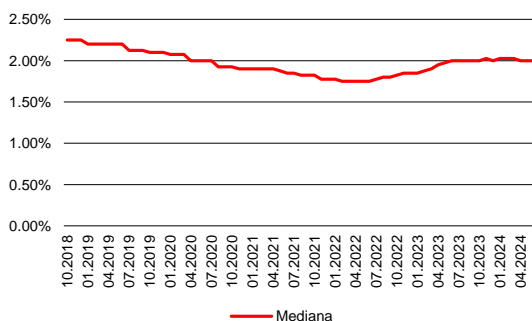
Valutatore / Azienda	A	B	C	D	E	F	G	H	Ø
Dati al: 15.06.2024	1.90	1.95	1.95	2.00	2.00	2.05	2.10	2.30	2.03
Variazione rispetto al trimestre precedente	→	→	→	→	→	→	→	↘	↘

Nota: casa plurifamiliare di media grandezza con appartamenti in affitto, praticamente nuova, senza caratteristiche negative, quartiere top a Zurigo; i tassi elencati sono rappresentati in ordine crescente. Non è possibile risalire quindi alla fonte.

Freccie: variazione del tasso di attualizzazione utilizzato dall'azienda considerata rispetto al tr. precedente. Interpretazione: ↗ (aumento rispetto al tr. precedente), ↘ (diminuzione rispetto al tr. precedente), ↗ (forte aumento rispetto al tr. precedente), ↘ (forte diminuzione rispetto al tr. precedente), → (nessuna variazione).

Fonte: CBRE, EY, FPPE, JLL, PWC, SPGI ZH, ZBI, ZKB (ordine alfabetico).

## 33 Evoluzione dei tassi di attualizzazione per case plurifamiliari (netto, reale)



Nota: mediana dei risultati del sondaggio (v. tabella 34)

Fonte: CBRE, EY, FPPE, JLL, PWC, SPGI ZH, ZBI, ZKB.

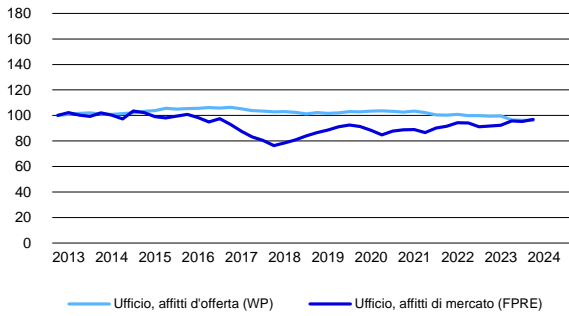


## Immobilienökonomie: libro di testo in 2 volumi

1: Grundlagen der Immobilienökonomie: Basis, Nutzermarkt, Kapital- und Vermögensmarkt  
2: Angewandte Immobilienökonomie: Bewertung, Portfolio-Management, Projektentwicklung  
Ordinazione su: <https://valuation.swiss/fachbuch-immobilienoekonomie/>  
Editore:

SIV

### 34 Affitti per uffici Svizzera (affitti netti)



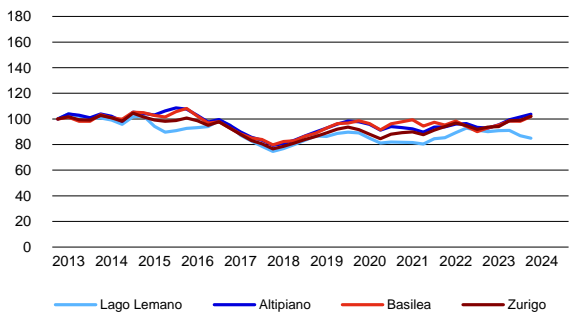
Fonte: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

### 35 Affitti di mercato uffici per regione (affitti netti)

1. trimestre 2024	Indice (2013=100)	Variazione rispetto al trimestre precedente	Variazione p.a.
Lago Lemano	84.8	-2.3%	-5.9%
Altipiano	103.7	2.3%	11.8%
Basilea	101.9	3.8%	9.4%
Zurigo	102.1	3.1%	9.0%
<b>Svizzera</b>	<b>97.0</b>	<b>1.8%</b>	<b>5.8%</b>

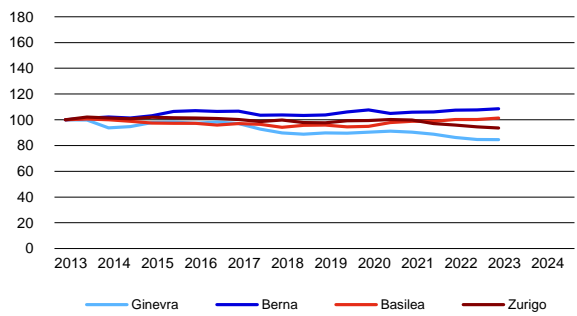
Fonte: Fahrländer Partner.

### 36 Affitti di mercato uffici (affitti netti)



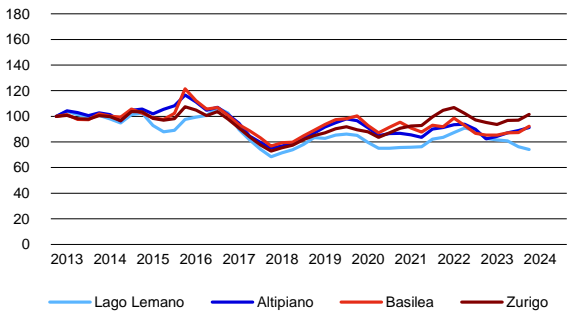
Fonte: Fahrländer Partner.

### 37 Affitti netti offerti per superficie ad uso ufficio



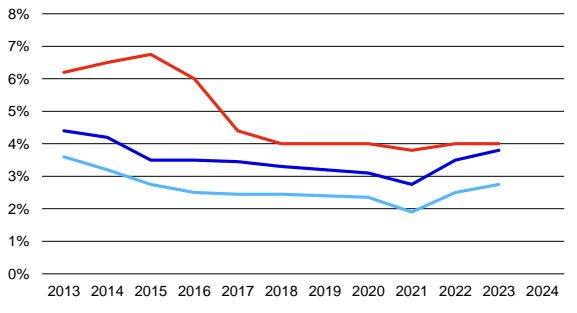
Fonte: Wüest Partner.

### 38 Valori di mercato immobili con uffici per regioni



Fonte: Fahrländer Partner.

### 39 Investimenti diretti - rendita netta iniziale (uffici)



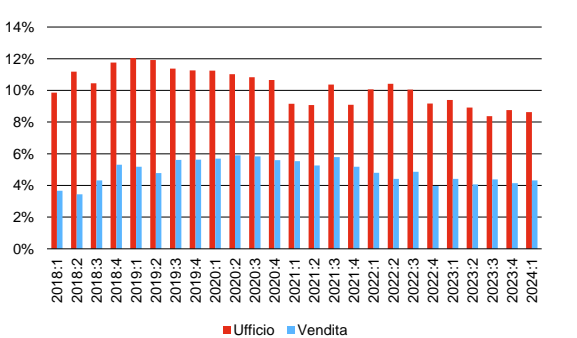
Fonte: CSL Immobilien.

### 40 Sup. ufficio: tasso dell'offerta per i grandi centri svizzeri

Stato dei dati		Zurigo	Ginevra	Basilea	CH
1. trim. 2024	JLL	3.4%	3.8%	-	-
1. trim. 2024	CBRE	3.7%	4.2%	5.4%	-
1. trim. 2024	WP	4.4%	9.7%	4.8%	6.4%
Variazione per rapporto al trimestre prec.	JLL	0.2%p	0.1%p	-	-
	CBRE	0.2%p	-0.1%p	0.0%p	-
	WP	0.3%p	-1.2%p	0.6%p	0.1%p
Variazione p.a.	JLL	0.6%p	0.5%p	-	-
	CBRE	1.0%p	0.2%p	-0.2%p	-
	WP	-0.1%p	1.6%p	0.3%p	-0.3%p

Fonte: JLL, CBRE, WP.

### 41 Tasso stimato di superfici vuote in Svizzera



Fonte: REIDA, calcoli Fahrländer Partner.



## 42 Immobili d'ufficio (nuovo)- Svizzera

	Domanda		Offerta		Reddito		Rendite iniziali		Val. di mercato	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Ufficio	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→

## 43 Immobili d'ufficio (nuovo)- regionale

	Domanda		Offerta		Reddito		Rendite iniziali		Val. di mercato	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Lago Lemano	●	→	●	→	●	→	●	→	→	↗
Giura	●	↘	●	→	●	↘	●	↘	↘	→
Altipiano	●	→	●	↗	●	→	●	→	→	→
Basilea	●	→	●	↘	●	→	●	→	→	→
Zurigo	●	→	●	→	●	→	●	→	→	↗
Svizzera orientale	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→
Alpi	●	→	●	↘	●	↘	●	→	↘	→
Svizzera meridionale	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→

Tutte le considerazioni vengono fatte dal punto di vista dei proprietari/venditori. Cerchi descrivono la situazione attuale: Verde: situazione non problematica; Giallo: alcuni problemi; Rosso: situazione problematica. Freccce: ↗: forte miglioramento ↖: miglioramento; →: stabile; ↘: peggioramento; ↙: forte peggioramento.

Fonte: Fahriänder Partner.

## 44 Superficie di vendita - Svizzera

	Domanda		Offerta		Reddito		Rendite iniziali		Val. di mercato	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Vendita	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→

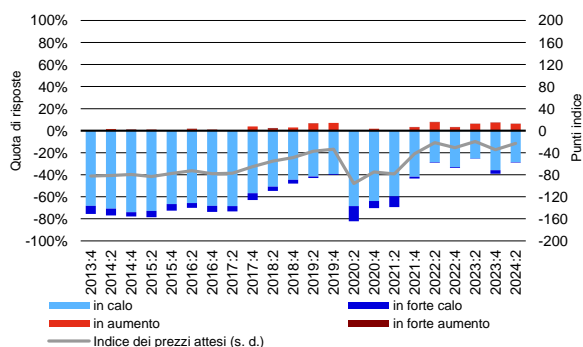
## 45 Superficie di vendita - regionale

	Domanda		Offerta		Reddito		Rendite iniziali		Val. di mercato	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Lago Lemano	●	→	●	→	●	→	●	→	→	↗
Giura	●	↘	●	→	●	↘	●	→	↘	→
Altipiano	●	→	●	↘	●	↘	●	→	↘	↗
Basilea	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→
Zurigo	●	→	●	↘	●	→	●	→	→	↗
Svizzera orientale	●	→	●	↗	●	→	●	→	→	→
Alpi	●	↘	●	↗	●	→	●	→	→	→
Svizzera meridionale	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→

Tutte le considerazioni vengono fatte dal punto di vista dei proprietari/venditori. Cerchi descrivono la situazione attuale: Verde: situazione non problematica; Giallo: alcuni problemi; Rosso: situazione problematica. Freccce: ↗: forte miglioramento ↖: miglioramento; →: stabile; ↘: peggioramento; ↙: forte peggioramento.

Fonte: Fahriänder Partner.

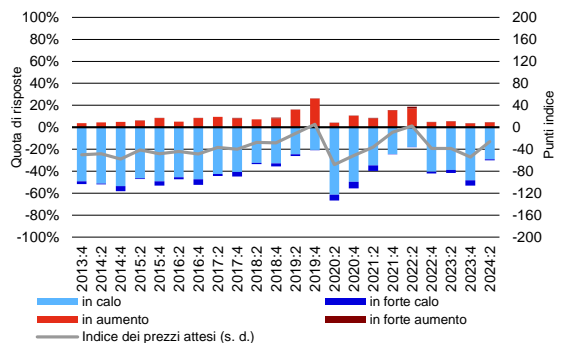
## 46 Prezzi attesi affitti d'uffici (nei prossimi 12 mesi)



Nota: numero di partecipanti nel trimestre in corso = 767.

Fonte: HEV Schweiz / FPPE .

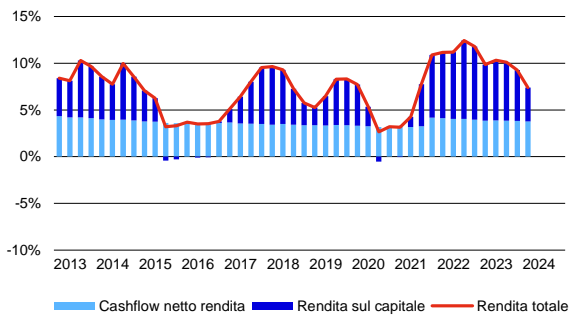
## 47 Prezzi attesi im. d'ufficio e di com. (prossimi 12 mesi)



Nota: numero di partecipanti nel trimestre in corso = 729.

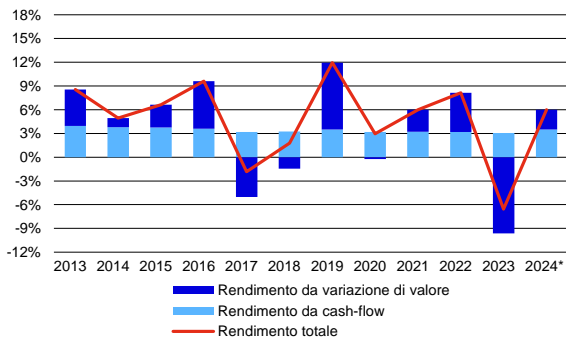
Fonte: HEV Schweiz / FPPE .

## 48 SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index



Fonte: IAZI.

## 49 Rendimenti (mercato) per immobili a destinazione mista



Fonte: Fahrländer Partner.

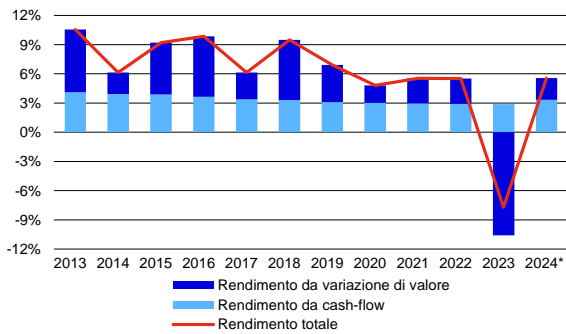
## 50 Rendimenti (mercato) per regioni

	Rendimento da cash-flow		Rendimento da variazione di valore		Rendimento totale	
	2023	2024*	2023	2024*	2023	2024*
Genfersee	3.2%	3.6%	-9.8%	-2.0%	-6.6%	1.5%
Mittelland	3.5%	4.0%	-9.0%	4.1%	-5.6%	8.1%
Basel	3.0%	3.4%	-9.0%	4.0%	-6.1%	7.4%
Zürich	2.7%	3.2%	-9.2%	3.7%	-6.5%	6.9%

Nota: immobili a destinazione mista. \*I valori per l'anno in corso sono provvisori.

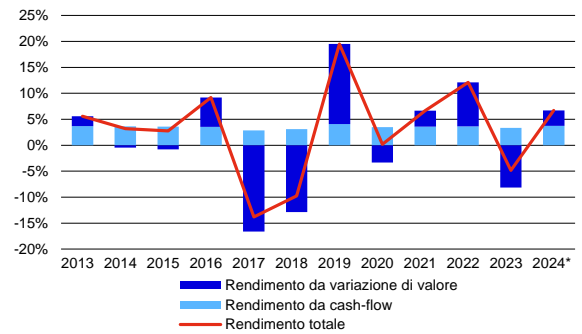
Fonte: Fahrländer Partner.

## 51 Rendimenti (mercato) per case plurifamiliari



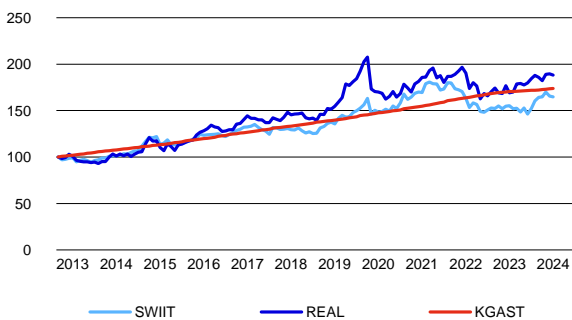
Fonte: Fahrländer Partner.

## 52 Rendimenti (mercato) per immobili con uffici



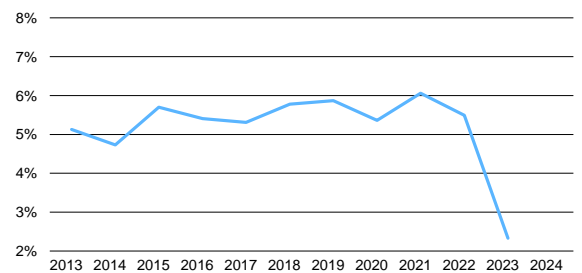
Fonte: Fahrländer Partner.

## 53 SWIIT (Closing Prices), REAL (Closing Prices), KGAST



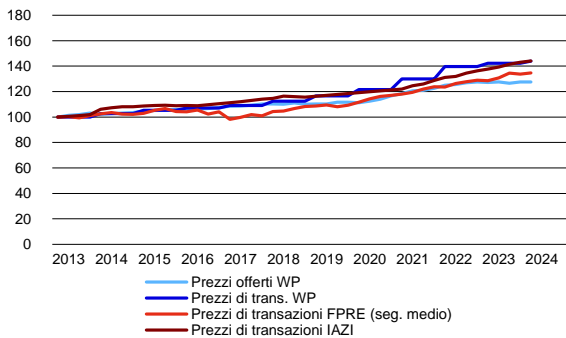
Fonte: SIX Swiss Exchange, KGAST.

## 54 SFA-Anlagerenditeindikator SFA ARI



Fonte: SFA.

## 55 Indici svizzeri dei prezzi per CU

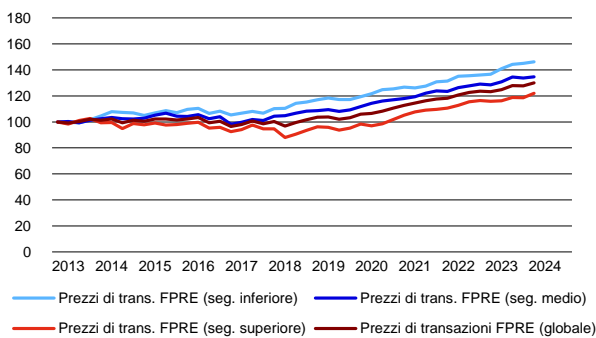


Fonte: Fahländer Partner, IAZI, UST, Wüest Partner.

1. trimestre 2024	Indice (2013=100)	Variazione rispetto al trimestre precedente	Variazione p.a.
Lago Lemano	125.1	0.6%	5.4%
Giura	134.2	0.4%	5.9%
Altipiano	139.5	2.6%	6.3%
Basilea	134.5	-0.2%	3.6%
Zurigo	145.0	-0.1%	2.0%
Svizzera orientale	151.3	-0.6%	4.9%
Alpi	134.1	2.9%	8.5%
Svizzera meridionale	114.7	-1.5%	3.7%
<b>Svizzera</b>	<b>134.7</b>	<b>0.7%</b>	<b>4.8%</b>

Nota: indice dei prezzi di transazione FPPE, segmento medio.  
Fonte: Fahländer Partner.

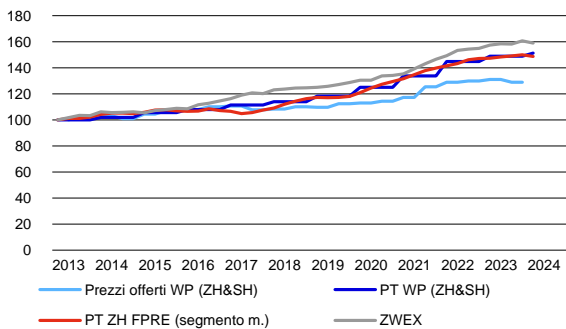
## 56 Indici di prezzo per CU Svizzera, segmenti di mercato



1. trimestre 2024	Indice (2013=100)	Variazione rispetto al trimestre precedente	Variazione p.a.
<b>Segmento di mercato:</b>			
- Inferiore	146.2	0.8%	7.0%
- Medio	134.7	0.7%	4.8%
- Superiore	122.0	3.0%	5.2%
CU globale	130.0	1.8%	5.5%

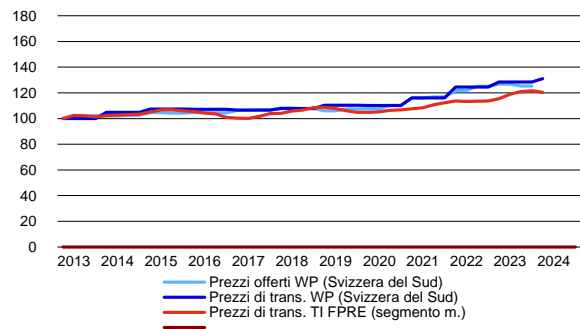
Fonte: Fahländer Partner.

## 57 Indici dei prezzi per CU per la regione Zurigo



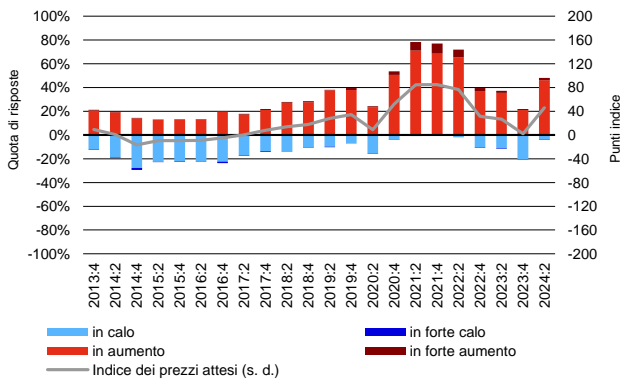
Fonte: Fahländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

## 58 Indice dei prezzi per CU per la Svizzera del Sud



Fonte: Fahländer Partner, Wüest Partner.

## 59 Prezzi attesi per le case unifamiliari (nei prossimi 12 mesi)



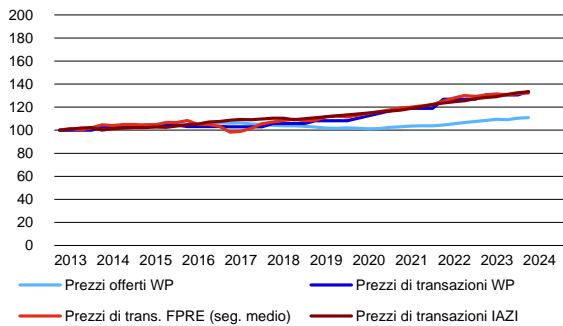
Nota: numero di partecipanti nel trimestre in corso = 814.  
Fonte: HEV Schweiz / FPPE .

## 60 Stima del volume di mercato delle CU (2022)

	Nr. di transazioni	Vendite (in milioni di CHF)
Lago Lemano	2'367	3'640
Giura	833	584
Altipiano	4'650	4'766
Basilea	1'644	2'032
Zurigo	3'790	6'184
Svizzera orientale	2'287	2'349
Alpi	2'895	2'567
Svizzera meridionale	1'174	1'230
<b>Svizzera</b>	<b>19'640</b>	<b>23'351</b>

Fonte: Fahländer Partner, Uffici di statistica cantonali.

## 61 Indici dei prezzi per PPP Svizzera

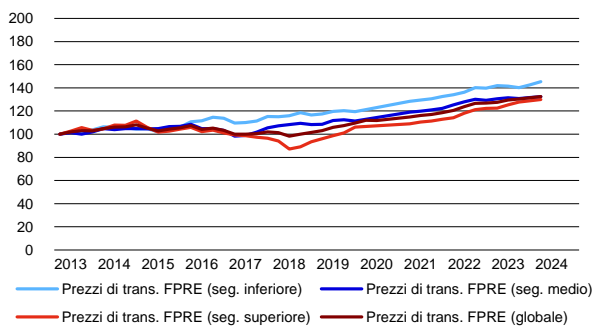


Fonte: Fahländer Partner, IAZI, UST, Wüest Partner.

1. trimestre 2024	Indice (2013=100)	Variazione rispetto al trimestre precedente	Variazione p.a.
Lago Lemano	122.6	-0.9%	0.5%
Giura	129.9	-1.2%	0.6%
Altipiano	135.7	1.1%	2.7%
Basilea	133.5	-2.3%	1.0%
Zurigo	152.8	0.5%	1.5%
Svizzera orientale	144.4	1.1%	3.4%
Alpi	126.3	1.8%	2.3%
Svizzera meridionale	111.1	2.9%	-2.4%
<b>Svizzera</b>	<b>132.4</b>	<b>0.5%</b>	<b>1.4%</b>

Nota: indice dei prezzi di transazione FPRE, segmento medio.  
Fonte: Fahländer Partner.

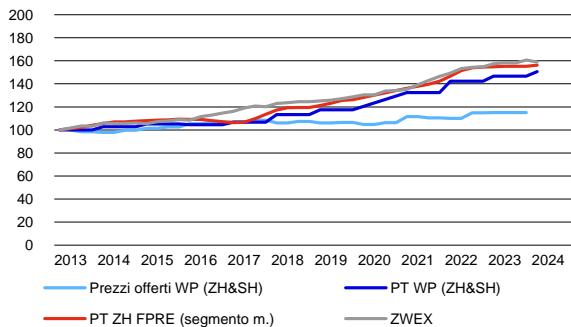
## 62 Indici dei prezzi per PPP Svizzera, segmenti di mercato



1. trimestre 2024	Indice (2013=100)	Variazione rispetto al trimestre precedente	Variazione p.a.
<b>Segmento di mercato:</b>			
- Inferiore	145.4	1.9%	2.5%
- Medio	132.4	0.5%	1.4%
- Superiore	129.9	0.8%	6.1%
PPP globale	132.5	0.8%	3.9%

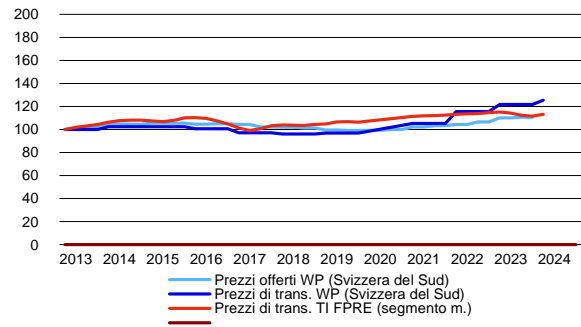
Fonte: Fahländer Partner.

## 63 Indici dei prezzi per PPP per la regione Zurigo



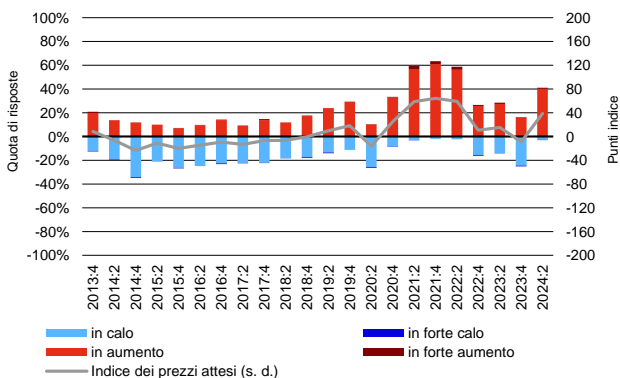
Fonte: Fahländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

## 64 Indice dei prezzi per PPP per la Svizzera del Sud



Fonte: Fahländer Partner, Wüest Partner.

## 65 Prezzi attesi per gli appartamenti di proprietà (nei prossimi 12 mesi)



Nota: numero di partecipanti nel trimestre in corso = 840.  
Fonte: HEV Schweiz / FPRE.

## 66 Stima del volume di mercato delle PPP (2022)

	Nr. di transazioni	Vendite (in milioni di CHF)
Lago Lemano	4'613	4'880
Giura	1'033	581
Altipiano	7'582	5'373
Basilea	1'808	1'618
Zurigo	6'612	7'398
Svizzera orientale	3'038	2'044
Alpi	5'332	4'016
Svizzera meridionale	1'654	1'499
<b>Svizzera</b>	<b>31'672</b>	<b>27'409</b>

Fonte: Fahländer Partner, Uffici di statistica cantionali.

## 67 Case unifamiliari - Svizzera

	Domanda		Offerta		Val. di mercato	
	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Segmento inferiore	●	→	●	→	↗	↗
Segmento medio	●	→	●	→	↗	↗
Segmento superiore	●	→	●	→	→	↗

## 68 Case unifamiliari (nuovo - medio) - regionale

	Domanda		Offerta		Val. di mercato	
	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Lago Lemano	●	→	●	→	↗	↗
Giura	●	↗	●	→	↗	↗
Altipiano	●	→	●	→	↗	→
Basilea	●	→	●	→	↗	↗
Zurigo	●	→	●	→	↗	↗
Svizzera orientale	●	↗	●	→	↗	↗
Alpi	●	→	●	↘	→	→
Svizzera meridionale	●	↗	●	→	↗	→

Tutte le considerazioni vengono fatte dal punto di vista dei proprietari/venditori. Cerchi descrivono la situazione attuale:  
Verde: situazione non problematica; Giallo: alcuni problemi; Rosso: situazione problematica. Freccie indicano la previsione per i prossimi 12 mesi: ↗: miglioramento; →: stabile; ↘: peggioramento.

Fonte: Fahrländer Partner.

## 69 Appartamenti di proprietà - Svizzera

	Domanda		Offerta		Val. di mercato	
	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Segmento inferiore	●	→	●	→	↗	↗
Segmento medio	●	→	●	→	↗	↗
Segmento superiore	●	→	●	→	→	↗

## 70 Appartamenti di proprietà (nuovo - medio) - regionale

	Domanda		Offerta		Val. di mercato	
	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Lago Lemano	●	→	●	↗	↗	↗
Giura	●	→	●	→	↗	↗
Altipiano	●	→	●	→	↗	↗
Basilea	●	→	●	↗	↗	→
Zurigo	●	→	●	→	↗	↗
Svizzera orientale	●	→	●	→	↗	↗
Alpi	●	→	●	→	↗	→
Svizzera meridionale	●	→	●	→	↗	↗

Tutte le considerazioni vengono fatte dal punto di vista dei proprietari/venditori. Cerchi descrivono la situazione attuale:  
Verde: situazione non problematica; Giallo: alcuni problemi; Rosso: situazione problematica. Freccie indicano la previsione per i prossimi 12 mesi: ↗: miglioramento; →: stabile; ↘: peggioramento.

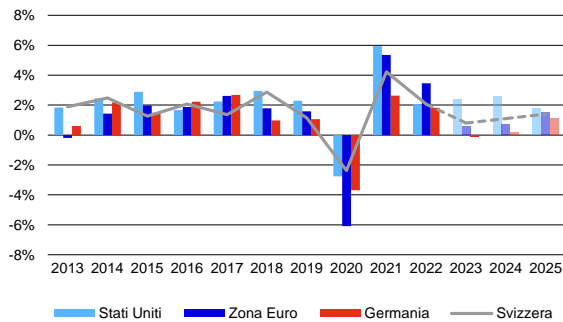
Fonte: Fahrländer Partner.

## 71 Previsioni congiunturali per l'economia mondiale

	PIL reale						Tasso d'inflazione						Tasso di disoccupazione					
	COM UE		OCDE		Swiss Life		COM UE		OCDE		Swiss Life		COM UE		OCDE		Swiss Life	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
CH	-	-	1.1	1.4	1.2	1.0	-	-	1.5	1.4	1.2	0.7	-	-	4.4	4.4	-	-
AUT	0.3	1.6	0.2	1.5	-	-	3.6	2.8	3.7	2.9	-	-	5.3	5.1	5.5	5.4	-	-
FRA	0.7	1.3	0.7	1.3	0.9	1.0	2.5	2.0	2.3	2.0	2.3	1.8	7.7	7.8	7.7	7.8	-	-
GER	0.1	1.0	0.2	1.1	0.1	1.0	2.4	2.2	2.4	2.2	2.3	0.7	3.1	3.1	3.1	3.0	-	-
GB	0.5	1.4	0.4	1.0	0.8	1.0	2.4	2.0	2.7	2.3	2.9	2.4	4.4	4.4	4.5	4.7	-	-
ITA	0.9	1.1	0.7	1.2	-	-	1.6	1.9	1.1	2.0	-	-	7.5	7.3	7.4	7.3	-	-
JAP	0.8	0.8	0.5	1.1	0.1	0.7	2.8	2.2	2.1	2.0	2.2	1.5	2.5	2.5	2.5	2.4	-	-
USA	2.4	2.1	2.6	1.8	2.4	1.7	2.9	2.4	3.0	2.2	3.3	2.4	3.9	4.0	3.9	4.0	-	-
EU-27	1.0	1.6	-	-	-	-	2.7	2.2	-	-	-	-	6.1	6.0	-	-	-	-
Zona euro	0.8	1.4	0.7	1.5	0.6	1.0	2.5	2.1	2.3	2.2	2.3	2.0	6.6	6.5	6.6	6.4	-	-
OCSE	-	-	1.7	1.8	-	-	-	-	5.0	3.4	-	-	-	-	5.0	5.0	-	-

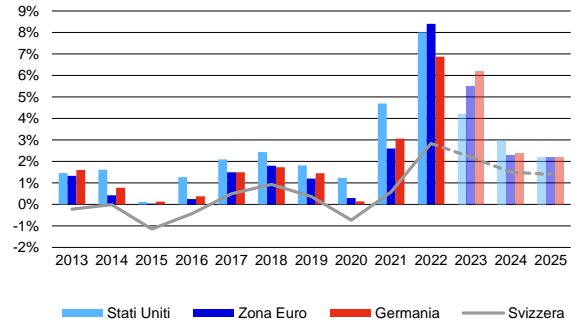
Variazioni rispetto all'anno precedente in %. Di seguito vengono elencate la data della previsione attuale e la data della previsione precedente tra parentesi: Commissione europea (EU KOM): 15.5.2024 (15.11.2023), OECD: 2.5.2024 (29.11.2023), Swiss Life Asset Managers: 5.6.2024 (2.5.2024). Freccette: ↗ (previsione precedente corretta verso l'alto), ↘ (previsione precedente corretta verso il basso), → (previsione precedente mantenuta). Se si tratta della prima previsione per l'anno nuovo, non viene rappresentata nessuna freccia.

## 72 Sviluppo del PIL internazionale



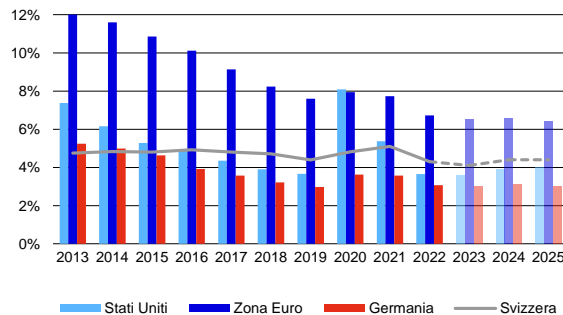
Nota: I valori per il 2023, 2024 e 2025 sono previsioni.  
Fonte: OSCE.

## 73 Aspettative sull'inflazione internazionale



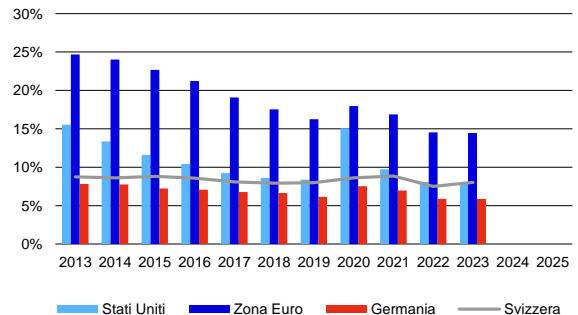
Nota: I valori per il 2023, 2024 e 2025 sono previsioni.  
Fonte: OSCE.

## 74 Tasso di disoccupazione internazionale



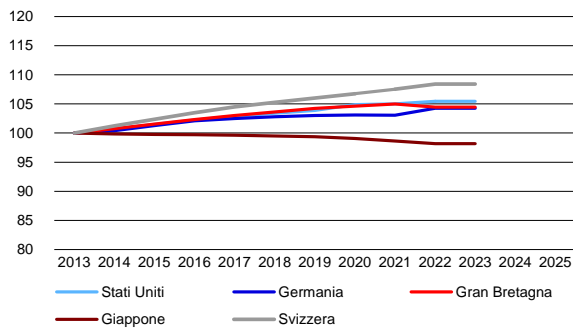
Nota: I valori per il 2023, 2024 e 2025 sono previsioni.  
Fonte: OSCE.

## 75 Tasso di disoccupazione giovanile internazionale



Fonte: OECD, BFS.

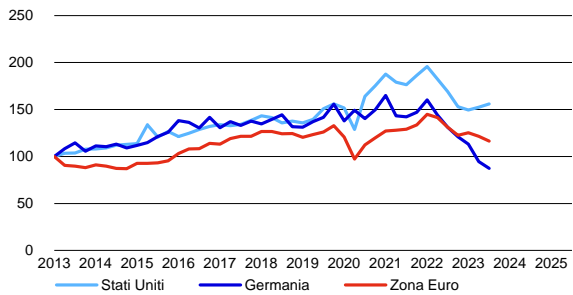
## 76 Popolazione residente (internazionale)



2022	Indice (2013=100)	Popolazione residente in Mio.	Variazione p.a.
Stati Uniti	105.5	333.3	0.4%
Germania	104.3	84.1	1.1%
Gran Bretagna	104.4	67.0	-0.5%
Giappone	98.2	125.1	-0.4%
Svizzera	108.4	8.8	0.8%

Fonte: World Bank.

## 77 Permessi di costruzione abitazioni (edifici nuovi, internazionale)

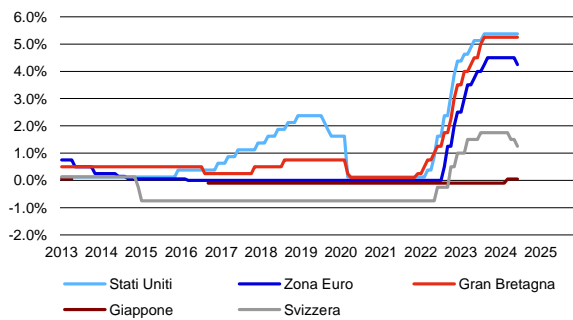


3. trimestre 2023	Indice (2013=100)	Variazione per rapporto al trimestre precedente	Variazione p.a.
Stati Uniti	156.0	2.3%	-7.8%
Germania	87.3	-7.6%	-34.3%
Zona Euro	116.5	-4.1%	-11.3%

Nota: dati destagionalizzati.

Fonte: Eurostat, U.S. Census Bureau.

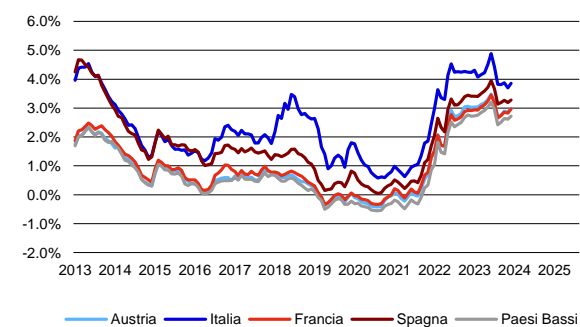
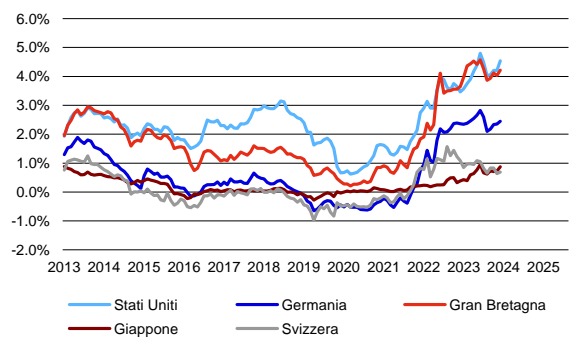
## 78 Tassi di sconto della politica monetaria



Giugno 2024	Tasso di sconto
Stati Uniti	5.375%
Gran Bretagna	5.25%
Zona Euro	4.25%
Svizzera	1.25%
Giappone	0.05%

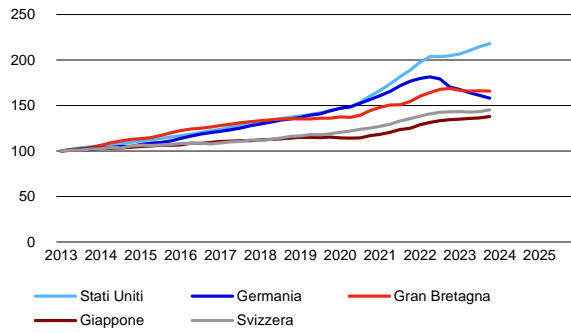
Fonte: BRI.

## 79 Rendimento delle obbligazioni statali (10 anni)

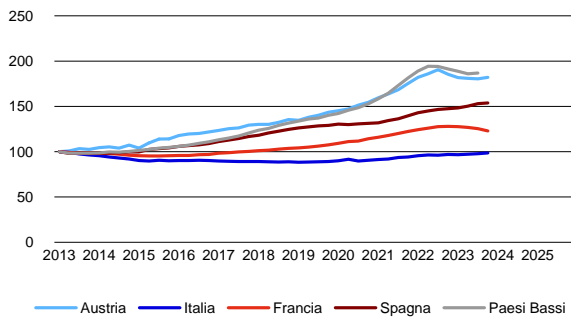


Fonte: OSCE.

## 80 Indici dei prezzi internazionali: immobili di proprietà



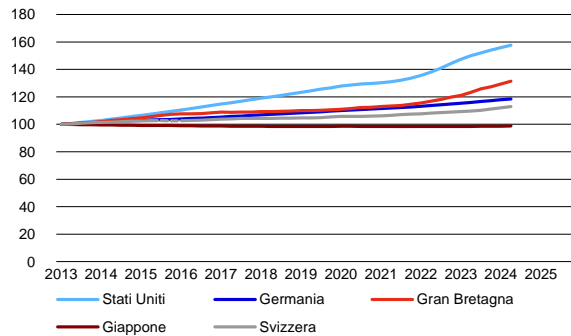
4. trimestre 2023	Indice (2013=100)	Variazione per rapporto al trimestre precedente	Variazione p.a.
Stati Uniti	218.0	1.5%	6.5%
Germania	158.2	-1.8%	-7.1%
Gran Bretagna	165.9	-0.2%	-1.7%
Giappone	137.9	1.2%	2.5%
Svizzera	145.2	1.2%	1.6%



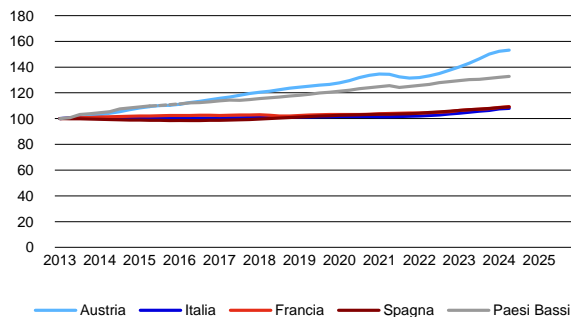
4. trimestre 2023	Indice (2013=100)	Variazione per rapporto al trimestre precedente	Variazione p.a.
Austria	182.0	1.0%	-1.8%
Italia	98.6	0.8%	1.8%
Francia	123.0	-1.8%	-3.9%
Spagna	153.8	0.5%	4.4%
Paesi Bassi*	186.7	0.3%	-3.8%

\* Stato dei dati: Q2 2023  
Fonte: OSCE.

## 81 Indici dei prezzi internazionali: appartamenti in affitto



2. trimestre 2024	Indice (2013=100)	Variazione per rapporto al trimestre precedente	Variazione p.a.
Stati Uniti	155.9	1.2%	5.8%
Germania	118.4	0.5%	2.1%
Gran Bretagna	131.4	1.6%	6.6%
Giappone	98.8	0.1%	0.3%
Svizzera	112.9	0.8%	3.0%



2. trimestre 2024	Indice (2013=100)	Variazione per rapporto al trimestre precedente	Variazione p.a.
Austria	153.2	0.6%	7.1%
Italia	108.0	0.4%	2.9%
Francia	109.3	0.6%	2.3%
Spagna	109.0	0.5%	2.1%
Paesi Bassi	132.8	0.6%	2.0%

Fonte: OSCE.



Glossario	Nota	Indicatore	Fonte	Stato dei dati
1		Affitto netto offerto per app. con 1-5 locali	Wüest Partner	1. trimestre 2024
		Affitti di mercato appartamenti in affitto (totale)	Fahrländer Partner	1. trimestre 2024
2		Affitto netto offerto per superficie ad uso ufficio	Wüest Partner	1. trimestre 2024
		Affitti di mercato ufficio (totale)	Fahrländer Partner	1. trimestre 2024
3-4			Wüest Partner	1. trimestre 2024
	Segmento medio		IAZI	1. trimestre 2022
			Fahrländer Partner	1. trimestre 2024
5	Vedi previsioni in basso			
6-9	Vedi meta-analisi congiunturale		Fahrländer Partner	Link
10	Rappresentazione trimestrale di dati mensili		UST, SEM	1. trimestre 2024
11			SEM	maggio 2024
12			UST	2023
13	Immobilien-Almanach Schweiz 2023		UST	2021
14			BAK Economics	2021
15	Variazione nominale rispetto stesso trimestre dell'anno precedente		Credit Suisse, SICC	2. trimestre 2024
16			SBV	1. trimestre 2024
17			UST	1. semestre 2024
18	Vedi meta-analisi congiunturale		Fahrländer Partner	Link
19	Vedi meta-analisi congiunturale		Fahrländer Partner	Link
20	Vedi meta-analisi congiunturale		Fahrländer Partner	31.05.2024
22			BNS, VZ	11.06.2024
22			BNS	Marzo 2024
23-25			Fahrländer Partner	1. trimestre 2024
26			WP	3. Quartal 2023
27			Homegate	4. trimestre 2022
			Wüest Partner	1. trimestre 2024
28-29			HEV Schweiz/FPRE	2. trimestre 2024
30-31			Fahrländer Partner	2022
32-33	Fonti in ordine alfabetico		CBRE, EY, FPRE, JLL, PWC, SPGI ZH, ZBI, ZKB	Dati al: 15.06.2024
34-36, 38			Fahrländer Partner	1. trimestre 2024
37			WP	1. semestre 2023
39			CSL Immobilien	2020
40			Jones Lang Lasalle	1. trimestre 2024
			CBRE	1. trimestre 2024
			Wüest Partner	1. trimestre 2024
41			REIDA	1. trimestre 2024
42-45			Fahrländer Partner	2022
46-47			HEV Schweiz/FPRE	2. trimestre 2024
48			IAZI	1. trimestre 2022
49-52			Fahrländer Partner	2022
53	Closing Prices	SWIIT, REAL KGAST	SIX KGAST	31.05.2024 31.05.2024
54			SFA	2024
55-58			Fahrländer Partner	1. trimestre 2024
			IAZI	1. trimestre 2022
			Wüest Partner	1. trimestre 2024
			ZKB	1. trimestre 2022
59, 65			HEV Schweiz/FPRE	2. trimestre 2024
60, 66			Fahrländer Partner	2022
61-64			Fahrländer Partner	1. trimestre 2024
			IAZI	1. trimestre 2022
			Wüest Partner	1. trimestre 2024
			ZKB	1. trimestre 2022
67-70			Fahrländer Partner	2022
71	Variazione in rapporto all'anno precedente in %.	Previsioni	Com. europea. OSCE DIW	15.05.2024 02.05.2024 05.06.2024
72-74	Variazione reale in rapporto all'anno precedente in % (per rapporto ai prezzi dell'anno precedente)		OSCE	02.05.2024
75			OSCE	2022
76			World Bank	2022
77	Stati Uniti Germania, Gran Bretagna		U.S. Census Bureau Eurostat	3. trimestre 2023 3. trimestre 2023
78			BRI	Giugno 2024
79			OSCE	Aprile 2024
80	Indice nominale		OSCE	4. trimestre 2023
81	Indice nominale		OSCE	2. trimestre 2024
Previsioni			Raiffeisen	2023
		Immobilien-Almanach Schweiz 2023	Fahrländer Partner	2022
		Immo-Monitoring 2024 I 1	Wüest Partner	2024
		UBS Ausblick Immo-Markt CH 2024	UBS	2024
		Hochbauprognose 2024-2030	BAK	2023

---

Disclaimer	Fahrländer Partner Raumentwicklung realizza la meta-analisi immobiliare con la massima attenzione. Tuttavia non è possibile garantire la correttezza, la precisione, l'attualità e la completezza delle informazioni. I dati delle fonti originali hanno valenza. I dati riguardanti la congiuntura possono essere consultati nella meta-analisi congiunturale.
Impressum	La meta-analisi immobiliare è realizzata da Fahrländer Partner Raumentwicklung basandosi sui dati più attuali disponibili. Autori: Simona Hauri, Nicola Maiani, Jaron Schlesinger, Anna Zimmermann e Pascal Züger. La meta-analisi immobiliare è gratuita e viene fornita su richiesta o previo abbonamento.  <a href="https://fpre.ch/metaanalysen/">https://fpre.ch/metaanalysen/</a>
Sponsoring	La meta-analisi immobiliare è un servizio gratuito di Fahrländer Partner Raumentwicklung. Vi offriamo la possibilità di figurare come sponsor in questa pubblicazione. Invitiamo gli interessati a contattarci.
Date	Data di pubblicazione: 21.06.2024 Chiusura redazionale: 20.06.2024 Prossimo numero: 19.07.2024
Contatto	Fahrländer Partner Raumentwicklung Seebahnstrasse 89 8003 Zürich  +41 44 466 70 00 <a href="mailto:info@metaanalysen.ch">info@metaanalysen.ch</a> <a href="http://www.fpre.ch">www.fpre.ch</a>  Weitere Standorte: Bern / Frankfurt am Main

---