

Comunicato stampa: Home Market Price Analysis 2023

I prezzi delle proprietà immobiliari continuano a crescere nel complesso, ma ci sono ora anche regioni con prezzi in calo

Nel 2023, i prezzi delle proprietà immobiliari in cinque regioni della Svizzera tedesca e in Ticino sono stati robusti, anche considerando gli aumenti dei tassi di interesse che si sono verificati a metà del 2023. Solo la regione Espace Mittelland ha registrato un calo dei prezzi delle case unifamiliari. Anche i prezzi medi di vendita degli appartamenti in condomini sono diminuiti in questa regione e in quella della Svizzera centrale.

Gli appartamenti in condomini più economici, con CHF 0,4 milioni, sono stati scambiati nei comuni dell'attraente regione turistica del Ticino. Le case unifamiliari con prezzi medi di circa CHF 0,6 milioni sono state vendute in un comune a 45 minuti di S-Bahn dalla città di Zurigo.

Zurigo, 29 gennaio 2024 – Nel 2023 i prezzi degli immobili residenziali nelle sei regioni della Svizzera tedesca e del Ticino prese in esame sono aumentati di nuovo in media rispetto all'anno precedente. È quanto emerge dalla Home Market Price Analysis 2023 (HoMPA) condotta dallo Swiss Real Estate Institute per conto di newhome. Tuttavia, il ritmo di crescita è rallentato in modo significativo a causa dei ripetuti aumenti dei tassi di interesse. Sorprendentemente, per le case unifamiliari è stata registrata una crescita robusta dei prezzi del 3,6%, ben al di sopra del tasso di inflazione generale (+2,1%). Al contrario, l'aumento medio dei prezzi degli appartamenti in condomini nelle regioni analizzate è risultato praticamente stagnante (+0,4%). A differenza del periodo del coronavirus (2° trimestre 2020 – 1° trimestre 2022), in cui tutte le regioni analizzate hanno potuto approfittare di una maggiore quotazione delle proprietà immobiliari e i prezzi delle case di proprietà sono aumentati di conseguenza in modo generalizzato, nel 2023 si sono registrate differenze significative nell'andamento dei prezzi. Ora ci sono anche alcune regioni con prezzi delle case di proprietà in calo.

L'analisi non si basa sui prezzi degli annunci immobiliari, ma sui prezzi di vendita effettivi del Swiss Real Estate Datapool (SRED). Questo comprende le case di proprietà finanziate da Credit Suisse, UBS e Zürcher Kantonalbank e copre circa il 40% di tutte le transazioni in Svizzera. Nel 2023, nelle sei regioni analizzate, sono state registrate 6'631 vendite di case di proprietà.

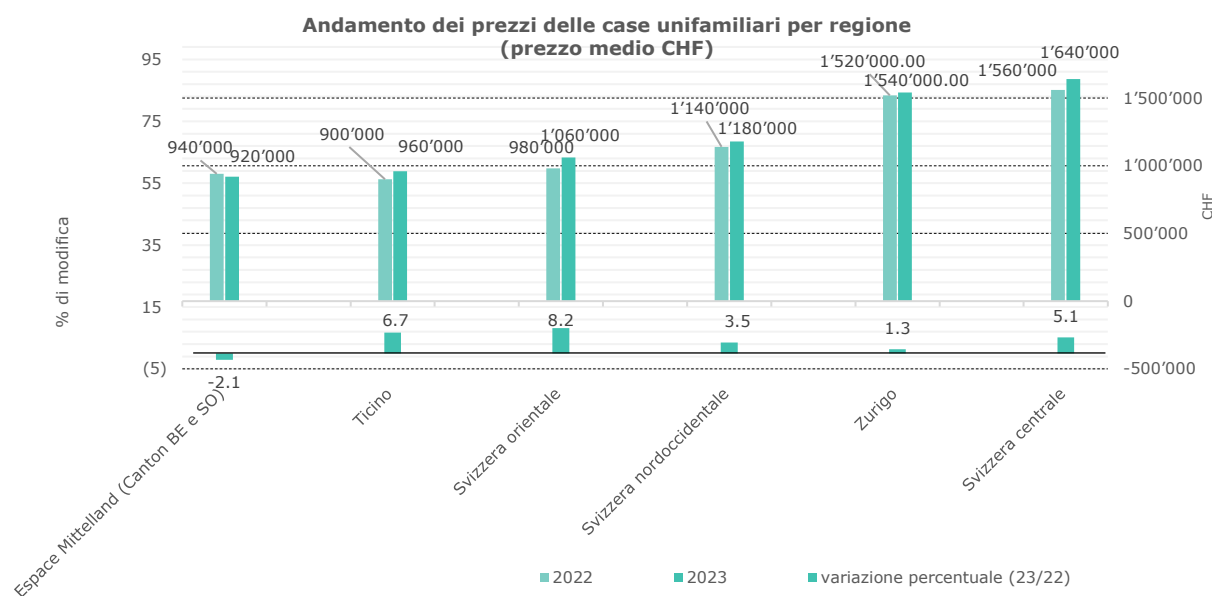
Per il **Dr. Roman Timm, CEO di newhome.ch AG**, non è sorprendente che gli aumenti dei tassi di interesse stiano mostrando il loro effetto: *«I requisiti tecnici di sostenibilità delle banche sono ancora più alti del livello generale dei tassi di interesse. Naturalmente, gli acquirenti sentono ancora nel loro portafoglio l'onere più elevato degli interessi, il che ovviamente frena un po' la domanda e quindi i prezzi. Per noi, tuttavia, questo significa anche che il mercato in generale funziona normalmente in termini di offerta e di domanda.»*

Case unifamiliari: calo dei prezzi solo nella regione Espace Mittelland

La crescita maggiore dei prezzi delle case unifamiliari nel 2023 è stata registrata nelle regioni della Svizzera orientale (+8,2%) e del Ticino (+6,7%). I prezzi degli immobili si sono collocati nella metà inferiore di tutte le regioni analizzate, il che significa che la forte crescita dei prezzi può essere spiegata da un effetto di recupero e dal mantenimento di una semplice sostenibilità finanziaria.

Nelle tre regioni con prezzi delle case unifamiliari superiori alla media (Svizzera nordoccidentale, Zurigo, Svizzera centrale), i tassi di crescita dei prezzi delle case sono stati ancora positivi, ma in alcuni casi inferiori all'inflazione (regione di Zurigo) o solo leggermente superiori (regione della Svizzera nordoccidentale). Solo nella Svizzera centrale, la regione più costosa per le case unifamiliari, il notevole tasso di crescita dei prezzi delle proprietà immobiliari registrato durante gli anni del coronavirus è proseguito quasi inalterato nel 2023 (+5,1%).

Come nell'anno precedente, l'Espace Mittelland rimane la regione più interessante per i potenziali acquirenti di case unifamiliari in termini di prezzo. Con CHF 920'000, il prezzo medio di acquisto di una casa unifamiliare è ben al di sotto del milione. Il sogno di una casa di proprietà è più facile da realizzare qui che nella Svizzera centrale, ad esempio, con prezzi medi di CHF 1,64 milioni per immobile.

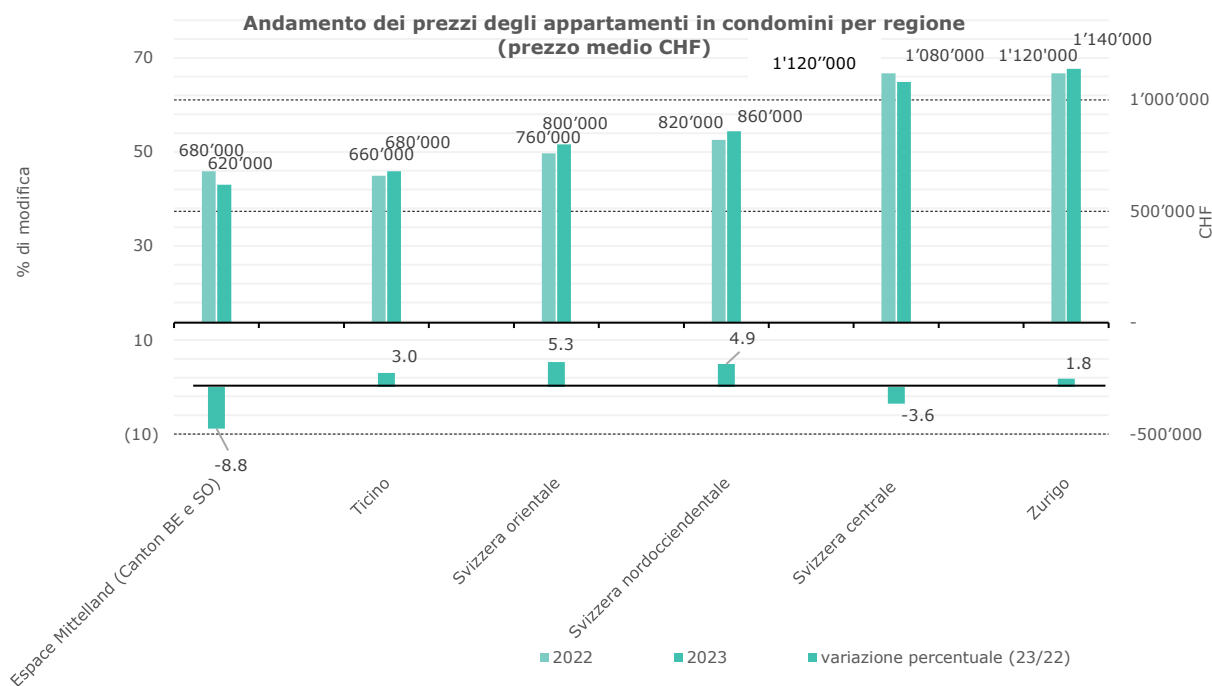


Appartamenti in condomini: calo dei prezzi nella Svizzera centrale e nella regione Espace Mittelland

Tra le sei regioni analizzate, i prezzi degli appartamenti in condomini nelle due regioni della Svizzera centrale e soprattutto dell'Espace Mittelland hanno registrato un calo rispetto all'anno precedente rispettivamente di -3,6% e -8,8%. Nelle regioni del Ticino, della Svizzera nordoccidentale e di Zurigo, la crescita dei prezzi è diminuita significativamente, ma è rimasta in territorio positivo. In Ticino e nella Svizzera nordoccidentale è rimasta anche al di sopra dell'inflazione. Come nel caso delle case unifamiliari, anche gli appartamenti in condomini hanno registrato la crescita maggiore nella Svizzera orientale, con oltre il 5%.

Nel complesso, il prezzo degli appartamenti in condomini nelle sei regioni analizzate è aumentato leggermente dello 0,4%.

L'Espace Mittelland è la regione più attraente per i potenziali acquirenti di appartamenti in condomini in termini di prezzo, con un prezzo medio per un appartamento in condominio di poco superiore al mezzo milione (CHF 0,62 milioni).



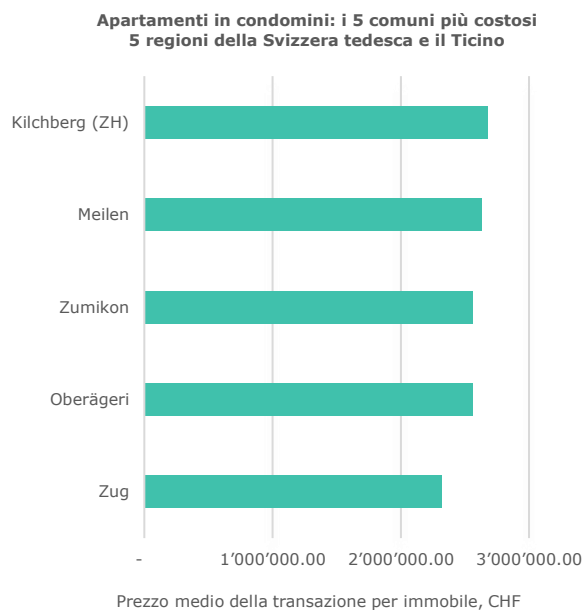
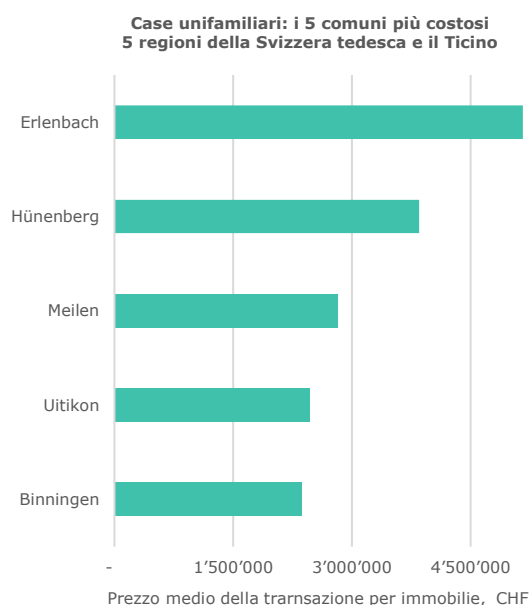
In termini di prezzi degli immobili per metro quadro di superficie netta abitativa, solo la regione Espace Mittelland ha registrato un calo. Nelle altre cinque regioni, i prezzi al metro quadro degli appartamenti in condomini scambiati sono aumentati.

Case unifamiliari sotto il mezzo milione a soli 50 minuti di auto dalla città di Zurigo

Nelle sei regioni analizzate sono stati selezionati i comuni in cui si sono registrati i prezzi delle case di proprietà più alti e più bassi nel 2023. Sono stati presi in considerazione solo i comuni in cui sono state effettuate almeno cinque transazioni e che non presentavano valori anomali particolarmente economici o particolarmente costosi.

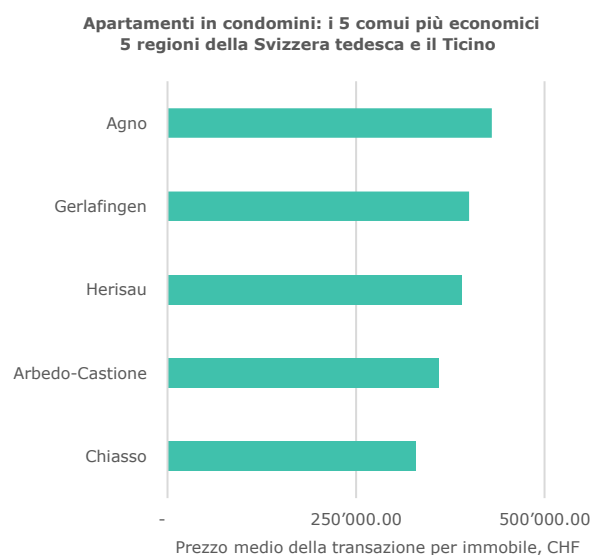
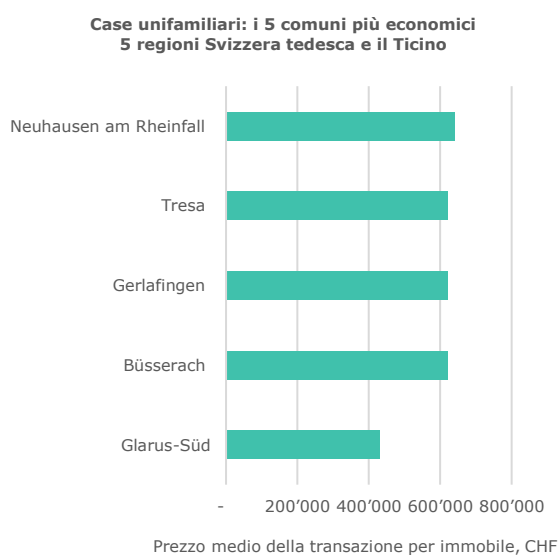
Dei dieci comuni con le case di proprietà più costose (cinque delle case unifamiliari più costose e cinque degli appartamenti in condomini più costosi), sei sono della regione di Zurigo (Erlenbach, Meilen, Uitikon, Kilchberg, Zumikon), tre della Svizzera centrale (Hünenberg, Oberägeri, Zugo) e uno solo della Svizzera nordoccidentale (Binningen).

Tra i cinque comuni più costosi per le case unifamiliari, il comune di Erlenbach è in cima alla lista con un prezzo medio dell'immobile di CHF 5,16 milioni, superiore di CHF 1,31 milioni rispetto al prezzo medio di una casa unifamiliare nel secondo comune più costoso, Hünenberg.



Dall'altro lato della scala, dei cinque comuni più economici per le proprietà residenziali, quattro si trovano in Ticino (Tresa, Agno, Arbedo-Castione, Chiasso) e tre ciascuno nell'Espace Mittelland (Büsserach e una casa unifamiliare e un appartamento in condominio a Gerlafingen) e nella Svizzera orientale (Neuhausen am Rheinfall, Glarona Sud, Herisau).

Colpisce il gruppo di comuni ticinesi tra quelli con gli appartamenti in condomini più economici: dei cinque più economici, tre si trovano in Ticino con prezzi di vendita medi inferiori a CHF 0,4 milioni nella maggior parte dei casi. Questi comuni ticinesi meritano di essere presi in considerazione per l'acquisto di appartamenti per le vacanze a prezzi accessibili. Case unifamiliari con un prezzo di vendita medio inferiore a CHF 0,5 milioni sono state scambiate a Glarona Sud, che dista solo 50 minuti di auto dalla città di Zurigo. Anche a Neuhausen am Rheinfall erano disponibili case unifamiliari per circa CHF 0,6 milioni. Questo comune dista solo 45 minuti di S-Bahn dalla città di Zurigo.



Nota sulla valutazione a livello comunale: i comuni analizzati sono quelli per i quali sono state registrate almeno cinque transazioni di case di proprietà nello Swiss Real Estate Datapool per il 2023.

I prezzi si basano su valori medi e non sono adeguati alla qualità. Ciò significa che, nei singoli sottosegmenti, la vendita di un maggior numero di case di proprietà di lusso potrebbe avere un impatto sul confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

Il **Prof. Dr. Peter Ilg, responsabile dello Swiss Real Estate Institute**, prevede che i prezzi delle case di proprietà aumenteranno ancora in futuro: «Secondo gli attuali tassi di interesse ipotecari a breve e lungo termine, il picco dei tassi d'interesse è stato superato. Insieme a una moderata attività di costruzione di nuove case di proprietà e all'aumento degli affitti per le abitazioni, mi aspetto che i prezzi delle case di proprietà aumentino quest'anno e nei prossimi anni.»

Ulteriori informazioni, dati e valutazioni sulle singole regioni sono disponibili nei rispettivi rapporti dettagliati qui su newhome.ch: <https://www.newhome.ch/blog/it/studio-prezzi-immobiliari-svizzera-2023/>

Lo studio e i suoi risultati, così come l'impatto degli attuali sviluppi sul settore immobiliare, saranno discussi in modo approfondito durante il newhome Immo Talk sul mercato immobiliare 2024 il 31. gennaio 2024 con il Dr. Roman Timm, CEO di newhome.ch AG, il Prof. Dr. Peter Ilg, responsabile dello Swiss Real Estate Institute, Marcel Hug, CEO di SVIT Svizzera, Christian Häle, membro del Consiglio di amministrazione della Camera Svizzera dei Mediatori e Markus Meier, CEO di HEV Svizzera. Cliccare qui per l'iscrizione: [newhome Immo Talk sul mercato immobiliare 2024](#)

Contatto per i media

newhome.ch AG
Talacker 41
8001 Zurigo
medienstelle@bopcom.ch
+41 44 244 08 20

A proposito dello studio HoMPA

La Home Market Price Analysis è un'analisi annuale dell'andamento dei prezzi di vendita effettivi di case unifamiliari e appartamenti in condomini. L'analisi prende in considerazione cinque regioni della Svizzera tedesca (Espace Mittelland, Svizzera nordoccidentale, Svizzera orientale, Svizzera centrale, Zurigo) e il Ticino. L'analisi fornisce informazioni differenziate per regione sull'andamento dei prezzi di vendita delle proprietà immobiliari in queste regioni, suddivisi per segmento di mercato.

I dati si basano sullo Swiss Real Estate Datapool (SRED). Si tratta di un'organizzazione no-profit di Credit Suisse, UBS e Zürcher Kantonalbank. Queste banche forniscono al pool di dati i prezzi di vendita e altre caratteristiche immobiliari di tutte le transazioni di case di proprietà da loro finanziate.

newhome pubblica l'analisi in collaborazione con lo Swiss Real Estate Institute della scuola universitaria di economia HWZ di Zurigo.

A proposito di newhome

newhome si posiziona come il portale immobiliare più forte a livello regionale ed è detenuta da oltre 500 imprese immobiliari (Next Property AG), 19 Banche Cantionali (NNH Holding AG) e da AXA Assicurazioni AG.

A proposito dello Swiss Real Estate Institute

Lo Swiss Real Estate Institute (swissrei.ch) è una fondazione della scuola universitaria di economia HWZ di Zurigo e dell'associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT. Oltre alla ricerca, l'istituto si concentra sull'insegnamento e su servizi e consulenze per il settore dell'economia immobiliare svizzera.