

Comunicato stampa: Home Market Price Analysis 2024

Mercato svizzero delle case di proprietà: le regioni in forte espansione assicurano una crescita positiva dei prezzi in tutte le regioni prese in esame

Nelle sei regioni svizzere prese in esame con il maggior numero di transazioni di vendita, i prezzi hanno avuto un andamento diverso nel 2024, nonostante la riduzione dei tassi di interesse di 1,25 punti percentuali. Gli appartamenti in condomini sono aumentati del 2,2% e hanno reagito più fortemente alla riduzione dei tassi di interesse rispetto alle case unifamiliari, i cui prezzi sono aumentati solo dell'1,6%, soprattutto grazie a due regioni in forte espansione. Negli ultimi dieci anni, i prezzi nelle città più costose sono aumentati di quasi cinque volte rispetto a quelli nelle città più economiche.

Zurigo, 29 gennaio 2025 – Nel 2024 i prezzi delle proprietà immobiliari nelle sei regioni prese in esame sono aumentati moderatamente di circa il 2% rispetto all'anno precedente. Tuttavia, l'andamento dei prezzi è variato notevolmente da una regione all'altra. Mentre la regione più costosa, la Svizzera centrale, ha registrato un aumento di oltre l'8% per le case unifamiliari, il Ticino ha subito un calo del 2%. L'andamento dei prezzi degli appartamenti in condomini ha mostrato un quadro simile ed eterogeneo: dopo un calo dei prezzi nell'anno precedente, la regione Espace Mittelland ha registrato l'aumento più consistente, pari a poco meno del 13%, mentre in Ticino i prezzi sono diminuiti del 2,9%.

La Home Market Price Analysis analizza le 6 regioni della Svizzera con il maggior numero di transazioni di case di proprietà registrate nello Swiss Real Estate Datapool (SRED). Si tratta di transazioni di vendita finanziate da UBS, Credit Suisse, Zürcher Kantonalbank, Banca Migros e Swisslife. Nel 2024, lo SRED per queste 6 regioni ha incluso 3'710 transazioni di case unifamiliari e 4'446 di appartamenti in condomini. In ogni caso sono stati analizzati i prezzi medi. La Home Market Price Analysis (HoMPA) non si basa quindi sui prezzi degli annunci immobiliari, ma sui prezzi di vendita effettivi.

Dr. Roman Timm, CEO di newhome.ch AG, ritiene che la dinamica rifletta anche la complessità del mercato immobiliare svizzero: «Il mercato delle proprietà immobiliari continua a essere dinamico e si sviluppa in modo molto diverso da regione a regione. Mentre alcune regioni sono caratterizzate da notevoli aumenti dei prezzi, altre, che negli ultimi mesi hanno registrato solo fluttuazioni moderate, stanno ora sperimentando significativi effetti di recupero.»

I prezzi delle case unifamiliari sono complessivamente in aumento grazie alle regioni in forte espansione della Svizzera centrale e di Zurigo

Le case unifamiliari più costose, con un prezzo medio di CHF 1,78 milioni, si trovano nella Svizzera centrale. Con un marcato aumento dei prezzi dell'8,5% rispetto all'anno precedente, questa regione ha registrato anche la più forte crescita dei prezzi tra le 6 regioni prese in esame. La regione di Zurigo è al secondo posto, sia per il livello dei prezzi di CHF 1,6 milioni che per l'aumento dei prezzi del 3,9%.

Ciò ha ulteriormente accentuato le differenze di prezzo rispetto alle altre due regioni della Svizzera tedesca prese in esame, la Svizzera orientale e la Svizzera nordoccidentale.

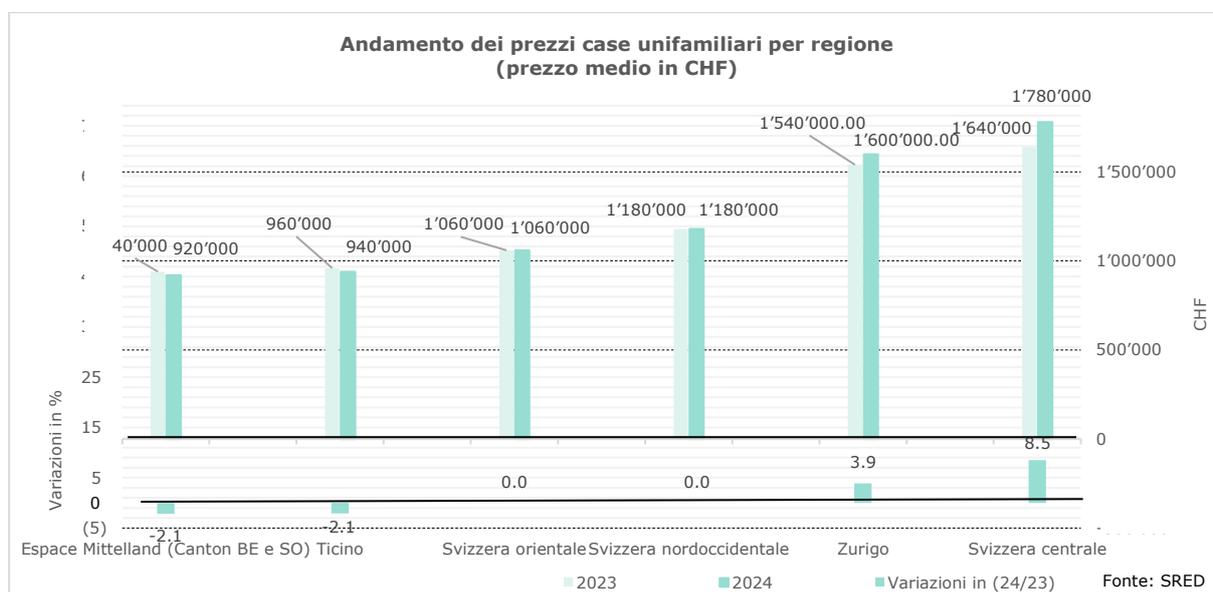
I prezzi nominali hanno ristagnato in queste due regioni, con un tasso di inflazione dell'1,1% nel 2024. Nella Svizzera orientale, per l'acquisto di una casa unifamiliare è stato necessario spendere CHF 1,06 milioni. Nella Svizzera nordoccidentale, la spesa era di CHF 1,18 milioni per un immobile medio. Queste due regioni della

Svizzera tedesca, insieme al Ticino, si trovano all'interno di una stretta fascia di prezzo in cui i prezzi delle case di proprietà nella regione più costosa di tale fascia di prezzo sono solo di un buon quarto superiori a quelli della regione più economica.

La Svizzera meridionale e la regione dell'Espace Mittelland hanno registrato un calo dei prezzi del 2,1%. Di conseguenza, le case unifamiliari medie sono ora disponibili rispettivamente per CHF 0,92 milioni e CHF 0,94 milioni, e quindi per prezzi ben inferiori al milione.

Complessivamente, i prezzi delle case unifamiliari nelle 6 regioni prese in esame sono aumentati dell'1,6% per un immobile medio.

Inoltre, sono stati valutati gli aumenti dei prezzi dei terreni al m² per i lotti di case unifamiliari negli ultimi 10 anni nella città più grande di ogni regione e nei comuni direttamente confinanti. La crescita dei prezzi al m² è stata massima a Zurigo con il 4,7% annuo e minima a San Gallo con lo 0,9%. Ciò significa che negli ultimi 10 anni i prezzi a Zurigo sono aumentati quasi cinque volte di più rispetto alla città di San Gallo e ai comuni limitrofi.

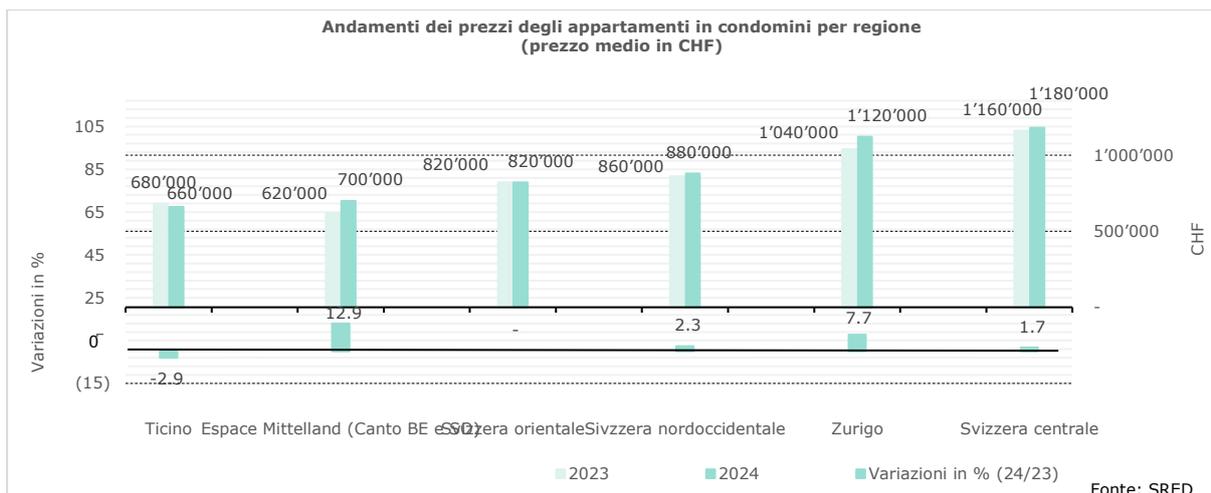


Crescita dei prezzi degli appartamenti in condomini sostenuta più ampiamente; solo il Ticino è in fascia negativa

Gli appartamenti in condomini più costosi nelle 6 regioni prese in esame si trovano nella regione di Zurigo, con CHF 1,18 milioni per un immobile medio. La Svizzera centrale si trova leggermente indietro con CHF 1,12 milioni, ma sta recuperando terreno rispetto a Zurigo, i cui prezzi degli appartamenti sono aumentati solo dell'1,7%, con una crescita significativa dei prezzi del 7,7%. Anche le imposte significativamente più basse, sia per i privati nelle fasce di reddito medio-alte che per le aziende, contribuiscono probabilmente a spostare la crescita dalla regione di Zurigo a quella della Svizzera centrale.

A differenza delle case unifamiliari, i prezzi sono aumentati in altre due regioni, la Svizzera nordoccidentale con un incremento del 2,3% e l'Espace Mittelland con un sorprendente 12,9%. Tuttavia, c'è stata una certa compensazione per il crollo dell'anno precedente (-8,8%), il che significa che ora si devono spendere CHF 0,7 milioni per un appartamento in condominio nell'Espace Mittelland. Nella Svizzera nordoccidentale la cifra è di CHF 0,88 milioni.

In Ticino, dopo la correzione dei prezzi del 2,9%, i prezzi degli appartamenti in condomini sono diventati ancora più interessanti e ora hanno una media di CHF 0,66 milioni, il che potrebbe essere particolarmente allettante per l'acquisto di una seconda casa nel soleggiato sud.



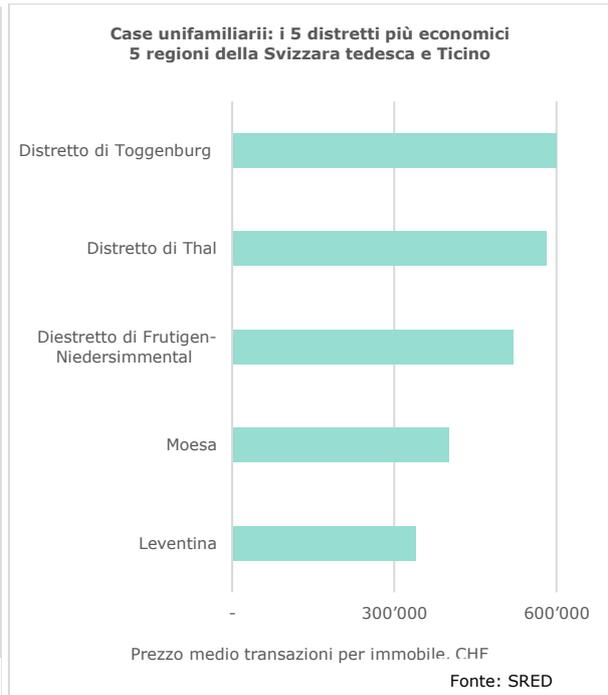
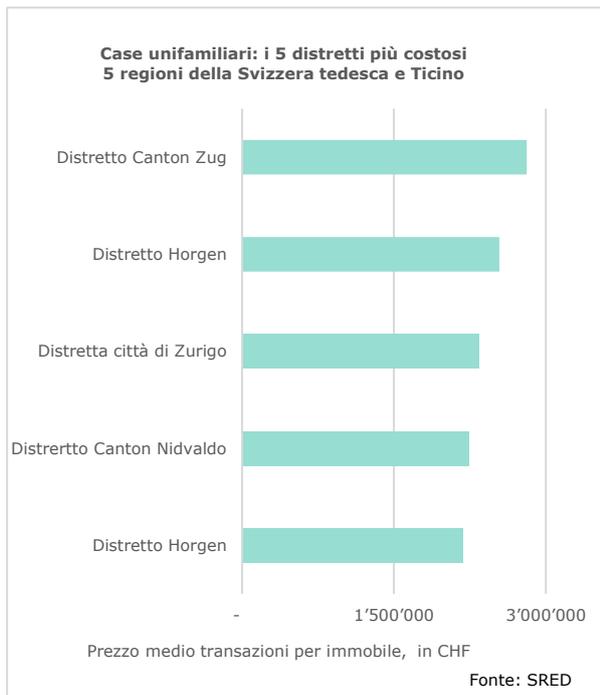
Complessivamente, i prezzi degli appartamenti in condomini nelle 6 regioni prese in esame sono aumentati del 2,2% per un immobile medio.

Inoltre, sono stati valutati gli aumenti dei prezzi delle superfici abitative al m² per gli appartamenti in condomini negli ultimi 10 anni nella città più grande di ogni regione. La crescita dei prezzi al m² è stata massima a Zurigo con il 4,3% annuo e minima a Lugano con l'1,3%. Ciò significa che negli ultimi 10 anni i prezzi a Zurigo sono aumentati tre volte di più che a Lugano e nei comuni direttamente confinanti.

Una forbice di prezzo di 10 volte tra i prezzi medi delle case di proprietà più elevati e quelli più economici nei distretti presi in esame

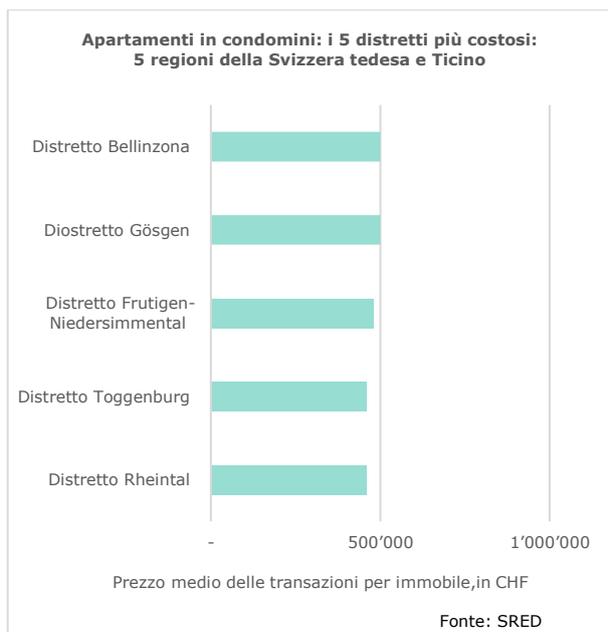
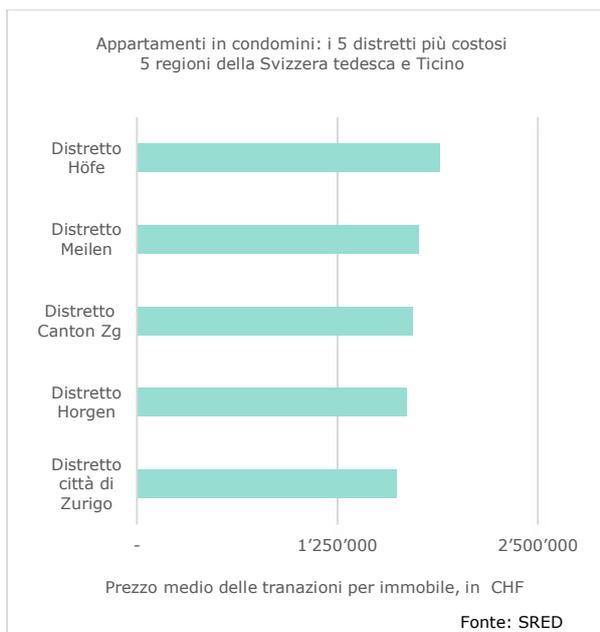
Nei due grafici seguenti, i cinque distretti con i prezzi medi delle case unifamiliari più elevati vengono confrontati con i cinque distretti più economici per le sei regioni prese in esame. Sono stati presi in considerazione solo i distretti con almeno 5 transazioni.

Come era prevedibile, questi distretti si trovano anche nelle regioni più costose e più economiche. Alla guida dell'elenco si trova il distretto di Zugo, nella Svizzera centrale. Nel 2024 sono state registrate 22 transazioni di vendita nel pool di dati, con un prezzo medio pagato di CHF 2,98 milioni. Nel distretto di Leventina, nella regione del Ticino, invece, con 11 vendite registrate, si è pagato quasi nove volte meno per una casa unifamiliare media nel 2024, con un prezzo di CHF 0,34 milioni.



Il divario per gli appartamenti in condomini è stato meno ampio: nel distretto di Höfe, nella Svizzera centrale, sono state registrate 16 transazioni di vendita, con un prezzo medio di CHF 1,89 milioni, rispetto al distretto di Rheintal, nella regione della Svizzera orientale. Qui le transazioni sono state 12 e il prezzo medio è stato di CHF 0,48 milioni, con una forbice di prezzo di quasi 4 volte tra il distretto più costoso e quello più economico.

I distretti periferici dei centri urbani sono piacevolmente attraenti in termini di prezzo. Ad esempio, i rapporti dettagliati dello studio HoMPA elencano il distretto di Andelfingen, che dista ben 30 minuti di S-Bahn dalla città di Zurigo e dove vengono offerti appartamenti in condomini a misura di famiglia per una media di CHF 0,85 milioni. Su piattaforme immobiliari come newhome, le offerte più convenienti per gli appartamenti familiari in questo distretto sono disponibili a partire da CHF 0,5 milioni.



Prof. Dr. Peter Ilg, responsabile dello Swiss Real Estate Institute, è impressionato dall'aumento del valore delle proprietà immobiliari in alcuni dei centri urbani presi in esame negli ultimi 10 anni: «Nelle città di Lucerna, Basilea e Zurigo e nei comuni direttamente confinanti, i prezzi degli appartamenti in condomini e delle case unifamiliari sono aumentati in media tra il 3,2% e il 4,7% negli ultimi 10 anni. Almeno negli ultimi 10 anni, questo dato è stato ben superiore alla performance del 2,4% delle azioni di SMI e non è molto inferiore al rendimento a lungo termine delle azioni, pari a circa il 5%. Inoltre, l'andamento del valore delle case di proprietà non include il valore d'uso dello stesso spazio abitativo. D'altra parte, le giovani famiglie che non hanno una banca «mamma e papà» finanziariamente forte dovranno trasferirsi in regioni più accessibili e accettare un certo tempo di pendolarismo, ad esempio in treno, se per loro è importante possedere una casa di proprietà.»

Ulteriori informazioni, dati e valutazioni sulle singole regioni sono disponibili [nei rispettivi rapporti dettagliati](#).

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, Zürcher Kantonalbank, Banca Migros e Swisslife. 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.ch AG è una società digitale e gestisce newhome.ch, uno dei principali portali immobiliari a livello regionale in Svizzera.

Attraverso Next Property AG e NNH Holding AG, newhome.ch AG è di proprietà di oltre 500 operatori del settore immobiliare e di 19 banche cantonali.

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.