Comunicato stampa: Rental Home Market Price Analysis (ReMPA) 2024/2025

GLI AFFITTI SCENDONO IN TICINO, MALGRADO UN INCREMENTO DELLE PIGIONI MEDIE IN SVIZZERA

La Rental Home Market Price Analysis del portale immobiliare newhome e dello Swiss Real Estate Institute analizza l'andamento degli affitti immobiliari in Svizzera. Nel periodo di riferimento dal 1º luglio 2024 al 30 giugno 2025, gli affitti in offerta in Svizzera sono aumentati in media del 2,4% rispetto al periodo precedente. L'aumento è quindi ben al di sopra dell'inflazione dell'1,1%. Tra le sei regioni prese in esame, l'aumento è più forte nella Svizzera orientale, dove i prezzi sono bassi, e nella Svizzera centrale, dove i prezzi sono nettamente più elevati, con un 2,9% in entrambi i casi. L'andamento nella regione del Ticino è stato più debole, con canoni d'affitto in calo del 5,6%. Sorprendentemente, nella regione più costosa di Zurigo, gli affitti sono aumentati del 2,1%, mantenendosi al di sotto della media svizzera.

- ***Gli affitti in offerta in Svizzera continuano ad aumentare, con una media del 2,4%.***
- ***Esistono forti differenze regionali: gli affitti sono aumentati più fortemente nella Svizzera orientale e centrale, mentre sono diminuiti in Ticino. Zurigo rimane la regione più costosa.***
- ***Ci sono anche grandi differenze tra gli affitti in offerta e gli affitti degli immobili esistenti.***
- ***I canoni d'affitto sono più elevati a Rüschlikon e Oberägeri, mentre più bassi nel Giura Bernese.***

Zurigo, 16 settembre 2025 – Gli affitti in offerta in Svizzera tra il 1º luglio 2024 e il 30 giugno 2025 sono aumentati del 2,4% rispetto al periodo precedente, anche se con grandi differenze a livello regionale. Come si evince dal grafico sottostante, l'aumento dei canoni d'affitto per gli affitti netti in offerta è stato più elevato nella Svizzera orientale e nella Svizzera centrale, con un tasso del 2,9% in entrambi i casi. Nella regione di Zurigo, la crescita dei canoni d'affitto è diminuita significativamente nel periodo analizzato, attestandosi al 2,1%, il che è sorprendente.

Il Ticino dimostra chiaramente che i notevoli aumenti degli affitti, spesso oggetto di critiche, non sono un problema che riguarda tutta la Svizzera, ma solo alcuni comuni e agglomerati urbani. Nella regione del Ticino, gli affitti sono diminuiti in media del 5,6% rispetto al periodo precedente. È quanto mostra la Rental Home Market Price Analysis (ReMPA) 2024/2025 dello Swiss Real Estate Institute per conto di newhome, basata su oltre 320'000 appartamenti in affitto pubblicati per periodo sulle principali piattaforme immobiliari svizzere.

Nonostante il moderato aumento dei prezzi, la regione di Zurigo rimane la regione più costosa, con canoni d'affitto netti medi in offerta pari a CHF 2'418.–. Gli appartamenti più economici nella Svizzera tedesca sono disponibili per una media di CHF 1'464.– e CHF 1'467.– netti rispettivamente nell'Espace Mittelland e nella Svizzera orientale. Il tasso di appartamenti sfitti è diminuito notevolmente dal suo picco massimo nel 2020 nell'intera Svizzera e in tutte le regioni esaminate, attestandosi nel 2024 al minimo storico dell'1,08%. Con lo 0,56%, il tasso di sfitto nella regione più costosa di Zurigo è il più basso di tutta la Svizzera. Nella regione più economica dell'Espace Mittelland, è con una quota dell'1,79%, il secondo tasso più alto. La quota più elevata si registra in Ticino con il 2,08%, dove i canoni d'affitto netti in offerta sono addirittura in calo rispetto all'anno precedente. Questo dato

sostiene l'ipotesi che la carenza di appartamenti stia facendo salire gli affitti. Se una regione, un comune o una città desidera affitti più bassi, è necessario aumentare il numero di appartamenti sfitti. Lo si può fare costruendo più appartamenti di quanto non richieda la domanda.

Interessante è anche la differenza regionale tra gli affitti medi di mercato e gli affitti netti degli immobili esistenti: nell'Espace Mittelland, si tratta di CHF 161.– al mese e appartamento rispetto alla regione di Zurigo, dove la differenza è quasi 4 volte più elevata, con quasi CHF 650.– al mese e appartamento. Sono soprattutto gli aumenti dei prezzi degli affitti, di intensità variabile, registrati negli ultimi anni a determinare le forti differenze. Gli ultimi dati dell'anno 2023 registrati dall'Ufficio federale di statistica fungono da base di dati per i canoni d'affitto netti degli immobili esistenti.

L'analisi ReMPA non si basa sugli affitti contrattuali, ma principalmente sui cosiddetti affitti in offerta relativi ad annunci immobiliari di appartamenti in affitto sui portali immobiliari svizzeri. In uno studio precedente su 13'698 appartamenti in affitto, si è potuto dimostrare che nel 91% degli appartamenti gli affitti pubblicati sui portali Internet corrispondono anche ai successivi affitti contrattuali o presentano solo differenze minime.

Per il **Dr. Roman Timm, CEO di newhome.ch AG,** una cosa è chiara:

«La ReMPA evidenzia quanto sia complesso e diversificato a livello regionale il mercato immobiliare svizzero. Mentre i nuovi affitti nella regione di Zurigo sono in media superiori di quasi CHF 650.– rispetto agli affitti degli immobili esistenti, le differenze sono molto minori nelle regioni più tranquille come la Svizzera orientale o l'Espace Mittelland. Allo stesso tempo, qui i canoni d'affitto medi sono inferiori di quasi CHF 1'000.–, ovvero di poco meno del 40%. Ciò può offrire opportunità interessanti a chi è alla ricerca di un appartamento, perché molte di queste regioni si trovano a breve distanza pendolare dalle regioni più costose grazie ai buoni collegamenti con i mezzi pubblici.»

Zurigo rimane la regione più costosa; la Svizzera orientale e la Svizzera centrale registrano i maggiori aumenti dei canoni d'affitto

Nell'anno di riferimento attuale, gli affitti netti medi in offerta mostrano un quadro differenziato a livello regionale. Gli affitti sono aumentati maggiormente nella Svizzera orientale (+2,9%) e nella Svizzera centrale (+2,9%), seguite da Zurigo (+2,1%), l'Espace Mittelland (+2,0%) e la Svizzera nordoccidentale (+1,0%). Sebbene si mantenga ben al di sotto della media svizzera del 2,4%, Zurigo rimane la regione più costosa di tutta la Svizzera con una media di CHF 2'418.– per appartamento. Un caso particolare è rappresentato dal Ticino, dove gli affitti in offerta sono diminuiti del 5,6%. Anche i mercati regionali presentano grandi differenze in termini di volumi di offerta. Nella più grande regione di Zurigo, quasi 50'000 appartamenti sono stati pubblicati e analizzati in questo studio. Dall'altra parte della scala ci sono le regioni del Ticino e della Svizzera centrale, ciascuna con circa 20'000 annunci immobiliari di appartamenti.

Il confronto tra la media degli affitti netti in offerta e degli affitti netti degli immobili esistenti mostra chiaramente la tensione sul mercato degli affitti nella Svizzera tedesca. In tutte le regioni, gli affitti in offerta per i nuovi contratti di locazione sono notevolmente più elevati degli affitti degli immobili esistenti relativi ai contratti di locazione in corso. La differenza è particolarmente pronunciata a Zurigo (+27 %), dove gli affitti in offerta sono quasi più elevati di CHF 650.–, il che comporta un onere aggiuntivo mensile significativo per i nuovi inquilini. Gli studi dimostrano che in particolare il basso tasso di sfitto è responsabile di un forte aumento dei canoni d'affitto nei casi di nuova locazione o di prima locazione.

I divari sono notevoli anche nella Svizzera centrale (+20%) e nel Ticino (+31%). Nella Svizzera orientale, nell'Espace Mittelland e nella Svizzera nordoccidentale, la differenza è ancora compresa tra l'9 e il 13%. Ciò si traduce in un aumento medio di circa il 17% in tutta la Svizzera.

Di conseguenza, gli affitti medi degli immobili esistenti nella Svizzera orientale, nella Svizzera nordoccidentale e nell'Espace Mittelland per il periodo preso in esame oscillano in una fascia di prezzo relativamente moderata, compresa tra CHF 1'274.– e CHF 1'452.–. Queste regioni presentano quindi un onere locativo nettamente inferiore rispetto alla regione leader di Zurigo, con un affitto medio degli immobili esistenti di CHF 1'722.–.

Andamento dei prezzi per regione degli affitti netti in offerta e degli affitti netti degli immobili esistenti



I comuni zurighesi sono in testa alla classifica delle zone residenziali più costose, me fuori dai centri i prezzi scendono rapidamente

Il grafico che segue mostra la distribuzione per comune sul mercato svizzero degli appartamenti in affitto. Mette a confronto i comuni con gli affitti netti in offerta più elevati con quelli più bassi.

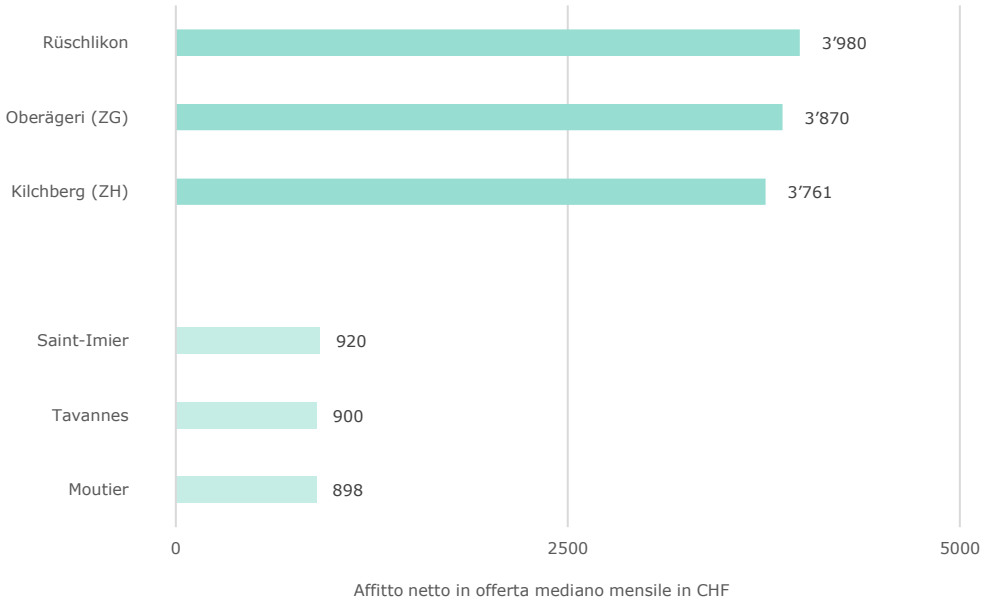
Nel segmento dei comuni con prezzi elevati spicca il netto predominio della regione di Zurigo, dove comuni come Rüschlikon e Kilchberg (ZH) registrano i canoni d'affitto più elevati, con affitti netti in offerta mediani di quasi CHF 4'000.–. Questo segmento è completato da Oberägeri (ZG, regione della Svizzera centrale), anch'esso situato nella fascia di prezzo più alta.

All'altra estremità dello spettro si trovano i comuni del Giura Bernese, dove gli affitti netti per un appartamento medio sono inferiori di quasi l'80%, attestandosi a CHF 900.–.

I rapporti dettagliati regionali dello studio mostrano che gli affitti al di fuori degli agglomerati urbani sono nettamente inferiori: un appartamento medio a Hinwil, un comune nella regione di Zurigo, che si trova a circa 30 minuti di S-Bahn dalla città di Zurigo ed è raggiungibile con un treno ogni 15 minuti, costa in media CHF 1'590.–. Questo valore supera di soli CHF 100.– l'affitto medio della regione svizzera più economica, l'Espace Mittelland (CHF 1'464.–). Gli affitti a Hinwil costano quindi poco più della metà rispetto ai comuni esclusivi di Rüschlikon o Kilchberg al confine della città di Zurigo.

Ciò dimostra chiaramente che i canoni d'affitto elevati non sono un problema di tutta la Svizzera, ma riguardano solo singole regioni o comuni, cosa che spesso può essere evitata grazie alla buona rete di S-Bahn.

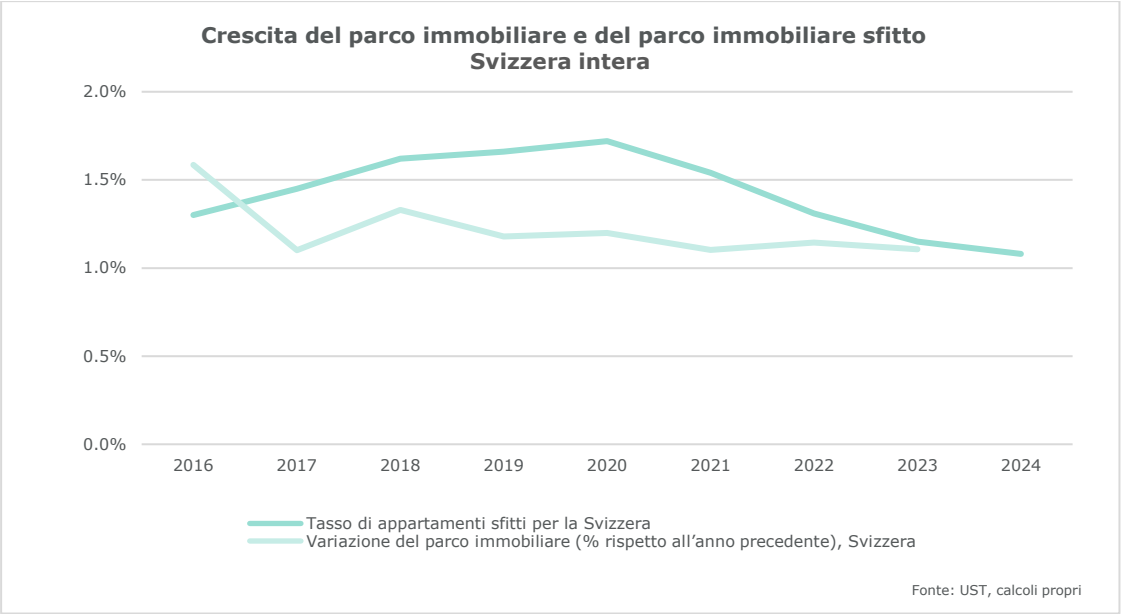
Comuni con gli affitti netti in offerta più alti e più bassi
(5 regioni della Svizzera tedesca e Ticino)



Campione minimo per comune: 100 annunci immobiliari

Tasso di appartamenti sfitti in calo dal 2020

Il grafico che segue mostra che il tasso di appartamenti sfitti in Svizzera è diminuito costantemente dal suo picco nel 2020 (1,72%), attestandosi a solo l'1,08% nel 2024. Ciò significa che la percentuale di appartamenti vuoti è scesa a un minimo storico nel giro di pochi anni. Allo stesso tempo, la crescita del parco immobiliare è rimasta sostanzialmente stabile, intorno all'1,1% all'anno. Questo significa che il calo dei locali sfitti non è dovuto tanto a un calo delle nuove attività di costruzione, quanto più alla domanda di spazi abitativi che rimane alta.



Il Prof. Dr. Peter Ilg, responsabile dello Swiss Real Estate Institute, è colpito dalle differenze a livello locale dei mercati:

«Gli affitti elevati sono soprattutto un problema per i comuni del centro e gli agglomerati esclusivi. Tuttavia, lo studio mostra anche che vi sono regioni e numerosi comuni in Svizzera con canoni d'affitto notevolmente inferiori, che sono spesso raggiungibili con un ragionevole tragitto pendolare in S-Bahn al di fuori degli agglomerati urbani.
Dal momento che circa il 30% dei nostri fondi della cassa pensioni è investito in appartamenti in affitto, è importante che questi fondi siano investiti in regioni con canoni d'affitto in aumento, al fine di garantire le pensioni future. Questo permette anche di aumentare l'offerta di ulteriori appartamenti in affitto in queste regioni e contribuisce qui a frenare gli aumenti dei canoni d'affitto. Studi di ampio respiro dimostrano che il fattore trainante più forte per un aumento dei canoni d'affitto è un numero ridotto di appartamenti sfitti o la carenza di appartamenti.
Regolamenti come quelli recentemente introdotti a Basilea Città per mantenere bassi gli affitti degli immobili esistenti a spese di ulteriori spazi abitativi non sono privi di buone intenzioni, ma non aiutano gli inquilini nel lungo periodo. Gli inquilini cambiano casa in media ogni otto anni e sono quindi esposti ai canoni di mercato. Tuttavia, questi rimarranno costanti o aumenteranno moderatamente solo se si creeranno più spazi abitativi rispetto alla domanda o se il tasso di appartamenti sfitti potrà essere aumentato. Un rallentamento nella costruzione di nuovi alloggi dovuto alle normative porta inevitabilmente a un calo dei tassi di appartamenti sfitti e a un aumento dei canoni di mercato, portando così, nel lungo periodo, non alla protezione degli inquilini, ma al loro danneggiamento. I canoni in aumento, tuttavia, contribuiscono ad aumentare il rendimento dei fondi della cassa pensioni e quindi a garantire le pensioni stesse.»

Ulteriori informazioni, dati e valutazioni sulle singole regioni sono disponibili nei rispettivi rapporti dettagliati nella sezione degli studi sul mercato immobiliare di newhome.ch

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 con il Prof. Dr. Peter Ilg, responsabile dello Swiss Real Estate Institute. Per registrarsi, cliccare qui.

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

A proposito dello studio ReMPA
La Rental Home Market Price Analysis è un'analisi annuale dell'andamento degli affitti in offerta. 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 degli affitti in offerta in queste regioni, suddivisi per segmento di mercato.

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 che gestisce newhome.ch, uno dei principali portali immobiliari a livello regionale in Svizzera. newhome è di proprietà di oltre 500 società immobiliari (Next Property AG), 19 banche cantonali (NNH Holding AG), AXA Assicurazioni SA e il gruppo mediatico CH Media.

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.