Indice online degli alloggi

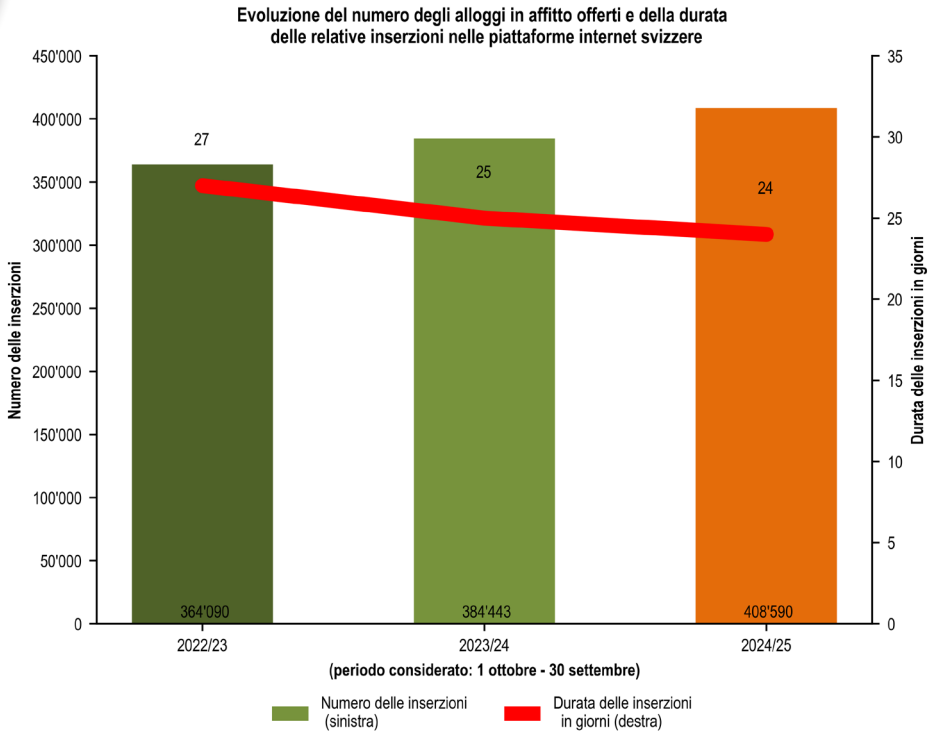


Figura 1 – Nel confronto annuale il volume delle inserzioni aumenta a livello svizzero di 24 000 oggetti o del 6%, raggiungendo la quota di 408 590 inserzioni. La crescita della richiesta assorbe la maggiore offerta. La durata media delle inserzioni si riduce di un giorno, attestandosi a 24 giorni.

IOA ottobre 2024 – settembre 2025

Alto regime per il mercato svizzero degli alloggi in affitto: locazioni accelerate nonostante l'offerta in crescita

L'offerta di appartamenti locativi nei piú importanti portali immobiliari svizzeri continua a crescere. Rispetto all'anno precedente, tra ottobre 2024 e settembre 2025 nell'insieme del paese sono stati pubblicizzati circa 24 000 alloggi in piú (+6%). Al tempo stesso, la durata delle inserzioni si è vista ridotta di 1 giorno, attestandosi a 24 giorni: un valore che torna a situarsi ai minimi da primato della metà degli anni 2010. Sono questi i risultati del piú recente rilevamento dell'indice online degli alloggi (IOA) di SVIT Svizzera, di HEV Schweiz e del portale immobiliare newhome, in collaborazione con lo Swiss Real Estate Institute della Scuola superiore di economia di Zurigo (HWZ). La crescita dell'offerta a fronte di una domanda in continuo aumento indica una marcata dinamica del mercato. Nelle regioni che già presentavano inserzioni di breve durata, come a Coira, Winterthur o Ginevra, la situazione si acuisce ulteriormente. A Zurigo, per contro, da due anni si assiste a un leggero rilassamento.

- Il numero delle inserzioni per alloggi locativi aumenta del 6% rispetto all'anno precedente.
- Nonostante la maggiore offerta, la durata media delle inserzioni si riduce a 24 giorni (-1 giorno).
- Tra il 2024 e il 2025, l'IOA fa registrare le durate delle inserzioni piú brevi dall'inizio dei rilevamenti, nel 2015.
- La carenza di alloggi continua a essere maggiormente marcata a Coira.
- La richiesta cala nelle città di Lugano, Basilea e San Gallo.
- Nella città di Zurigo il mercato si allenta ulteriormente.

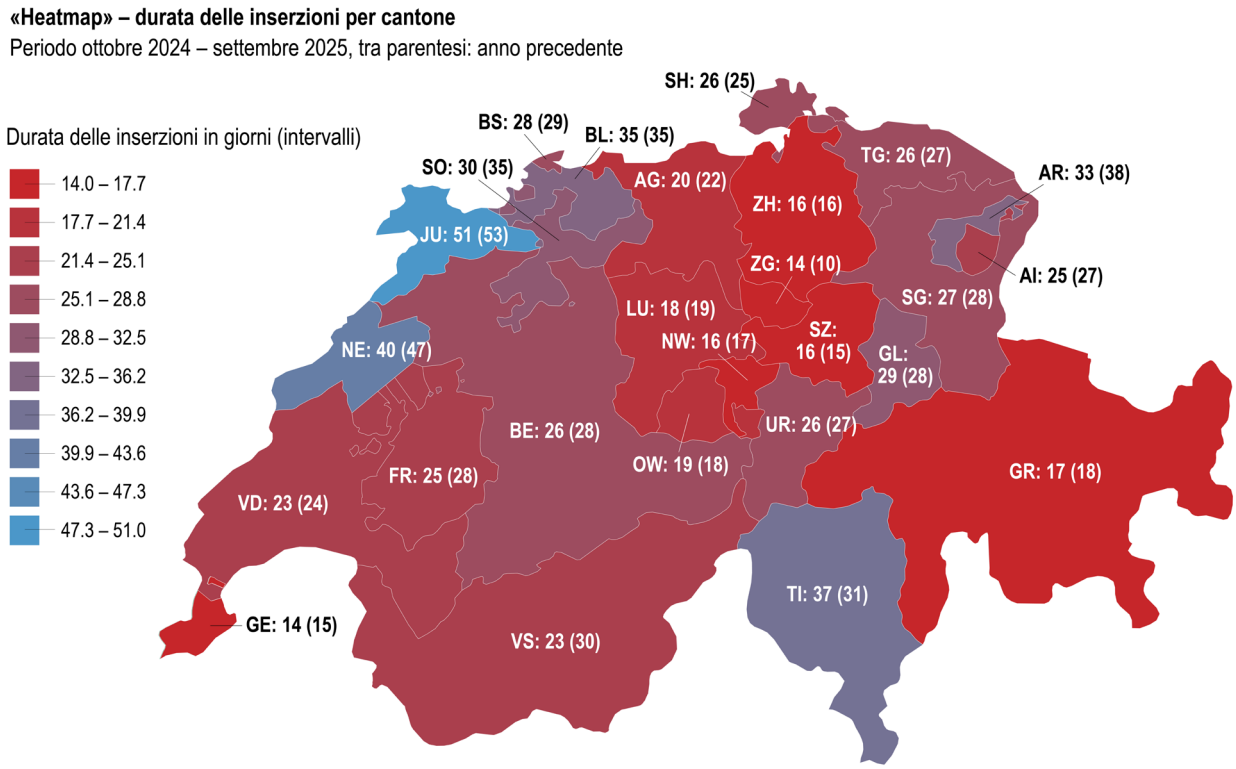
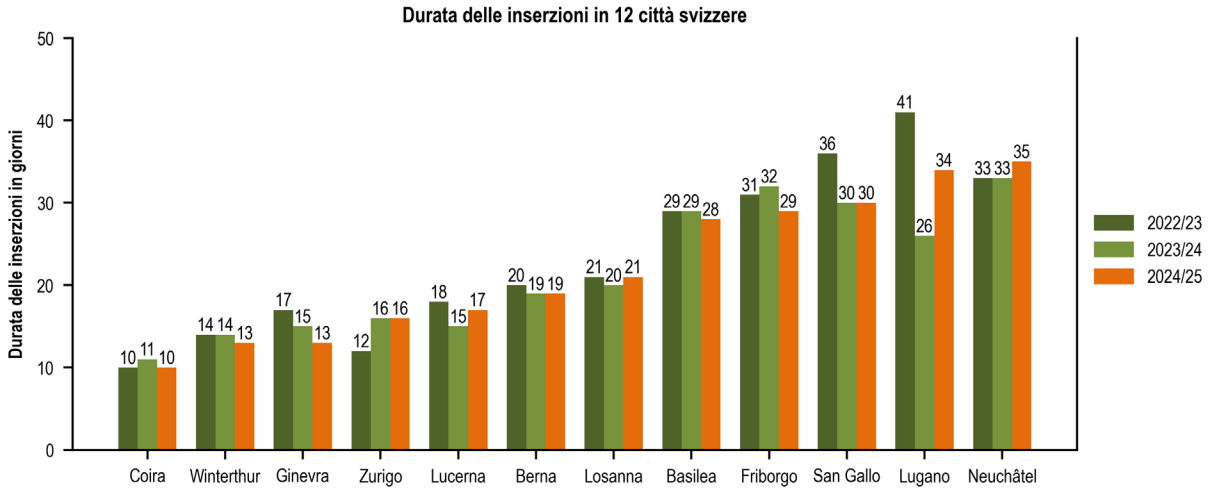


Figura 2 – Le differenze nella durata delle inserzioni tra i mercati regionali degli alloggi locativi piú tesi e quelli piú rilassati tendono a ridursi. In generale, si assiste a un livellamento ai valori piú bassi.

Nelle maggiori piattaforme immobiliari elvetiche, l'offerta di appartamenti in affitto continua a crescere. Nel periodo compreso tra ottobre 2024 e settembre 2025, in bacheca figuravano circa 408 600 oggetti – grosso modo 24 000, o il 6%, in piú rispetto all'anno precedente. Con questo, dopo un netto calo nel medesimo periodo di riferimento 2022–23, la ripresa dell'offerta si afferma per il secondo anno consecutivo, anche se il livello del periodo della pandemia di Covid (2021–22; 443 000) non è ancora stato raggiunto. Parallelamente, la durata delle inserzioni si è ridotta a 24 giorni. Dopo un calo costante rispetto ai massimi sul lungo periodo (35 giorni; 2019–20), questo valore rappresenta il ritorno ai livelli del I trimestre del 2015, il periodo del primo rilevamento dell'IOA.

L'andamento indica che l'aumento della richiesta è maggiore a quello dell'offerta. Sul mercato compaiono piú alloggi, che vengono tuttavia affittati di nuovo piú rapidamente. Per molte inquiline e molti inquilini questo aumento della scelta rappresenta apparentemente un'opportunità per cambiare casa. Un segno questo di maggiore mobilità e di un mercato dinamico, pure se sempre caratterizzato dalla tensione.

Markus Meier, direttore di HEV Schweiz, cosí commenta i risultati del recente rilevamento dell'IOA: «I tempi di commercializzazione piú brevi nonostante il maggiore numero di inserzioni sono il chiaro indizio di una domanda che continua a essere elevata. Per frenare il costante aumento dei costi di locazione, l'offerta di alloggi deve essere sensibilmente aumentata. Questo deve accadere in particolare nelle città e negli agglomerati, vale a dire laddove la pressione sul mercato è maggiore. Ciò implica la densificazione del patrimonio immobiliare esistente, cosí come l'aumento degli indici di sfruttamento e dell'edificazione in altezza. I ricorsi abusivi vanno ridotti in maniera efficace. Le cosiddette misure di tutela dell'alloggio, dal canto loro, frenano l'attività edilizia, riducono l'offerta e portano a lungo termine a pigioni



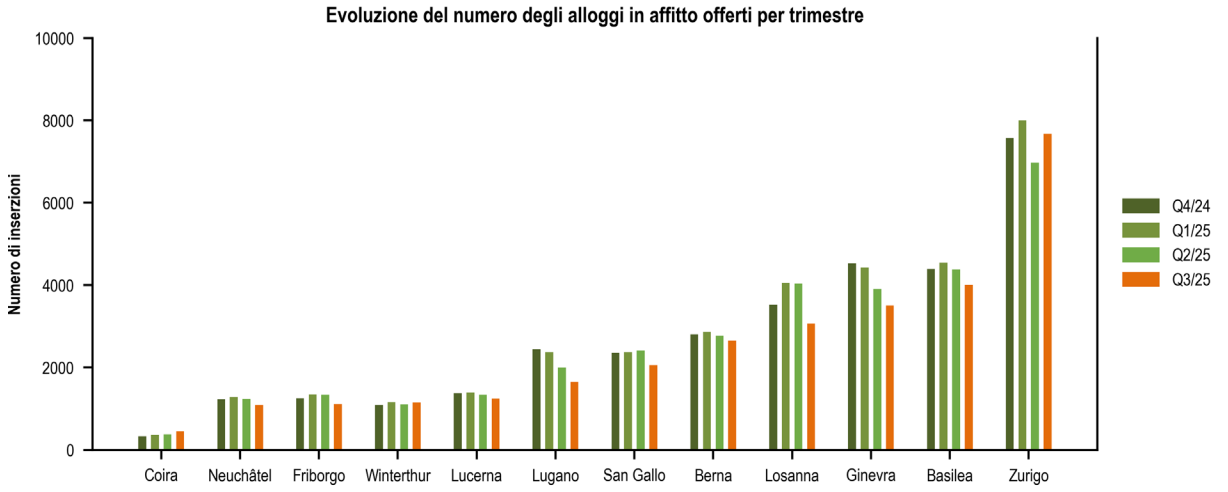


Figura 3 (in alto) – Dopo il balzo registrato lo scorso anno, a Zurigo la durata delle inserzioni rimane costante. Particolarmente tesa rimane la situazione a Coira, Winterthur e Ginevra. In tutte e tre le città, le permanenze in bacheca si sono ulteriormente accorciate.

Figura 4 (in basso) – Nella maggior parte delle città, l'offerta raggiunge il suo picco a inizio anno, mentre si osserva un leggero calo dell'offerta durante l'estate.

piú alte e a una cattiva manutenzione degli stabili. La tanto auspicata protezione si trasforma cosí piuttosto in danno.»

Marcel Hug, CEO di SVIT Svizzera, è d'accordo: «Il mercato non fa che reagire: dove si costruisce e si propone un maggior numero alloggi, locatarie e locatari trovano a loro disposizione un'ampia offerta a prezzi ragionevoli. Il miglioramento duraturo del mercato non si ottiene con nuove normative, bensí grazie alla sicurezza della pianificazione, a un clima investitivo attrattivo e alla prospettiva di poter ottenere rendimenti adeguati.»

Maggiore offerta e durate delle inserzioni piú brevi in molti cantoni

L'aumento dell'offerta di alloggi locativi si osserva praticamente nella totalità della Svizzera. In 19 dei 26 cantoni si propone un numero maggiore di appartamenti, in 14 cantoni si assiste parallelamente a un accorciamento della

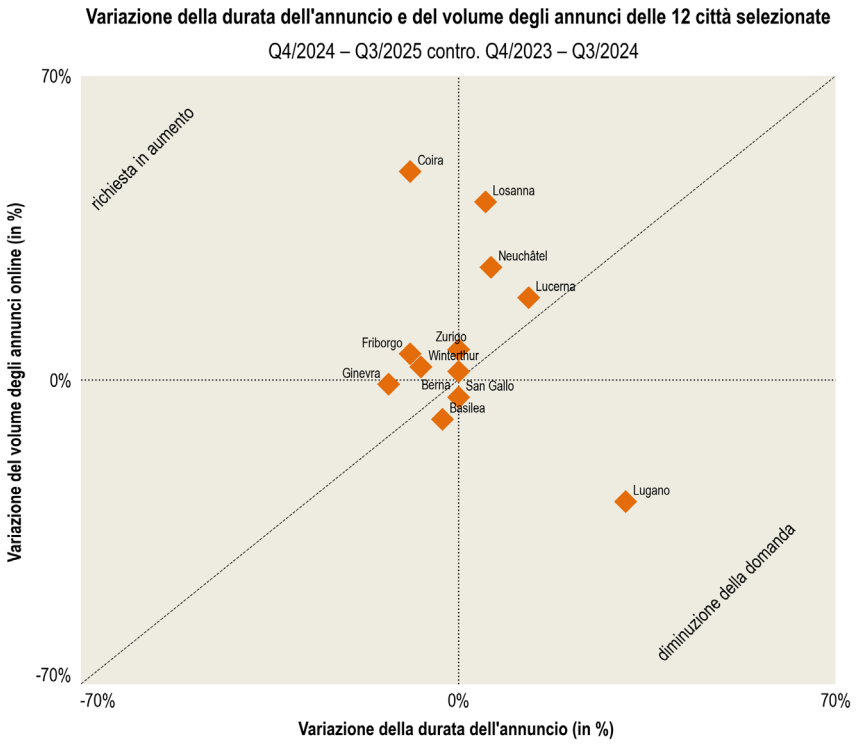


Figura 5 – Se si confrontano le variazioni percentuali della durata e del volume delle inserzioni, nove delle 12 città prese in esame si situano nel settore della richiesta crescente.

durata delle inserzioni. La crescita dell'offerta appare particolarmente significativa nel cantone di Appenzello esterno (+61%), in Vallese (+39%), nel Vaud (+29%) e nei Grigioni (+29%). Ciò nonostante, in tutti questi cantoni i locatori trovano piú rapidamente un inquilino cui affittare i loro oggetti. Questo si osserva in modo del tutto particolare in Vallese, dove la durata delle inserzioni si è ridotta di 7 giorni, attestandosi a 23 giorni.

Nelle zone ad alta concentrazione urbana, il quadro è vario: con permanenze in bacheca di 16 giorni, il cantone di Zurigo rimane stabile e continua a figurare tra quelli con le durate delle inserzioni piú brevi. Nella Svizzera centrale, in particolare a Zugo, Svitto e Obvaldo, l'offerta è in netto aumento (dal 22 al 29%), e questo si traduce in durate delle inserzioni leggermente piú lunghe, e tuttavia sempre molto brevi, comprese tra 14 e 19 giorni.

All'altro capo della scala, Neuchâtel (40 giorni) e il Giura (51 giorni) rimangono i cantoni con le durate delle inserzioni piú lunghe, ma comunque pure tendenti al calo. Presentano una riduzione della durata delle inserzioni a fronte di un parzialmente marcato aumento degli oggetti proposti.

I mercati degli alloggi locativi interessati mostrano sempre una eccesso di capacità a livello locale. In Ticino, la situazione è opposta: meno alloggi proposti (-23%) vanno di pari passo con una durata delle inserzioni chiaramente piú lunga (+6 giorni). La richiesta nella Svizzera meridionale è quindi in calo.

Nella metà delle città la durata delle inserzioni è sopra la media svizzera

In generale, si ritiene che soprattutto nelle città svizzere regni la carenza di alloggi. Le cifre del presente studio relativizzano tuttavia queste stime, almeno per quanto concerne il confronto con l'insieme del paese. In cinque delle 12 città esaminate, la durata delle inserzioni si situa al di sopra della media nazionale. Nelle città di Basilea, Friborgo, San Gallo, Lugano e Neuchâtel, prima di trovare un locatario un oggetto rimane in bacheca quasi un mese, se non piú a lungo. Nel confronto nazionale, Lugano (34 giorni, +8 giorni) e Neuchâtel (35 giorni, +2 giorni) figurano una volta ancora tra i mercati piú lenti. Mentre a Lugano, dopo la netta riduzione del periodo precedente, la durata delle inserzioni si è di nuovo allungata, facendo retrocede-

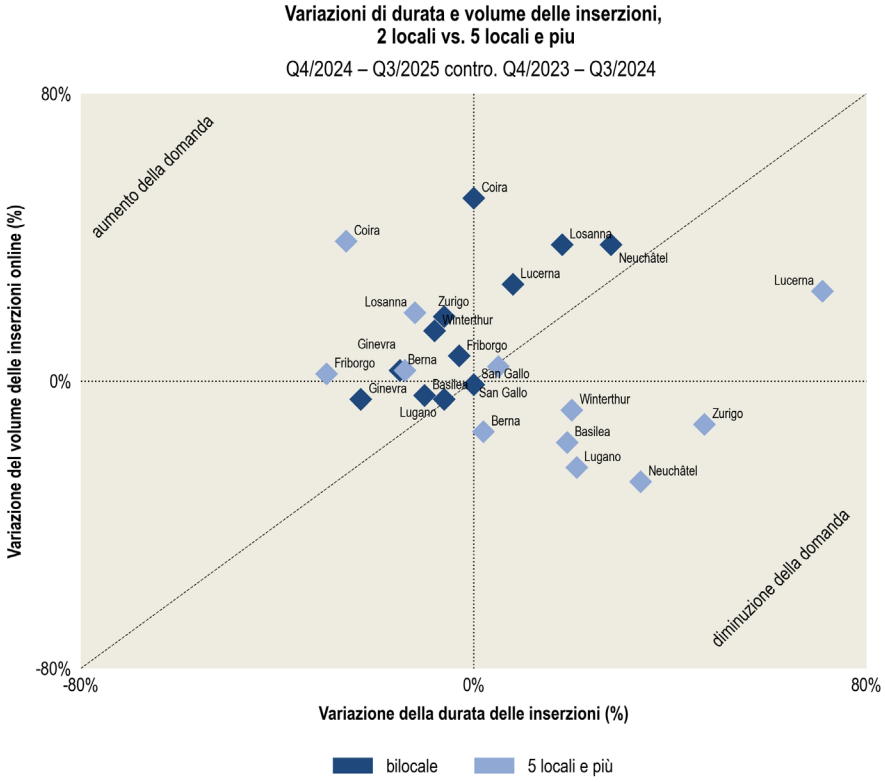


Figura 6 – Mentre gli appartamenti con due locali sono maggiormente richiesti in 11 delle 12 città esaminate, solo in quattro di queste la domanda si orienta piú verso quelli di maggiori dimensioni, con 5 o piú locali.

re la città, Neuchâtel si situa quasi al medesimo alto livello dell'anno precedente.

All'altra estremità dello spettro, i locatori di Coira impiegano meno di tutti a trovare un inquilino. La durata media delle inserzioni è di 10 giorni (-1 giorno) è il capoluogo grigionese è quindi in testa al confronto tra città. Anche Winterthur (13 giorni), Ginevra (13 giorni) e Zurigo (16 giorni) si mantengono a un livello molto basso e si situano tra le città con la maggiore eccedenza di domanda. Nella fascia centrale delle durate si situano città come Lucerna, Berna e Losanna, che rispetto all'anno precedente non hanno conosciuto variazioni significative, ma continuano a rimanere al di sotto della media svizzera. Con questo, confermano la tendenza a una leggera stabilizzazione nei grandi centri, senza che la tensione del mercato si allenti in modo percettibile.

Contemporaneamente, in otto delle 12 città il numero degli alloggi proposti è in parte nettamente maggiore. Anche in questo caso, il primato è di Coira con un +48%, seguita da Losanna con +41%. Rallegrante è anche il leggero aumento del già elevato livello di Zurigo (+7%).

Nel confronto trimestrale spicca la maggiore attività di inizio anno: in sei delle 12 città, nel primo trimestre 2025 si registra il volume massimo di inserzioni. Poi, la dinamica torna a placarsi. Nella maggior parte delle città, entro l'ultimo trimestre del periodo (T3/25) l'offerta cala fino al livello iniziale dell'inverno 2024 (T4/24) o addirittura leggermente al di sotto. D'estate, soprattutto Coira, Lugano e Ginevra conoscono un volume di inserzioni minore rispetto a inizio anno, mentre i mercati di Zurigo, Berna e Winterthur si mantengono stabili.

Netto slittamento della richiesta: Lugano perde, Losanna guadagna

Un confronto tra le variazioni percentuali delle durate delle inserzioni e del loro volume fornisce indicazioni sulla fluttuazione della richiesta di alloggi nelle 12 città esaminate. Se per esempio, come a Coira, nonostante il massiccio aumento del numero delle inserzioni la loro durata rimane

piú o meno stabile, si evince che la richiesta crescente può facilmente assorbire l'eccesso di offerta. Di conseguenza, nella figura 5 Coira si situa al di sopra delle diagonali, vale a dire nel campo della richiesta crescente. Oltre a Coira, questo vale anche per Friborgo, Losanna e Neuchâtel, che pure registrano un aumento della domanda. Nella città di Losanna, rispetto al periodo precedente l'accelerazione della dinamica del mercato è addirittura evidente. Nel periodo di riferimento, la città si trovava ancora nel settore della domanda in calo. All'opposto, accanto a Basilea, anche a Lugano e San Gallo la richiesta è piú debole. Lugano, in particolare, mostra un quadro decisamente opposto a quello dell'ultimo periodo di riferimento: mentre allora era la località piú richiesta, ora, con permanenze in bacheca significativamente piú lunghe nonostante l'offerta ridotta, la città fa ora registrare l'evoluzione piú debole della domanda su scala nazionale.

Stando alle valutazioni attuali, in quasi tutte le città esaminate i bilocali, piú piccoli e solitamente meno costosi, registrano una richiesta maggiore rispetto all'anno precedente. Questa evoluzione è particolarmente marcata a Coira, ma l'eccedenza di offerta è bene assorbita anche in città come Losanna, Lucerna, Zurigo e Winterthur.

Per contro, a perdere attrattiva nella maggior parte delle città sono gli alloggi piú grandi, con 5 e piú locali. L'interesse è stabile o in crescita solo a Coira, Losanna, Friborgo e Ginevra. Nelle altre città, e in particolare a Zurigo e Neuchâtel, la richiesta è in netto calo. Si conferma cosí la tendenza a lungo termine: mentre gli alloggi piú piccoli e centrali continuano a essere fortemente richiesti, la dinamica nei segmenti di prezzo superiore e degli appartamenti piú grandi risulta debole.

Nel complesso, quello che si osserva è un mercato degli alloggi locativi in movimento: l'offerta cresce, negli anni 2024–25 la richiesta è elevata come mai dal 2015, e le differenze a livello regionale si stanno gradualmente attenuando. Nonostante un leggero rilassamento in talune regioni, la concorrenza tra le interessate e gli interessati all'affitto di appartamenti attrattivi rimane in essere. Le locazioni rapide diventano vieppiú una regola.

Roman Timm, CEO di newhome, evidenzia: «Proprio in un mercato con un numero maggiore di offerte, a essere decisiva è la qualità delle inserzioni. Immagini espressive e di alta qualità, informazioni complete sull'oggetto e prezzi realistici generano una commercializzazione maggiormente efficace e riducono l'impegno di tutte le parti coinvolte.» •

Fonte: Indice online degli alloggi (IOA), dicembre 2025, Swiss Real Estate Institute su mandato di SVIT Svizzera, HEV Schweiz e newhome, www.svit.ch/it/owi

Nota sulla base dei dati

I dati concernenti i volumi includono tutte le inserzioni (in atto e concluse) durante un determinato periodo. Sono possibili doppi conteggi in periodi consecutivi. La durata media delle inserzioni si riferisce alle proposte concluse.

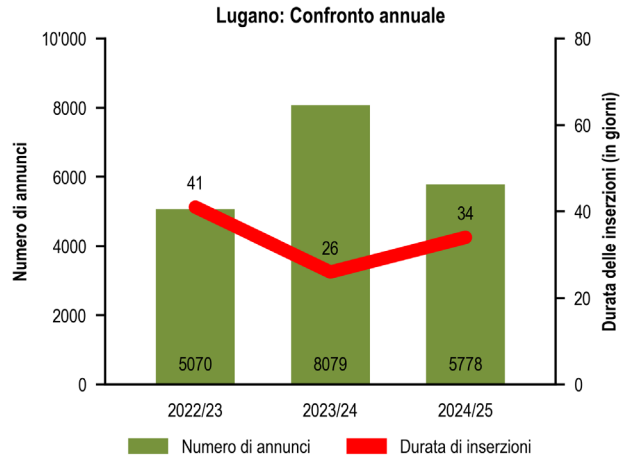
Contatto media/stampa di SVIT Svizzera:
dott. Ivo Cathomen
responsabile politica e comunicazione di SVIT Svizzera
tel. 044 434 78 88
ic@svit.ch

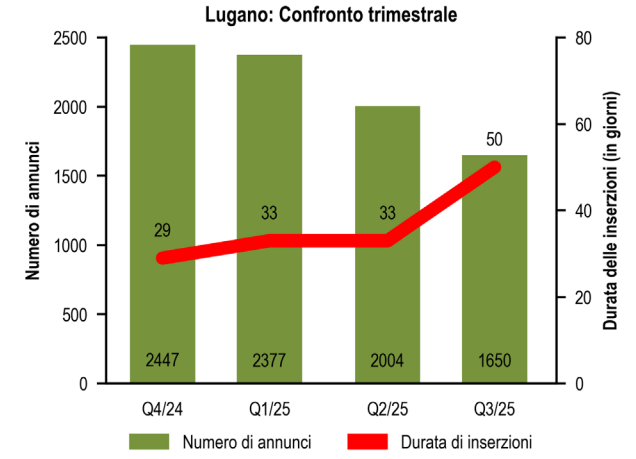
Contatto media/stampa di HEV Schweiz:
Adrian Spiess
esperto di economia politica
HEV Schweiz
tel. 044 254 90 29
adrian.spiess@hev-schweiz.ch

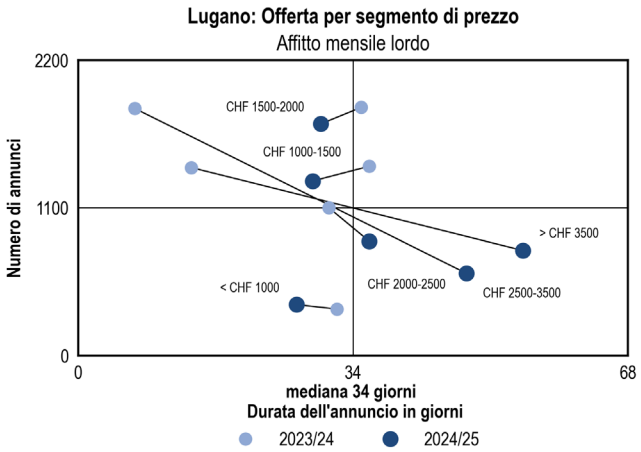
Contatto media/stampa di newhome.ch AG:
Talacker 41
8001 Zurigo
medienstelle@bopcom.ch

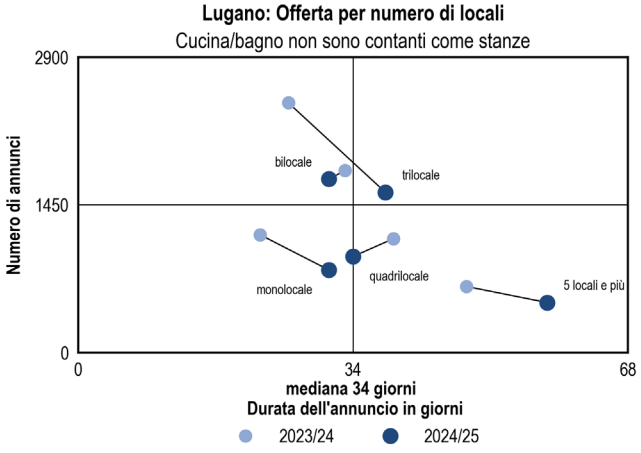
Responsabile di Swiss Real Estate Institute:
prof. dott. Peter Ilg
direttore dell'Istituto
tel. 043 322 26 84
tel. 043 322 26 13 (segretariato)
peter.ilg@swissrei.ch

Città di Lugano









A Lugano, il mercato degli alloggi locativi appare erratico. Una significativa riduzione del volume delle inserzioni si accompagna a un netto prolungamento della durata di queste ultime. Grazie all'esplosione dell'offerta registrata negli ultimi periodi, numerosi desideri nel campo degli alloggi dovrebbero aver trovato soddisfazione.

Confronto annuale. Tra le poche città con un'offerta in calo spicca Lugano, con una riduzione del 28% del numero delle inserzioni. E con una media di 34 giorni in bacheca (+8 giorni), la città si situa nettamente al di sopra della media svizzera (24 giorni).

Confronto trimestrale. Come altrove, l'ultimo trimestre del periodo di riferimento (T3/25) è risultato il piú debole, sia per quanto concerne il volume che la durata delle inserzioni. Con 1 650 annunci, il volume è risultato il piú basso dall'inizio dei rilevamenti, nel 2015.

L'offerta per segmenti di prezzo. A essere maggiormente offerti sono gli appartamenti piú economici (<1000 CHF di affitto mensile). In tutti gli altri segmenti, i volumi sono in calo, e questo diventa maggiore con l'aumento del prezzo. Gli alloggi piú economici e della fascia di prezzo media sono un po' piú ricercati.

L'offerta per numero di locali. A Lugano, i bilocali occupano il segmento piú ampio del mercato degli alloggi locativi, e continuano a essere molto richiesti. In tutte le altre categorie di dimensioni, per contro, la domanda è in netta flessione.

Nuovi affitti e rilocazioni. Le prime locazioni rappresentano il 9% dell'offerta di appartamenti a Lugano. Nel confronto tra le città, si tratta di un valore elevato. Tuttavia, non è piú possibile affittarli con la stessa celerità di un anno fa. (37 giorni, +14 giorni).