Indice online degli alloggi

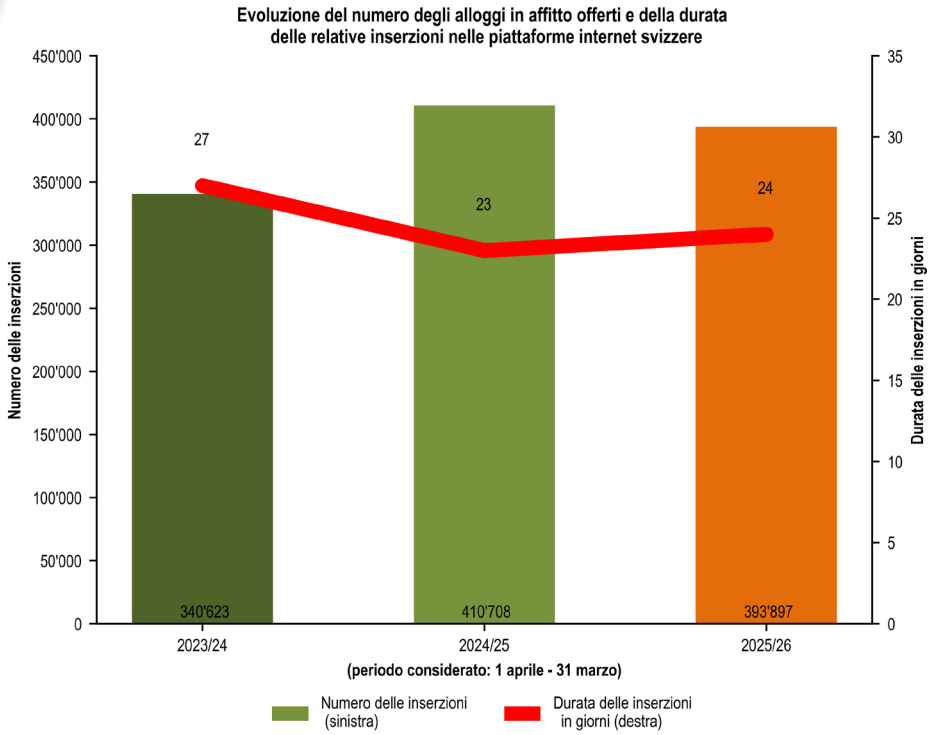

Figura 1 – Su scala nazionale, il volume delle inserzioni si è ridotto di 17 000 oggetti, ossia del 4%, attestandosi a 393 897 unità. La durata media delle inserzioni sale al tempo stesso a 24 giorni (+1 giorno). Questa combinazione di fattori indica una diminuzione della domanda.

IOA aprile 2025 – marzo 2026

L'evoluzione delle locazioni in offerta frena la voglia di traslocare – tranne che nel ribollente mercato degli affitti di Zurigo

Su scala nazionale, tra aprile 2025 e marzo 2026, i portali immobiliari svizzeri hanno proposto circa 17 000 appartamenti in affitto in meno rispetto all'anno precedente. Al tempo stesso, la durata delle inserzioni si prolunga di 1 giorno, attestandosi a 24 giorni. È quanto emerge dal più recente rilevamento dell'indice online degli alloggi (IOA) di SVIT Svizzera, di HEV Svizzera e del portale immobiliare newhome, in collaborazione con lo Swiss Real Estate Institute.

L'eccezione a questa tendenza si manifesta in alcune delle città maggiori, e Zurigo ne rappresenta l'esempio più spettacolare: qui, la durata delle inserzioni è scesa al minimo storico di 12 giorni. Si tratta del valore più basso mai registrato in una grande città svizzera dall'inizio del rilevamento, nel 2015. I mercati degli alloggi in affitto risultano molto tesi anche nelle città di Coira (11 giorni), Winterthur (13 giorni) e Lucerna (15 giorni). All'estremità opposta dello spettro, a Neuchâtel le inserzioni rimangono mediamente in bacheca per 41 giorni, un tempo mai registrato dall'inizio dello studio. Il mercato si divide nettamente in due gruppi: da un lato le città nelle quali la domanda connessa a nuovi arrivi e traslochi supera decisamente l'offerta troppo esigua, riducendo di molto la durata delle inserzioni, e il resto del paese dall'altro, dove il mercato era già comunque più tranquillo e l'offerta sufficiente.

Una delle ragioni che motivano la scarsa propensione al trasloco, che a sua volta si riflette sulla diminuzione delle inserzioni per appartamenti rimasti vacanti, è tra l'altro la recente evoluzione degli affitti proposti. Per i locatari, è infatti attualmente più conveniente rimanere nelle proprie abitazioni. È questa la conseguenza della dicotomia del mercato degli alloggi in affitto connessa al diritto di locazione.

«Heatmap» – durata delle inserzioni per cantone
Periodo aprile 2025 – marzo 2026, tra parentesi: anno precedente

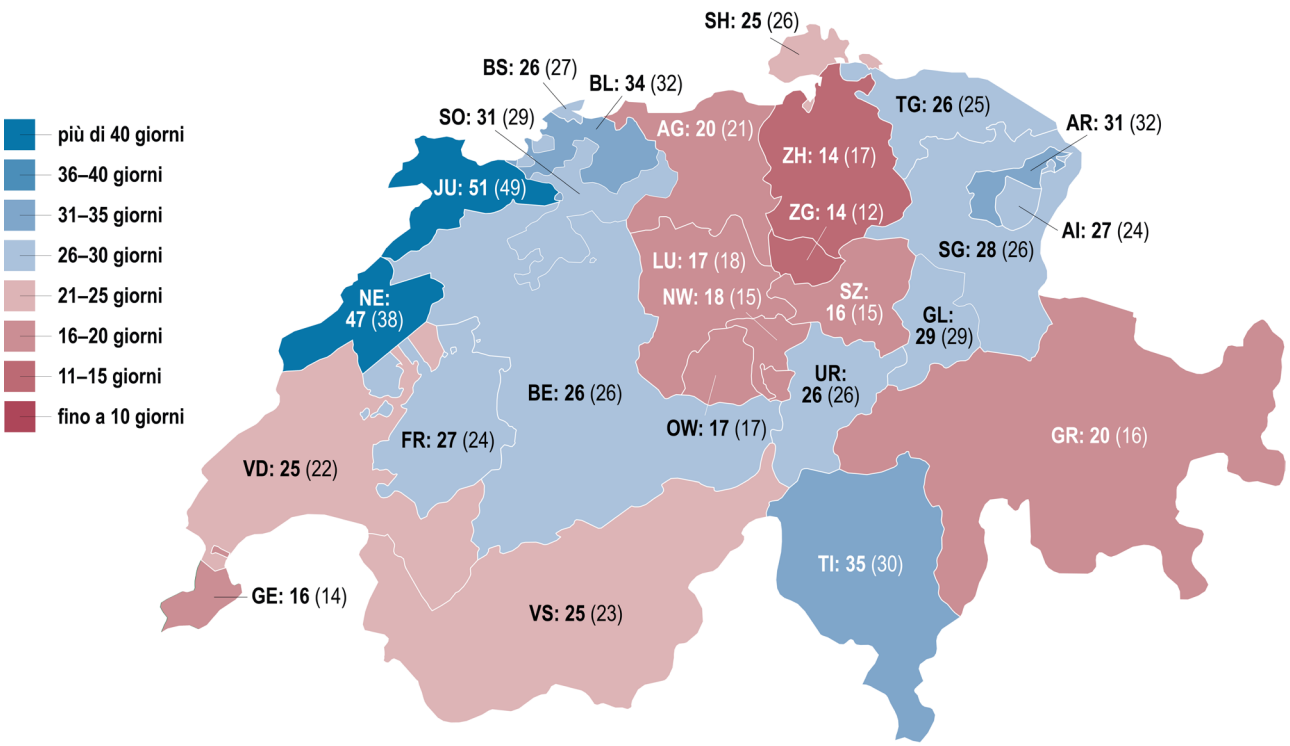

Figura 2 – In 20 cantoni, il numero delle inserzioni è in calo rispetto all'anno precedente. Questo non ha alcun impatto significativo sulla loro durata. Il punto caldo è il cantone di Zurigo, il cui mercato è influenzato in maniera determinante da quello dell'omonima città, caratterizzato da un netto surriscaldamento.

- Rispetto all'anno precedente, il numero delle inserzioni per appartamenti locativi è sceso del 4%, attestandosi a 393 897 annunci
- prolungata di 1 giorno, attestandosi a 24 giorni.
- Con 12 giorni, la città di Zurigo conosce la più breve durata delle inserzioni mai registrata.
- La carenza di alloggi locativi rimane più marcata a Coira, con una durata delle inserzioni di 11 giorni.
- Le città di Lugano, Ginevra e Neuchâtel conoscono un calo della domanda.
- Con 41 giorni (+8 giorni), la città di Neuchâtel registra la durata delle inserzioni più lunga dall'inizio del rilevamento, nel 2015.

Nelle principali piattaforme immobiliari svizzere, l'offerta di appartamenti in affitto è in lieve calo. Nel periodo tra aprile 2025 e marzo 2026, su scala nazionale vi figuravano 393 900 oggetti, corrispondenti a una riduzione di circa 17 000 inserzioni, il 4% in meno, rispetto all'anno precedente (410 700). Nei confronti di quest'ultimo (340 600 inserzioni, 27 giorni) il volume di mercato rimane tuttavia a un livello nettamente elevato, e la durata delle inserzioni continua a mantenersi bene al di sotto della media storica degli ultimi dieci anni. Con una media nazionale di soli 24 giorni, l'attuale periodo di riferimento si connota come il secondo con le durate più brevi dal 2015, anno di inizio delle registrazioni. La durata delle inserzioni si è quindi leggermente scostata dal minimo storico del periodo precedente (aprile 2024 – marzo 2025, 23 giorni).

L'evoluzione mostra come, complessivamente, la domanda abbia conosciuto un leggero calo. Il numero di alloggi proposti dal mercato è inferiore e, nonostante ciò, a locatrici e locatori occorre più pazienza per trovare un'inquilina o un inquilino. Questo indica però che anche la richiesta si è leggermente ridotta. A confronto con il periodo precedente 2024/2025, questo significa a sua volta un leggero allentamento delle condizioni di

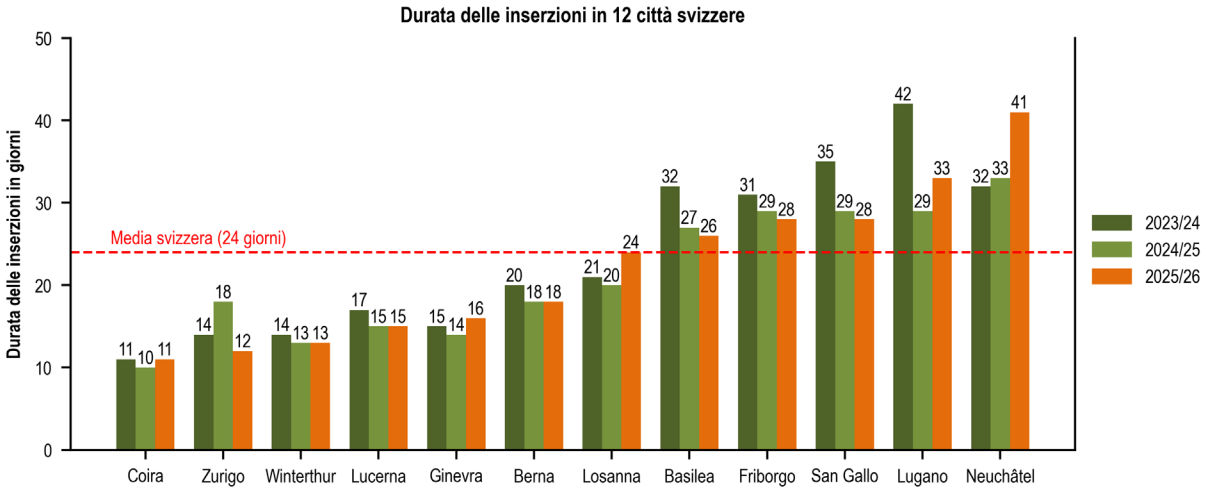

Figura 3 – In 7 delle 12 città esaminate, la durata delle inserzioni si situano al di sotto della media svizzera di 24 giorni. Con 12 giorni, Zurigo fa registrare il valore più basso mai misurato in una grande città elvetica dall'inizio del rilevamento, nel 2015. Per contro, con 41 giorni, Neuchâtel presenta il valore più elevato nel confronto tra le città.

mercato. Nel raffronto pluriennale, tuttavia, le durate delle inserzioni continuano a rimanere molto brevi.

Durate delle inserzioni più lunghe nella maggior parte dei cantoni

Il calo dell'offerta degli alloggi in affitto si osserva nella maggior parte dei cantoni. In 20 su 26 di essi il numero di oggetti proposti è inferiore rispetto al periodo dell'anno precedente. Particolarmente marcata è la riduzione nei cantoni di Uri (–19%), Sciaffusa (–15%), Zugo (–14%) e Ginevra (–14%). Tuttavia, nonostante la diminuzione dell'offerta, in questi cantoni la permanenza in bacheca non conosce una riduzione generale: a Zugo, si prolunga da 12 a 14 giorni; a Ginevra, da 14 a 16 giorni. Questo significa che, in questi mercati precedentemente molto tesi, la richiesta è leggermente calata, pure se non è davvero possibile parlare di un vero e proprio allentamento.

Un'eccezione significativa è costituita dal cantone di Zurigo dove, a fronte di un'offerta in leggera crescita (+2%), la durata delle inserzioni si riduce da 17 a 14 giorni, il valore più basso nel confronto intercantonale. In questo paragone, infatti, la riduzione di 3 giorni della durata costituisce un dato eccezionale.

All'altra estremità della scala, con i cantoni che presentano la durata delle inserzioni di gran lunga maggiore, troviamo Neuchâtel (47 giorni, +9 giorni) e il Giura (51 giorni, +2 giorni). Entrambi registrano una diminuzione del numero delle inserzioni a fronte di tempi di commercializzazione nettamente più lunghi, un chiaro indizio di richiesta in calo e eccesso di offerta su scala locale. In Ticino, l'offerta si riduce del 6%, mentre al tempo stesso la durata delle inserzioni sale da 30 a 35 giorni (+5 giorni). A sud delle Alpi, la richiesta continua quindi a diminuire.

Nel periodo in esame, inquiline e inquilini hanno traslocato decisamente meno, causando una riduzione delle disdette e delle inserzioni. Da un canto, è probabile che la gran parte dei desideri di trasloco accumulata durante la pandemia sia stata nel frattempo soddisfatta; dall'altro, l'evoluzione degli affitti di nuova offerta rispetto a quelli del parco immobiliare esistente pone freno alla voglia di trasferirsi. Il crescente divario tra le nuove pigioni e quelle esistenti tende a ridurre la mobilità dei locatari. Tuttavia, laddove l'offerta di appartamenti è grande e in disequilibrio con la domanda, sul mercato si riscontra anche la disponibilità di alloggi a prezzi accessibili.

Brevità da record della durata delle inserzioni nella città di Zurigo

La disparità tra le città con maggiore e minore tensione rimane grande. In 7 delle 12 città esaminate, la durata delle inserzioni si situa al di sotto della media svizzera di 24 giorni. Il risultato più spettacolare di questa analisi è fornito dalla città di Zurigo, dove la durata delle inserzioni si riduce

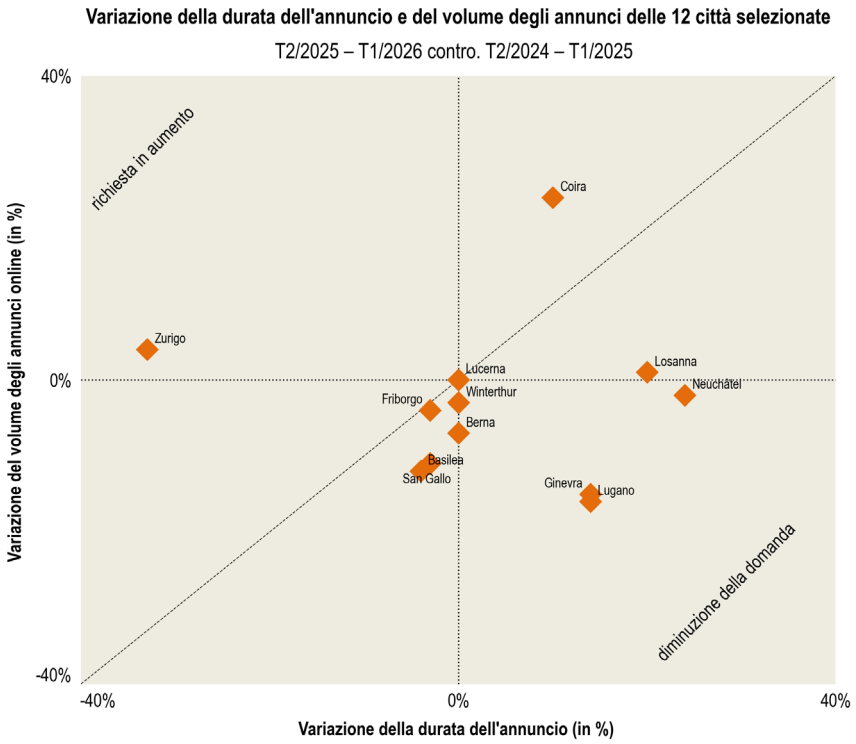

Figura 4 – Mettendo a paragone la variazione percentuale della durata delle inserzioni e del loro volume, attualmente solo 2 delle 12 città esaminate si situa nel campo della domanda in crescita.

da 18 a 12 giorni, raggiungendo così il valore più basso mai registrato nella maggiore città svizzera dall'inizio del rilevamento, nel 2015. Zurigo, che solo due anni or sono si situava nella fascia media, è diventata la grande città del paese con la maggiore tensione. Con 11 giorni, Coira rimane sì nominalmente di poco in testa, ma la sua situazione non è quasi per nulla cambiata rispetto allo scorso anno. Winterthur (13 giorni) e Lucerna (15 giorni) completano il gruppo delle città con brevità da primato delle inserzioni, nelle quali gli interessati agli affitti subiscono enormi pressioni in termini di tempo e concorrenza.

All'estremità opposta del ventaglio troviamo la città di Neuchâtel con 41 giorni (+8 giorni), con questo notevole aumento della durata media delle inserzioni, il nuovo fanalino di coda. Un dato che risulta positivo per chi cerca un alloggio e impegnativo per i locatori, confrontati alla presenza di appartamenti sfitti. A Neuchâtel, l'edilizia residenziale è conseguentemente debole. Anche Lugano (33 giorni, +4 giorni) e San Gallo (28 giorni, invariato) rimangono bene al di sopra della media nazionale di 24 giorni. A Lugano, il pendolo inverte la marcia, e dopo l'accorciamento della durata delle inserzioni da 42 a 29 giorni, questa si allunga nuovamente a 33. Il breve fuoco di paglia sembra essersi già spento.

Una tendenza più generale emerge considerando l'andamento su tre periodi (ciascuno da aprile a marzo): nella maggior parte delle città, il periodo 2023/24 ha segnato il picco massimo della durata delle inserzioni. Da allora, nei mercati più tesi la situazione si è ulteriormente aggravata, mentre in quelli più tranquilli si è stabilizzata o è leggermente migliorata. A Coira, Winterthur, Lucerna e Berna si registrano da due anni tempi di inserzione molto brevi, con variazioni appena percettibili. Nelle città leggermente al di sopra della media svizzera – Basilea, Friborgo e San Gallo – la durata delle inserzioni tende a diminuire rispetto al picco del 2023/24 e oscilla attualmente a un livello stabile. Il quadro è completamente diverso a Lugano e Neuchâtel: entrambe le città registrano da anni una durata delle inserzioni superiore a un mese e, nel periodo attuale, entrambe registrano nuovamente tempi di inserzione più lunghi. Il divario tra le città con un eccesso di domanda e quelle con un eccesso di offerta non si sta quindi colmando. Si evince piuttosto come la stabilizzazione del mercato a livello nazionale non sia un

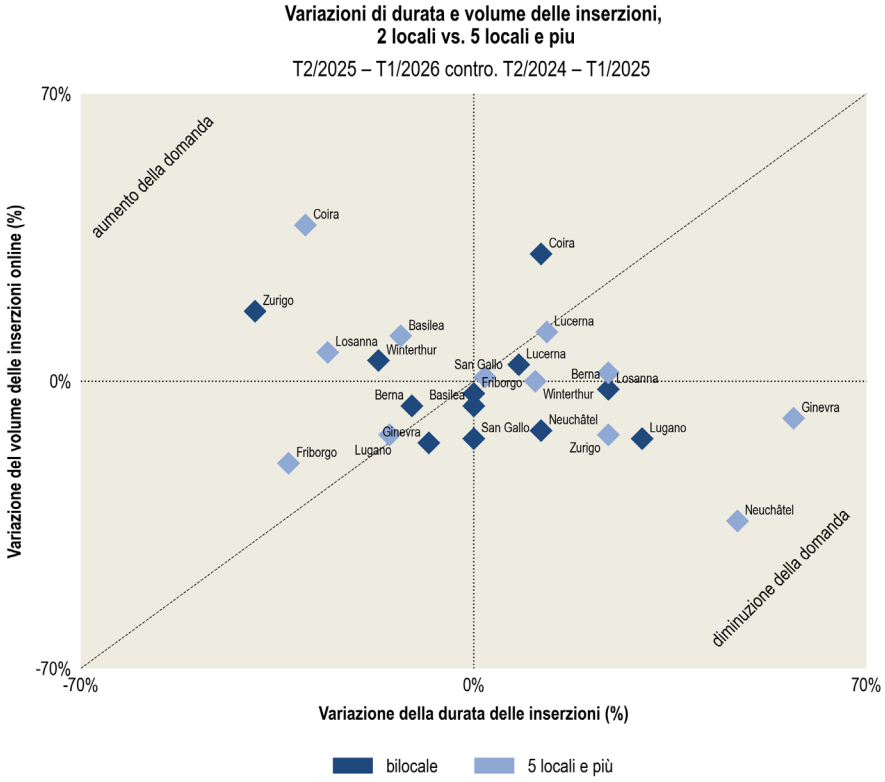

Figura 5 – Nei centri urbani con livelli di prezzi moderati, gli appartamenti più grandi sono preferiti a quelli di dimensioni minori. Nelle città più care, la tendenza è opposta.

fenomeno diffuso, ma si verifica soprattutto nei mercati già distesi. Laddove la domanda è strutturalmente elevata, la situazione continua ad aggravarsi, in particolare per chi è alla ricerca di un alloggio in affitto a Zurigo, Winterthur o Coira. Se in queste città non si riuscirà a creare più spazio abitativo, la carenza si accentuerà ulteriormente, causando tra l'altro l'allontanamento di chi cerca un alloggio in affitto verso località sempre più distanti, con i relativi tempi di pendolarismo.

Markus Meier, direttore di HEV Svizzera, così commenta i risultati della nuova analisi dell'IOA: «Nei centri nevralgici, nonostante un leggero allentamento a livello nazionale, la pressione della domanda rimane elevata. Nelle regioni urbane a forte domanda, l'offerta di spazi abitativi soffre di un problema strutturale. Da anni, i richiedenti inviano chiari segnali di fabbisogno. Tuttavia, gli offerenti non sono in grado di mettere a disposizione un'offerta adeguata, sia perché condizioni quadro troppo restrittive mettono in discussione la redditività, sia perché i progetti vengono del tutto impediti. In particolare, le iniziative a tutela degli alloggi e le normative sempre più severe aggravano la situazione per chi cerca casa, poiché indeboliscono gli incentivi agli investimenti o inducono addirittura i locatori a ritirarsi dal mercato. Le esperienze a Ginevra e Basilea confermano questa tendenza.»

Marcel Hug, CEO di SVIT Svizzera, aggiunge: «Il Registro federale degli edifici e delle abitazioni mostra come in nessun altro luogo il parco immobiliare cresca altrettanto lentamente che nelle grandi città svizzere. Contemporaneamente, i centri urbani esercitano l'attrattività maggiore sulle persone professionalmente attive e sulle loro famiglie. In questi centri, lo spazio abitativo non solo diventa sempre più scarso, ma anche sempre più costoso. Invece di impedirla, il tetto massimo dei canoni di locazione proposti alimenta ulteriormente questa evoluzione.»

Zurigo è la città più richiesta dai locatari

Il confronto tra le variazioni percentuali delle permanenze in bacheca e del volume delle inserzioni fornisce indica-

zioni sulle oscillazioni della richiesta di alloggi nelle 12 città esaminate.
Rispetto al periodo precedente, il quadro dell'evoluzione della domanda nelle città oggetto dello studio è radicalmente cambiato. Allora, tutte le 12 città presentavano una crescita della richiesta, guidate dai mercati più dinamici di Coira e Lugano, mentre pur situandosi nella fascia positiva, Zurigo rimaneva leggermente indietro a causa delle inserzioni più prolungate.
Oggi il quadro è frammentato. Zurigo spicca chiaramente come caso a sé stante: nonostante l'offerta in leggera crescita, la durata delle inserzioni cala fortemente, puntando a un forte aumento della richiesta. Anche Coira rimane nel campo della maggiore domanda. La grande maggioranza delle altre città si concentra intorno alla diagonale o cade al di sotto di essa, nel campo della domanda in calo. Lugano, Ginevra, Neuchâtel e Losanna spiccano più chiaramente in quest'ultimo, con la particolare evidenza di Lugano: se nel periodo precedente risultava ancora tra i mercati più dinamici, ora la città si situa nettamente nella fascia negativa.
Per capire perché il quadro sia cambiato in modo così netto rispetto all'anno precedente soprattutto a Ginevra e Losanna, basta dare un'occhiata alle fasce di prezzo e alle categorie di metratura. A Ginevra, il mercato degli appartamenti più costosi e più grandi – che nella città sul Rodano rappresentano i segmenti principali – risente probabilmente delle misure di austerità adottate dalle organizzazioni internazionali con sede in loco. A Losanna, invece, sono soprattutto gli appartamenti di fascia media e di medie dimensioni a registrare un calo della domanda. Nel complesso, tuttavia, nelle due città dell'arco lemanico si può parlare di un allineamento al livello nazionale e di una normalizzazione piuttosto che di un peggioramento della domanda.

Città care, alloggi più piccoli

Mentre nelle ultime valutazioni si era ancora riscontrata una chiara tendenza verso gli appartamenti più piccoli, l'analisi dei mercati immobiliari urbani in base alle diverse categorie di metratura non mostra questa volta un quadro univoco per quanto riguarda l'evoluzione della domanda. Sembra solo esservi una tendenza per cui nelle città con un livello dei prezzi più elevato (soprattutto Ginevra e Zurigo) gli appartamenti più piccoli sono decisamente più richiesti rispetto a quelli di dimensioni maggiori e quindi solitamente più costosi. Al contrario, nelle città con un livello dei prezzi moderato (p. es. Coira, Basilea, San Gallo, Losanna), gli appartamenti di grandi dimensioni godono di un netto vantaggio presso i potenziali inquilini. Gli inquilini sono quindi disposti ad adeguare le loro aspettative in termini di spazio senza doversi trasferire nelle regioni circostanti.

Prospettive: un'accentuazione delle differenze di mercato

Dal confronto su più anni traspare un mercato degli alloggi in affitto in fase di consolidamento: l'offerta si riduce leggermente, ma le differenze regionali rimangono grandi e, in taluni casi, aumentano addirittura. Nei luoghi in cui la richiesta è elevata, la pressione sui potenziali inquilini rimane inalterata. A Zurigo, Winterthur e Coira, la rapidità di decisione di chi cerca casa è più che mai richiesta.
Roman Timm, CEO di newhome, sottolinea come in entrambi i casi siano importanti dei mercati dell'offerta trasparenti, come quelli presentati nelle piattaforme immobiliari: «In un mercato che evolve in modo diverso a seconda della regione, la qualità dell'inserzione diventa un fattore decisivo. Nei grandi centri urbani come Zurigo e Winterthur, sono soprattutto importanti gli annunci ricchi di contenuti, in modo che chi cerca casa possa decidere più rapidamente e inviare la propria richiesta di visita. Chi invece pubblica un annuncio a Neuchâtel o a Lugano, dove la richiesta è piuttosto bassa, per motivare uno dei contesissimi interessati a visitare l'oggetto deve distinguersi in modo mirato dalla massa degli annunci pubblicati in quelle località con immagini professionali, eventualmente con un arredamento virtuale, buone planimetrie e informazioni complete. La realtà nel portale immobiliare newhome mostra che gli inserzionisti di tali regioni spesso sottovalutano proprio questo fattore, in particolare le piccole agenzie immobiliari e i venditori privati.» •

Contatto media 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 Svizzera:
Adrian Spiess
esperto di economia politica
HEV Svizzera
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

Pubblicazione: giugno 2026

Fonte: Indice online degli alloggi (IOA), giugno 2026, Swiss Real Estate Institute su mandato di SVIT Svizzera, HEV Svizzera 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.

Città di Lugano

A Lugano, il mercato degli alloggi in affitto continua a rallentare dopo l'impennata del periodo precedente. Sia il volume delle inserzioni che la loro durata mostrano un andamento erratico. Si delinea il quadro di un mercato alla ricerca di un nuovo orientamento.

Confronto annuale. Rispetto all'anno precedente, il volume delle inserzioni si è ridotto del 16%, attestandosi a 6390 oggetti. La permanenza media in bacheca è aumentata di 4 giorni, fissandosi a 33 giorni e situandosi così nettamente al di sopra della media nazionale di 24 giorni. Unitamente a Neuchâtel e a Friborgo, Lugano si situa tra le città con il mercato meno teso.

Evoluzione trimestrale. Dopo un debole III trimestre nel 2025 (1650 inserzioni, 50 giorni di durata), nell'ultimo trimestre il volume risale a 2788 appartamenti. La durata delle inserzioni si normalizza a 32 giorni. Con questo, il mercato sembra riprendere slancio, senza tuttavia ritrovare la dinamicità degli anni precedenti.

L'offerta per segmenti di prezzo. Con l'eccezione degli appartamenti al di sotto di 1000 CHF mensili – un segmento che registra un aumento di volume pari al 61% a fronte di una ridotta durata delle inserzioni – tutte le fasce si connotano per segnali di contrazione. Particolarmente colpiti sono gli alloggi tra i 2500 e 3000 CHF, con una minore offerta del 48%. Al tempo stesso si osserva una maggiore durata delle inserzioni in tutti i segmenti al di sopra di 1000 CHF.

L'offerta per numero di locali. L'offerta di appartamenti è in calo in tutte le fasce di metratura. Gli alloggi con 2 o 3 locali continuano a rappresentare il segmento maggiore (1754, risp. 1896 inserzioni). La durata delle inserzioni si allunga, con l'eccezione degli oggetti più piccoli e di quelli più grandi (–1, risp. –8 giorni).

Nuovi affitti e rilocazioni. I primi affitti rappresentano il 9% dell'offerta (598 oggetti, –5%) e con 34 giorni in bacheca vengono addirittura assorbiti con maggiore rapidità di quelli esistenti. L'edilizia residenziale rimane quindi un importante fattore dell'offerta di alloggi.

