

Panoramica del mercato dell'alloggio

Visti i dazi doganali prima minacciati e poi messi in vigore dagli Stati Uniti, si profila all'orizzonte un peggioramento congiunturale, a fronte di una crescita dell'economia elvetica già significativamente inferiore alla media nel 2024 e nel 2023. È inoltre probabile che questo andamento continui anche nel 2025 e nel 2026.

Per anni sul mercato dell'alloggio domanda e offerta hanno fatto registrare evoluzioni in direzioni diverse e il trend continua a essere questo anche se in misura più attenuata. Tuttavia, negli ultimi trimestri si è registrato un tendenziale aumento del numero di domande di costruzione e, di conseguenza, dei relativi permessi: questo fa sperare che si sia già superato il punto più basso nella realizzazione di nuove abitazioni.

Dal 2020 il numero di abitazioni vuote è in netta diminuzione, il che potrebbe innescare un ulteriore incremento degli affitti sul mercato e, in combinazione con il nuovo calo dei tassi di interesse, anche dei prezzi degli immobili di proprietà.

L'UFAB ha aggiornato l'opuscolo «Alloggi a prezzi moderati – Un kit modulare per città e Comuni», edita nel 2014, e ne ha ampliato i contenuti sul proprio sito. Il kit è stato pubblicato il 7 novembre 2025 in occasione delle Giornate svizzere degli alloggi.

Novembre 2025



Panoramica

Indicatori della domanda	Rilevamento	T1	T2	Tendenze future
Evoluzione dei redditi (salario reale)	2023/2024	-0,4 %	+0,7 %	↑
Evoluzione demografica	2023/2024	+1,7 %	+1,0 %	↗
Fiducia dei consumatori	09.25/10.25	-37	-37	→

Indicatori dell'offerta

Produzione di abitazioni (Nuove costruzioni)	2022/2023	46 505	46 731	↓
Prezzi di costruzione: nuova costruzione di case plurifam.	10.24/04.25	+0,2 %	+0,6 %	↑
Prezzi di costruzione: rinnovazione di case plurifamiliari	10.24/04.25	+0,1 %	+0,5 %	↑
Tasso ipotecario (nuovo, variabile)	08.25/09.25	2,81 %	2,81 %	→

Indicatori del prezzo e della quantità

Percentuale di abitazioni sfitte	2024/2025	1,08 %	1,00 %	↘
Evoluzione dell'indice delle pigioni (UST)	05.25/08.25	+2,6 %	+1,8 %	↗
Evoluzione dei prezzi d'offerta: Abitazioni locative	2° trim. 25/3° trim. 25	+1,3 %	+1,5 %	↑
Prezzi degli immobili residenziali IMPI: App. in proprietà	2° trim. 25/3° trim. 25	+6,0 %	+5,4 %	↗
Prezzi degli immobili residenziali IMPI: Case unifamiliari	2° trim. 25/3° trim. 25	+3,9 %	+5,1 %	↑

Data di misurazione

La invitiamo a osservare che i dati non vengono sempre rilevati allo stesso momento e con la stessa periodicità. I tassi di variazione vengono messi in confronto con i corrispondenti periodi dell'anno precedente.

T1 dati precedenti

T2 ultimi dati disponibili

La direzione della freccia in caso di cifre assolute

Indica il cambiamento in base agli ultimi dati disponibili.

La direzione della freccia in caso di tassi di variazione

Questa indica il cambiamento, a partire da una variazione 0.

↑ variazione positiva, più forte partendo dai ultimi dati disponibili

↗ variazione positiva, più debole partendo dai ultimi dati disponibili

→ variazione 0

↘ variazione negativa, più debole partendo dai ultimi dati disponibili

↓ variazione negativa, più forte partendo dai ultimi dati disponibili

Fonti

UST, seco, BNS, Wüest Partner

Colophon

«La Panoramica del mercato dell'alloggio» appare ogni tre mesi. I contributi possono essere ripresi citando le fonti.
Per ulteriori informazioni: www.bwo.admin.ch

Contatto / Domande supplementare:
christoph.enzler@bwo.admin.ch
tel. +41 58 480 91 87

Si prevede un ulteriore aumento della disoccupazione

Nel 2024 si è registrato un tasso d'inflazione medio annuo dell'1,1 %, contro il 2,1 % del 2023 e addirittura il 2,8 % del 2022. Dall'inizio del 2025, i valori mensili si sono attestati in ogni caso ben al di sotto dello 0,5 %, facendo registrare in alcuni casi addirittura cifre in negativo, il che lascia presagire un tasso di inflazione medio annuo appena superiore allo zero. Dopo essere diminuiti per tre anni consecutivi, nel 2024 i salari reali sono nuovamente aumentati (dello 0,7 % in media) grazie al significativo calo dell'inflazione avvenuto nel 2024 e all'incremento dei salari nominali, e nel 2025 si prevede un'ulteriore crescita. I premi delle casse malati sono aumentati in modo marcato negli ultimi anni, erodendo sensibilmente il reddito disponibile delle economie domestiche. Si prevede che la tendenza proseguirà anche nel 2025 e nel 2026. L'anno scorso il tasso di disoccupazione medio è stato del 2,4 %; il tasso attuale rientra nell'ordine del 3 %. Le prospettive economiche dovute all'andamento congiunturale iniziano a farsi sentire. Grazie allo sviluppo demografico, tuttavia, le prospettive occupazionali a medio e lungo termine sono generalmente buone.

La crescita della popolazione si attenua

Nel 2024 la crescita demografica (+1,0 %) è risultata in netto calo rispetto all'anno precedente. Nel 2023, tuttavia, le persone con lo statuto S erano state conteggiate per la prima volta come residenti permanenti. Il saldo migratorio rappresenta attualmente la quota maggiore dell'incremento registrato: nel 2024 l'eccedenza delle nascite rispetto ai decessi è scesa a 6300 persone, il valore più basso dal 1918. Dopo l'ulteriore aumento, nel 2023, delle domande di asilo rispetto all'anno precedente, nel 2024 il loro numero è calato dell'8 %. Dall'inizio dell'anno a oggi si è registrato un ulteriore calo di quasi il 10 %. Il saldo migratorio netto del 2025 sarà nettamente inferiore a quello dell'anno precedente (80 000) e dovrebbe aggirarsi sulle 70 000 persone. Secondo lo scenario di riferimento dell'UST, la popolazione residente passerà dai 9 milioni attuali a circa 10 milioni nel 2040 e a 10,5 milioni nel 2055. Dal 2035 la crescita sarà interamente dovuta alla migrazione, con un saldo naturale negativo. Al contempo, nei prossimi decenni la popolazione continuerà a invecchiare. Di conseguenza è probabile che la percentuale delle economie domestiche aumenterà più della percentuale delle persone, con una recente tendenza verso nuclei domestici più numerosi. Quest'ultimo sviluppo, insieme alla diminuzione dei traslochi già osservata dal 2021, è probabilmente imputabile alla situazione di scarsità sul mercato dell'alloggio.

L'indice della fiducia dei consumatori è stabile

A ottobre 2025 l'indice del clima di fiducia dei consumatori si è attestato a -37 punti, un valore immutato ri-

spetto a quello del mese precedente e di ottobre 2024. Il sottoindice «situazione economica nei prossimi mesi» è invece inferiore rispetto ai livelli dello scorso autunno (ottobre 2024), mentre i sottoindici «situazione finanziaria negli ultimi mesi», «situazione finanziaria nei prossimi mesi» e «momento favorevole per grandi acquisti» hanno registrato valori superiori all'anno scorso. Invece la situazione legata alla sicurezza dei posti di lavoro viene valutata in maniera nettamente peggiore.

Verso un forte aumento della costruzione di alloggi?

Fino al 2020 il numero delle abitazioni nuove era stabile o lievemente in calo. Dopo che nel 2018 erano stati costruiti ben 53 000 appartamenti, questa cifra è scesa a circa 46 700 unità nel 2023, con picchi talvolta ancora più bassi. Le cifre relative al 2024 sembrano indicare un ulteriore calo significativo. Il 2023 ha visto un aumento delle domande di costruzione, che nel 2024 si è rispecchiato nel numero di permessi di costruzione rilasciati. Le procedure di approvazione piuttosto lunghe riflettono l'elevata complessità dei progetti di densificazione e il conseguente numero crescente di opposizioni. Se per il 2025 non si può ancora ipotizzare un netto aumento della costruzione di alloggi, dal 2026 sembra possibile un'inversione di tendenza. Tuttavia, se la domanda di spazio abitativo continuerà a essere elevata, questo incremento difficilmente sarà sufficiente per disporre di una quantità di alloggi sufficiente. Va sottolineato che la costruzione di nuovi edifici sostitutivi comporta la perdita di spazi abitativi, ma grazie a uno sviluppo edilizio centripeto è spesso possibile crearne di nuovi negli edifici esistenti.

Tassi di interesse bassi e arresto del rincaro dei prezzi delle costruzioni

Tra marzo 2024 e giugno 2025 la BNS ha ridotto il tasso guida in sei fasi, dall'1,75 % allo 0 %; in precedenza, tra giugno 2022 e giugno 2023 aveva invece deciso di aumentare il tasso guida da -0,75 % a 1,75 %, annunciando la fine della fase di tassi negativi. A quanto pare anche in futuro non è escluso che si ripresenti una situazione del genere. Tuttavia, i tassi d'interesse delle ipoteche SARON hanno raggiunto il punto più basso, mentre quelli delle ipoteche a tasso fisso al momento sono decisamente stabili. A parte qualche lieve oscillazione, fino al 2021 anche i costi delle costruzioni erano rimasti abbastanza stabili per un decennio. Poi hanno segnato un forte rialzo: sulla scia della pandemia di COVID-19 e dei conseguenti problemi di approvvigionamento, molti materiali da costruzione sono diventati difficili da reperire e quindi molto più cari. La guerra in Ucraina ha rafforzato questa tendenza. A seguito del calo dei prezzi di alcuni materiali da costruzione e probabilmente anche a causa del rallentamento congiunturale, il rincaro dei prezzi delle costruzioni ha fatto praticamente registrare una battuta d'arresto. Le costruzioni rimangono però più care rispetto a prima della pandemia.

Abitazioni vuote in costante diminuzione

Dal 2021 si registra un netto calo del tasso di abitazioni vuote. Il 1° giugno 2025 risultavano sfitte in Svizzera 48 500 abitazioni, ovvero l'1,00 % del totale, rispetto all'1,08 % dell'anno precedente. Il tasso più basso è stato registrato nel Cantone di Ginevra (0,34 %), seguita da Zugo (0,42 %), Zurigo (0,48 %), Obvaldo (0,50 %), Svitto (0,52 %) e i Grigioni (0,57 %). Le percentuali più elevate sono invece state riscontrate nel Giura (3,03 %) e a Soletta (2,05 %), gli unici due Cantoni che hanno superato la soglia del 2 %, che il Ticino ha solo sfiorato, fermandosi all'1,92 %. Ad eccezione degli appartamenti di grandi dimensioni composti da sei stanze o più, gli alloggi sfitti sono diminuiti rispetto all'anno precedente in tutte le categorie di dimensioni, sia per quanto riguarda l'affitto che la proprietà. Alla data di riferimento sono stati proposti in locazione circa 37 300 appartamenti sfitti e offerti in vendita circa 11 300 immobili.

Due riduzioni del tasso ipotecario di riferimento: un freno all'aumento dell'indice degli affitti UST

Da marzo 2020 a inizio giugno 2023 il tasso ipotecario di riferimento, pubblicato dall'UFAB a cadenza trimestrale, si è attestato all'1,25 %. Da allora è aumentato di un quarto di punto percentuale a giugno e a dicembre 2023, arrivando

all'1,75 %, dopo essere sceso di altrettanto per nove volte consecutive dalla sua introduzione, nel settembre del 2008, passando dal 3,5 % all'1,25 %. A marzo e settembre 2025 si sono registrate nuovamente due riduzioni, in seguito alle quali il tasso in questione ha toccato il suo minimo storico attestandosi all'1,25 %, una percentuale che dovrebbe rimanere stabile per il momento. Nel 2024 l'indice degli affitti dell'UST è cresciuto del 3,2 %, mentre in ciascuno dei due anni precedenti l'aumento era stato della metà. Nel 2025 e nel 2026, dato che il tasso ipotecario di riferimento è nuovamente calato, ci si attende una percentuale significativamente più bassa, nonostante la situazione poco rosea sul mercato della locazione.

Prezzi in aumento per gli immobili di proprietà e in locazione

Tra il 2020 e il 2022 i prezzi delle abitazioni di proprietà erano lievitati per poi registrare un temporaneo rallentamento. Recentemente la tendenza al rialzo dei prezzi ha subito una nuova accelerazione causata dall'abbassamento dei tassi di interesse e dalla continua carenza di offerta. In seguito alla votazione sul cambio di sistema relativo all'imposizione della proprietà abitativa, in svariati casi tali rincari potrebbero proseguire. Per quanto riguarda invece gli affitti sul mercato, l'aumento osservato negli ultimi quattro anni ha registrato nel frattempo un lieve calo.

Promuovere gli alloggi a prezzi moderati: un kit modulare aggiornato per città e Comuni

L'obiettivo è fornire a città e Comuni informazioni chiare su come incrementare l'offerta di alloggi a pigione moderata, proponendo dieci moduli con cui sortire effetti concreti sul mercato immobiliare locale. Tali strumenti, che rientrano nelle categorie Orientare (ad es. ricorrendo a quote minime per gli spazi abitativi a prezzi moderati nei piani di utilizzazione), Finanziare (ad es. tramite alloggi comunali o contributi a operatori che svolgono un'attività di utilità pubblica) e Comunicare (attraverso trattative e consulenze), sono stati aggiornati e il loro utilizzo viene illustrato sulla base di sei casi effettivi. In questo modo viene fornito ai Comuni un valido strumento per adeguare la politica abitativa alla loro situazione.

Nella versione aggiornata dell'opuscolo viene dato più spazio a due argomenti: un capitolo ad hoc sottolinea l'importanza di una strategia abitativa chiara e coordinata con altre politiche settoriali, mentre un altro capitolo di nuova fattura illustra come possono operare i Comuni turistici e quelli caratterizzati da un'elevata percentuale di seconde case. Questo nuovo capitolo spiega come tener conto delle esigenze della popolazione locale nonostante l'elevata domanda di appartamenti di villeggiatura.

Il sito dell'UFAB integra la pubblicazione con altre informazioni: due video raccontano l'operato dei comuni di Köniz (BE) e Saingelégier (JU) in materia di alloggi a prezzi moderati. In più è stato creato lo strumento online

«WohnKompass Gemeinde / Boussole logement pour les communes», che sulla base di dati statistici fornisce un valido aiuto nell'adeguare lo spazio abitativo ai bisogni della popolazione.

Anche se di frequente solo una piccola parte degli alloggi è di loro proprietà, i Comuni possono avere un impatto significativo sugli spazi abitativi tramite disposizioni giuridiche, sostegni finanziari e incentivi mirati. Del resto, svolgono un ruolo di primaria importanza ai fini della promozione degli alloggi a prezzi moderati, anche perché conoscono il mercato locale e lavorano a stretto contatto con i proprietari e gli operatori immobiliari.

Per poter allestire una quantità sufficiente di spazi abitativi a prezzi moderati è necessaria la collaborazione delle diverse parti interessate. La Confederazione, i Cantoni e i Comuni sono chiamati a creare condizioni quadro favorevoli. Il kit modulare dell'UFAB è un prezioso strumento per i Comuni: sulla base di validi esempi illustra perché conviene promuovere attivamente gli alloggi a prezzi moderati e consente di individuare i provvedimenti più adatti.

Il kit modulare e le informazioni supplementari sono disponibili sul sito web dell'UFAB:

www.ufab.admin.ch > Politica dell'alloggio > Alloggi a prezzi moderati – Un kit modulare per città e Comuni