

Panoramica del mercato dell'alloggio

Al momento le prospettive congiunturali sono mediocri. Come già nel 2023 e nel 2024, la crescita della Svizzera potrebbe rivelarsi inferiore alla media 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 fondamentale continua a essere questo. Nel 2023 e nel 2024, il numero delle domande di costruzione e, di conseguenza, anche quello delle autorizzazioni hanno mostrato una tendenza al rialzo. Tuttavia, il numero delle richieste sta già diminuendo di nuovo.

Dal 2020 il tasso 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.

È online il «WohnKompass Gemeinde» / «Boussole logement pour les communes», sviluppato dalla Scuola universitaria professionale di Lucerna su incarico dell'UFAB. Si tratta di uno strumento prezioso per i Comuni e gli investitori che desiderano adeguare lo spazio abitativo alle esigenze e alle possibilità della popolazione.

Febbraio 2026



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	12.25/01.26	-31	-30	→

Indicatori dell'offerta

Produzione di abitazioni (Nuove costruzioni)	2022/2023	46 505	46 731	↓
Prezzi di costruzione: nuova costruzione di case plurifam.	04.25/10.25	+0,6 %	+0,9 %	↗
Prezzi di costruzione: rinnovazione di case plurifamiliari	04.25/10.25	+0,5 %	+0,7 %	↗
Tasso ipotecario (nuovo, variabile)	11.25/12.25	2,79 %	2,79 %	→

Indicatori del prezzo e della quantità

Percentuale di abitazioni sfitte	2024/2025	1,08 %	1,00 %	↘
Evoluzione dell'indice delle pigioni (UST)	08.25/11.25	+1,8 %	+1,4 %	↗
Evoluzione dei prezzi d'offerta: Abitazioni locative	3° trim. 25/ 4° trim. 25	+1,5 %	+2,2 %	↗
Prezzi degli immobili residenziali IMPI: App. in proprietà	3° trim. 25/ 4° trim. 25	+5,4 %	+3,0 %	↑
Prezzi degli immobili residenziali IMPI: Case unifamiliari	3° trim. 25/ 4° trim. 25	+5,1 %	+5,0 %	↗

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

Prezzi nuovamente stabili, la disoccupazione ha raggiunto il picco?

Nel 2025 il tasso d'inflazione medio annuo (0,2%) ha continuato a scendere rispetto agli anni precedenti (2024: 1,1%; 2023: 2,1%; 2022: 2,8%). I prezzi sembrano aver riacquisito una certa stabilità. 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. Nel 2025 dovrebbe essersi verificato un netto consolidamento dei salari reali. Tuttavia, i premi delle casse malati sono aumentati in modo marcato negli ultimi anni, erodendo sensibilmente il reddito disponibile delle economie domestiche. È probabile che la tendenza sia simile anche per l'anno in corso. Nel 2025 il tasso di disoccupazione medio è stato del 2,8%, mentre il dato mensile attuale è superiore al 3%. Grazie allo sviluppo demografico, tuttavia, le prospettive occupazionali a medio e lungo termine sono generalmente buone.

La crescita demografica rallenta

Nel 2024 la crescita demografica (+1,0%) è risultata in netto calo rispetto all'anno precedente. Nel 2023, tuttavia, le persone con il permesso S erano state conteggiate per la prima volta come residenti permanenti. Il saldo migratorio rappresenta attualmente la quota di gran lunga 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%. Fino a novembre 2025 si è registrato un ulteriore calo dell'8% rispetto all'anno precedente. Il saldo migratorio netto del 2025 sarà significativamente inferiore a quello dell'anno precedente e si aggirerà probabilmente intorno alle 75000 persone, mentre anche l'eccedenza delle nascite rispetto ai decessi è destinata a diminuire nuovamente. Secondo lo scenario di riferimento dell'UST, la popolazione residente passerà dai 9 milioni (2024) a circa 10 milioni nel 2040 e a 10,5 milioni nel 2055. A partire dal 2035 il numero delle nascite sarà inferiore a quello dei decessi e la crescita sarà dovuta unicamente all'immigrazione. Al contempo, nei prossimi decenni la popolazione continuerà a invecchiare. Di conseguenza è probabile che il numero delle economie domestiche aumenterà più della popolazione, anche se di recente si è rafforzata la tendenza verso economie domestiche 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.

Praticamente immutato il clima di fiducia dei consumatori

A gennaio 2026 l'indice del clima di fiducia dei consumatori si è attestato a -30 punti, si tratta di un punto in meno

rispetto al gennaio 2025, ma di un punto in più rispetto al mese precedente. Il sottoindice «situazione economica nei prossimi mesi» è invece inferiore rispetto ai livelli di un anno fa (gennaio 2025), mentre i sottoindici «situazione finanziaria negli ultimi mesi» e «momento favorevole per grandi acquisti» hanno registrato valori superiori all'anno scorso. Rispetto a gennaio 2025 è rimasto invariato il sottoindice «situazione finanziaria nei prossimi mesi». Si prevede invece un netto peggioramento della sicurezza dei posti di lavoro e anche per quanto riguarda il numero dei disoccupati le stime non sono molto incoraggianti.

Aumento (temporaneo?) della costruzione di alloggi

Fino al 2020 il numero delle abitazioni nuove era stabile o lievemente in calo. Nel 2018 erano stati costruiti ben 53000 appartamenti, dopodiché questa cifra è scesa a circa 46700 unità nel 2023. Le cifre relative al 2024 sembrano indicare un ulteriore calo significativo. Il 2023 ha visto un aumento delle domande di costruzione, anche se il loro numero è tornato a diminuire da più di un anno a questa parte. Il suddetto aumento delle richieste si traduce dal 2024 in un numero più elevato di permessi di costruzione concessi. Le procedure di approvazione piuttosto lunghe riflettono l'elevata complessità dei progetti di densificazione e il conseguente numero crescente di opposizioni. Sembra possibile che nell'anno in corso si verifichi una ripresa della realizzazione di alloggi, ma potrebbe trattarsi solo di un aumento temporaneo. In ogni caso, se la domanda di spazio abitativo continuerà a essere elevata, questo incremento difficilmente sarà sufficiente per disporre di una quantità di alloggi adeguata. 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 d'interesse bassi e rincaro basso dei costi 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. Non è escluso il ritorno di una nuova fase negativa anche in futuro. 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. Ora invece, a seguito del calo dei prezzi di alcuni materiali da costruzione, il fenomeno del caro prezzi nel settore edile si sta praticamente esaurendo.

Negli ultimi due anni il rincaro è stato inferiore all'1 %. Ciò nonostante, rispetto al periodo prima della pandemia costruire costa nettamente di più.

Sempre meno abitazioni vuote

Dal 2021 si registra un netto calo del tasso di abitazioni vuote. Il 1° giugno 2025 risultavano sfitte in Svizzera 48500 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%), seguito 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. Questi sviluppi sono confermati dall'indice OWI dello Swiss Real Estate Institute rilevato tra l'autunno 2024 e l'autunno 2025, che attesta un'ulteriore riduzione della durata degli annunci, un livellamento verso il basso e un aumento significativo della domanda di appartamenti più piccoli.

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%. Successivamente nel 2023 è aumentato di 0,25 punti percentuali sia nel mese di giugno

che in quello di dicembre, arrivando a quota 1,75%. Nel 2025 sono state registrate nuovamente due riduzioni nei mesi di marzo e settembre, in seguito alle quali il tasso di riferimento ha raggiunto nuovamente la sua quota più bassa: 1,25%. Dalla sua introduzione nell'autunno 2008, aveva raggiunto questo valore da marzo 2020 fino all'inizio di giugno 2023, in seguito a nove riduzioni. Dopo aver nuovamente raggiunto questo livello, per il momento dovrebbe rimanere stabile e non dovrebbero verificarsi ulteriori diminuzioni. 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 l'incremento medio annuo è sceso al 2,4% e per il 2026, a causa delle due riduzioni del tasso di riferimento dell'anno precedente, è prevedibile che si registri una percentuale nettamente inferiore, nonostante le persistenti tensioni sul mercato della locazione.

Salgono ancora i prezzi delle abitazioni di proprietà

Tra il 2020 e il 2022 i prezzi delle abitazioni di proprietà erano lievitati per poi registrare un temporaneo rallentamento. Nel frattempo, la tendenza al rialzo dei prezzi ha subito una nuova accelerazione causata dall'abbassamento dei tassi di interesse e dalla continua carenza di offerta. Rispetto alle case unifamiliari, tuttavia, questo trend si è mostrato più marcato per gli appartamenti. In seguito alla votazione sul cambio di sistema relativo all'imposizione della proprietà abitativa, in svariati casi tali rincari potrebbero proseguire. L'aumento dei canoni di locazione proposti sul mercato negli ultimi quattro anni si è invece leggermente attenuato lo scorso anno rispetto al 2024 e al 2023 ed è anche inferiore a quello registrato nel settore della proprietà.

«WohnKompass Gemeinde» / «Boussole logement pour les communes»

Questo strumento aiuta le città e i Comuni ad adeguare in modo più mirato i loro spazi abitativi alle esigenze della popolazione grazie a informazioni sulle strutture delle economie domestiche locali: età, tipologie e dimensioni, occupazione degli alloggi, onere e accessibilità degli affitti per differenti tipologie di economie domestiche. Questi dati contribuiscono a comprendere meglio la composizione delle economie domestiche nel Comune e quindi a stimare con maggiore precisione il fabbisogno di spazio abitativo.

Lo strumento, inoltre, mette a confronto la struttura delle economie domestiche di un Comune o, nelle grandi città, di un quartiere con quella di altri Comuni, quartieri o regioni del mercato del lavoro. Questi raffronti aprono nuove prospettive al di là dei confini comunali e contribuiscono a sviluppare una strategia sovraordinata e coordinata a livello regionale.

Il «WohnKompass Gemeinde»/«Boussole logement pour les communes» è stato ideato dalla Scuola universitaria professionale di Lucerna (HSLU) nell'ambito della riedizione della guida «Alloggi a prezzi moderati – Un kit

modulare per città e Comuni» su incarico dell'UFAB. Si basa sul «Nachfragemonitor Mietwohnungen»/«Observatoire de la demande de logements locatifs», sviluppato dalla HSLU in collaborazione con la società e-monitor. L'idea del «WohnKompass Gemeinde»/«Boussole logement pour les communes» nasce dalla constatazione che molti Comuni non dispongono di dati per elaborare una strategia abitativa. Lo strumento consente non solo ai Comuni, ma anche a tutti gli attori coinvolti nella pianificazione e nell'offerta di alloggi di ottenere una visione dettagliata dell'attuale struttura delle economie domestiche e quindi della domanda a livello del Comune, del quartiere o della regione del mercato del lavoro.

Il «WohnKompass Gemeinde»/«Boussole logement pour les communes» è integrato nell'attuale «Nachfragemonitor Mietwohnungen»/«Observatoire de la demande de logements locatifs» ed è liberamente accessibile (solo in tedesco e in francese):

www.nachfragemonitor.ch/gemeinden/