

Panoramica del mercato dell'alloggio

Negli ultimi mesi le previsioni congiunturali per l'anno in corso, che rimangono discordanti, hanno subito un leggero peggioramento. Tra il 2023 e il 2025 la crescita della Svizzera è stata inferiore alla media. Per il prossimo anno si prevede invece un'accelerazione.

Da diversi anni sul mercato dell'alloggio la domanda e l'offerta si stanno evolvendo in direzioni opposte e la tendenza continua sostanzialmente a essere questa. Nel frattempo, i numeri delle domande e dei permessi di costruzione hanno mostrato una lieve tendenza al rialzo, il che fa sperare che si sia già toccato il punto più basso nella realizzazione di nuove abitazioni. Inoltre, nell'anno in corso la crescita demografica rallenta ulteriormente.

Tuttavia, il tasso degli alloggi sfitti, in calo dal 2021, dovrebbe continuare a diminuire anche nel 2026. Di conseguenza, dovrebbero proseguire gli aumenti degli affitti offerti sul mercato e, in combinazione con il nuovo calo dei tassi d'interesse, anche quelli dei prezzi delle abitazioni di proprietà.

Le Giornate svizzere degli alloggi 2026 si terranno a Lucerna dal 31 ottobre al 15 novembre. Il fulcro di queste giornate sarà il convegno dell'UFAB del 6 novembre incentrato sul tema degli alloggi a prezzi ragionevoli. Il programma è integrato da eventi, tour guidati, mostre, un film e una tavola rotonda.

Agosto 2026



Panoramica

Indicatori della domanda	Rilevamento	T1	T2	Tendenze future
Evoluzione dei redditi (salario reale)	2024/2025	+ 0,7 %	+ 1,6 %	↗
Evoluzione demografica	2024/2025	+ 1,0 %	+ 0,8 %	↗
Fiducia dei consumatori	06.26/07.26	- 36	- 35	→

Indicatori dell'offerta

Produzione di abitazioni (Nuove costruzioni)	2023/2024	46 731	39 638	↗
Prezzi di costruzione: nuova costruzione di case plurifam.	10.25/04.26	+ 0,9 %	+ 1,0 %	↗
Prezzi di costruzione: rinnovazione di case plurifamiliari	10.25/04.26	+ 0,7 %	+ 0,6 %	↑
Tasso ipotecario (nuovo, variabile)	05.26/06.26	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)	02.26/05.26	+ 1,2 %	+ 1,1 %	↑
Evoluzione dei prezzi d'offerta: Abitazioni locative	1° trim. 26/ 2° trim. 26	+ 0,9 %	+ 1,2 %	↑
Prezzi degli immobili residenziali IMPI: App. in proprietà	1° trim. 26/ 2° trim. 26	+ 4,8 %	+ 4,2 %	↑
Prezzi degli immobili residenziali IMPI: Case unifamiliari	1° trim. 26/ 2° trim. 26	+ 4,6 %	+ 2,7 %	↗

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

Inflazione bassa, leggero aumento del tasso di disoccupazione

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 %). Di recente, tuttavia, l'inflazione ha registrato un lieve rialzo a causa dell'aumento dei prezzi dei prodotti petroliferi, pur rimanendo nella parte inferiore della fascia obiettivo della Banca nazionale svizzera (BNS). Nel 2025 i salari reali sono aumentati per la seconda volta consecutiva, dopo essere diminuiti nei tre anni precedenti. L'aumento di 1,6 % è il più significativo dal 2009. Nell'anno in corso tale aumento dovrebbe nuovamente rallentare. Anche nel 2025 i premi delle casse malati hanno continuato a salire, erodendo sensibilmente il reddito disponibile delle economie domestiche. È probabile che nel 2026 e nel 2027 si registri una tendenza analoga. Nel 2025 il tasso di disoccupazione medio è stato del 2,8 %. Attualmente si registrano valori leggermente superiori. Grazie allo sviluppo demografico, tuttavia, le prospettive occupazionali a medio e lungo termine sono generalmente buone.

Rallentamento della crescita demografica

Nel 2025 la crescita demografica (+0,8 %) è risultata inferiore rispetto ai due anni precedenti (2024: +1,0 %; 2023: +1,7 %). Nel 2023 le persone con status S erano state conteggiate per la prima volta come residenti permanenti. La crescita è imputabile soprattutto al saldo migratorio, che nel 2025 si è attestato a 75 000 persone e quindi nettamente al di sotto di quello dell'anno precedente. L'eccezione delle nascite è stata di 6300 persone, valore più o meno in linea con quello dell'anno precedente; le domande d'asilo, in aumento fino al 2023, sono calate dell'8 % nel 2024 e di un ulteriore 7 % nel 2025. Questa tendenza prosegue nell'anno in corso, così come per il saldo migratorio. Secondo lo scenario di riferimento dell'UST, la popolazione arriverà a 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 unicamente dovuta all'immigrazione. Nei prossimi decenni proseguirà inoltre l'invecchiamento demografico. È quindi probabile che il numero delle economie domestiche aumenterà più della popolazione, anche se di recente l'aumento delle economie domestiche di maggiori dimensioni è tornato a essere più marcato. Quest'ultimo sviluppo, insieme al calo del tasso di trasloco osservato dal 2021, è probabilmente imputabile alla situazione di tensione sul mercato dell'alloggio.

Tuttora scarsa la fiducia dei consumatori

A luglio 2026 l'indice del clima di fiducia dei consumatori si è attestato a -35 punti, ovvero due punti in meno rispetto a luglio 2025; al di sotto di tale livello si collocano i sottoindici «situazione finanziaria passata» e «situazione

finanziaria nei prossimi mesi». Sono rimasti invariati i sottoindici «momento favorevole per effettuare grandi acquisti» e «situazione economica nei prossimi mesi», sebbene da aprile 2026 quest'ultimo abbia registrato un miglioramento costante rispetto ai mesi precedenti.

Costruzione di nuove abitazioni: raggiunto il punto più basso

Fino al 2020 il numero delle abitazioni nuove era stabile o (solo) lievemente in calo. Dopo che nel 2018 erano stati costruiti ben 53 000 alloggi, nel 2023 questa cifra è scesa a circa 46 700 unità. Nel 2024 si è registrato un calo fino a poco meno di 40 000 unità; lo scorso anno il dato dovrebbe essere stato leggermente superiore. Dalla fine del 2023 il numero di permessi di costruzione è aumentato in maniera lieve ma costante, mentre per quanto riguarda le domande di costruzione dalla fine dello scorso anno si registra una notevole accelerazione. Una ripresa della produzione nel settore sembra possibile al più tardi a partire dal prossimo anno. Tuttavia, se la domanda rimane elevata, questa ripresa non dovrebbe essere sufficiente a garantire un'offerta abitativa adeguata.

Tassi di interesse ancora bassi e 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. I tassi d'interesse delle ipoteche SARON hanno quindi raggiunto nuovamente il punto più basso e non si prevedono grandi variazioni per quanto riguarda i tassi a lungo termine. Fino al 2021 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 erano 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, il fenomeno del caro prezzi nel settore edile sta praticamente volgendo al termine. Rispetto al periodo pre-pandemico, comunque, costruire una casa costa nettamente di più.

Abitazioni sfitte tendenzialmente in ulteriore diminuzione

Dal 2020 si registra un netto calo del tasso di abitazioni sfitte. Il 1° giugno 2025 risultavano sfitte in Svizzera 48 500 abitazioni, ovvero l'1,00 % del totale. Cinque anni prima tale quota si attestava all'1,72 %. Nel 2025 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 dai 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 %. La tendenza dovrebbe proseguire anche nel 2026, sebbene a un ritmo più lento. I lievi cali del tasso di abitazioni sfitte registrati nei Cantoni di Ginevra e Vaud, a Neuhausen am Rheinfall e, in misura leggermente più marcata, a Olten, confermano questa valutazione, così come la stagnazione dei tassi nelle città di Berna e Ginevra.

Tasso di riferimento (ancora) ai minimi, lieve aumento dell'indice degli affitti UST

Da settembre 2025 il tasso ipotecario di riferimento, pubblicato dall'UFAB con cadenza trimestrale, si attesta all'1,25 %. A questo livello si situava già da marzo 2020 a inizio giugno 2023, per poi aumentare di un quarto di punto percentuale a giugno e dicembre 2023 fino all'1,75 %, prima di scendere nuovamente in due tappe all'1,25 %, a marzo e settembre 2025. Dalla sua introduzione, nell'autunno del 2008, era sceso in nove fasi dal 3,5 % fino all'1,25 % (marzo 2020). 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, a

causa delle due riduzioni del tasso di riferimento nell'anno precedente, nell'anno in corso registrerà presumibilmente un valore nettamente inferiore, nonostante le persistenti tensioni sul mercato della locazione. Il tasso ipotecario di riferimento dovrebbe tornare a salire tra qualche mese, il che dovrebbe a sua volta determinare un aumento più marcato dell'indice degli affitti.

Ulteriori aumenti dei prezzi delle abitazioni di proprietà, ma anche degli affitti offerti sul mercato

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. Dopo la votazione sul cambiamento del sistema d'imposizione della proprietà abitativa, in svariati casi tali rincari – che attualmente sono più marcati per gli appartamenti di proprietà rispetto alle case unifamiliari – potrebbero proseguire. L'aumento dei canoni di locazione proposti sul mercato da circa cinque anni a questa parte si è invece leggermente attenuato dallo scorso anno rispetto ai due anni precedenti ed è anche meno marcato rispetto a quello registrato nel segmento delle abitazioni di proprietà.

Giornate svizzere degli alloggi 2026 a Lucerna: cercasi soluzioni per alloggi a prezzi accessibili

L'offerta di abitazioni a prezzi accessibili è uno dei maggiori problemi della politica svizzera dell'alloggio. Negli ultimi anni la carenza di queste abitazioni si è estesa a numerose regioni e l'aumento dei costi grava su un numero sempre maggiore di economie domestiche. In questo contesto, le Giornate svizzere degli alloggi 2026 vertono sulla questione di come edificare e preservare alloggi a prezzi accessibili.

Al centro dell'attenzione vi sarà il convegno dell'UFAB, in programma il 6 novembre presso l'Università di Lucerna. Esperti del mondo della ricerca, degli ambienti politici e del settore immobiliare discuteranno degli attuali sviluppi di mercato, delle sfide legate alla costruzione di queste tipologie di alloggi e di possibili soluzioni. Anche la politica dell'alloggio della Città di Lucerna e della Svizzera centrale sarà messa in primo piano.

Il 5 novembre l'Università di Lucerna svolgerà un convegno dedicato alle strategie abitative delle Città e dei Comuni. Altri elementi del programma saranno invece dedicati a progetti edili e di sviluppo urbano regionale: nell'ambito di tour guidati i partecipanti potranno gettare uno sguardo dietro le quinte di alcune cooperative residenziali di utilità pubblica nonché scoprire nuovi quartieri e aree dinamiche di Lucerna e dintorni. Il programma sarà

integrato da una matinée cinematografica, l'8 novembre, dal forum dell'Università di Lucerna sull'edilizia e il settore immobiliare, l'11 novembre, e da una tavola rotonda pubblica su come provvedere insieme a una maggiore offerta di spazi abitativi a prezzi accessibili, in programma il 12 novembre presso la Biblioteca comunale di Lucerna.

Durante le Giornate svizzere degli alloggi 2026 si terranno inoltre due mostre al Bourbaki Pop Up di Lucerna: la prima, «Wohnen fürs Wohnen», illustra la storia e l'importanza delle cooperative edilizie di utilità pubblica in Svizzera e la seconda, «Baukultur konkret», affronterà questioni legate alla cultura architettonica, alla trasformazione dei quartieri e alla qualità di vita. Le mostre saranno aperte al pubblico dal 31 ottobre al 15 novembre 2026.

Le Giornate svizzere degli alloggi 2026 sono organizzate dall'UFAB in collaborazione con la Città e l'Università di Lucerna e altri partner. Sono un'importante piattaforma nazionale di promozione del dialogo tra esperti del settore, ambienti politici e opinione pubblica.

Per maggiori informazioni sulle Giornate svizzere degli alloggi 2026 e per iscriversi online: www.giornatedegli alloggi.ch