

## I prezzi degli appartamenti in condomini ristagnano, mentre quelli delle case unifamiliari continuano a crescere in tutta la Svizzera

***Nonostante i bassi tassi d'interesse, nel 2025 i prezzi degli appartamenti in condomini in Svizzera hanno subito una battuta d'arresto, mentre quelli delle case unifamiliari sono nuovamente aumentati nella media nazionale. La Home Market Price Analysis 2025 (HoMPA), elaborata da newhome in collaborazione con lo Swiss Real Estate Institute, mostra un quadro molto eterogeneo con tendenze contrastanti nelle sei regioni esaminate.***

- I prezzi delle case unifamiliari aumentano dell'1,6% in tutta la Svizzera, mentre quelli degli appartamenti in condomini ristagnano nonostante i bassi tassi d'interesse.
- Nelle regioni con case unifamiliari ad alto prezzo, come la Svizzera centrale e Zurigo, i prezzi non sono più così bollenti. Le regioni più convenienti stanno tornando a crescere o si stanno stabilizzando.
- Nel 2025 la Svizzera centrale è stata l'unica regione con un calo dei prezzi delle case unifamiliari (-5,1%, dopo +8,5% nell'anno precedente), ma rimane la regione più costosa con circa CHF 1,69 milioni.
- Le case unifamiliari più convenienti si trovano in Ticino e nell'Espace Mittelland, con prezzi medi nettamente inferiori a CHF 1 milione.
- I prezzi degli appartamenti in condomini aumentano notevolmente a Zurigo e nella Svizzera centrale (rispettivamente del 5,1% e del 13,4%), mentre la Svizzera nordoccidentale, l'Espace Mittelland e il Ticino registrano un calo dei prezzi.
- Gli acquirenti pagano i prezzi più elevati per le case unifamiliari a Küssnacht SZ (circa CHF 3,5 milioni) e per gli appartamenti in condomini nel distretto di Meilen (circa CHF 2 milioni). I prezzi più bassi della Svizzera tedesca si registrano per le case unifamiliari nel Toggenburg (circa CHF 0,7 milioni) e per gli appartamenti in condomini a Schleithem SH (circa CHF 0,4 milioni).

Zurigo, 28 gennaio 2026 – L'andamento dei prezzi delle case unifamiliari e degli appartamenti in condomini è molto diverso. Mentre le case unifamiliari registrano una crescita dei prezzi costante dell'1,6% rispetto all'anno precedente, l'aumento dei prezzi degli appartamenti in condomini si è arrestato nel 2025, nonostante i tassi d'interesse si siano mantenuti bassi. Anche all'interno di entrambi i mercati l'andamento dei prezzi è stato molto diverso. Per quanto riguarda le case unifamiliari, i prezzi hanno subito una stagnazione nella seconda regione più costosa, Zurigo, mentre nella regione più costosa, la Svizzera centrale, hanno subito un calo significativo del 5,1%. Nelle altre quattro regioni esaminate, con prezzi nettamente inferiori alla media svizzera, i prezzi delle case unifamiliari sono per lo più aumentati, in alcuni casi fino al 7,5%. La domanda di case unifamiliari si è quindi spostata dalle regioni costose a quelle più convenienti.

L'andamento dei prezzi degli appartamenti in condomini nelle 6 regioni esaminate è stato diametralmente opposto. Nelle regioni più costose, Zurigo e Svizzera centrale, con prezzi medi di CHF 1,24 milioni e CHF 1,27 milioni, si è registrato un aumento significativo rispettivamente del 5,1%

e del 13,4%. Nelle regioni con prezzi più bassi, il livello dei prezzi è rimasto stabile nella migliore delle ipotesi, come nella Svizzera orientale, mentre nell'Espace Mittelland e in Ticino si è osservato un calo sensibile dei prezzi di circa il 3%. Per quanto riguarda gli appartamenti in condomini, la domanda si è quindi spostata dalle regioni più economiche a quelle più costose.

L'HoMPA analizza le 6 regioni della Svizzera con il maggior numero di transazioni di case di proprietà registrate nello Swiss Real Estate Datapool (SRED). Si tratta di transazioni di vendita finanziate da UBS (incl. CS), Zürcher Kantonalbank, Banca Migros e Swisslife. Nel 2025, lo SRED per queste 6 regioni ha incluso 5'839 transazioni di case unifamiliari e 9'714 di appartamenti in condomini. In ogni caso sono stati analizzati i prezzi mediani. L'HoMPA non si basa quindi sui prezzi degli annunci immobiliari, ma sui prezzi di vendita effettivi.

**Dr. Roman Timm, CEO di newhome.ch AG**, ritiene che l'andamento attuale rifletta anche la complessità del mercato immobiliare svizzero: «Ciò che emerge dallo studio viene confermato anche dalle analisi relative al comportamento di ricerca sulla nostra piattaforma. La domanda si sta spostando all'interno delle regioni e tra i segmenti. Gli acquirenti confrontano più intensamente, reagiscono più rapidamente alle offerte e ripiegano più spesso su posizioni alternative. Questo andamento è evidente anche tra gli inserzionisti e si riflette nella domanda dei loro annunci immobiliari.»

### **Case unifamiliari: la crescita dei prezzi nelle regioni più costose si sta appiattendendo, quelle più economiche stanno recuperando terreno**

Le case unifamiliari più costose, con un prezzo medio delle transazioni di circa CHF 1,69 milioni, si trovano ancora nella Svizzera centrale. Dopo il forte aumento dei prezzi registrato l'anno precedente dell'8,5% (prezzo mediano del 2024: CHF 1,78 milioni), nel 2025 si è registrato un movimento contrario: i prezzi sono diminuiti del 5,1% rispetto all'anno precedente. Nonostante questa correzione, la Svizzera centrale rimane la più costosa delle sei regioni esaminate, ma allo stesso tempo è l'unica delle sei regioni esaminate a registrare un calo dei prezzi per il 2025.

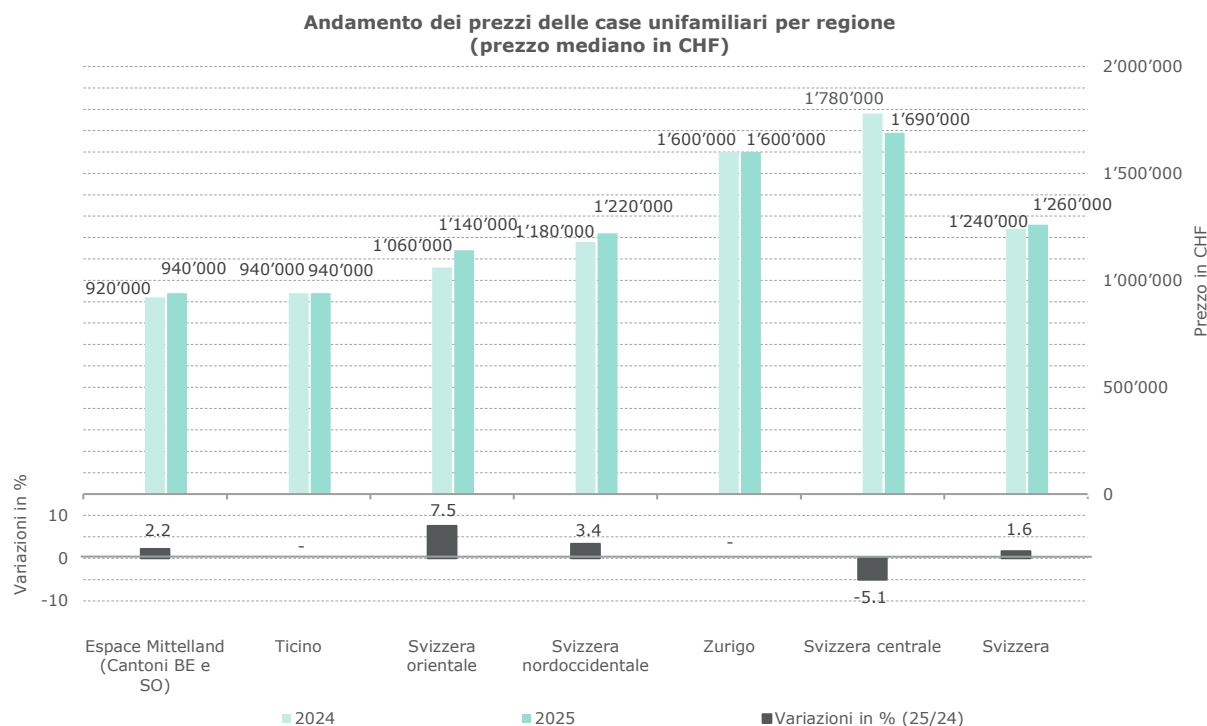
Al secondo posto tra le regioni più costose segue Zurigo con un livello dei prezzi invariato di circa CHF 1,6 milioni. L'anno precedente Zurigo aveva registrato un aumento dei prezzi delle case unifamiliari del 3,9%.

Le differenze di prezzo rispetto alle altre regioni della Svizzera tedesca si sono nuovamente accentuate. Nelle regioni più economiche della Svizzera orientale, della Svizzera nordoccidentale e dell'Espace Mittelland, i prezzi hanno registrato un aumento notevole. Nella Svizzera orientale il prezzo mediano di una casa unifamiliare è aumentato del 7,5% a CHF 1,14 milioni, nella Svizzera nordoccidentale del 3,4% a CHF 1,22 milioni e nell'Espace Mittelland del 2,2% a CHF 0,94 milioni. Queste regioni non solo hanno prezzi nettamente inferiori rispetto alla Svizzera centrale e a Zurigo, ma anche nettamente inferiori alla media svizzera di CHF 1,4 milioni. Inoltre, grazie anche al maggiore ricorso al telelavoro, si trovano a distanze pendolari ancora accettabili dalle regioni costose ed economicamente più forti della Svizzera centrale e di Zurigo. Non sorprende, quindi, che la domanda di case unifamiliari si stia spostando dalle regioni costose a queste più convenienti.

In Ticino il prezzo mediano è rimasto stabile a CHF 0,94 milioni. Considerando il calo dei prezzi del 2,1% nel periodo precedente, la stabilità dei prezzi raggiunta può essere considerata un segnale positivo per l'attrattiva del Ticino. A livello nazionale, i prezzi delle case unifamiliari sono aumentati dell'1,6% in tutte e sei le regioni esaminate.

Inoltre, sono stati valutati gli aumenti dei prezzi dei terreni al m2 per i lotti di case unifamiliari negli ultimi 10 anni nella città più grande di ogni regione e nei comuni direttamente confinanti. La crescita dei prezzi al m2 è stata massima a San Gallo con il 6,9% annuo e minima a Berna con il 2,1%. Ciò

significa che negli ultimi 10 anni i prezzi a San Gallo sono aumentati quasi tre volte di più rispetto alla città di Berna e ai comuni limitrofi.



Fonte: SRED

### **Appartamenti in condomini: accelera l'aumento dei prezzi nelle regioni costose, registrano un calo le regioni più economiche**

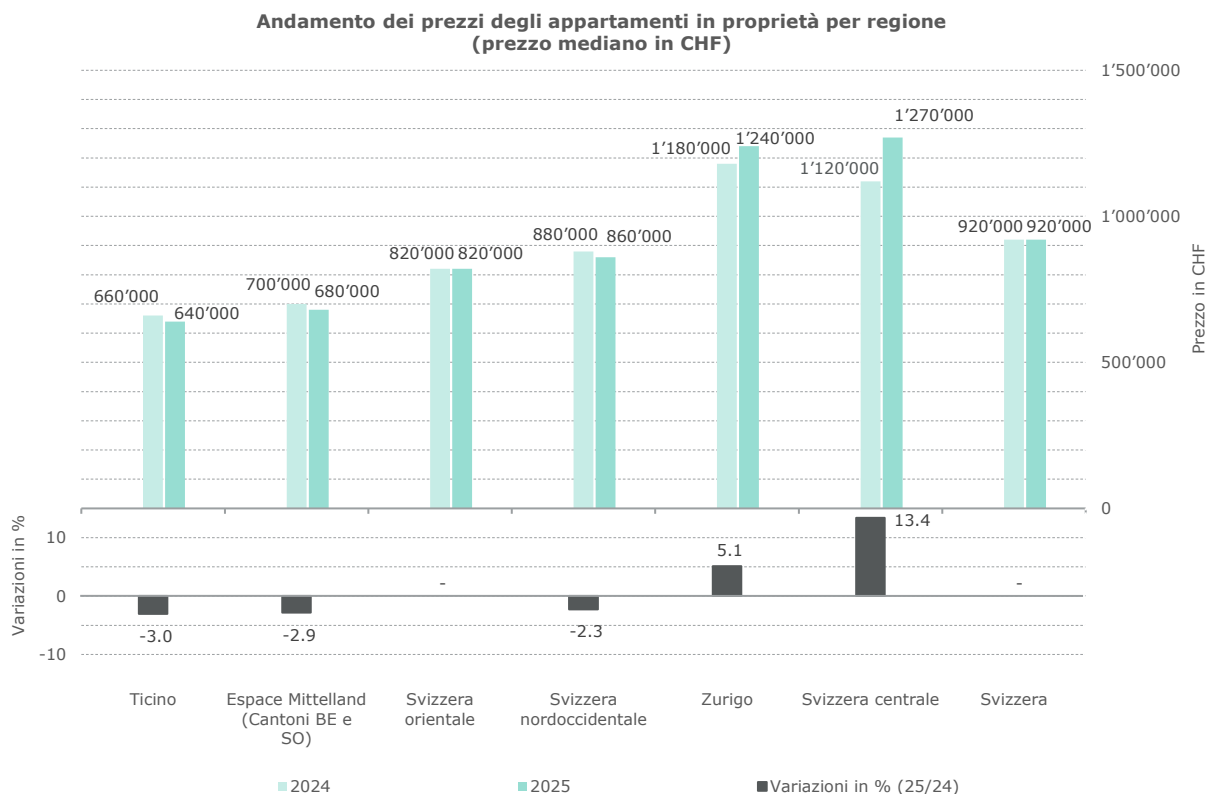
Nel 2025 i prezzi più alti per gli appartamenti in condomini si sono registrati nella Svizzera centrale. Con un prezzo medio degli immobili pari a CHF 1,27 milioni, la regione ha superato per la prima volta quella di Zurigo, dove il prezzo mediano degli appartamenti in condomini è pari a CHF 1,24 milioni. Determinante a tal fine è stata la forte crescita dei prezzi del 13,4% nella Svizzera centrale, mentre nella regione di Zurigo i prezzi sono aumentati del 5,1%. Tra le altre cose, le migliori condizioni quadro fiscali hanno contribuito a far sì che negli ultimi anni il numero di occupati nella regione della Svizzera centrale sia aumentato più che nella regione di Zurigo. Questo potrebbe spiegare perché la regione della Svizzera centrale sia salita al primo posto.

Nelle altre regioni, i cui prezzi medi sono tutti nettamente inferiori al milione, il 2025 ha mostrato un quadro molto più moderato. Nella Svizzera nordoccidentale i prezzi sono diminuiti del 2,3% e ora si attestano a CHF 0,86 milioni per immobile. Anche nell'Espace Mittelland (-2,9%) e in Ticino (-3,0%) si sono registrate correzioni dei prezzi. Qui i prezzi medi, rispettivamente di CHF 0,68 milioni e CHF 0,64 milioni, rimangono nettamente al di sotto del milione. Nella Svizzera orientale i prezzi sono rimasti stabili a CHF 0,82 milioni.

In altre parole: solo grazie al significativo aumento dei prezzi degli appartamenti in condomini nelle regioni costose, il mercato svizzero degli appartamenti in condomini è riuscito a mantenere i prezzi nel 2025. Senza queste regioni, i prezzi degli appartamenti in condomini nella media svizzera sarebbero diminuiti nel 2025, nonostante il livello dei tassi d'interesse ancora molto basso.

Inoltre, sono stati valutati gli aumenti dei prezzi delle superfici abitative al m2 per gli appartamenti in condomini negli ultimi 10 anni nella città più grande di ogni regione. La crescita dei prezzi al m2 è stata massima a Zurigo con il 5,1% annuo e minima a Lugano con lo 0,7%. Ciò significa che negli

ultimi 10 anni i prezzi a Zurigo sono aumentati sette volte di più che a Lugano e nei comuni direttamente confinanti.



Fonte: SRED

### Fascia di prezzo estremamente ampia tra i distretti più costosi e quelli più economici

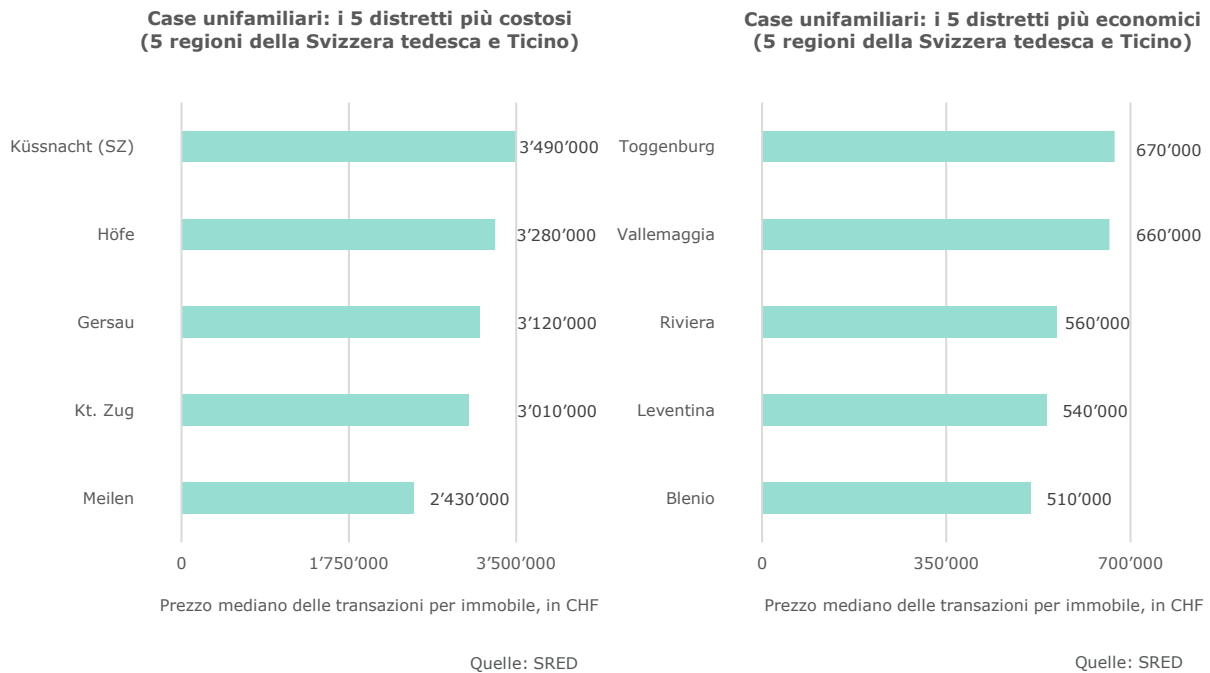
Le valutazioni a livello distrettuale continuano a mostrare una marcata distribuzione dei prezzi delle case di proprietà all'interno delle regioni esaminate, anche se in misura meno estrema rispetto all'anno precedente. Tra i distretti più costosi e quelli più economici, la differenza di prezzo è di circa 6 volte per gli appartamenti in condomini e di circa 7 volte per le case unifamiliari. Nell'analisi sono stati inclusi solo i distretti con almeno cinque transazioni registrate.

### Prezzi regionali delle case unifamiliari: da «impossibili da pagare» a facilmente accessibili

Per quanto riguarda le case unifamiliari, i distretti più costosi, in linea con il livello regionale dei prezzi, si concentrano chiaramente nella Svizzera centrale e nella regione di Zurigo. In cima alla classifica si trova Küsnacht (SZ) con un prezzo medio delle transazioni di ben CHF 3,49 milioni, seguito da Höfe (CHF 3,28 milioni), Gersau (CHF 3,12 milioni) e dal Canton Zugo (CHF 3,01 milioni). In questa regione, le case unifamiliari sembrano essere sempre più accessibili solo ai redditi più elevati o alle famiglie con una cassa di «mamma e papà» molto solida dal punto di vista finanziario. Anche Meilen e la città di Zurigo sono tra i distretti più costosi, con prezzi ben superiori a CHF 2 milioni.

All'estremità inferiore della scala si trovano ancora i distretti del Ticino e della Svizzera orientale. Il prezzo mediano delle case unifamiliari nel distretto di Toggenburg è di CHF 0,67 milioni, un prezzo accessibile. Con un tempo di percorrenza in mezzi pubblici di poco più di un'ora, ad esempio da Wattwil alla città di Zurigo, questo distretto si trova ancora a una distanza pendolare accettabile, soprattutto se è possibile il telelavoro per 1-2 giorni alla settimana.

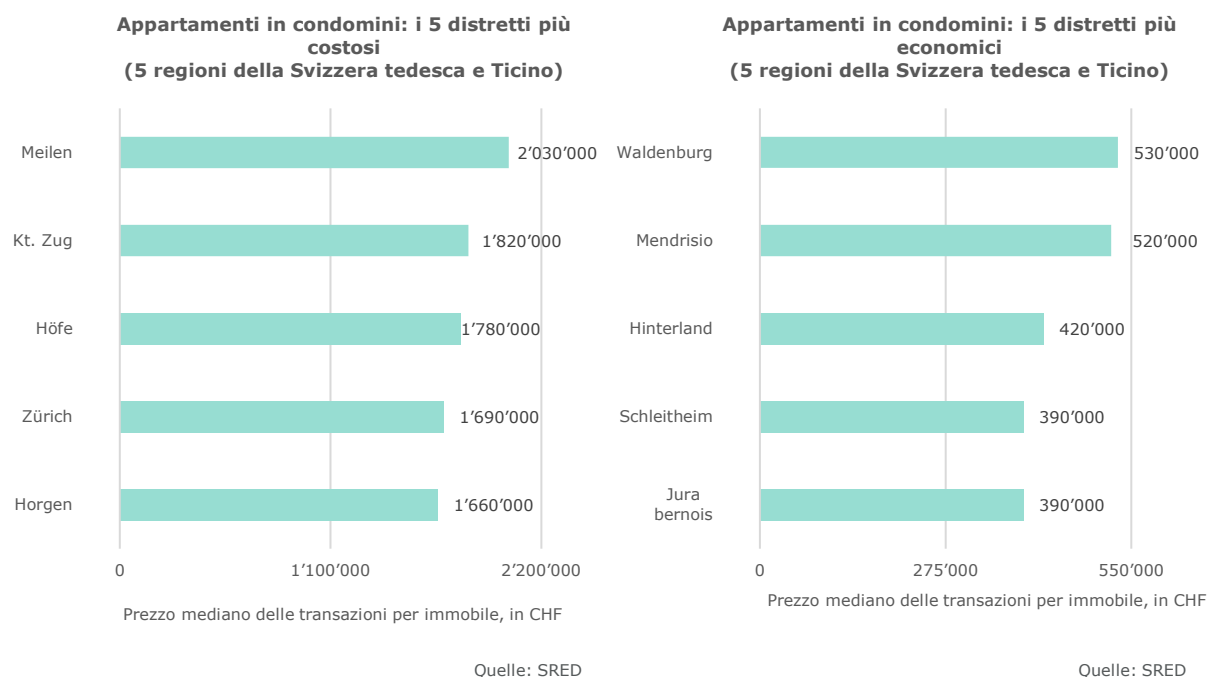
Prezzi medi particolarmente bassi si registrano a Blenio, Leventina e Riviera, con valori compresi tra CHF 0,51 milioni e CHF 0,56 milioni. Questo gruppo è completato da Vallemaggia e dal Toggenburg. Ciò conferma il quadro emerso dall'analisi regionale: le case unifamiliari più economiche si trovano prevalentemente in zone periferiche e alpine.



### Prezzi regionali degli appartamenti in condomini: nei distretti più costosi gli appartamenti sono più accessibili delle case unifamiliari

Anche per quanto riguarda gli appartamenti in condomini si riscontrano evidenti differenze di prezzo tra i vari distretti. I prezzi medi più elevati per immobile si registrano nella regione di Zurigo e nella Svizzera centrale. In testa alla classifica c'è Meilen con circa CHF 2,03 milioni, seguito dal Canton Zugo (CHF 1,82 milioni), Höfe (CHF 1,78 milioni), la città di Zurigo (CHF 1,69 milioni) e Horgen (CHF 1,66 milioni). Questi distretti beneficiano di una posizione particolarmente interessante, di un'offerta limitata e di una domanda costante. Tuttavia, nei distretti più costosi della Svizzera, come Horgen o la città di Zurigo, la proprietà immobiliare è più accessibile sotto forma di appartamenti in condomini piuttosto che di case unifamiliari.

Gli appartamenti in condomini più economici si trovano ancora una volta in Ticino, in alcune parti della Svizzera orientale, nell'Espace Mittelland e nella Svizzera nordoccidentale. Prezzi mediani particolarmente bassi, con valori compresi tra CHF 0,34 milioni e CHF 0,42 milioni, si registrano nel Giura Bernese, a Schleithem (SH) e nell'Hinterland dell'Appenzello. A Mendrisio e Waldenburg (BL) i prezzi superano leggermente i CHF 0,5 milioni. La città di Sciaffusa dista meno di 30 minuti in auto dal distretto di Schleithem. Da Herisau, nel distretto dell'Hinterland, alla città di San Gallo ci vogliono meno di 10 minuti con i mezzi pubblici. Per chi lavora a Sciaffusa o San Gallo, è quindi facile trovare proprietà immobiliari in Svizzera a prezzi accessibili.



**Il Prof. Dr. Peter Ilg, responsabile dello Swiss Real Estate Institute,** afferma: «A prima vista sorprende il rallentamento della crescita dei prezzi degli appartamenti in condomini nella media svizzera, nonostante il basso livello dei tassi d'interesse. D'altra parte, il numero di appartamenti in condomini pubblicati è aumentato notevolmente negli ultimi anni, il che ha portato a una distensione del mercato. Poiché la produzione di case di proprietà è stagnante, si può concludere che l'aumento dell'offerta proviene dal patrimonio esistente. Un'ipotesi è che le generazioni del baby boom stiano vendendo sempre più spesso per motivi di età, provocando così questo aumento dell'offerta. Una stabilizzazione dei prezzi sul mercato degli appartamenti in condomini è in ogni caso una buona notizia per gli acquirenti.»

**Ulteriori informazioni, dati e valutazioni sulle singole regioni sono disponibili nei rispettivi rapporti dettagliati nella sezione [Studi di mercato immobiliare](#) di newhome.**

Lo studio e i suoi risultati, così come l'impatto degli attuali sviluppi sul settore immobiliare, saranno discussi in modo approfondito durante il newhome Immo Talk con il Prof. Dr. Peter Ilg, responsabile dello Swiss Real Estate Institute. Cliccare qui per l'iscrizione: [Immo Talk Svizzera sull'andamento del mercato delle proprietà immobiliari nel 2026.](#)

#### Contatto per i media

newhome.ch AG  
 Talacker 41  
 8001 Zurigo  
[medienstelle@bopcom.ch](mailto:medienstelle@bopcom.ch)  
 +41 44 244 08 20

#### A proposito dello studio HoMPA

La Home Market Price Analysis è un'analisi annuale dell'andamento dei prezzi di vendita effettivi di case unifamiliari e appartamenti in condomini. L'analisi prende in considerazione cinque regioni della Svizzera tedesca (Espace Mittelland, Svizzera nordoccidentale, Svizzera orientale, Svizzera centrale, Zurigo) e il Ticino. L'analisi fornisce informazioni differenziate per regione sull'andamento dei prezzi di vendita delle proprietà immobiliari in queste regioni, suddivisi per segmento di mercato.

I dati si basano sullo Swiss Real Estate Datapool (SRED). Si tratta di un'organizzazione no-profit di UBS (incl. CS), Zürcher Kantonalbank, Banca Migros e Swisslife. Queste organizzazioni forniscono al pool di dati i prezzi di vendita e altre caratteristiche immobiliari di tutte le transazioni di case di proprietà da loro finanziate.

Le variazioni di prezzo indicate sul mercato si basano sui prezzi medi effettivamente pagati per le transazioni (valori mediani). Le variazioni di prezzo indicate non si basano sui cosiddetti calcoli adeguati alla qualità. Con questo metodo, ogni anno viene stimato il prezzo di vendita di un immobile medio sulla base dei prezzi di vendita effettivi di quell'anno. Le variazioni di prezzo di questo immobile medio stimato determinano le variazioni di prezzo medie annuali del mercato. I due metodi di calcolo possono portare a risultati diversi.

newhome pubblica l'analisi in collaborazione con lo Swiss Real Estate Institute.

#### **A proposito di newhome**

newhome si posiziona come il portale immobiliare più forte a livello regionale ed è di proprietà di oltre 500 società immobiliari (Next Property AG), 19 banche cantionali (NNH Holding AG), AXA Assicurazioni SA e il gruppo mediatico CH Media.

#### **A proposito dello Swiss Real Estate Institute**

Lo Swiss Real Estate Institute (swissrei.ch) è un istituto universitario sotto forma di fondazione, uno dei cui fondatori è SVIT Svizzera. Oltre alla ricerca, l'istituto si concentra sull'insegnamento e su servizi e consulenze per il settore dell'economia immobiliare svizzera.