

Comunicato stampa: Rental Home Market Price Analysis (ReMPA) 2025/2026

Mercato svizzero degli appartamenti in affitto: gli affitti in offerta tornano a scendere per la prima volta dopo cinque anni

Tra luglio 2025 e luglio 2026, gli affitti in offerta in Svizzera sono nuovamente diminuiti per la prima volta dal 2019/20, in media dell'1,7%. È quanto emerge dalla Rental Home Market Price Analysis condotta dallo Swiss Real Estate Institute per conto di newhome. Il calo più marcato si è registrato in Ticino (-10,9%) e, sorprendentemente, nel Canton Zurigo (-3,3%). Anche nell'Espace Mittelland gli affitti in offerta sono leggermente diminuiti (-0,9%). L'aumento più consistente si è registrato nella Svizzera centrale (+2,3%) e nella Svizzera orientale (+1,4%). Zurigo rimane la regione più costosa. Allo stesso tempo, il tasso di appartamenti sfitti è ai minimi storici.

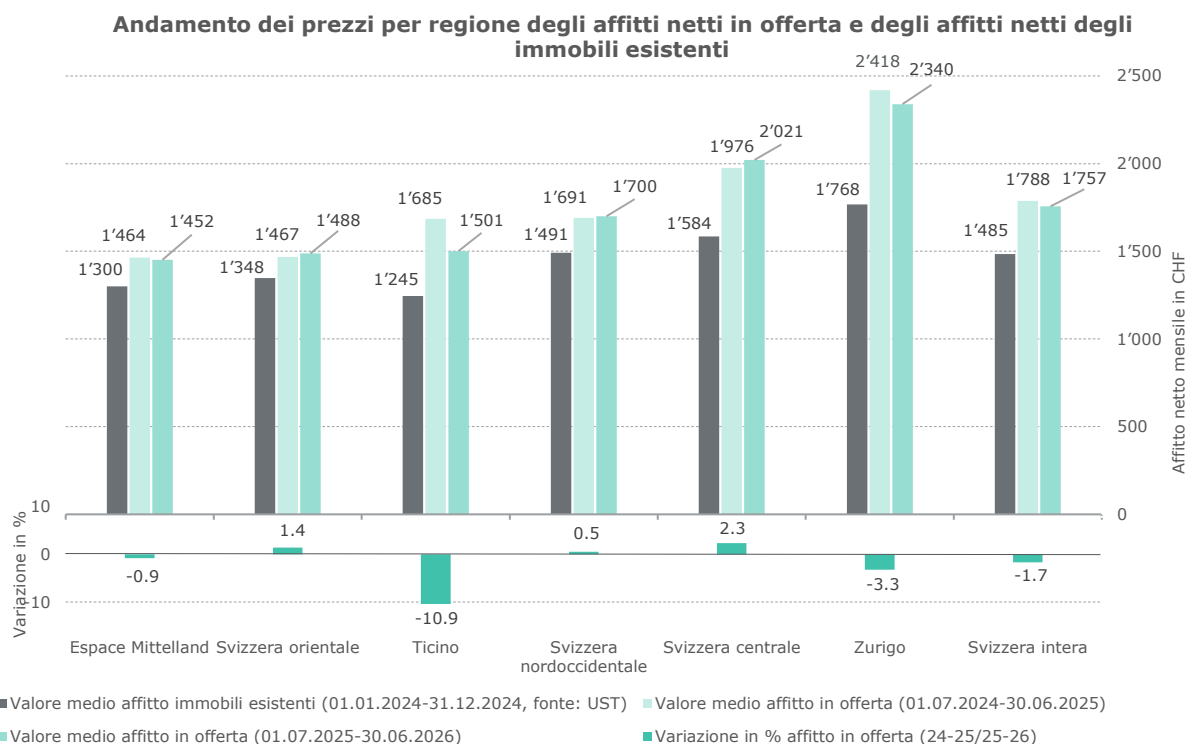
- ***Le forti differenze regionali creano un quadro eterogeneo.***
- ***Grandi differenze tra gli affitti in offerta e quelli degli immobili esistenti: la differenza maggiore si registra a Zurigo e nella Svizzera centrale, le due regioni con gli affitti più alti.***
- ***I canoni d'affitto sono più elevati a Oberägeri e Geroldswil, mentre più bassi nel Giura Bernese.***

Zurigo, 16 settembre 2026 – Il calo a livello nazionale è il risultato di andamenti regionali molto diversi tra loro. Particolarmente evidente è il cambio di tendenza a Zurigo: mentre l'anno precedente gli affitti in offerta erano ancora aumentati del 2,1%, nel periodo attuale registrano un calo del 3,3%. Parallelamente, il volume degli annunci immobiliari nel Canton Zurigo è aumentato nel corso di tre periodi, passando da 46'226 a 49'194 e infine a 50'785 appartamenti. L'offerta aggiuntiva dovrebbe aver contribuito ad allentare la tensione sul mercato degli affitti di Zurigo. Il calo più marcato si registra nuovamente in Ticino. Dopo un calo del 5,6% registrato l'anno scorso, gli affitti in offerta sono attualmente in calo del 10,9%. Dopo il temporaneo aumento registrato tra il 2022/23 e il 2023/24, gli affitti in offerta in Ticino sono tornati al livello di partenza più basso del 2022/23. Nelle altre regioni, da allora sono ulteriormente aumentati. Allo stesso tempo, in Ticino vengono pubblicati molti più appartamenti rispetto al 2022/23, in linea con il netto calo degli affitti in offerta. Ciò non modifica di molto la classifica regionale dei prezzi: Zurigo rimane la regione più costosa, con un affitto netto medio mensile di CHF 2'340.–, mentre l'Espace Mittelland continua a registrare il livello di canoni d'affitto più basso, con CHF 1'452.–.

Il calo degli affitti a livello nazionale è particolarmente evidente, soprattutto alla luce della scarsa offerta di appartamenti. Nel 2025 il tasso di appartamenti sfitti è sceso all'1,00% a livello nazionale, raggiungendo così il livello più basso nell'arco dei dieci anni presi in considerazione. Allo stesso tempo, il parco immobiliare è cresciuto dello 0,95%, registrando il ritmo di crescita più lento di qualsiasi altro anno di questo periodo. Anche il numero di appartamenti pubblicati è sceso a 219'662, attestandosi al di sotto dei valori dei due periodi precedenti. In linea di principio, in queste condizioni ci si aspetterebbe piuttosto un aumento della pressione sui prezzi. Il calo degli affitti in offerta può quindi indicare una domanda più debole in alcune regioni.

Dr. Roman Timm, CEO di newhome.ch AG, commenta i risultati come segue: «A fare notizia è il fatto che gli affitti in offerta sono in calo in tutta la Svizzera. La constatazione più importante, tuttavia, è che i mercati immobiliari regionali stanno seguendo andamenti sempre più diversi tra loro. Su newhome constatiamo che oggi le situazioni locali relative alla domanda e all'offerta sono

nettamente più rilevanti ed eterogenee rispetto ai valori medi nazionali. Chi vuole comprendere il mercato deve quindi prestare maggiore attenzione alle singole regioni.»



«È diffusa l'opinione secondo cui gli affitti non scendono, anche se sul mercato vengono immessi più appartamenti, poiché gli investitori preferirebbero «collezionare» gli appartamenti, ovvero lasciarli sfitti, piuttosto che affittarli a canoni più bassi», afferma il **Prof. Dr. Peter Ilg, direttore dello Swiss Real Estate Institute**. Ilg ritiene che i dati relativi alla regione di Zurigo smentiscano questa opinione: «Negli ultimi tre periodi in esame, nella regione di Zurigo sono stati pubblicati sempre più annunci immobiliari di appartamenti. Inoltre, gli affitti sono diminuiti. Se gli investitori avessero «collezionato» gli appartamenti in affitto, il numero di appartamenti sfitti sarebbe aumentato. Il tasso di appartamenti sfitti nella regione di Zurigo è invece sceso da 0,56 a 0,48. Ciò porta alla conclusione che gli investitori non «collezionano» gli appartamenti in affitto, ma li immettono sul mercato a canoni più bassi.»

Ulteriori informazioni, dati e valutazioni sulle singole regioni sono disponibili nei rispettivi rapporti dettagliati nella sezione degli studi sul mercato immobiliare di newhome.ch

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. Per registrarsi, cliccare [qui](#).

Contatto per i media

newhome.ch AG
Talacker 41
8001 Zurigo
medienstelle@bopcom.ch
+41 44 244 08 20

A proposito dello studio ReMPA

La Rental Home Market Price Analysis è un'analisi annuale dell'andamento degli affitti in offerta. 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 degli affitti in offerta in queste regioni, suddivisi per segmento di mercato.

newhome pubblica l'analisi in collaborazione con lo Swiss Real Estate Institute della scuola universitaria di economia HWZ di Zurigo.

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.