

Studio: 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

La Rental Home Market Price Analysis del portale immobiliare newhome e dello Swiss Real Estate Institute analizza l'andamento degli affitti immobiliari in Svizzera. Nel periodo di riferimento dal 1° luglio 2025 al 30 giugno 2026, gli affitti in offerta in Svizzera sono scesi in media dell'1,7% rispetto al periodo precedente, dopo essere aumentati del 2,4% nell'anno precedente. Di conseguenza, gli affitti in offerta tornano a diminuire per la prima volta dal 2019/20. Durante la pandemia da Covid-19 erano diminuiti dell'1,2%, seguiti poi da cinque anni di aumento degli affitti. Nelle sei regioni esaminate, l'aumento più marcato si è registrato nella Svizzera centrale e nella Svizzera orientale, rispettivamente con un +2,3% e un +1,4%, sebbene in misura nettamente inferiore rispetto all'anno precedente. Il calo più marcato si è verificato nuovamente in Ticino con un -10,9%, dopo un -5,6% già registrato l'anno precedente. La cosa sorprendente è che nella regione più costosa, Zurigo, gli affitti sono scesi del 3,3%, un calo nettamente più marcato rispetto alla media svizzera, dopo che l'anno precedente erano ancora aumentati del 2,1%.

Gli affitti medi in offerta in Svizzera tra il 1° luglio 2025 e il 30 giugno 2026 sono diminuiti dell'1,7% rispetto al periodo precedente. L'anno precedente erano ancora aumentati del 2,4%. Dietro al risultato a livello nazionale si nascondono tuttavia andamenti regionali molto diversi. Gli aumenti più marcati si registrano nella Svizzera centrale con un +2,3% e nella Svizzera orientale con un +1,4%. In entrambe le regioni, tuttavia, l'aumento risulta nettamente inferiore rispetto all'anno precedente, quando gli affitti erano cresciuti del 2,9% in entrambi i casi. Nella regione di Zurigo, invece, la tendenza si è invertita. Dopo un aumento del 2,1% registrato l'anno scorso, gli affitti in offerta sono attualmente in calo del 3,3%. Allo stesso tempo, l'offerta di annunci immobiliari a Zurigo è aumentata per tre periodi consecutivi, passando da 46'226 a 49'194 e, da ultimo, a 50'785 appartamenti pubblicati. L'aumento dell'offerta avrà quindi contribuito all'attuale allentamento della pressione sugli affitti in offerta. Il Ticino registra nuovamente il calo più marcato degli affitti tra tutte le regioni. Già nel periodo precedente 2024/25, con un calo del 5,6%, era l'unica regione con affitti in offerta in calo. Nell'anno di riferimento in esame, il calo, pari al 10,9%, è quasi il doppio. 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. Allo stesso tempo, in Ticino vengono pubblicati molti più appartamenti rispetto al 2022/23, in linea con il netto calo degli affitti in offerta. Nelle altre regioni esaminate, da allora gli affitti sono aumentati in larga misura. Sono questi i risultati della Rental Home Market Price Analysis (ReMPA) 2025/2026 condotta dallo Swiss Real Estate Institute per conto di newhome. L'analisi si basa su circa 220'000 appartamenti in affitto pubblicati per ciascun periodo sulle principali piattaforme immobiliari svizzere.

Nonostante il calo, Zurigo rimane la regione di gran lunga più costosa della Svizzera, con un canone d'affitto netto medio in offerta di CHF 2'340.- per appartamento. L'Espace Mittelland continua a registrare i canoni d'affitto più bassi, con una media di CHF 1'452.-.

Anche il tasso di appartamenti sfiti ha continuato a diminuire negli ultimi anni. Dal picco massimo dell'1,72% raggiunto nel 2020, è sceso costantemente fino a raggiungere nel 2025 l'1,00%, il valore più basso nell'arco dei dieci anni presi in considerazione. A Zurigo il tasso è dello 0,48%, il più basso di tutta la Svizzera. Il valore più elevato continua a registrarsi in Ticino con l'1,92%.

È evidente che il calo degli affitti a livello nazionale coincide con un periodo caratterizzato da un'offerta relativamente scarsa. Nel 2025 il parco immobiliare svizzero è cresciuto dello 0,95%, a un ritmo più lento rispetto a qualsiasi altro anno dell'ultimo decennio. Allo stesso tempo, è diminuito anche il numero di appartamenti pubblicati. Con 323'476 annunci immobiliari, tale cifra è inferiore sia al valore del periodo precedente (341'266) sia ai 325'839 annunci immobiliari del periodo ancora precedente. In queste circostanze, la contrazione dell'offerta farebbe prevedere, in linea di principio, una crescente pressione sui prezzi. Le riduzioni dei canoni d'affitto, nonostante un'offerta più limitata, lasciano quindi supporre un calo della domanda di appartamenti in affitto. Inoltre, possono influire anche le variazioni nella composizione regionale e nei segmenti degli appartamenti in offerta.

Esistono inoltre notevoli differenze regionali tra i canoni d'affitto netti in offerta e quelli degli immobili esistenti. Nell'Espace Mittelland, l'affitto medio in offerta supera di CHF 152.- al mese l'affitto degli immobili esistenti. Nella regione di Zurigo, la differenza ammonta a CHF 572.- al mese. I dati relativi ai canoni d'affitto netti degli immobili esistenti si basano sui dati pubblicati nel 2026 dall'Ufficio federale di statistica con anno di riferimento 2024.

L'analisi ReMPA non si basa sugli affitti contrattuali, ma principalmente sui cosiddetti affitti in offerta relativi ad annunci immobiliari di appartamenti in affitto sui portali immobiliari svizzeri. In uno studio precedente su 13'698 appartamenti in affitto, si è potuto dimostrare che nel 91% degli appartamenti gli affitti pubblicati sui portali Internet corrispondono anche ai successivi affitti contrattuali o presentano solo differenze minime.

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.»

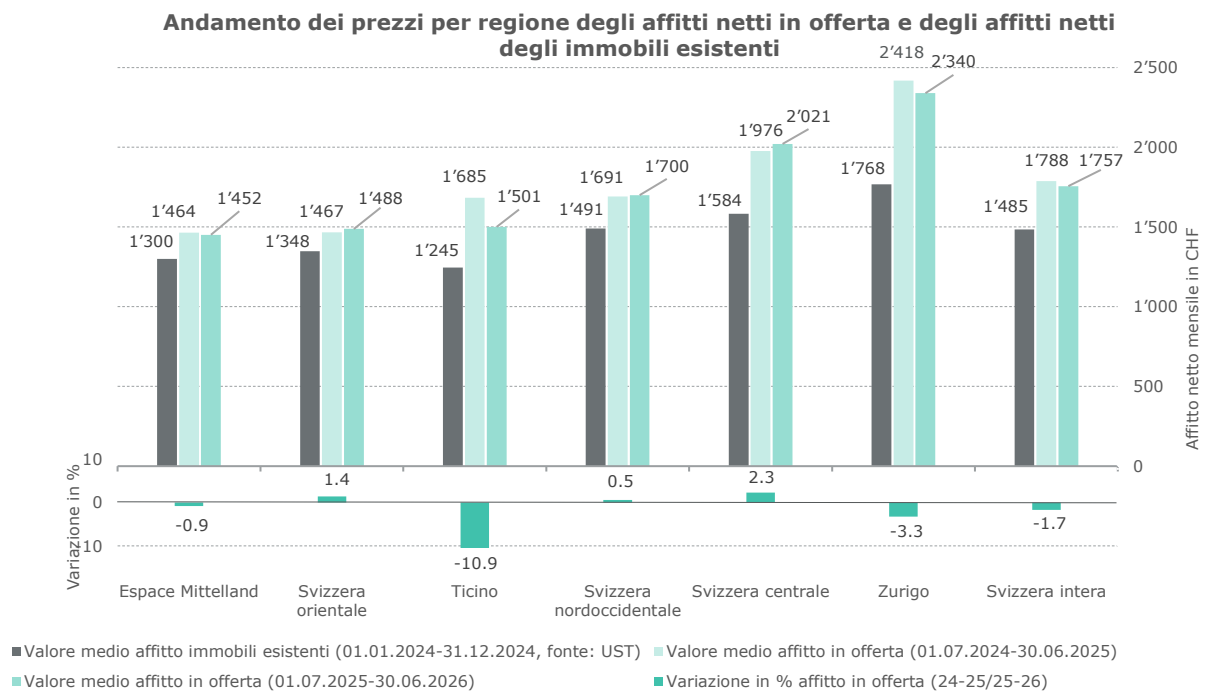
Zurigo rimane la regione più costosa; la Svizzera orientale e la Svizzera centrale registrano i maggiori aumenti dei canoni d'affitto

Nell'anno di riferimento in esame, l'andamento dei canoni d'affitto netti medi in offerta varia notevolmente da una regione all'altra. In media, a livello svizzero, registrano un calo dell'1,7%, dopo essere aumentati del 2,4% nell'anno precedente. Gli aumenti più marcati continuano a registrarsi nella Svizzera centrale (+2,3%) e nella Svizzera orientale (+1,4%), sebbene in entrambe le regioni l'incremento sia inferiore rispetto all'anno precedente (in entrambi i casi +2,9%). Anche nella Svizzera nordoccidentale la crescita si è attenuata dall'1,0% allo 0,5%. Nell'Espace Mittelland l'andamento si è invertito. A un aumento del 2,0% segue un calo dello 0,9%. Particolarmente evidente è il cambio di tendenza a Zurigo. Dopo un aumento del 2,1% registrato l'anno scorso, gli affitti in offerta sono attualmente in calo del 3,3%, con una flessione più marcata rispetto alla media svizzera. Allo stesso tempo, l'offerta di appartamenti nella regione di Zurigo è aumentata costantemente negli ultimi due periodi. Il numero di annunci immobiliari è salito inizialmente da 46'226 a 49'194 e successivamente a 50'785. La domanda di appartamenti in affitto nella regione di Zurigo non è stata, a quanto pare, sufficientemente forte da assorbire l'aumento dell'offerta; il risultato è un calo degli affitti. La situazione nella Svizzera centrale si presenta in modo diverso: dopo un netto aumento dell'offerta del 28,2% registrato lo scorso anno, nel periodo in esame il numero di appartamenti pubblicati è diminuito del 12,8%. A causa di questa contrazione dell'offerta, gli affitti continuano a salire in questa zona. In Ticino si osserva invece l'andamento opposto. Dopo un calo dell'offerta del 12,4% nell'anno precedente, l'offerta è ora tornata a crescere del 10,2%. Questo netto aumento dell'offerta coincide con il calo più marcato degli affitti in offerta, rispetto alle altre regioni. Il Ticino rappresenta, ancora una volta, un caso a sé stante per quanto riguarda le riduzioni dei canoni d'affitto. Dopo un calo del 5,6% registrato l'anno scorso, gli affitti scendono nuovamente

del 10,9%. Nonostante questo andamento, Zurigo rimane chiaramente la regione più costosa con una media di CHF 2'340.– per appartamento, seguita dalla Svizzera centrale con CHF 2'021.–. L'Espace Mittelland continua a registrare i canoni d'affitto in offerta più bassi, con CHF 1'452.–.

Il cosiddetto effetto «lock in», ovvero la differenza tra i canoni d'affitto netti in offerta e quelli degli immobili esistenti, continua a mostrare un marcato carattere regionale. Come già nel periodo precedente, in tutte e sei le regioni gli affitti degli appartamenti attualmente in offerta superano quelli degli immobili esistenti relativi ai contratti di locazione in corso. Il divario maggiore si registra a Zurigo, dove l'affitto medio degli immobili esistenti, pari a CHF 1'768.–, è inferiore di circa il 24% rispetto all'affitto in offerta. La differenza risulta considerevole anche nella Svizzera centrale con il 22% e in Ticino con il 17%. Nella Svizzera orientale, nell'Espace Mittelland e nella Svizzera nordoccidentale, oscilla invece tra il 9 e il 12%. Per gli affitti degli immobili esistenti vengono utilizzati i dati più recenti, pubblicati nel 2026 dall'Ufficio federale di statistica con anno di riferimento 2024. Gli affitti in offerta si riferiscono invece al periodo di riferimento 2025/2026. Dalla precedente rilevazione con anno di riferimento 2023, gli affitti degli immobili esistenti sono aumentati in tutte le regioni.

Nella Svizzera orientale con CHF 1'348.–, nell'Espace Mittelland con CHF 1'300.– e in Ticino con CHF 1'245.–, i canoni d'affitto netti medi degli immobili esistenti continuano a mantenersi in una fascia di prezzo relativamente moderata e nettamente al di sotto della media svizzera di CHF 1'485.–. Il livello degli affitti degli immobili esistenti è nettamente più elevato a Zurigo, con CHF 1'768.–, e nella Svizzera centrale, con CHF 1'584.–. Queste due regioni, insieme alla Svizzera nordoccidentale, si collocano al di sopra della media nazionale.



I comuni delle agglomerazioni della Svizzera centrale superano la Costa d'oro di Zurigo come regione più costosa. I comuni turistici e lacustri in diverse regioni registrano affitti molto elevati

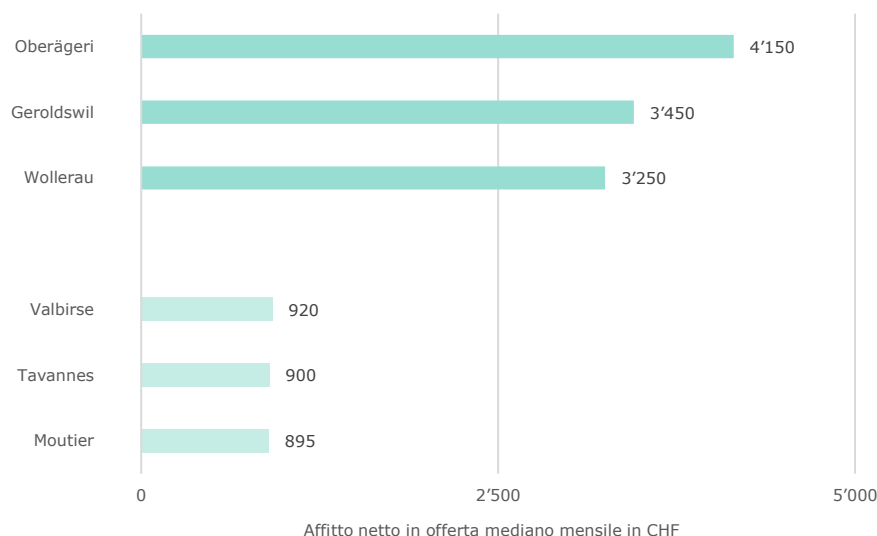
Per quanto riguarda i comuni con gli affitti in offerta più alti e più bassi, la classifica è cambiata notevolmente rispetto all'anno precedente. Nel periodo 2024/2025, Rüschlikon e Kilchberg (ZH) erano ancora i due comuni zurighesi in testa alla classifica. Ora è Oberägeri (ZG) a guidare la classifica nazionale con un canone d'affitto medio in offerta di CHF 4'150.-. Già l'anno scorso Oberägeri occupava il primo posto nella Svizzera centrale. Seguono Geroldswil (ZH) con CHF 3'450.- e Wollerau (SZ) con CHF 3'250.-. Due dei tre comuni più costosi si trovano quindi nella Svizzera centrale, nel Canton Zugo e nel distretto di Höfe. La posizione leader di Geroldswil (ZH) è dovuta in gran parte al mutato mix di offerte abitative: gli appartamenti di 4 locali di ampia metratura e di conseguenza costosi, che derivano da nuovi progetti edilizi, costituiscono una quota nettamente maggiore dell'attuale offerta. Questo effetto speciale, dovuto al numero eccezionalmente elevato di appartamenti nuovi e di grandi dimensioni, spiega il primato di Geroldswil (ZH). Küsnacht e Rüschlikon continuano a rientrare nel segmento di prezzo più alto, ma non occupano più i primi posti. Nella parte bassa della classifica, l'ordine rimane sostanzialmente invariato. Moutier, con CHF 895.-, e Tavannes, con CHF 900.-, sono nuovamente i comuni più economici. Valbirse segue ora con CHF 920.-, sostituendo Saint-Imier. Tra Oberägeri e Moutier si registra quindi un fattore di 4,6, rispetto al 4,4 del periodo precedente.

Le variazioni ai vertici non si limitano a Zurigo e alla Svizzera centrale. Anche nell'Espace Mittelland e nella Svizzera orientale i comuni a vocazione turistica si collocano nelle fasce di prezzo più elevate. Nell'Espace Mittelland, Saanen, nella regione dell'Obersimmental-Saanen, conquista il primo posto con CHF 2'300.-, soppiantando Ins. Nella Svizzera orientale, Davos e Maienfeld, delle regioni di Prättigau/Davos e Landquart, figurano ora tra i comuni più costosi. St. Moritz e Silvaplana non sono più inclusi nella valutazione, poiché non hanno raggiunto il numero minimo richiesto di osservazioni.

Wollerau e Geroldswil si trovano entrambi fuori dai centri e sono ben collegati alle aree economiche circostanti. Gli affitti in offerta più elevati non si concentrano quindi più esclusivamente nei classici centri urbani e nei comuni della Costa d'oro, ma sempre più anche nelle zone periferiche ben collegate, in quelle con aliquote fiscali basse, nei comuni lacustri e nelle località dalla grande attrattiva turistica.

Gli elevati canoni d'affitto medi regionali non significano che tutti i comuni ben collegati di una regione siano costosi. Pratteln, ad esempio, è raggiungibile da Basilea in circa dieci minuti e, con un canone d'affitto medio in offerta di CHF 1'450.-, rientra comunque tra i tre comuni più economici della Svizzera nordoccidentale. Il valore è nettamente inferiore alla media regionale di CHF 1'700.- e addirittura leggermente inferiore a quello dell'Espace Mittelland, che con CHF 1'452.- è la regione più economica della Svizzera. Esempi simili si trovano anche altrove. Ad Aarburg l'affitto in offerta è di CHF 1'360.-, con un tempo di percorrenza di circa 20 minuti per raggiungere Aarau. Wolhusen è raggiungibile da Lucerna in 16 minuti con corse ogni mezz'ora e presenta un livello di canoni d'affitto di CHF 1'350.-. A Moutier l'affitto medio in offerta è di CHF 895.-, con un tempo di percorrenza di 12 minuti per raggiungere Bienne. Wattwil è raggiungibile da San Gallo in circa 35 minuti e registra un valore di CHF 1'180.-. Anche Wald (ZH), con CHF 1'660.-, rientra tra i tre comuni più economici della regione di Zurigo ed è collegata alla rete S-Bahn per Zurigo con corse ogni 15 minuti.

Comuni con gli affitti netti in offerta più alti e più bassi (5 regioni della Svizzera tedesca e Ticino)

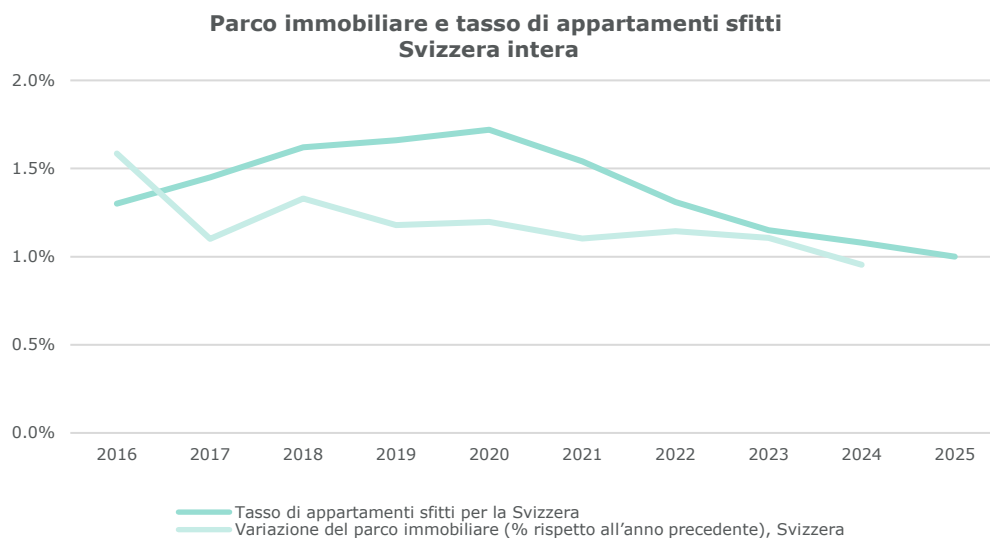


Campione minimo per comune: 100 annunci immobiliari

Il tasso di appartamenti sfitti ha toccato un nuovo minimo storico, mentre la produzione di appartamenti è scesa al livello più basso di questi dieci anni

Dal picco massimo dell'1,72% registrato nel 2020, il tasso di appartamenti sfitti in Svizzera è diminuito ogni anno. Nel 2025 si è attestato all'1,00%, raggiungendo così il livello più basso nell'arco dei dieci anni presi in considerazione. Contemporaneamente, la crescita del parco immobiliare ha subito un rallentamento, pur rimanendo positiva. Dopo essersi attestata negli ultimi anni tra l'1,1% e l'1,3%, nel 2025 è stata pari allo 0,95%. Anche questo è il valore più basso nell'arco degli anni a disposizione. Dai dati disponibili non è tuttavia possibile dedurre se l'ulteriore calo del tasso di locali sfitti sia dovuto principalmente alla minore crescita del parco immobiliare o se la domanda, che rimane elevata, continui ad avere un'influenza maggiore.

Il tasso di appartamenti sfitti straordinariamente basso è solo parzialmente in linea con l'andamento degli affitti in offerta. Nella Svizzera centrale e nella Svizzera orientale gli affitti continuano ad aumentare, mentre nella media svizzera, e in particolare a Zurigo e in Ticino, sono in calo. Con un'offerta di appartamenti sfitti così limitata, ci si aspetterebbe, in linea di principio, una maggiore pressione sui prezzi in tutte le regioni.



Fonte: UST, calcoli propri

«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.