



Report Comparis sugli affitti 2022

Leo Hug, esperto Comparis in immobili

Gennaio 2022

[comparis.ch](https://www.comparis.ch)

Andamento degli affitti nelle 10 principali città svizzere

In molte delle 10 principali città svizzere, negli ultimi 5 anni gli affitti degli appartamenti sono ancora aumentati – soprattutto a Ginevra e Zurigo. Al contrario, gli affitti nei centri più piccoli come quelli di Lugano o Bienne sono rimasti stabili o addirittura diminuiti. È quanto emerge da un'analisi degli annunci pubblicati su comparis.ch, che gestisce il più grande mercato immobiliare della Svizzera.

Appartamenti di 4,5 locali: 1'800 franchi di differenza al mese tra le dieci principali città

Gli appartamenti più cari sono a Ginevra

A Ginevra, per un appartamento di 4,5 locali dai 90 ai 120 metri quadri si pagano attualmente 3'500 franchi di affitto al mese (prezzo mediano, cioè una metà degli affittuari paga di più, una metà di meno). Ginevra è quindi la città più cara tra le 10 più grandi della Svizzera. È quanto emerge da un'analisi degli annunci pubblicati su comparis.ch, che gestisce il più grande mercato immobiliare della Svizzera.

A nostro avviso, l'alta densità di milionari rende Ginevra una città la cui prosperità attrae un numero di stranieri superiore alla media. Dal 2017 alla fine del 2020 (i dati più recenti non sono ancora stati pubblicati), la popolazione di Ginevra è aumentata del 9,7% – e questo si riflette in canoni di affitto più elevati.

Gli appartamenti più convenienti sono quelli di 4,5 locali a Lugano

A differenza della forte crescita registrata a Ginevra, nello stesso periodo la popolazione di Lugano è diminuita del 2,1%. A Lugano un appartamento dello stesso tipo costa solo 1'700 franchi al mese (prezzo mediano). Tra le principali città della Svizzera, quindi, Lugano è quella meno cara per quanto riguarda le abitazioni di queste dimensioni.

« Contrariamente alla forte crescita di Ginevra, la popolazione di Lugano si è ridotta. »

A differenza di Ginevra, che naviga col vento a favore delle organizzazioni internazionali, il Ticino non ha ancora costruito un'alternativa alle operazioni finanziarie abolite a causa delle pressioni internazionali. Ecco perché la città di Lugano si sta lentamente svuotando. Ed è così che si spiega il grande divario tra la città più cara e quella più conveniente.

Nella più grande città svizzera l'affitto è di 2'980 franchi

A Zurigo, la più grande città della Svizzera (circa 409'000 abitanti), l'affitto mediano per un appartamento di 4,5 locali con la stessa superficie è di 2'980 franchi – 520 franchi in meno rispetto a Ginevra.

A Bienne, la più piccola delle dieci maggiori città svizzere (circa 55'000 abitanti), per un appartamento di 4,5 locali si pagano attualmente in media 1'852 franchi (prezzo mediano).

« Zurigo e Bienne stanno comunque cercando di stabilizzare gli affitti incentivando fortemente la costruzione di alloggi senza scopo di lucro. »

Zurigo e Bienne stanno comunque cercando di stabilizzare gli affitti incentivando fortemente la costruzione di alloggi senza scopo di lucro. Tuttavia, siamo convinti che ad avere un impatto decisivo sul livello delle pigioni delle due città sia la tendenza a lasciare le piccole città per trasferirsi nei grandi centri urbani. Tra il 2017 e la fine del 2020 la popolazione di Zurigo è aumentata del 4,3%. Al contrario, Bienne ha registrato un calo del 2,1%.

Tabella 1

Affitti mediani per appartamenti di 4,5 locali nelle dieci maggiori città svizzere

Comune	Anno				
	2017	2018	2019	2020	2021
Basilea	2'450	2'380	2'440	2'390	2'340
Berna	2'340	2'347.5	2'340	2'307.5	2'350
Bienne	1'855	1'890	1'890	1'790	1'852.5
Ginevra	3'360	3'400	3'300	3'335	3'500
Losanna	2'700	2'650	2'525	2'550	2'570
Lugano	1'900	1'984	1'825	1'850	1'700
Lucerna	2'202,5	2'192,5	2'180	2'150	2'230
San Gallo	1'760	1'770	1'751,5	1'785	1'750
Winterthur	2'200	2'160	2'176	2'230	2'190
Zurigo	2'870	2'890	2'890	2'970	2'980

in CHF

Appartamenti di 3,5 locali: 1'010 franchi di differenza al mese tra le dieci principali città

A guidare la classifica è Ginevra

Per quanto riguarda gli appartamenti di 3,5 locali da 70 a 90 metri quadri spicca Ginevra con un prezzo mediano di 2'640 franchi. Con soli 1'450 franchi al mese, Lugano è la città in cui si paga meno anche per gli appartamenti di medie dimensioni. A Zurigo, un appartamento della stessa categoria costa 2'411 franchi. A Bienne, invece, l'affitto mensile è di 1'490 franchi.



Tabella 2

Affitti mediani per appartamenti di
3,5 locali nelle dieci maggiori città svizzere

Comune	Anno				
	2017	2018	2019	2020	2021
Basilea	1'760	1'790	1'800	1'810	1'818
Berna	1'740	1'740	1'755	1'730	1'730
Bienne	1'450	1'432.5	1'490	1'460	1'490
Ginevra	2'410	2'585	2'390	2'355	2'640
Losanna	2'020	2'000	1'930	1'990	1'950
Lugano	1'650	1'600	1'550	1'500	1'450
Lucerna	1'750	1'785	1'780	1'722.5	1'795
San Gallo	1'440	1'450	1'450	1'450	1'490
Winterthur	1'765	1'790	1'728	1'750	1'772.5
Zurigo	2'344	2'300	2'300	2'439	2'411

in CHF

Appartamenti di 2 locali: 665 franchi di differenza al mese tra le dieci principali città

Tra gli appartamenti di piccole dimensioni il quadro è il seguente: a Zurigo il prezzo mediano per un appartamento di 2 locali dai 45 ai 55 metri quadri è attualmente di 1'650 franchi al mese. Nella città sulla Limmat, dunque, i bilocali costano più che a Ginevra. Questo scenario sarebbe da ricondursi al numero di economie domestiche composte da una sola persona: se negli ultimi anni Ginevra ha registrato un calo, Zurigo ha visto crescere la percentuale di persone che vivono da sole. (Tuttavia, un confronto diretto tra l'attuale statistica sugli affitti di Comparis e i dati sulla grandezza dei nuclei familiari è possibile solo in misura limitata, dato che l'ultima statistica sulle economie domestiche risale al 31.12.2020).

Gli affitti meno cari sono invece a Bienne: qui gli inquilini se la cavano con 985 franchi al mese. Secondo l'azienda di promozione economica bernese Berninvest, a Bienne l'offerta di appartamenti con affitti generalmente moderati è dovuta al basso potere d'acquisto della popolazione locale e alla percentuale piuttosto elevata di abitazioni senza scopo di lucro.

Tabella 3

Affitti mediani per appartamenti di
2 locali nelle dieci maggiori città svizzere

Comune	Anno				
	2017	2018	2019	2020	2021
Basilea	1'200	1'200	1'215	1'220	1'220
Berna	1'290	1'295	1'280	1'300	1'330
Bienne	1'000	970	980	1'000	985
Ginevra	1'655	1'600	1'505	1'600	1'610
Losanna	1'390	1'410	1'400	1'400	1'400
Lugano	1'295	1'165	1'200	1'200	1'150
Lucerna	1'240	1'280	1'290	1'300	1'300
San Gallo	1'010	1'000	990	1'000	995
Winterthur	1'270.5	1'261	1'280	1'290	1'300
Zurigo	1'587	1'580	1'600	1'650	1'650

in CHF



Gli affitti più alti e più bassi in Svizzera

Le zone più care

La località più cara in Svizzera per chi vive in un appartamento di 4,5 locali è Zurigo (8001), con un affitto mediano di 4'345 franchi. Con 3'360 franchi al mese, Zurigo (8001) registra anche gli affitti più alti per un appartamento di 3,5 locali. Gli appartamenti di 2 locali più cari sono invece nel distretto zurighese 8008, dove costano 2'090 franchi al mese.

« Ciò conferma la nostra valutazione su Zurigo, ovvero il centro economico più importante e socialmente più ambito della Svizzera. »

Non a caso per Comparis il centro storico di Zurigo, il Niederdorf, il quartiere bancario e il vicino quartiere alla moda di Seefeld/Riesbach rientrano tra le zone con gli affitti più cari in Svizzera. Ciò conferma la nostra valutazione su Zurigo, ovvero il centro economico più importante e socialmente più ambito della Svizzera.

Ecco dove abitare costa meno

Attualmente, il comune con l'affitto più basso per gli appartamenti di 4,5 locali (prezzo mediano di 1'230 franchi) è Ebnet-Kappel (9642). Per gli appartamenti di 3,5 locali, invece, è Moutier (2740) a offrire i prezzi più bassi (945 franchi). Per quanto riguarda gli appartamenti di piccole dimensioni, i più convenienti sono a Gossau SG (9200): qui il prezzo mediano è di 650 franchi.

Secondo la promozione economica di San Gallo, interpellata da Comparis, l'offerta di pigioni moderate a Ebnet-Kappel e Gossau è legata alla vecchia sostanza immobiliare. A Moutier, riteniamo che sia il calo della popolazione a far scendere gli affitti.

Tabella 4

La località più cara e meno cara nel 2021 in base alla dimensione dell'appartamento

NPA	Comune	Prezzo mediano	Tipo
Appartamenti di 4,5 locali			
8001	Zurigo	4'345	Valore mediano più alto
9642	Ebnet-Kappel	1'240	Valore mediano più basso
Appartamenti di 3,5 locali			
8001	Zurigo	3'360	Valore mediano più alto
2740	Moutier	945	Valore mediano più basso
Appartamenti di 2 locali:			
8008	Zurigo	2'090	Valore mediano più alto
9200	Gossau (SG)	650	Valore mediano più basso

in CHF



Andamento degli affitti nel confronto quinquennale

Dal 2017, in tutta la Svizzera si è registrato un calo degli affitti degli appartamenti di grandi e medie dimensioni. Il prezzo mediano (cioè una metà degli appartamenti costa di più, una metà di meno) per un appartamento di 4,5 locali da 90 a 120 metri quadri è diminuito dello 0,8%.

Nello stesso periodo, anche i canoni degli appartamenti di 3,5 locali sono scesi dello 0,6%. I prezzi degli appartamenti di piccole dimensioni, invece, sono aumentati del 2,5% in tutta la Svizzera. Rispetto all'aumento salariale reale stimato all'1,6% nello stesso arco di tempo, il mercato degli appartamenti di medie e grandi dimensioni si è disteso. Tuttavia, i prezzi dei bilocali sono aumentati più rapidamente rispetto alla media dei salari reali.

« Nonostante la bassa crescita della popolazione, a Lucerna Comparis osserva un aumento degli affitti per tutte le categorie di appartamento. »

Ma dietro alle cifre medie nazionali si nascondono grandi differenze a livello regionale. I significativi aumenti degli affitti a Ginevra e Zurigo sono il risultato di un forte aumento della popolazione nei centri urbani. Nonostante la bassa crescita della popolazione, a Lucerna Comparis osserva un aumento degli affitti per tutte le categorie di appartamento.

A sud delle Alpi, invece, i canoni di affitto sono in costante calo. A Lugano, rispetto al 2017 gli appartamenti sono in generale meno cari. Al contempo però, la percentuale di abitazioni sfitte è aumentata vertiginosamente.

Il maggiore aumento dei prezzi

Negli ultimi cinque anni, a registrare la maggiore crescita a livello percentuale nelle 10 principali città svizzere è stato l'affitto mediano degli appartamenti di 4,5 locali a Ginevra, che è salito da 3'360 franchi nel 2017 a 3'500 franchi nel 2021 – un aumento del 4,2%. Per quanto riguarda gli appartamenti di 3,5 locali, la classifica è ancora guidata da Ginevra con un aumento degli affitti del 9,5% (da 2'410 a 2'640 franchi). Per i bilocali, l'aumento più deciso dei prezzi mediani si registra a Lucerna: da 1'240 franchi a 1'300 franchi, ovvero il 4,8%.

Ecco dove sono scesi i prezzi

Tra le 10 principali città svizzere, a registrare il calo più significativo delle pigioni è stata Lugano, dove gli affitti degli appartamenti di 4,5 locali sono scesi da 1'900 a 1'700 franchi (10,5%). A Lugano sono scesi maggiormente anche gli affitti degli appartamenti da 3,5 locali – da 1'650 a 1'450 franchi, ovvero del 12,1%. E anche per quanto riguarda i bilocali, ad approfittare di più dell'andamento dei prezzi è chi abita in affitto nella città sul Ceresio, dove i canoni sono scesi da 1'295 a 1'150 franchi (11,2%).

La ripresa economica che si vuole raggiungere tramite un collegamento più rapido con il resto della Svizzera attraverso l'arco alpino non è ancora realtà. Il calo della popolazione descritto sopra ne è la prova. Comparis prevede quindi un ulteriore abbassamento degli affitti a Lugano.



Grafico 1

Andamento dei prezzi medi per appartamenti di 4,5 locali dal 2017 al 2021

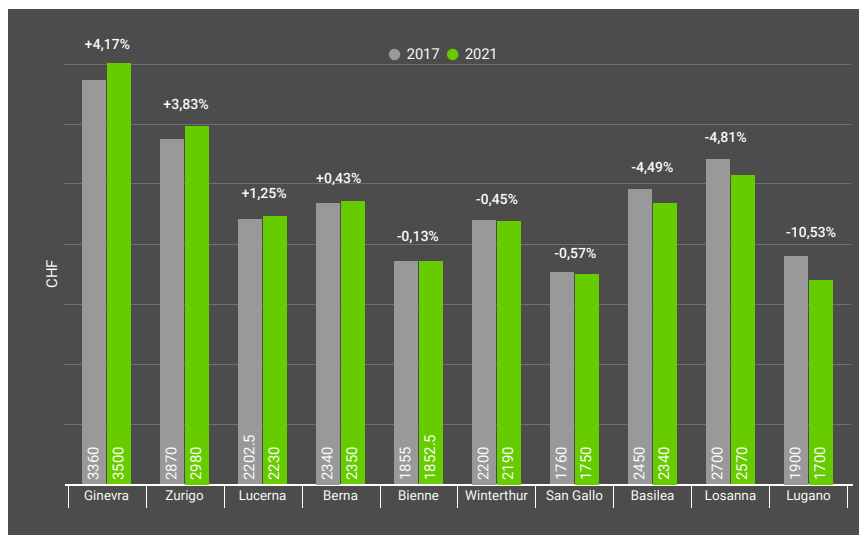


Grafico 2

Andamento dei prezzi medi per appartamenti 3,5 locali dal 2017 al 2021

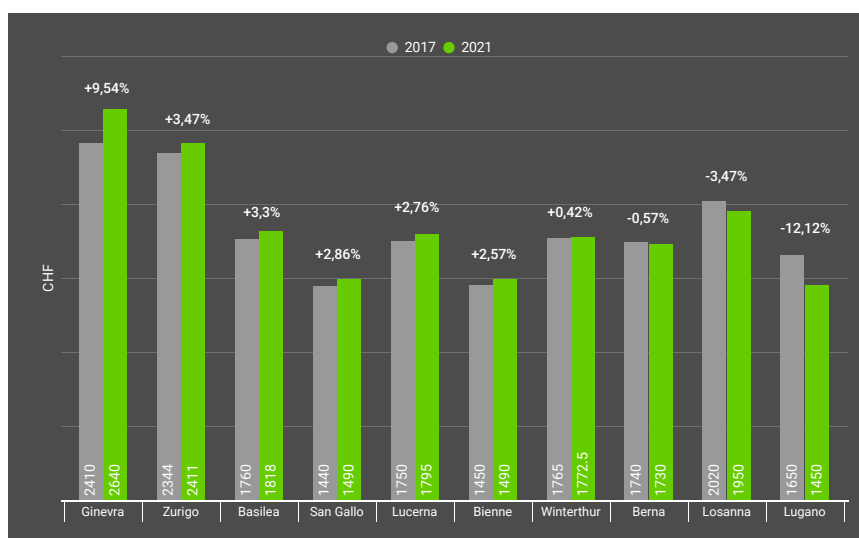
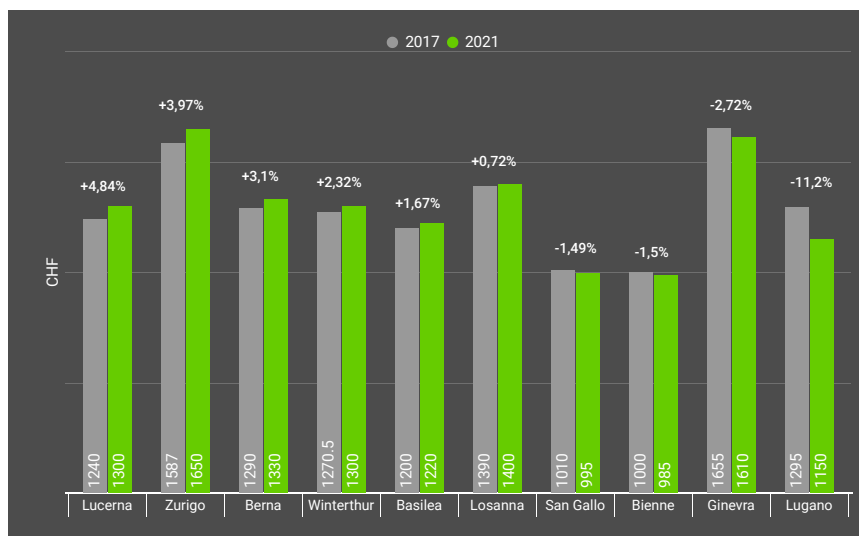


Grafico 3

Andamento dei prezzi medi per appartamenti di 2 locali dal 2017 al 2021



Andamento degli affitti a Zurigo

A Zurigo, negli ultimi 5 anni gli affitti per un appartamento di 4,5 locali sono aumentati da 2'870 a 2'980 franchi (3,8%). Se 5 anni fa l'affitto per un appartamento di 3,5 locali era di 2'344, attualmente è di 2'411 – una differenza di oltre il 2,9%. Gli affitti dei bilocali hanno oscillato tra i 1'587 franchi e i 1'650 franchi (4,0%).

« Dal 2017 la percentuale di abitazioni sfitte è diminuita di un quarto, mentre la popolazione è cresciuta del 4,3%. »

La domanda di appartamenti in affitto a Zurigo è in forte aumento: dal 2017 la percentuale di abitazioni sfitte è diminuita di un quarto, mentre la popolazione è cresciuta del 4,3%. A nostro avviso, l'aumento superiore alla media degli affitti già elevati per piccoli appartamenti in questa città è dovuto alla percentuale leggermente più alta di economie domestiche composte da una sola persona. ✓

Metodologia

Comparis ha analizzato 683'000 annunci pubblicati sul portale tra il 2017 e il 2021. Sono stati valutati i numeri postali d'avviamento con una soglia minima di 10 annunci all'anno.



Maggiori informazioni

Leo Hug

Esperto Comparis in immobili

Telefono +41 (0)44 360 53 91

media@comparis.ch

comparis.ch

Chi è comparis.ch

Con oltre 80 milioni di visite all'anno, comparis.ch è uno dei siti web svizzeri più utilizzati. L'azienda confronta tariffe e prestazioni di casse malati, assicurazioni, banche, gestori di telefonia e presenta la più grande offerta online di auto e immobili in Svizzera. Grazie ad ampi confronti e valutazioni esaustive, Comparis porta trasparenza sul mercato, rafforzando così il potere decisionale dei consumatori. Fondata nel 1996 dall'economista Richard Eisler, l'impresa con sede a Zurigo oggi conta circa 200 dipendenti.

c✓mparis.ch