



Report Comparis sugli affitti 2023



Leo Hug

esperto Comparis in immobili |  marzo 2023

Aumento degli affitti nella maggior parte delle 10 principali città svizzere

Gli affitti (spese accessorie incluse) degli immobili residenziali sono in crescita in molte grandi città svizzere. Soprattutto a Zurigo e Winterthur, il forte aumento della popolazione spinge i costi abitativi verso l'alto. A Ginevra e Lugano, invece, sembra essere stata raggiunta una soglia massima. Negli ultimi anni, alcuni segmenti di appartamenti in affitto sono addirittura diventati più economici.

4,5 locali

Confronto degli affitti medi per appartamenti

[→ Pagina 3](#)

3,5 e 2 locali

Confronto degli affitti medi per appartamenti

[→ Pagina 4](#)

Quartieri e località

I quartieri e le località più costose/meno costose

[→ Pagina 5](#)

Aumento/diminuzione del canone di locazione

dal 2018 al 2022

[→ Pagina 6](#)

Zurigo

Andamento dei prezzi dal 2018

[→ Pagina 8](#)



4,5 locali

Confronto degli affitti mediани per appartamenti

Gli appartamenti di 4,5 locali più costosi si trovano sempre a Ginevra

A Ginevra, per un appartamento di 4,5 locali dai 90 ai 120 metri quadri si pagano attualmente 3'222,5 franchi di affitto al mese (prezzo mediano, che indica che metà degli affittuari paga di più e l'altra 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 Zurigo, la più grande città della Svizzera (circa 443'037 abitanti), l'affitto mediano per un appartamento di 4,5 locali con la stessa superficie è di 2'992 franchi – 230.5 franchi in meno rispetto a Ginevra.

Edifici vecchi a San Gallo

Tra le grandi città svizzere, San Gallo è la più economica per gli appartamenti di 4,5 locali da 90 a 120 metri quadri: l'affitto mediano è di soli 1'760 franchi. La popolazione che risiede stabilmente a San Gallo cresce al di sotto della media rispetto alle altre nove grandi città svizzere. Inoltre, gli immobili residenziali a San Gallo sono vecchi, in particolare quelli di proprietà della città. Queste caratteristiche si traducono in affitti bassi.

Anche a Bienne, la più piccola delle dieci principali città svizzere (circa 56'355 abitanti), gli appartamenti di grandi dimensioni sono relativamente convenienti. Per un appartamento di 4,5 locali si pagano attualmente in media 1'890 franchi (prezzo mediano). Secondo una ricerca di Comparis, a Bienne ci sono un numero relativamente elevato di appartamenti vecchi. Inoltre, la nuova attività di costruzione è piuttosto sostenuta. Infine, la città promuove fortemente l'edilizia abitativa senza scopo di lucro. A Bienne sarebbe comunque difficile chiedere affitti più elevati, dato che il livello di reddito è piuttosto basso.

Appartamenti di 4,5 locali

Affitti mediани nelle 10 principali città svizzere in CHF

	2018	2019	2020	2021	2022
Basilea	2'380	2'440	2'390	2'340	2'400
Berna	2'342.5	2'340	2'305	2'350	2'280
Bienne	1'890	1'890	1'790	1'850	1'890
Ginevra	3'400	3'300	3'335	3'500	3'222.5
Losanna	2'650	2'525.5	2'550	2'570	2'600
Lugano	1'984	1'825	1'850	1'700	1'850
Lucerna	2'192.5	2'180	2'150	2'222.5	2'220
San Gallo	1'770	1'753	1'780	1'750	1'760
Winterthur	2'160	2'180	2'230	2'190	2'290
Zurigo	2'890	2'892.5	2'980	2'980	2'992



3,5 e 2 locali

Confronto degli affitti mediани per appartamenti

Per gli appartamenti di medie e piccole dimensioni, Zurigo ha gli affitti più alti

Per quanto riguarda gli appartamenti di 3,5 locali da 70 a 90 metri quadri, a guidare la classifica è Zurigo, con un prezzo mediano di 2'500 franchi. Con soli 1'490 franchi (affitto mediano), Bienne è la città in cui si paga meno per vivere in appartamenti di medie dimensioni. Il discorso è analogo per gli appartamenti di 2 locali da 45 a 55 metri quadri: a Zurigo il prezzo mediano è di 1'690 franchi al mese e gli affitti meno cari per questa tipologia di appartamenti si trovano a Bienne, dove gli inquilini se la cavano con 1'020 franchi al mese. Nella sua ultima rilevazione dei prezzi degli affitti, la città spiega che gli affitti estremamente elevati per i piccoli appartamenti a Zurigo sono dovuti allo smantellamento di vecchi appartamenti tendenzialmente più piccoli e la costruzione di nuove unità più grandi negli ultimi anni.

Appartamenti di 3,5 locali

Affitti mediани nelle 10 principali città svizzere in CHF

	2018	2019	2020	2021	2022
Basilea	1'790	1'800	1'810	1'820	1'843
Berna	1'740	1'755	1'725	1'730	1'830
Bienne	1'432.5	1'490	1'460	1'480	1'490
Ginevra	2'585	2'390	2'355	2'630	2'480
Losanna	2'000	1'932.5	1'990	1'950	2'000
Lugano	1'600	1'550	1'500	1'450	1'550
Lucerna	1'790	1'780	1'725	1'795	1'750
San Gallo	1'450	1'450	1'450	1'490	1'510
Winterthur	1'790	1'728	1'750	1'772.5	1'890
Zurigo	2'299	2'315	2'435	2'414	2'500

Appartamenti di 2 locali

Affitti mediани nelle 10 principali città svizzere in CHF

	2018	2019	2020	2021	2022
Basilea	1'200	1'217.5	1'220	1'220	1'245
Berna	1'295	1'280	1'300	1'330	1'350
Bienne	970	980	1'000	990	1'020
Ginevra	1'600	1'505	1'600	1'610	1'690
Losanna	1'410	1'400	1'400	1'410	1'435
Lugano	1'165	1'200	1'200	1'150	1'210
Lucerna	1'280	1'290	1'300	1'300	1'340
San Gallo	1'000	990	1'000	995	1'040
Winterthur	1'263	1'280	1'290	1'300	1'310
Zurigo	1'580	1'600	1'650	1'650	1'690



Quartieri e località

Quartieri e località ↗ più costosi
e ↙ più convenienti

Anche i quartieri più costosi della Svizzera si trovano a Zurigo

Zurigo è in testa anche per quanto riguarda le zone con i numeri di avviamento postale più cari della Svizzera. A 8002 (Zurigo/Enge), l'affitto mediano degli appartamenti di 4,5 locali è di 4'490 franchi. Con 3'400 franchi al mese, 8001 (Zurigo città) registra gli affitti più alti per un appartamento di 3,5 locali. Gli appartamenti di 2 locali più cari sono invece nel distretto zurighese 8032 (Zurigo/Hirslanden e Hottingen), dove costano 2'300 franchi al mese. Questi quartieri sono accomunati da una bassa percentuale di alloggi senza scopo di lucro rispetto ad altri quartieri della città.

Ecco dove si trovano gli affitti più bassi

Attualmente, gli affitti più bassi per gli appartamenti di 4,5 locali si trovano a 4717 (Mümliswil), dove il prezzo mediano è di 1'198 franchi. Per gli appartamenti di 3,5 locali, invece, è 6710 (Biasca) a offrire i prezzi più bassi (1'000 franchi). Per quanto riguarda gli appartamenti di piccole dimensioni, i più convenienti sono a 2400 (Le Locle e Le Prévoux), dove il prezzo mediano è di 785 franchi. Tuttavia, secondo Comparis, le località con gli affitti più convenienti hanno un'aliquota fiscale più elevata rispetto ai comuni limitrofi.

4,5 locali
NPA/Località, affitto mediano
per appartamento

8002	Zurigo/Enge	4490 CHF ↗
4717	Mümliswil	1198 CHF ↙

3,5 locali
NPA/Località, affitto mediano
per appartamento

8001	Zurigo città	3400 CHF ↗
6710	Biasca	1000 CHF ↙

2 locali
NPA/Località, affitto mediano
per appartamento

8032	Zurigo/Hirslanden e Hottingen	2300 CHF ↗
2400	Le Locle e Le Prévoux	785 CHF ↙



Aumento/ riduzione dell'affitto

Affitti mediани
dal 2018 al 2022

Il maggiore aumento dei prezzi nel confronto quinquennale

Negli ultimi cinque anni, a registrare la maggiore crescita a livello percentuale nelle dieci principali città svizzere è stato l'affitto mediano degli appartamenti di 4,5 locali a Winterthur, che è salito da 2'160 a 2'290 franchi – un aumento del 6%. Per quanto riguarda gli appartamenti di 3,5 locali, la classifica è guidata da Zurigo con una crescita degli affitti dell'8,7% (da 2'299 a 2'500 franchi). Anche per i bilocali l'aumento più deciso dei prezzi mediани si registra a Zurigo: da 1'580 franchi a 1'690 franchi, ovvero un rincaro del 7%.

Ecco dove sono scesi i prezzi

Tra le dieci 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 1'984 a 1'850 franchi (-6,8%). Gli affitti degli appartamenti da 3,5 locali sono scesi maggiormente a Ginevra, passando da 2'585 a 2'480 franchi (-4,1%). Gli appartamenti da 2 locali sono invece diventati più cari in tutte le dieci principali città svizzere. L'aumento più basso è stato registrato a Losanna, con un dell'1,8% (da 1'410 a 1'435 franchi).

La causa della parziale diminuzione degli affitti a Lugano e Ginevra è da ricondurre all'evoluzione demografica. A Ginevra la popolazione è stagnante e nel 2020 e 2021 è addirittura diminuita. Secondo quanto osservato da Comparis, molti ginevrini si trasferiscono in regioni più convenienti oltre confine. Lugano, d'altra parte, non si è ancora ripresa dal declino delle attività finanziarie internazionali dovuto all'abbandono del segreto bancario. Si profila però un'inversione di tendenza: oltre a Zurigo, Ginevra e Lucerna, anche Lugano si sta trasformando in un hotspot per i super ricchi, aspetto che contribuirà alla creazione di nuovi posti di lavoro.

Appartamenti di 4,5 locali

Affitti mediани in CHF
per il 2018 e il 2022

Ginevra	3'222.5	- 177.5
	3'400	
Zurigo	2'992	+ 102
	2'890	
Losanna	2'600	- 50
	2'650	
Basilea	2'400	+ 20
	2'380	
Winterthur	2'290	+ 130
	2'160	
Berna	2'280	- 62.5
	2'342.5	
Lucerna	2'220	+ 27.5
	2'192.5	
Bienne	1'890	0
	1'890	
Lugano	1'850	- 134
	1'984	
San Gallo	1'760	- 10
	1'770	



Appartamenti di 3,5 locali

Affitti medi in CHF
per il 2018 e il 2022

Zurigo	2'500	+ 201
	2'299	
Ginevra	2'480	- 105
	2'585	
Losanna	2'000	0
	2'000	
Winterthur	1'890	+ 100
	1'790	
Basilea	1'843	+ 53
	1'790	
Berna	1'830	+ 90
	1'740	
Lucerna	1'750	- 40
	1'790	
Lugano	1'550	- 50
	1'600	
San Gallo	1'510	+ 60
	1'450	
Bienne	1'490	+ 57.5
	1'432.5	

Appartamenti di 2 locali

Affitti medi in CHF
per il 2018 e il 2022

Zurigo	1'690	+ 110
	1'580	
Ginevra	1'690	+ 90
	1'600	
Losanna	1'435	+ 25
	1'410	
Berna	1'350	+ 55
	1'295	
Lucerna	1'340	+ 60
	1'280	
Winterthur	1'310	+ 47
	1'263	
Basilea	1'245	+ 45
	1'200	
Lugano	1'210	+ 45
	1'165	
San Gallo	1'040	+ 40
	1'000	
Bienne	1'020	+ 50
	970	



Zurigo

Andamento dei prezzi dal 2018

Andamento degli affitti a Zurigo

A Zurigo, negli ultimi 5 anni l'affitto mediano per un appartamento di 4,5 locali è aumentato da 2'890 a 2'992 franchi (+3,5%). Se 5 anni fa l'affitto per un appartamento di 3,5 locali era di 2'299, attualmente è di 2'500 – un rincaro dell'8,7%. Gli affitti dei bilocali sono oscillati tra i 1'580 e i 1'690 franchi (+7%). A nostro avviso, la forte crescita degli affitti a Zurigo non è sorprendente. Negli ultimi cinque anni Zurigo ha registrato, insieme a Winterthur, la maggiore crescita demografica tra le dieci principali città svizzere.

Panoramica

Affitti mediani a Zurigo per il 2018 e il 2020

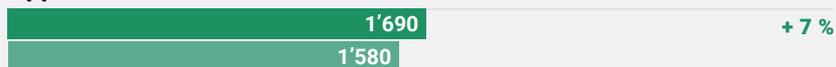
Appartamenti di 4,5 locali



Appartamenti di 3,5 locali



Appartamenti di 2 locali



Report sugli affitti – analisi

Comparis ha analizzato 665'000 annunci pubblicati sul portale tra il 2018 e il 2022. 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: 044 360 53 91
media@comparis.ch

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

Chi è comparis.ch

Con oltre 80 milioni di visite all'anno, [comparis.ch](https://www.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.