

Comunicato stampa

Indice dei prezzi MAb di Comparis

## **Nonostante il calo del tasso di riferimento, dal 2005 gli affitti sono aumentati del 32%**

**Ad agosto 2025, i prezzi di beni e servizi dell'indice dei prezzi MAb di Comparis sono diminuiti dello 0,1% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente. Negli ultimi 20 anni l'indice è aumentato del 19%, mentre l'indice nazionale dei prezzi al consumo (IPC) è cresciuto solo dell'11,1%\*. In particolare, gli affitti degli appartamenti hanno visto un incremento del 31,9%\*, superiore alla media, nonostante il tasso ipotecario di riferimento sia sceso in modo significativo. «Negli ultimi anni i prezzi degli affitti sono cresciuti a causa della minore offerta di appartamenti vuoti. Nemmeno le riduzioni dei canoni di locazione dovute al calo del tasso di interesse di riferimento sono riuscite a fermarne il forte aumento», afferma Dirk Renkert, esperto Comparis in finanze.**

Zurigo, 30 settembre 2025 – Da marzo 2024, l'indice dei prezzi MAb di Comparis viene pubblicato su base trimestrale in collaborazione con il Centro di ricerca congiunturale (KOF Institute) del Politecnico federale di Zurigo (ETH). Il rapporto mostra l'andamento dei rincari nei settori abitazione e mobilità (MAb).

Secondo l'indice dei prezzi MAb, in Svizzera ad agosto 2025 i prezzi per l'abitazione e la mobilità sono scesi dello 0,1% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente. L'indice nazionale dei prezzi al consumo (IPC) dell'Ufficio federale di statistica (UST), che si basa su un paniere rappresentativo di oltre 1'000 beni e servizi, è invece cresciuto dello 0,2%\*. Rispetto a maggio 2025, i prezzi dell'indice svizzero MAb di Comparis sono diminuiti dello 0,2% (IPC: -0,1%\*). Negli ultimi tre mesi i soli affitti degli appartamenti sono aumentati dello 0,2%\*, e rispetto allo stesso mese dell'anno precedente l'aumento è addirittura dell'1,9%\*.

## L'inflazione percepita si è attenuata

Indice dei prezzi MAb di Comparis e indice nazionale dei prezzi al consumo\* a confronto



Mese di riferimento dicembre 2020 (pari al 100%)

Fonte: indice dei prezzi MAB di Comparis in collaborazione con il Centro di ricerca congiunturale KOF dell'ETH (calcolo proprio) | valori contrassegnati con \*: dati IPC/UST

comparis.ch

[Al grafico \(codice embed allegato\)](#)

### La quota di appartamenti liberi è di nuovo ai livelli del 2005

Tra agosto 2005 e agosto 2025 l'indice dei prezzi Womo è aumentato del 19%, mentre nello stesso periodo l'indice nazionale dei prezzi al consumo (IPC) è cresciuto dell'11,1%\*. Il motivo è da ricondurre soprattutto agli affitti degli appartamenti: negli ultimi 20 anni sono infatti aumentati in modo superiore alla media, ovvero del 31,9%\* in tutta la Svizzera, il che corrisponde a un aumento medio dell'1,4%\* all'anno.

I prezzi degli affitti sono cresciuti in misura diversa nei singoli periodi:

- da agosto 2005 ad agosto 2010 l'aumento è stato del 10,5%\*, ovvero del 2,0%\* in media all'anno;
- nei 5 anni fino ad agosto 2015 la crescita complessiva è stata del 4,3%\*;
- da agosto 2015 ad agosto 2020 gli affitti sono aumentati del 3,0%\*, ossia di una media dello 0,6%\* all'anno;
- dallo scoppio della pandemia di coronavirus, i prezzi degli affitti sono rincarati di nuovo in modo significativo: tra agosto 2020 e agosto 2025 sono cresciuti ben del 10,6%\*, ovvero in media del 2%\* all'anno.

Rispetto all'agosto dell'anno precedente, ad agosto 2025 gli affitti sono aumentati dell'1,9%\*.

Colpisce il fatto che, secondo i dati dell'Ufficio federale di statistica (UST), anche la percentuale di appartamenti vuoti (tasso di abitazioni vuote) ha avuto un andamento diverso nel tempo: se nel 2013 era ancora inferiore all'1% in tutta la Svizzera, da lì al 2020 è aumentata gradualmente fino all'1,72%. Dal 2021 è poi scesa costantemente fino all'attuale 1%, tornando così alla quota del

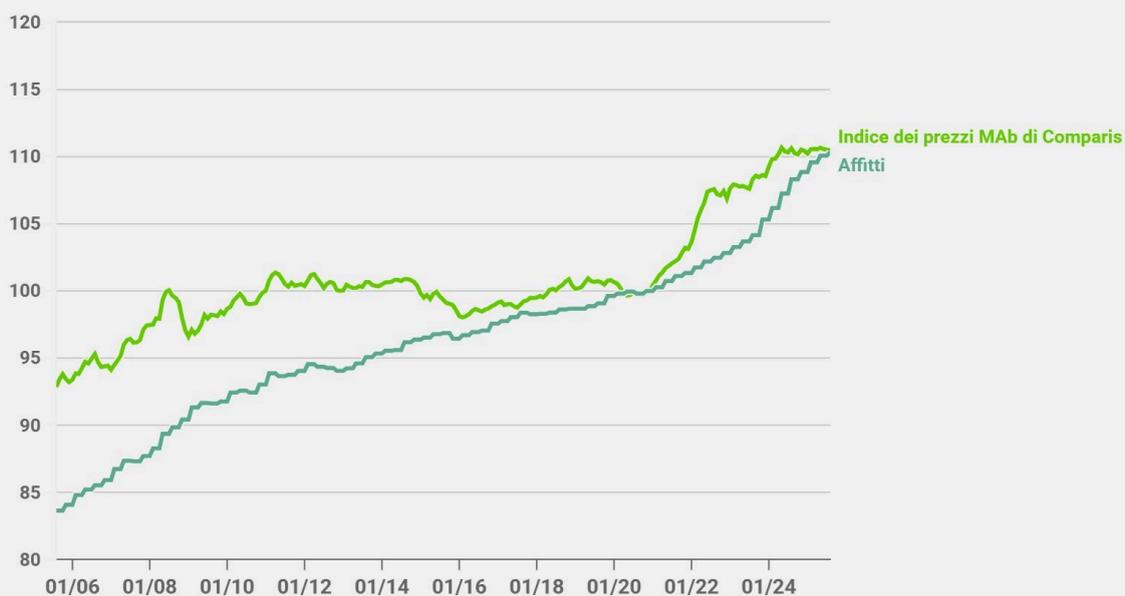
comparis.ch SA  
Birmensdorferstrasse 108  
CH-8003 Zurigo

2005. A livello cantonale, la percentuale di abitazioni vuote è più bassa a Ginevra (0,32%), seguita a ruota da Zugo e Zurigo, con lo 0,42% e lo 0,48%. La percentuale di abitazioni vuote più alta è quella del Giura, con il 3,03%.

«Il tasso di case vuote è un indicatore che mostra quanto sia teso il mercato immobiliare in Svizzera. Più basso è il valore, meno appartamenti liberi sono disponibili. La forte riduzione all'1% spiega l'aumento significativo dei prezzi degli affitti negli ultimi anni. Si aggiungono poi l'incremento dei prezzi dei materiali da costruzione a causa delle difficoltà di approvvigionamento dopo il coronavirus e i tassi di interesse ipotecari più elevati, che sono stati trasferiti agli inquilini. Sebbene nel frattempo i tassi siano scesi di nuovo, la situazione sul mercato degli appartamenti in affitto è cambiata solo di poco e resta tesa», illustra Dirk Renkert, esperto Comparis in finanze.

## Affitti vs. indice dei prezzi MAb

Negli ultimi 20 anni, i prezzi degli affitti per gli appartamenti sono aumentati più dell'indice MAb di Comparis.



Mese di riferimento: dicembre 2020 (corrisponde al 100%)

Fonte: KOF/Comparis (calcoli propri sulla base dei dati IPC/UST)/dati contrassegnati con \*: dati IPC/UST

comparis.ch

[Al grafico \(codice embed allegato\)](#)

### Nonostante il calo del tasso di riferimento gli affitti continuano ad aumentare

Il tasso di riferimento ipotecario si basa sulla media ponderata delle ipoteche concesse dalle banche in Svizzera e svolge un ruolo importante nello sviluppo degli affitti. Con ogni riduzione del tasso di interesse di riferimento gli inquilini hanno fondamentalmente diritto a una diminuzione del canone di locazione, e viceversa. Dalla sua introduzione nel settembre 2008, il tasso di riferimento è sceso costantemente, passando dal 3,5% all'1,5% (dato aggiornato ad agosto 2025). Finora è cresciuto solo due volte, a giugno e a dicembre 2023.

Nonostante il calo dei tassi d'interesse, gli affitti degli appartamenti hanno continuato però ad aumentare. Tra settembre 2008 e agosto 2015 sono cresciuti infatti del 7,8%\*, mentre il tasso di riferimento si è dimezzato, passando dal 3,5% all'1,75%. Se il tasso si riduce di 0,25 punti

percentuali gli inquilini hanno diritto a una diminuzione del canone di locazione del 2,91%, a condizione che il loro affitto si basi ancora sul tasso di interesse più elevato. Ai proprietari è consentito aggiungere il 40% dell'inflazione, oltre a costi forfettari.

«Negli ultimi anni i prezzi degli affitti sono cresciuti a causa della minore offerta di appartamenti vuoti. Nemmeno le riduzioni dei canoni di locazione dovute al calo del tasso di interesse di riferimento sono riuscite a fermarne il forte aumento», afferma Dirk Renkert, esperto Comparis in finanze.

### **L'incremento dei prezzi più significativo negli ultimi 12 mesi**

In Svizzera sono aumentati soprattutto i prezzi dell'assicurazione veicoli a motore, le cui tariffe sono cresciute del 6,1%\*. Secondo l'analisi di Comparis si tratta del prodotto che ha registrato il rincaro maggiore rispetto all'anno precedente.

A essere aumentati sono anche i prezzi delle biciclette e delle bici elettriche, precisamente del 3,7%\*, il che li colloca al secondo posto nella classifica dei rincari. Al terzo posto troviamo i prezzi dei rivestimenti per pavimenti e dei tappeti (+3,3%\*), seguiti al quarto e quinto posto dagli utensili a motore per la casa e il giardino e dal materiale per le riparazioni domestiche, con un aumento del 2,9%\* e del 2,8%\* ciascuno.

### **Il calo dei prezzi su base annua più marcato**

Rispetto ad agosto 2025, un anno prima i consumatori pagavano di più per l'elettricità: secondo l'analisi di Comparis, i prezzi sono infatti scesi dell'8,7%\* rispetto allo stesso mese dello scorso anno.

Al secondo posto troviamo i prezzi del carburante, con un calo dell'8,0%\* in confronto ad agosto 2024. Sono ulteriormente scesi anche i prezzi delle auto d'occasione (-6,0%\*), dell'energia per il riscaldamento (gas, olio combustibile, legna da ardere e teleriscaldamento; -5,4%) e dei mobili per soggiorno e ufficio (-3,8%\*).

### **I rincari sono percepiti soprattutto dagli under 65 che vivono da soli**

Dall'analisi per tipologia di economia domestica emerge che, negli ultimi 12 mesi, il rincaro più significativo nei settori abitazione e mobilità è stato percepito dalle persone di età più avanzata sotto i 65 anni che vivono da sole: attualmente percepiscono infatti un tasso di rincaro dello 0,2% rispetto all'anno precedente. Tuttavia, per loro ad agosto 2025 il costo della vita è diminuito dello 0,1% rispetto a maggio 2025.

Dal punto di vista puramente matematico, le economie domestiche meno colpite risultano essere le coppie over 65 senza figli. Per questa categoria, negli ultimi 12 mesi l'inflazione percepita nei settori abitazione e mobilità è diminuita dello 0,5%, attestandosi a 111,2 punti. Nel confronto trimestrale, ad agosto 2025 per loro l'inflazione è calata dello 0,2%.

### **La fascia di reddito più bassa percepisce l'inflazione più forte**

Analizzando i dati in base al reddito emerge che l'aumento del costo della vita è stato più marcato per la fascia di reddito più bassa: per questa categoria l'indice dei prezzi MAb è aumentato dello 0,1%. Rispetto a maggio 2025 i rincari sono rimasti invariati.

La fascia di reddito medio-alta è stata la meno colpita dagli aumenti. Rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, per questo gruppo i prezzi sono addirittura diminuiti dello 0,2%. Negli ultimi tre mesi, i prezzi dei beni consumati dalla fascia di reddito medio-alta si sono ridotti dello 0,2%.

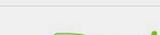
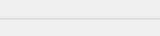
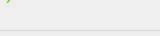
### Rincari più elevati in Svizzera tedesca e francese

Analizzando i dati per regione linguistica si evidenzia che la Svizzera francese ha registrato rincari leggermente inferiori rispetto all'anno precedente, con un calo dello 0,1%. Rispetto a maggio 2025, il livello dei prezzi è sceso dello 0,2%.

Rincari ancora più bassi rispetto allo scorso anno sono stati percepiti nella Svizzera italiana (-0,3%). Rispetto a tre mesi fa, qui i prezzi nei settori abitazione e mobilità sono diminuiti dello 0,2%.

### Ecco l'andamento dei prezzi dei prodotti

Ordinare la tabella o visualizzare i dati a seconda delle preferenze

	Andamento degli ultimi 12 mesi	Variazione rispetto a 3 mesi fa*	Variazione rispetto allo stesso mese dell'anno precedente*	Variazione rispetto a 20 anni fa*
Assicurazione veicoli*		0%	6.10	-19.4%
Biciclette e biciclette elettriche*		-1.9%	3.70	-10.5%
Tappeti e rivestimenti per pavimenti*		-1.4%	3.30	5.2%
Utensili a motore per la casa e il giardino*		0.9%	2.90	-22%
Materiali per le riparazioni dell'abitazione*		-1.4%	2.80	5.9%
Servizio di pulizia dell'abitazione*		0%	2.10	16.8%
Affitto garage e posteggio*		-0.3%	1.90	16.2%
Affitto*		0.2%	1.90	31.9%
Servizi per riparazioni correnti dell'abitazione*		0%	1.80	28.6%
Detersivi e prodotti per la pulizia*		1.6%	1.30	2.4%

< 1 / 4 >

Fonte: KOF/Comparis (calcoli propri)/valori contrassegnati con \*: dati IPC/UST comparis.ch

[Al grafico \(codice embed allegato\)](#)

### **\*Indice dei prezzi MAb di Comparis**

L'indice nazionale dei prezzi al consumo (IPC) misura l'andamento dei prezzi sulla base di un paniere rappresentativo di circa 1'050 beni e servizi. Una continua diminuzione del potere d'acquisto o un aumento del livello medio dei prezzi sono sintomi di inflazione. L'IPC comprende dodici categorie principali, tra cui investimenti a lungo termine e affitti, tuttavia non vengono prese in considerazione grandi voci di spesa come i premi delle assicurazioni sociali o le imposte dirette. L'IPC non rispecchia quindi il reale rincaro percepito dai consumatori.

L'indice dei prezzi MAb di Comparis, pubblicato in collaborazione con il Centro di ricerca congiunturale (KOF) del Politecnico federale di Zurigo (ETH), misura unicamente l'aumento dei costi abitativi e dei prezzi della mobilità. Vengono inoltre prese esplicitamente in considerazione singole tipologie di economie domestiche, fasce di reddito e regioni linguistiche. Viene anche fatto un confronto dei prezzi su un lasso di tempo di 20 anni e vengono effettuati calcoli propri per singoli gruppi di prodotti. **Nota importante: le cifre contrassegnate con un (\*) sono state calcolate direttamente dall'Ufficio federale di statistica (UST/IPC) o si basano sui dati dell'UST/IPC.**

La base di dati per l'indice dei prezzi MAb di Comparis è costituita dall'indice nazionale dei prezzi al consumo (IPC) e dall'indagine sul budget delle economie domestiche (IBED). Le ponderazioni per i nuovi indici dei prezzi si basano sull'IBED. Successivamente, vengono calcolati gli indici di Laspeyres a catena con le serie di prezzi dell'IPC. La base dell'indice è dicembre 2017 (corrisponde al 100%).

### **Maggiori informazioni:**

Dirk Renkert  
esperto in finanze  
telefono: 044 360 53 91  
e-mail: [media@comparis.ch](mailto:media@comparis.ch)  
[comparis.ch](http://comparis.ch)

## Allegato

### Embedded-Codes dei grafici

#### «L'inflazione percepita si è attenuata»

##### iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/25272482/embed' title='Interactive or visual content' class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;' sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

##### script:

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-src="visualisation/25272482?1068018"><script src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

#### «Affitti vs. indice dei prezzi MAb»

##### iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/25272477/embed' title='Interactive or visual content' class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;' sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

##### script:

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-src="visualisation/25272477?1068018"><script src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

#### «Ecco l'andamento dei prezzi dei prodotti»

##### iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/25272471/embed' title='Interactive or visual content' class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;' sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

##### script:

```
<div class="flourish-embed flourish-table" data-src="visualisation/25272471?1068018"><script src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

**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 e 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. La società è stata fondata nel 1996 dall'economista Richard Eisler ed è di proprietà privata. L'azienda appartiene ancora oggi principalmente al fondatore Richard Eisler. Comparis non è partecipata né dallo Stato né da altre imprese.