

Comunicato stampa

Analisi degli indicatori relativi agli appartamenti 2026

Ricerca di un'abitazione: i portali sono i più utilizzati, le reti sociali personali restano importanti

Il mercato svizzero degli appartamenti in affitto è caratterizzato da grandi differenze regionali. Un'analisi di Comparis degli annunci di affitto nelle 10 città svizzere più grandi mostra differenze significative nell'offerta di appartamenti pubblicamente visibile. Allo stesso tempo, un sondaggio rappresentativo di Comparis evidenzia che la ricerca di una nuova abitazione non avviene più solo tramite gli annunci pubblici. Sebbene i portali immobiliari svolgano un ruolo centrale, anche le reti personali e altri canali di ricerca sono importanti. A volte il modo in cui si cerca e si trova un appartamento varia in modo significativo a seconda dell'età, del reddito, del luogo di domicilio e della situazione di vita.

Zurigo, 17 settembre 2026 – La tensione del mercato degli appartamenti in affitto si manifesta non solo nei tassi di vacanza e nei prezzi di locazione, ma anche nel numero di appartamenti pubblicizzati pubblicamente. Un'analisi del servizio di confronti online comparis.ch, che gestisce il più grande portale immobiliare della Svizzera, esamina l'offerta nelle 10 città svizzere più popolate. La base sono 44'654 annunci diretti di appartamenti in affitto, pubblicati per la prima volta su comparis.ch tra fine giugno 2025 e fine giugno 2026.

In termini assoluti, la maggior parte degli annunci riguardava Zurigo, seguita da Ginevra, Basilea e Losanna. Va notato in modo critico che la situazione dell'offerta nelle diverse città può essere valutata solo in misura limitata sulla base del numero di annunci, poiché le città differiscono notevolmente in termini di numero di abitanti.

A Lugano il numero di annunci per abitante è tre volte superiore a quello di Lucerna

Se si mette in relazione il numero di appartamenti pubblicati con la popolazione, il quadro cambia: a Lugano, in un anno, sono stati pubblicati 53 annunci di appartamenti in affitto ogni 1'000 abitanti, più che in qualsiasi altra città esaminata. Seguono Losanna con 39 e Bienne, San Gallo e Basilea con 33 annunci ciascuna per 1'000 abitanti.

L'offerta pubblicizzata pubblicamente per 1'000 abitanti è nettamente inferiore in altre città: Zurigo conta 28 annunci di affitto per 1'000 abitanti, Berna 26. I valori sono particolarmente bassi a Winterthur con 18 annunci e a Lucerna con 16 annunci per 1'000 abitanti. Ciò significa che a Lugano, in proporzione alla popolazione, è stato pubblicato il triplo degli annunci pubblici per appartamenti in affitto rispetto a Lucerna e Winterthur.

Numero di appartamenti pubblicizzati ogni 1'000 abitanti



	2,5 locali	3,5 locali	4,5 locali	Tutte le dimensioni
Lugano	14	15	7	53
Losanna	7	7	3	39
Biel/Bienne	5	10	5	33
San Gallo	6	8	5	33
Basilea	5	5	2	33
Ginevra	1	2	2	29
Zurigo	7	6	2	28
Berna	5	6	3	26
Winterthur	4	5	3	18
Lucerna	3	4	3	16

Fonte: Comparis, Ufficio federale di statistica (UST)

comparis.ch

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

I portali immobiliari sono il canale di ricerca più utilizzato per trovare una nuova casa

Un sondaggio rappresentativo di Comparis condotto su 1'038 adulti nell'agosto 2026 mostra inoltre che, nella ricerca dell'attuale abitazione, i portali immobiliari sono stati i più utilizzati (47%). Al secondo posto si trovano le reti personali: una persona intervistata su tre ha cercato tramite famiglia, amici o conoscenti (33%). Seguono a netta distanza i social media e il contatto diretto con le amministrazioni immobiliari, entrambi con il 10%, e la ricerca diretta di subentro con il 9%. L'8% ha utilizzato canali di ricerca tradizionali e locali come gli annunci economici, mentre il 6% ha effettuato la ricerca tramite cooperative.

«I portali immobiliari sono il canale più importante per trovare una nuova casa. Allo stesso tempo, il nostro sondaggio mostra che chi cerca un appartamento utilizza diversi canali e che anche i contatti personali giocano un ruolo importante. Soprattutto in un mercato immobiliare teso, può quindi essere utile utilizzare contemporaneamente diversi canali durante la ricerca», spiega Dirk Renkert, esperto Comparis in finanze.

La ricerca di un appartamento mostra un chiaro divario generazionale: gli under 56 hanno effettuato ricerche online con una frequenza nettamente maggiore. Più della metà ha utilizzato a questo scopo i portali immobiliari: il 53% delle persone di età compresa tra i 18 e i 35 anni e il 52% di quelle tra i 36 e i 55 anni. Per le persone di età pari o superiore a 56 anni, la percentuale era del 31%. Anche i social media sono stati utilizzati più frequentemente dai più giovani: il 15% delle persone di età compresa tra i 18 e i 35 anni e il 12% di quelle tra i 36 e i 55 anni ha utilizzato questo canale, rispetto al 3% delle persone di età pari o superiore a 56 anni.

Per quanto riguarda il contatto diretto, il quadro è diverso: il 13% delle persone di età pari o superiore a 56 anni ha contattato direttamente un'agenzia immobiliare, quasi il doppio rispetto ai più giovani (7%). I più giovani, invece, si sono rivolti più spesso direttamente alle cooperative: il 9% contro il 5% tra i 36-55enni e il 4% tra gli over 55.

Portali immobiliari e modalità senza annuncio quasi alla pari

Il 44% di tutti gli intervistati (sia inquilini che proprietari) ha infine trovato ciò che cercava tramite un portale immobiliare. Quasi altrettanti hanno trovato la loro casa attuale senza un annuncio pubblico (41%). Il più delle volte è stata la rete personale a portare all'obiettivo: il 27% dei partecipanti al sondaggio ha trovato la propria casa tramite famiglia, amici, colleghi di lavoro o conoscenti. Il 7% ha trovato ciò che cercava tramite il contatto diretto con un'amministrazione immobiliare o una successione diretta.

I social media (6%) e i canali tradizionali o locali (5%) hanno svolto un ruolo meno importante. Solo pochi hanno trovato casa tramite cooperative (3%), fondazioni od organizzazioni senza scopo di lucro (1%) e il datore di lavoro (1%).

Per quanto riguarda il modo effettivo in cui è stata trovata la casa, il divario generazionale è ancora più evidente. Circa la metà delle persone di età compresa tra i 18 e i 35 anni (51%) e tra i 36 e i 55 anni (47%) ha trovato casa tramite un portale immobiliare. Tra gli over 55, la percentuale era del 30%. Anche i social media hanno portato più spesso al traguardo le persone di età pari o inferiore a 55 anni: il 7% rispetto al 2% delle persone di età pari o superiore a 56 anni.

Per le persone di età pari o superiore a 56 anni, i canali personali e classici hanno svolto un ruolo più importante: il 33% ha trovato la propria casa tramite la rete personale, contro il 24% tra i 18-35enni e il 25% tra i 36-55enni. I canali tradizionali e il contatto diretto con le amministrazioni hanno rappresentato complessivamente il 23% tra le persone di età pari o superiore a 56 anni, contro il 7% tra i 18-35enni e il 10% tra i 36-55enni.

Il divario tra città e campagna continua per quanto riguarda il modo effettivo di trovare casa: nelle città (45%) e negli agglomerati urbani (46%) i portali immobiliari hanno portato più spesso a trovare casa rispetto alle zone rurali (37%). In quest'ultimo caso, la rete personale ha svolto un ruolo più importante: il 31% ha trovato ciò che cercava in questo modo, contro il 24% nelle città.

Come sono stati trovati l'appartamento o la casa attuali?



Percorso di ritrovamento in base alla durata della permanenza

Durata della residenza	Meno di 12 mesi	Da 1 a 3 anni	Da 4 a 5 anni	Da più di 5 anni
Portale immobiliare	56%	52%	42%	39%
Rete personale	20%	22%	30%	29%
Social media / messaggistica istantanea	11%	10%	10%	2%
Ricerca diretta di successori	3%	8%	6%	7%
Candidatura cooperativa	3%	1%	1%	3%
Fondazione / senza scopo di lucro	3%	1%	1%	1%
Canali tradizionali / locali	1%	1%	1%	8%
Contatto diretto / amministrazione	3%	5%	8%	9%
Datore di lavoro	1%	0%	0%	1%

Fonte: sondaggio rappresentativo dell'Istituto di ricerche di mercato Innofact (1'038 intervistati, agosto 2026). Base: intervistati che hanno cercato da soli il loro attuale appartamento o la loro attuale casa (n = 922).
I valori sono arrotondati a cifre intere. Il totale può quindi essere compreso tra il 99 e il 101%.



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

Non tutti possono contare sui canali personali nella ricerca di un appartamento

Tra coloro che hanno cercato autonomamente e che non hanno menzionato né le reti personali né i social media come canale di ricerca (51% degli intervistati), il 29% ha dichiarato di non avere accesso a contatti o canali adeguati. Il 18% ha provato a cercare tramite contatti personali o social media, ma senza successo. Per più di un terzo di coloro che hanno cercato autonomamente, invece, i canali personali non sono stati affatto necessari, perché hanno trovato subito quello che cercavano in un altro modo. Il 13% vi ha rinunciato consapevolmente.

Gli under 56 hanno provato più spesso a utilizzare i canali personali, senza successo. Tra i 18-35enni la percentuale era del 21%, tra i 36-55enni del 22%, rispetto al 10% delle persone di età pari o superiore a 56 anni. Tra le persone di età pari o superiore a 56 anni, invece, il 46% ha dichiarato che questo canale non era affatto necessario, rispetto al 32% tra i 18-35enni e il 31% tra i 36-55enni.

«Le reti personali possono essere utili nella ricerca di un appartamento, ma non sono disponibili per tutti allo stesso modo. Chi non ha accesso a tali contatti è più dipendente dai canali di ricerca accessibili al pubblico. Ciò dimostra quanto sia importante un accesso il più ampio e trasparente possibile all'offerta di alloggi pubblicizzata pubblicamente», afferma Renkert.

Sul [sito di Comparis](#) è possibile scaricare lo studio «Analisi degli indicatori relativi agli appartamenti 2026», che contiene ulteriori informazioni dettagliate.

Consigli per gli inquilini

Utilizzare più canali di ricerca contemporaneamente: oltre alla ricerca sui portali immobiliari, includere anche i contatti personali, i social media e le amministrazioni immobiliari. Anche gli abbonamenti di ricerca e le notifiche possono aiutare a scoprire per tempo nuove offerte.

Cercare presso cooperative e fondazioni: le cooperative edilizie, le fondazioni e i provider senza scopo di lucro possono offrire interessanti alternative per alloggi a prezzi accessibili a lungo termine. Informarsi per tempo su requisiti, appartamenti liberi ed eventuali liste d'attesa.

Mantenere la flessibilità nei criteri di ricerca: chi ha un po' di margine di manovra per quanto riguarda la superficie abitabile, il numero di locali, l'arredamento o la posizione, amplia la scelta. Pertanto, è bene distinguere tra requisiti indispensabili e semplici desideri.

Ampliare il raggio di ricerca: non cercare solo nel quartiere preferito o nel centro città. Prendere in considerazione anche i comuni e gli agglomerati limitrofi e verificare i collegamenti di trasporto con il luogo di lavoro o di formazione.

Metodologia

Il sondaggio rappresentativo è stato condotto nel mese di agosto 2026 dall'istituto di ricerche di mercato Innofact, su incarico di comparis.ch, e ha coinvolto 1'038 persone in tutte le regioni della Svizzera. Con «rappresentativo» si intende che i partecipanti a un sondaggio riflettono bene l'intero gruppo target. In altre parole, caratteristiche importanti come età, sesso o regione di residenza sono distribuite in modo simile a quelle dell'intera popolazione. Ciò consente di estendere meglio i risultati a tutti.

Comparis ha analizzato il mercato degli appartamenti in affitto delle 10 città svizzere più popolate tra fine giugno 2025 e fine giugno 2026. La base è costituita da tutti gli annunci di appartamenti in affitto pubblicati su comparis.ch, il più grande mercato immobiliare della Svizzera. Sono stati presi in considerazione esclusivamente 44'654 appartamenti in affitto, pubblicati per la prima volta durante il periodo in esame. Non sono stati presi in considerazione gli appartamenti assegnati al di fuori delle piattaforme immobiliari pubbliche. Per garantire un'elevata qualità dei dati, gli annunci sono stati corretti. L'indice dell'offerta misura il numero di appartamenti in affitto pubblicati per 1'000 abitanti. La base per i dati sulla popolazione sono i dati attualmente disponibili dell'Ufficio federale di statistica (UST).

Maggiori informazioni:

Dirk Renkert

esperto in finanze

e-mail: media@comparis.ch

comparis.ch

Allegato

Embedded-Codes dei grafici

«Numero di appartamenti pubblicizzati ogni 1'000 abitanti»

iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/30154744/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/30154744?1068018"><script
src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

«Come sono stati trovati l'appartamento o la casa attuali?»

iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/30154323/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/30154323?1068018"><script
src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

Tutto su 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 al fondatore Richard Eisler. Comparis non è partecipata né dallo Stato né da altre imprese.