



Analisi degli indicatori relativi agli appartamenti 2026

Dirk Renkert

Esperto Comparis in
immobili e finanze,
comparis.ch

Aurelia De Martinis

Project Manager
Communications & Research,
comparis.ch

 Agosto 2026

Confronto dell'offerta di affitti nelle città

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.

Quasi 45'000 annunci di appartamenti in affitto pubblicati in un anno

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 totale, nel periodo in esame, nelle 10 città più grandi sono stati pubblicati quasi 45'000 appartamenti in affitto. 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)

L'offerta pubblica visibile non rappresenta l'intero mercato immobiliare

Tuttavia, il mercato degli annunci non riflette tutti i cambi di casa. Gli appartamenti possono, ad esempio, essere trasferiti direttamente o intermediati al di fuori delle piattaforme immobiliari pubbliche. Anche gli appartamenti delle cooperative d'abitazione vengono spesso offerti attraverso i propri canali di assegnazione. Un sondaggio rappresentativo di Comparis integra quindi l'analisi degli annunci con il punto di vista della popolazione e mostra attraverso quali canali le persone in cerca di un appartamento cercano e trovano la loro casa.



Alloggi a prezzi contenuti diffusi soprattutto nelle città

I sondaggio rappresentativo condotto tra 1'038 adulti nell'agosto 2026 mostra che quasi due terzi della popolazione svizzera vive in affitto (64%), poco più di un terzo in una proprietà abitativa a uso proprio (36%).

Tra gli inquilini intervistati, il 15% vive in un appartamento in cooperativa secondo il principio dell'affitto basato sui costi. In questo caso, i proventi derivanti dall'affitto devono coprire solo i costi di costruzione, gestione e manutenzione dell'appartamento; non si realizza alcun profitto. Nelle città la percentuale di inquilini in appartamenti di cooperative è del 17%, negli agglomerati urbani del 15% e nelle zone rurali del 7%. Si evidenzia anche un Röstigraben: nella Svizzera tedesca il 17% vive in un appartamento di una cooperativa, nella Svizzera francese il 9%.

Inoltre, complessivamente circa un inquilino su otto beneficia di un affitto agevolato. Il 4% vive in un appartamento sovvenzionato dallo Stato, il 7% paga un affitto agevolato senza sussidio statale e il 2% riceve una riduzione individuale.

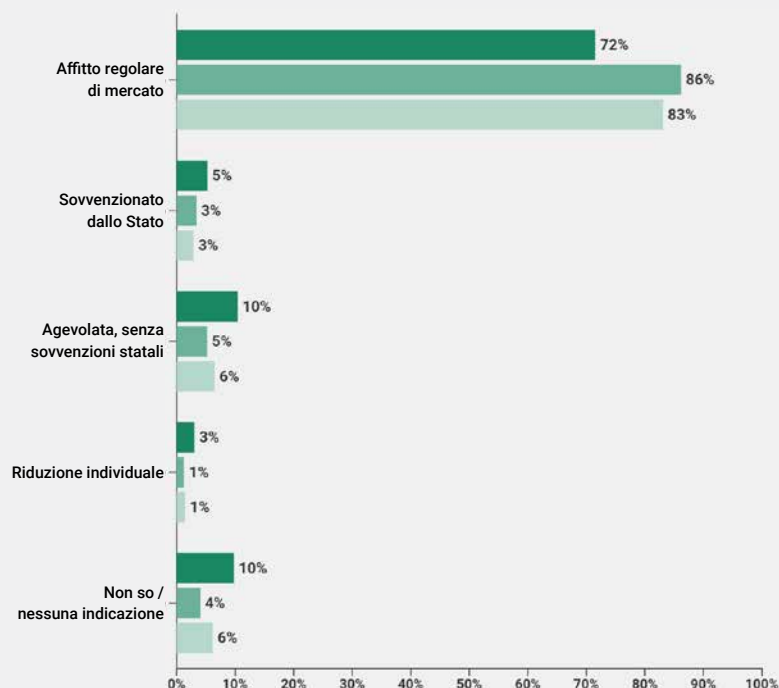
Gli affitti a prezzi agevolati senza sussidio statale sono diffusi soprattutto nelle città, dove ne beneficia il 10% degli inquilini, mentre nelle zone rurali il 4%.

Tra i 18 e i 35 anni, il 72% paga un affitto regolare di mercato, una percentuale inferiore a quella delle persone tra i 36 e i 55 anni (86%) e di quelle di età pari o superiore a 56 anni (83%). Allo stesso tempo, i più giovani beneficiano di un affitto agevolato senza sussidio statale con una frequenza maggiore (circa il 10%) rispetto ai 36-55enni (5%).

L'appartamento è sovvenzionato o a prezzo agevolato?

Quote per fascia d'età

18-35 anni ■
36-55 anni ■
da 56 anni in su ■



Fonte: sondaggio rappresentativo dell'istituto di ricerche di mercato Innofact (1'038 intervistati, agosto 2026). Base: locatari (n = 626). I valori sono arrotondati a cifre intere. Il totale può quindi essere compreso tra il 99 e il 101%.

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

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.

Il Röstigraben si nota anche nella ricerca di un appartamento: nella Svizzera tedesca una persona su due ha utilizzato i portali immobiliari (50%), nella Svizzera francese la percentuale era del 38%. In compenso, i social media (18% contro 8%) e il contatto diretto con le amministrazioni immobiliari (13% contro 9%) hanno svolto un ruolo nettamente più importante.

Le persone con un reddito elevato e quelle che rimangono meno a lungo nella stessa abitazione ricorrono più spesso ai portali immobiliari

Le persone con un reddito elevato hanno utilizzato più spesso i portali immobiliari: il 55% per un reddito familiare lordo superiore a 8'000 franchi, il 45% per un reddito tra i 4'000 e gli 8'000 franchi e il 37% per un reddito fino a 4'000 franchi.

Chi si è trasferito nella propria casa attuale negli ultimi 3 anni (28% degli intervistati) ha utilizzato più spesso i portali immobiliari per la ricerca di un appartamento. Il 59% ha effettuato la ricerca in questo modo, mentre per coloro che vivono nella loro abitazione da più di 5 anni (60% degli intervistati) la percentuale era del 41%.

Un modello simile si osserva per i social media: per una durata di permanenza inferiore a 1 anno (9% degli intervistati), il 21% ha utilizzato questo canale, per una durata di permanenza da 1 a 3 anni (19% degli intervistati) la percentuale era del 18% e per una durata di permanenza superiore a 5 anni del 6%.

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%).



Come trovare la nuova casa

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.

Il Röstigraben si nota anche nel trovare casa: nella Svizzera tedesca il 47% ha trovato casa tramite un portale immobiliare, nella Svizzera francese il 34%. In quest'ultima regione, i social media (13% contro 3%) e il contatto diretto con le amministrazioni immobiliari (11% contro 6%) hanno svolto un ruolo più importante.

Le persone con un reddito elevato trovano più spesso casa tramite i portali immobiliari

Con un reddito familiare lordo superiore a 8'000 franchi, la metà ha trovato casa tramite un portale immobiliare (50%). Per i redditi compresi tra 4'000 e 8'000 franchi, la percentuale era del 40%, per i redditi fino a 4'000 franchi del 35%.

Per quanto riguarda il contatto diretto con le amministrazioni immobiliari, si riscontra un modello diverso: per i redditi fino a 4'000 franchi, questo canale ha permesso al 12% di trovare casa, il doppio rispetto alla fascia di reddito medio (6%).

Per una durata di permanenza massima di 3 anni, ben la metà ha trovato casa tramite un portale immobiliare, per una durata di permanenza superiore a 5 anni la percentuale era del 39%.

Anche i social media hanno portato più spesso al traguardo per una durata di permanenza più breve: per una durata di permanenza pari o inferiore a 5 anni, le percentuali sono di circa il 10%, rispetto al 2% per una durata di permanenza superiore a 5 anni. Per i canali tradizionali e locali il quadro si inverte: l'8% delle persone che vivono nella loro abitazione da molti anni ha trovato ciò che cercava in questo modo, rispetto a circa l'1% delle persone con una durata di permanenza inferiore a 5 anni.



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%.

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.

Nella Svizzera romanda, il 28% ha provato, senza successo, a trovare ciò che cercava tramite contatti personali o social media, nella Svizzera tedesca il 15%. Nella Svizzera tedesca, invece, questo metodo è stato più frequentemente del tutto inutile: il 39% rispetto al 25% della Svizzera romanda.

«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.



Più di una persona su tre ha cercato un alloggio negli ultimi 3 anni

Negli ultimi 3 anni il 36% della popolazione svizzera ha cercato un appartamento o una casa, negli ultimi 12 mesi ben una persona su cinque. Allo stesso tempo, circa l'8% ha dichiarato di non aver mai cercato attivamente un appartamento o una casa.

Si notano evidenti differenze in base all'età: il 55% delle persone tra i 18 e i 35 anni ha cercato un alloggio negli ultimi 3 anni. Tra i 36-55enni la percentuale era del 36%, mentre tra le persone di età pari o superiore a 56 anni era del 17%.

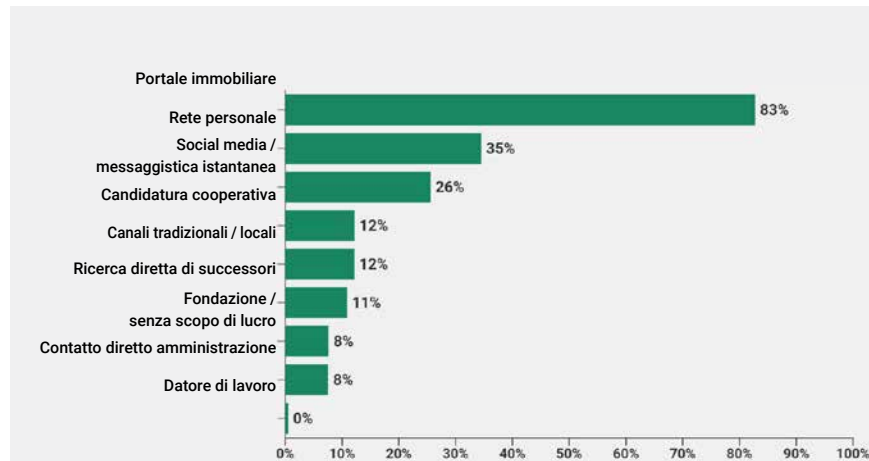
Il quadro si inverte se si guarda più indietro nel tempo: per il 64% delle persone di età pari o superiore a 56 anni, l'ultima ricerca risale a più di 5 anni fa. Tra i 36 e i 55 anni la percentuale è nettamente inferiore (46%). Tra i 18 e i 35enni la percentuale è del 15%, circa un terzo di quella della fascia di età 36-55.

Nella Svizzera tedesca il 24% ha cercato un alloggio negli ultimi 12 mesi, mentre nella Svizzera francese solo il 17%.

Per quanto riguarda una ricerca effettuata da 1 a 3 anni fa, il quadro si inverte: nella Svizzera francese la percentuale è del 18%, nella Svizzera tedesca del 13%.

Quali canali vengono utilizzati in caso di una nuova ricerca di alloggio?

Quote dei percorsi di ricerca utilizzati



Fonte: sondaggio rappresentativo dell'istituto di ricerche di mercato Innofact (1'038 intervistati, agosto 2026).
Base: intervistati che hanno cercato nuovamente un appartamento o una casa (n = 235). Era possibile fornire più risposte. La somma delle percentuali può quindi essere superiore al 100%. I valori sono arrotondati a cifre intere.



Costi abitativi e il loro impatto

Gli inquilini sostengono più spesso costi abitativi più elevati

Ben due terzi degli intervistati ha spese abitative mensili inferiori a 2'000 franchi (68%). Circa una persona su quattro, invece, spende almeno 2'000 franchi per l'abitazione.

Ci sono differenze tra chi vive in affitto e chi possiede la propria casa: il 27% dei proprietari paga meno di 1'000 franchi al mese, mentre tra chi vive in affitto la percentuale è dell'11%.

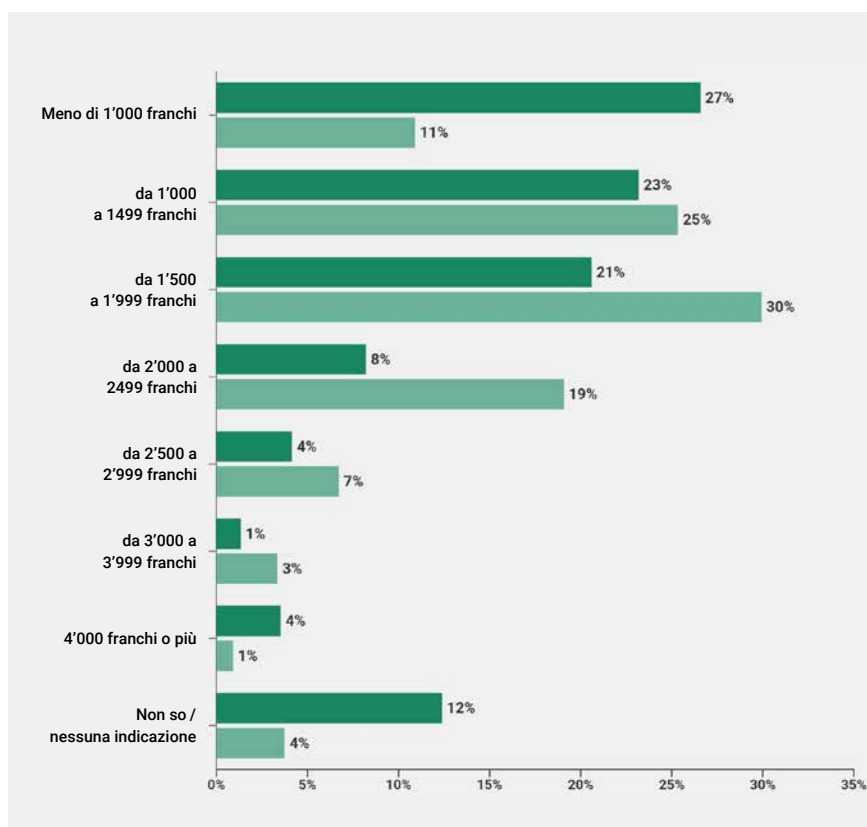
Quasi la metà degli inquilini spende tra 1'500 e 2'499 franchi per l'abitazione (49%), rispetto al 29% dei proprietari.

La differenza è particolarmente elevata per quanto riguarda le spese per l'abitazione comprese tra 2'000 e 2'499 franchi: il 19% degli inquilini rientra in questa categoria, rispetto all'8% dei proprietari.

A quanto ammontano le spese di alloggio mensili?

Quote delle fasce di costi abitativi in base alla situazione abitativa

Proprietari
Inquilini



Fonte: sondaggio rappresentativo dell'istituto di ricerche di mercato Innofact (1'038 intervistati, agosto 2026).
Base: proprietari di immobili e inquilini (n = 1001). I valori sono arrotondati a cifre intere. Il totale può quindi essere compreso tra il 99 e il 101%.



I redditi bassi e gli anziani sostengono un onere particolarmente elevato per i costi abitativi

Oltre la metà degli intervistati (54%) ha dichiarato di spendere almeno un quarto del reddito familiare per l'abitazione. Il 38% spende tra un quarto e un terzo. Per il 16% i costi per l'abitazione rappresentano addirittura più di un terzo del reddito. Il 32% spende meno di un quarto.

Le economie domestiche a basso reddito sono particolarmente gravate. Con un reddito fino a 4'000 franchi, il 36% spende più di un terzo per l'abitazione. Per i redditi compresi tra 4'000 e 8'000 franchi, la percentuale è del 17%, per i redditi superiori a 8'000 franchi del 6%.

Al contrario, chi ha un reddito elevato ha un margine di manovra finanziaria significativamente maggiore: il 59% delle economie domestiche con un reddito superiore a 8'000 franchi spende meno di un quarto per l'abitazione. Per i redditi medi, la percentuale è del 25%, per i redditi fino a 4'000 franchi solo del 18%.

Le persone che vivono da sole sono più spesso gravate. Il 26% spende più di un terzo del proprio reddito familiare lordo per l'abitazione, rispetto al 15% delle famiglie di due persone e al 10% delle famiglie di 3 o più persone.

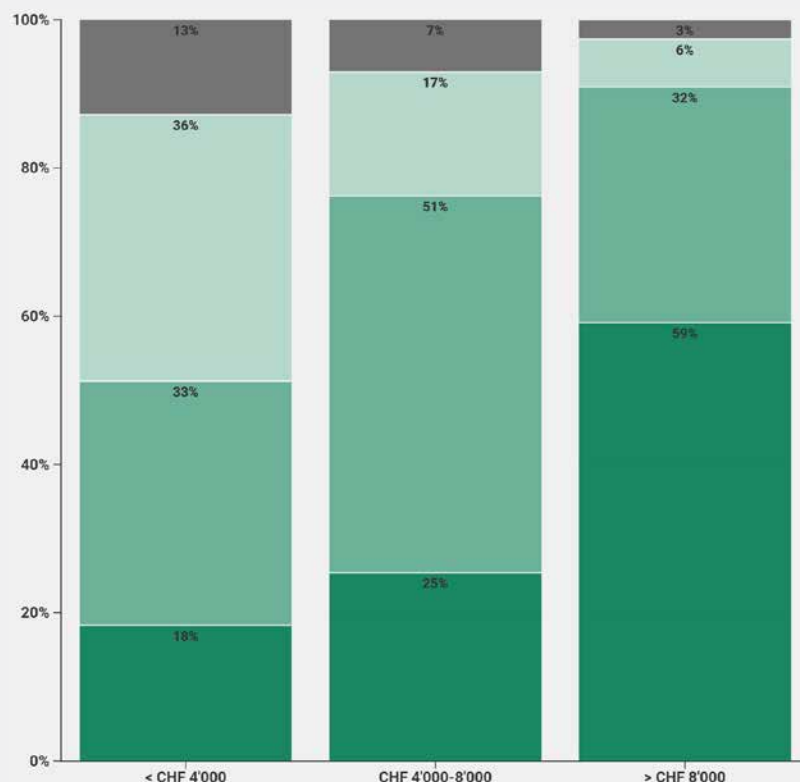
Un onere elevato per i costi dell'abitazione colpisce più spesso le persone anziane. Tra le persone di età pari o superiore a 56 anni, una su quattro (25%) spende più di un terzo del reddito lordo della famiglia per l'abitazione. Trai 36 e i 55 anni la percentuale è del 14%, mentre tra i 18 e i 35 anni è del 12%.



A quanto ammonta la quota delle spese di alloggio sul reddito lordo delle economie domestiche?

Quote in base al reddito lordo dell'economia domestica

- Meno di un quarto
- Da un quarto a un terzo
- Oltre un terzo
- Non so / nessuna indicazione

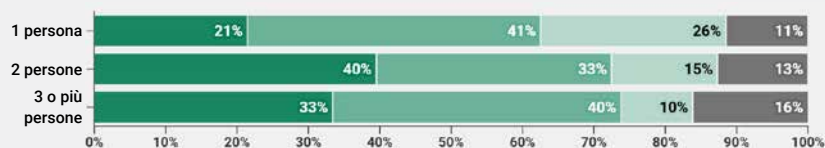


Fonte: sondaggio rappresentativo dell'istituto di ricerche di mercato Innofact (1'038 intervistati, agosto 2026).
Base: intervistati con indicazione del reddito lordo dell'economia domestica (n = 892). I valori sono arrotondati a cifre intere.

A quanto ammonta la quota delle spese di alloggio sul reddito lordo delle economie domestiche?

Quote per dimensione dell'economia domestica

- Meno di un quarto
- Da un quarto a un terzo
- Oltre un terzo
- Non so / nessuna indicazione



Fonte: sondaggio rappresentativo dell'istituto di ricerche di mercato Innofact (1'038 intervistati, agosto 2026).
I valori sono arrotondati a cifre intere. Il totale può quindi essere compreso tra il 99 e il 101%.



Analisi degli indicatori relativi agli appartamenti 2026

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 Comparis in immobili e finanze
Telefono +41 (0)44 360 53 91
media@comparis.ch

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