

Comunicato stampa

Sondaggio rappresentativo di Comparis sui costi abitativi

Trappola dei costi abitativi: una persona su sei spende troppo per l'abitazione

In Svizzera, per molte famiglie l'abitazione supera la regola di bilancio generalmente accettata: il 16% degli adulti spende più di un terzo del proprio reddito familiare lordo per l'abitazione; tra chi vive in affitto la percentuale arriva addirittura al 22%. È inoltre degno di nota il fatto che anche il 7% dei proprietari di abitazioni superi questo limite, nonostante le banche verifichino la sostenibilità al momento dell'acquisto. «La regola del terzo non è un parametro accademico, bensì una soglia di allerta nel bilancio familiare: chi la supera in modo continuativo deve risparmiare su altre voci di spesa importanti, forse persino sulle spese sanitarie o sulla previdenza», afferma l'esperto Comparis in immobili Harry Büsser.

Zurigo, 22 ottobre 2026 – In Svizzera, per molte amministrazioni immobiliari vale il principio secondo cui le spese abitative lorde non dovrebbero superare un terzo del reddito lordo. Tuttavia, questa regola generale funziona sempre meno. Il 16% della popolazione adulta supera questo limite di sostenibilità. È quanto emerge da un sondaggio rappresentativo condotto su incarico del servizio di confronti online comparis.ch, che gestisce il più grande portale immobiliare della Svizzera.

«La regola del terzo non è una legge naturale, ma è un importante valore di allerta. Chi la supera in modo continuativo deve risparmiare su altre voci di spesa importanti, forse persino sulle spese sanitarie o sulla previdenza. Inoltre, si rischia di trovarsi in difficoltà in caso di spese impreviste», afferma l'esperto Comparis in immobili Harry Büsser.

Oltre un quinto degli affittuari paga troppo

Soprattutto per le persone con redditi bassi, l'abitazione è spesso troppo costosa. Il 36% delle economie domestiche con un reddito lordo fino a 4'000 franchi ne spende più di un terzo per l'abitazione. Tra le economie domestiche con un reddito superiore a 8'000 franchi, la percentuale scende appena al 6%. Nel complesso, oltre un quinto degli affittuari (22%) supera il limite generalmente accettato di un terzo del reddito per le spese abitative.

Anche il 7% dei proprietari di immobili paga troppo

Anche il 7% dei proprietari supera la soglia di un terzo. Ciò è degno di nota, perché prima di concedere un'ipoteca le banche devono verificare se il finanziamento è sostenibile a lungo termine. Di norma, non tengono conto dell'attuale tasso d'interesse ipotecario, bensì di un tasso d'interesse calcolatorio del 5%. Questo è nettamente superiore all'attuale livello di mercato: nel [confronto ipotecario di Comparis](#), le ipoteche a tasso fisso di dieci anni sono attualmente disponibili con tassi a partire da circa l'1,6%.

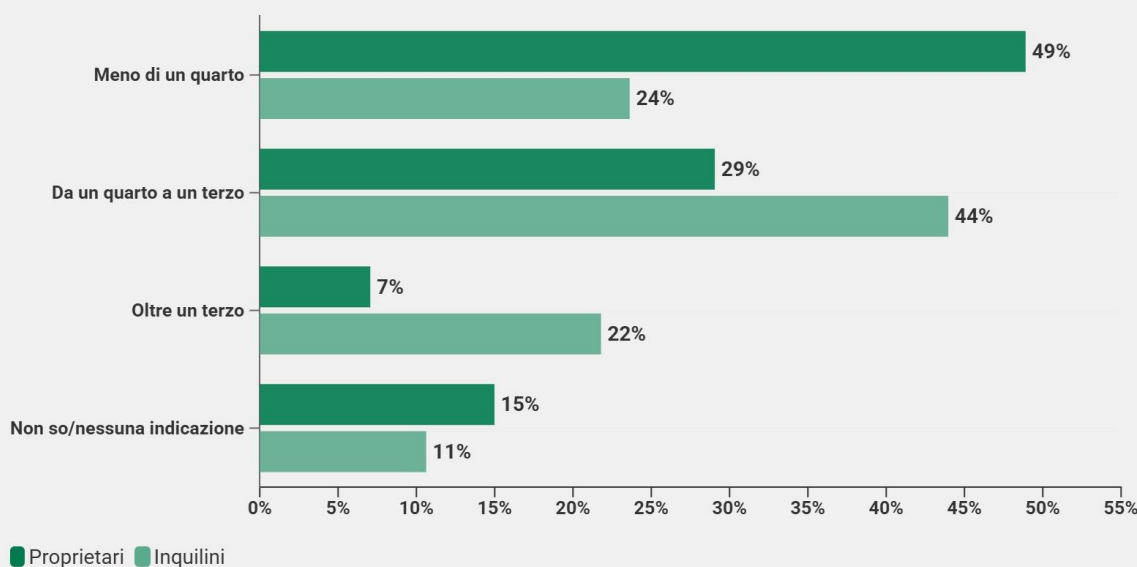
«Questo 7% non significa automaticamente che al momento dell'acquisto i calcoli siano stati sbagliati», afferma Büsser. «Un calcolo della sostenibilità è sempre una fotografia istantanea. Se in seguito viene meno un reddito, una coppia si separa, qualcuno riduce il proprio carico di lavoro

o va in pensione, un finanziamento inizialmente sostenibile può diventare improvvisamente difficile.»

Per l'esperto Comparis, i risultati mostrano anche perché non si dovrebbe allentare troppo in fretta il calcolo della sostenibilità. «A prima vista, il tasso del 5% sembra elevato, se si considera che attualmente le ipoteche di dieci anni sono disponibili a partire da circa l'1,6%. Tuttavia, non è solo un cuscinetto contro l'aumento dei tassi d'interesse. Protegge anche da cambiamenti nelle circostanze di vita. Chi fa calcoli troppo al risparmio al momento dell'acquisto, in seguito avrà poco margine di manovra se il reddito, i costi di manutenzione o i costi di finanziamento dovessero risultare diversi da quanto previsto.»

A quanto ammonta l'onere dei costi abitativi?

Quote dell'incidenza dei costi abitativi in base alla situazione abitativa



Fonte: sondaggio rappresentativo dell'istituto di ricerche di mercato Innofact (1'038 intervistati, agosto 2026). Base: proprietari di immobili e inquilini (n = 1'001).
I valori sono arrotondati a cifre intere. Il totale può quindi essere compreso tra il 99 e il 101%.

comparis.ch

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

Un quarto degli intervistati spende più di 2'000 franchi per l'abitazione

In Svizzera, il salario mediano è attualmente di 7'024 franchi al mese. Ciò significa che la metà della popolazione guadagna di più, l'altra metà di meno e che i costi abitativi non dovrebbero superare i 2'341 franchi. In realtà, secondo il sondaggio di Comparis, un quarto della popolazione adulta spende più di 2'000 franchi al mese per l'abitazione. Tra chi vive in una casa in affitto la percentuale è del 30%.

Nella fascia di reddito compresa tra 4'000 e 8'000 franchi, un quarto paga più di 2'000 franchi al mese per l'abitazione. Tuttavia, anche quasi il 10% delle persone con un reddito basso, con un reddito lordo inferiore a 4'000 franchi, paga più di 2'000 franchi per la propria abitazione, ovvero ben più della metà del proprio reddito. «2'000 franchi di costi abitativi non rappresentano lo stesso importo per tutti. Per chi percepisce un reddito elevato, è un importo sostenibile. Per i redditi bassi o medi, lo stesso importo può significare che a fine mese non rimane quasi nulla da mettere da parte», afferma Büsser.

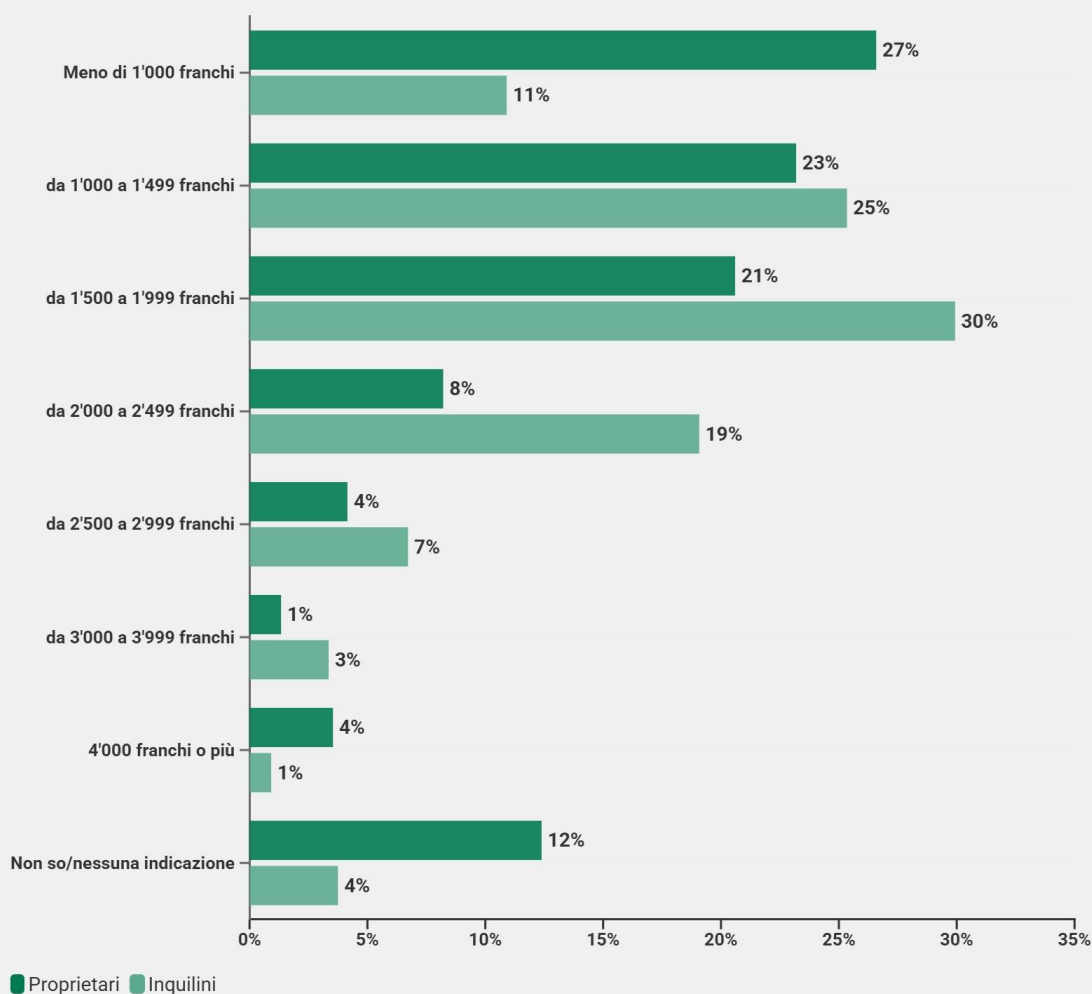
I proprietari hanno spesso costi abitativi correnti inferiori

Tra i proprietari di immobili, il 17% spende più di 2'000 franchi al mese per la propria abitazione. In linea di principio, tuttavia, i costi sono spesso inferiori rispetto a quelli sostenuti dagli inquilini. Il 50% spende meno di 1'500 franchi al mese. Tra chi vive in una casa in affitto la percentuale è del 36%. Al di sotto della soglia dei 1'000 franchi, la differenza è particolarmente evidente: il 27% dei proprietari si colloca al di sotto di tale cifra, mentre tra chi vive in affitto la percentuale è solo dell'11%.

«Per quanto riguarda i costi abitativi mensili, la proprietà sembra spesso più conveniente dell'affitto. Tuttavia, si dimentica spesso che una parte considerevole del capitale proprio è immobilizzata nella casa o nell'appartamento», afferma Büsser. «Questo denaro non può essere investito e generare rendimento allo stesso tempo. Inoltre, si aggiungono le spese di manutenzione, le ristrutturazioni e le riparazioni più importanti. La proprietà può essere interessante a lungo termine, ma non è automaticamente più conveniente.»

A quanto ammontano le spese di alloggio mensili?

Quote delle fasce di costi abitativi in base alla situazione abitativa



Fonte: sondaggio rappresentativo dell'istituto di ricerche di mercato Innofact (1'038 intervistati, agosto 2026). Base: proprietari di immobili e inquilini (n = 1'001).
I valori sono arrotondati a cifre intere. Il totale può quindi essere compreso tra il 99 e il 101%.

comparis.ch

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

comparis.ch SA
Birmensdorferstrasse 108
CH-8003 Zurigo

Consigli per i consumatori

Non spingersi al limite di sostenibilità: i costi abitativi complessivi dovrebbero essere scelti in modo tale che, dopo aver pagato l'affitto o il finanziamento, rimanga un margine sufficiente per la cassa malati, la mobilità, i generi alimentari, la previdenza e le spese impreviste.

Calcolare tutti i costi abitativi: oltre all'affitto o agli interessi ipotecari, nel budget rientrano anche le spese accessorie, l'energia, le assicurazioni e, nel caso della proprietà abitativa, la manutenzione, gli accantonamenti e le ristrutturazioni.

Confrontare i prezzi degli affitti prima di trasferirsi: chi cerca un nuovo appartamento dovrebbe [verificare i prezzi di offerte comparabili nella regione desiderata](#). A volte conviene adattare leggermente la posizione, le dimensioni o le dotazioni dell'immobile, invece di fare calcoli finanziari troppo al risparmio.

Verificare il potenziale di riduzione: i locatari dovrebbero controllare regolarmente se hanno [diritto a una riduzione del canone d'affitto](#) a causa di un calo del tasso di riferimento. Tuttavia, il fattore decisivo è sempre il calcolo concreto del canone di locazione, poiché l'inflazione e gli aumenti dei costi possono essere compensati.

Prevedere i cambiamenti: i proprietari di immobili dovrebbero verificare se le spese abitative rimangono sostenibili a lungo termine anche in caso di pensionamento, perdita di reddito, separazione, aumento dei costi di manutenzione o aumento dei costi di finanziamento.

Non fare calcoli ottimistici sulla proprietà: quando si confronta con un appartamento in affitto, non contano solo i costi mensili. Chi investe capitale proprio in una casa o in un appartamento non può contemporaneamente investire questo denaro. Anche questi mancati guadagni, così come le spese di manutenzione e ristrutturazione, rientrano nel calcolo complessivo, al pari dell'andamento del valore dell'immobile.

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 della popolazione adulta residente di età compresa tra i 18 e i 74 anni 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 di questo gruppo di popolazione. Ciò consente di estendere meglio i risultati a tutte le persone di questo gruppo.

Maggiori informazioni:

Harry Büsser

esperto in immobili

telefono: 044 360 53 91

e-mail: media@comparis.ch

comparis.ch

Allegato

Embedded-Codes dei grafici

«A quanto ammonta l'onere dei costi abitativi?»

iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/30580552/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/30580552?1068018"><script
src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

«A quanto ammontano le spese di alloggio mensili?»

iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/30146524/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/30146524?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 al fondatore Richard Eisler. Comparis non è partecipata né dallo Stato né da altre imprese.