

Barometro immobiliare svizzero

T2 - 2023

CHF 19'500 / m²

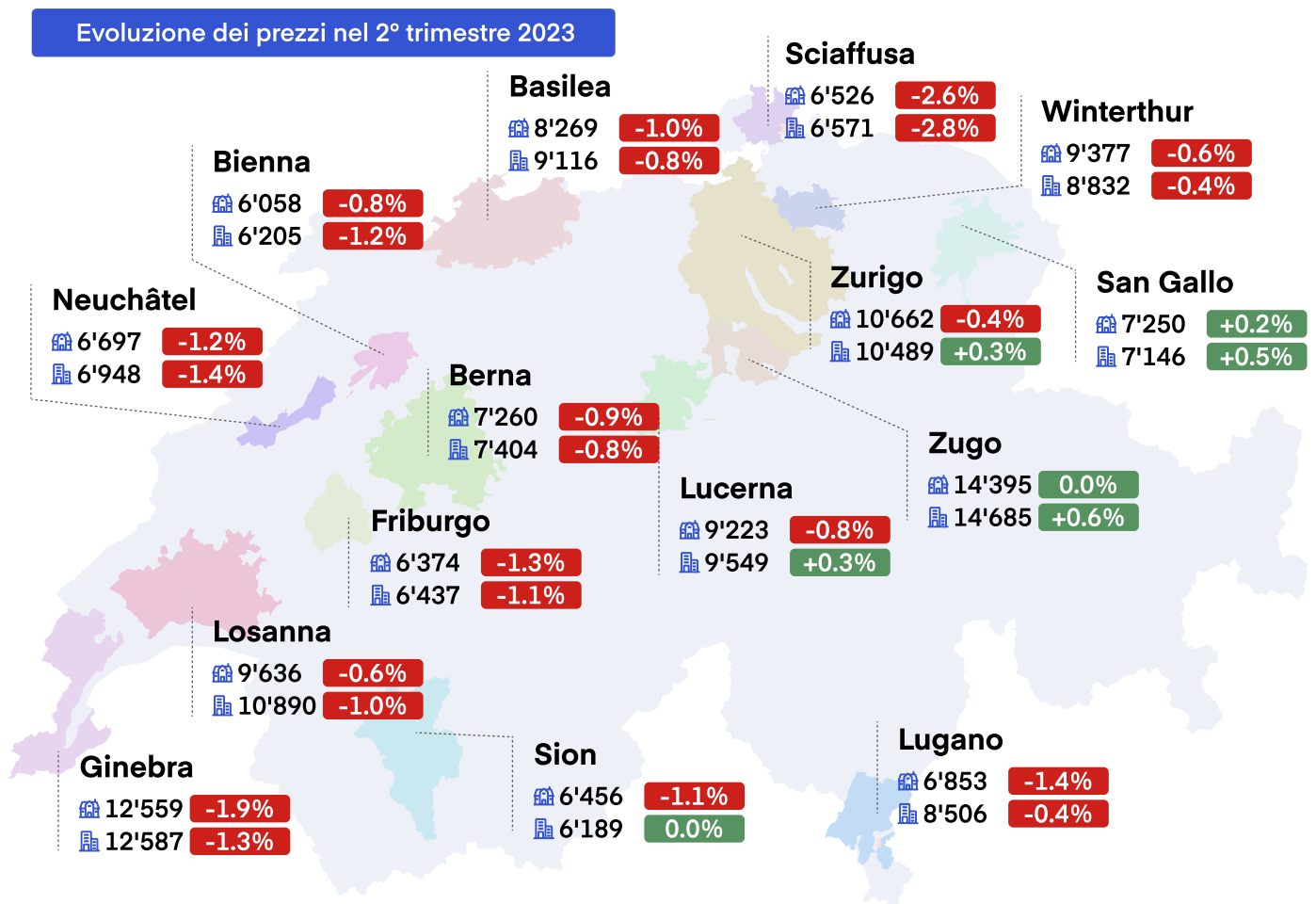
Zugo, ZG

Variazione annuale dei prezzi immobiliari al 30 Giugno 2023

	Top 3		Bottom 3	
Case	San Gallo	+0.2%	Sciaffusa	-2.6%
-0.8%	Zugo	0.0%	Ginebra	-1.9%
	Zurigo	-0.4%	Lugano	-1.4%
Appartamenti	Zugo	+0.6%	Sciaffusa	-2.4%
-0.1%	San Gallo	+0.5%	Neuchâtel	-1.4%
	Lucerna	+0.3%	Geneva	-1.3%

Prezzo medio di appartamenti e case al m²

T2 2023: L'evoluzione nelle quindici città principali



Source: RealAdvisor Research

I prezzi continuano a scendere mentre le transazioni immobiliari diminuiscono del 20%

Nel secondo trimestre 2023, il mercato immobiliare svizzero continua a regolarsi, con i prezzi delle case nelle principali città che scendono fino al 1,9%. Un confronto anno dopo anno rivela una diminuzione sostanziale del 20% nel numero di rogiti. Sullo sfondo, i tassi di interesse a lungo termine hanno raggiunto il loro picco con una tendenza al ribasso prevista nei mesi a venire.

Trend al ribasso nei prezzi immobiliari

Il secondo trimestre del 2023 ha visto una diminuzione generale dei prezzi immobiliari in tutta la Svizzera. Per gli appartamenti, la media nazionale è scesa leggermente dello 0,1%. Tuttavia, questo piccolo cambiamento nasconde cambiamenti più significativi nelle città più grandi. Ginevra ha registrato una diminuzione dell'1,2%, seguita da Losanna e Basilea, entrambe con un calo dell'1,0% e dello 0,8% rispettivamente. Anche Berna ha visto una diminuzione dello 0,8% sui prezzi degli appartamenti. Rimane interessante notare che, non tutte le città hanno seguito tale tendenza al ribasso. Zugo e Zurigo hanno contrastato la tendenza con leggeri aumenti dello 0,6% e dello 0,3%.

Il mercato immobiliare delle case ha mostrato una tendenza simile, con la media nazionale in diminuzione dello 0,8%. Ginevra ha visto la diminuzione più grande con l'1,9%, seguita da Basilea e Berna con l'1,0% e lo 0,9% rispettivamente. Anche Zurigo, che aveva visto un leggero aumento nei prezzi degli appartamenti, ha sperimentato una diminuzione nei prezzi delle case, sebbene più piccola dello 0,4%. Zugo è rimasta stabile senza cambiamenti nei prezzi delle case.

Queste tendenze indicano un raffreddamento del mercato immobiliare svizzero, in particolare nelle grandi città. La diminuzione dei prezzi può essere

influenzata da una serie di fattori, tra cui le condizioni economiche, i tassi di interesse e l'andamento del mercato. Mentre ci avviciniamo alla seconda metà dell'anno sarà interessante vedere come si evolvono queste tendenze e quale impatto avranno sul mercato.

Diminuzione anno dopo anno dei rogiti e l'aumento di oggetti sul mercato

Il numero di transazioni immobiliari nel Q2 2023 ha registrato un significativo calo del 20% rispetto all'anno precedente. Questa tendenza è coerente nella maggior parte delle regioni. Zurigo e Berna hanno entrambe registrato un calo del 15% nei rogiti rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre Ginevra ha visto un calo leggermente superiore del 18%. Le transazioni a Basilea sono diminuite del 12%, segnando un notevole rallentamento dell'attività di mercato in queste grandi città rispetto all'anno precedente.

I cali più significativi rispetto all'anno precedente sono stati registrati in Ticino, Vallese e Grigioni con il 30%. Il calo di rogiti in queste regioni è un chiaro indicatore del raffreddamento del mercato, riflettendo il rallentamento generale del mercato immobiliare svizzero.

Questa diminuzione di rogiti ha portato ad un significativo aumento del numero di case e appartamenti in vendita online, passando da 35.000 a



40.000, con un aumento del 14%. Poiché queste proprietà rimangono sul mercato per periodi più lunghi, gli acquirenti potrebbero trovarsi con più opzioni e potere di negoziazione. Questo cambiamento potrebbe potenzialmente portare ad un mercato di acquirenti in alcune regioni, dove l'offerta supera la domanda, e gli acquirenti detengono il potere nelle negoziazioni. Questo aumento di oggetti e la diminuzione di rogiti influenzeranno l'intero mercato immobiliare svizzero.

Tassi di interesse al picco, previsto per diminuire

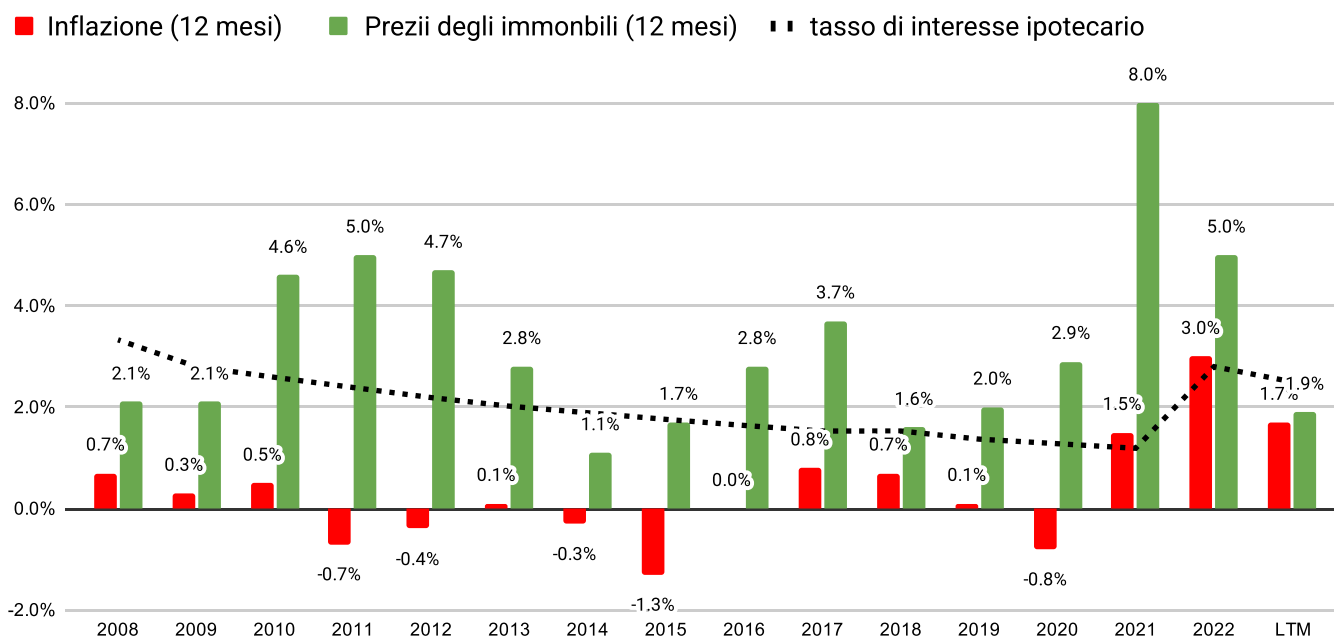
La Banca Nazionale Svizzera (BNS) in Giugno ha aumentato il suo tasso direttore dall'1,5 all'1,75 per cento, giustificando la mossa a causa dei rischi di inflazione a medio termine per l'economia svizzera. Nonostante questo aumento, la BNS prevede che l'inflazione sarà leggermente superiore al suo obiettivo dallo 0 al 2 per cento nel 2026. Nel Settembre 2023 si prevede che la BNS aumenterà il suo tasso di politica monetaria un'ultima volta al 2 per cento.

Tuttavia, è improbabile che ciò abbia un impatto significativo sui tassi d'interesse ipotecari a lungo termine, poiché i mercati obbligazionari stanno già

anticipando il cambiamento della previsione del tasso di politica per Settembre. Al contrario, le prospettive per potenziali tagli del tasso direttore l'anno prossimo dovrebbero portare a tassi di interesse leggermente più bassi nella seconda metà dell'anno. Questo sarà senza dubbio più pronunciato per i tassi d'interesse ipotecari che per i rendimenti dei titoli di Stato.

L'inflazione in Svizzera è scesa sotto il 2% a Giugno, raggiungendo l'obiettivo della banca centrale svizzera per la prima volta in un anno e mezzo. Il calo dei prezzi del petrolio ha contribuito alla diminuzione dell'inflazione, con i prezzi in calo del 22,6% rispetto a Giugno 2022. Questa è la prima volta dal primo 2022 che l'inflazione in Svizzera è al di sotto della soglia del 2% mirata dalla Banca Nazionale Svizzera. L'inflazione in Svizzera al 1,7% è molto più bassa rispetto all'inflazione nella zona euro, che a Giugno si attestava al 5,5% secondo la stima di Eurostat. Questi sviluppi nell'inflazione e nei tassi di interesse giocheranno senza dubbio un ruolo significativo nella modellazione del mercato immobiliare svizzero dei prossimi mesi.

Evoluzione dei prezzi delle case rispetto all'inflazione dal 2008



Città: l'evoluzione dei prezzi di case e appartamenti

Appartamenti

Città	10 anni	▼ 1 anno	T2 2023
Zugo	57.8%	4.6%	0.6%
Sion	23.3%	4.3%	0.0%
Lucerna	42.4%	3.5%	0.3%
San Gallo	44.0%	3.4%	0.5%
Bienna	32.1%	1.7%	-1.2%
Zurigo	42.1%	1.6%	0.3%
Svizzera	32.8%	1.4%	-0.1%
Friburgo	32.4%	0.6%	-1.1%
Losanna	33.9%	0.5%	-1.0%
Basilea	45.6%	0.1%	-0.8%
Berna	30.6%	-0.1%	-0.8%
Ginebra	21.5%	-0.1%	-1.3%
Winterthur	37.8%	-0.8%	-0.4%
Neuchâtel	30.8%	-1.2%	-1.4%
Lugano	4.9%	-2.4%	-0.4%
Sciaffusa	27.9%	-2.4%	-2.8%

Case

Città	10 anni	▼ 1 anno	T2 2023
Sion	18.3%	5.0%	-1.1%
San Gallo	35.1%	3.0%	0.2%
Zugo	35.4%	2.8%	0.0%
Lucerna	47.2%	2.2%	-0.8%
Bienna	44.7%	1.8%	-0.8%
Friburgo	45.8%	0.6%	-1.3%
Zurigo	39.0%	0.6%	-0.4%
Berna	51.9%	0.5%	-0.9%
Neuchâtel	9.1%	0.3%	-1.2%
Losanna	41.2%	0.0%	-0.6%
Basilea	42.7%	-0.3%	-1.0%
Ginebra	25.3%	-0.8%	-1.9%
Lugano	27.4%	-0.9%	-1.4%
Svizzera	34.7%	-1.2%	-0.8%
Winterthur	37.5%	-1.4%	-0.6%
Sciaffusa	28.5%	-1.5%	-2.6%

Cantoni: l'evoluzione dei prezzi di case e appartamenti

Appartamenti

Cantone	10 anni	▼ 1 anno	T2 2023
Grigioni	50.6%	6.3%	1.6%
Vallese	23.1%	4.6%	-0.1%
San Gallo	37.6%	4.2%	1.0%
Zugo	57.2%	4.0%	0.7%
Appenzell Interno	34.5%	3.7%	-0.2%
Glarona	34.5%	3.6%	1.4%
Appenzell Est.	40.6%	3.4%	-0.8%
Lucerna	37.7%	2.6%	-0.2%
Schwyz	36.7%	2.5%	1.3%
Thurgovia	34.6%	2.3%	0.5%
Uri	29.0%	2.3%	1.2%
Argovia	33.6%	1.9%	0.3%
Obwaldo	43.3%	1.5%	0.0%
Nidwaldo	35.1%	1.4%	0.2%
Svizzera	32.8%	1.4%	-0.1%
Berna	31.8%	1.2%	-0.7%
Zurigo	41.5%	0.8%	-0.7%
Soletta	29.4%	0.7%	-0.6%
Friburgo	27.8%	0.6%	-1.4%
Vaud	28.1%	0.6%	-0.7%
Basilea Città	52.9%	0.3%	-0.1%
Ginebra	23.0%	-0.3%	-0.7%
Ticino	9.5%	-0.5%	-0.3%
Jura	20.2%	-0.6%	-1.7%
Basilea Camp	35.6%	-0.7%	-0.6%
Neuchâtel	28.5%	-1.0%	-1.2%
Sciaffusa	28.6%	-2.2%	-2.3%

Case

Cantone	10 anni	▼ 1 anno	T2 2023
Grigioni	39.8%	6.0%	1.8%
Vallese	26.5%	5.2%	-1.0%
San Gallo	47.9%	4.2%	0.4%
Appenzell Est.	47.5%	3.5%	-0.3%
Appenzell Interno	45.8%	3.4%	0.0%
Zugo	50.9%	2.5%	-0.3%
Thurgovia	44.5%	2.1%	-0.1%
Nidwaldo	45.0%	2.0%	0.0%
Schwyz	40.6%	1.8%	0.9%
Glarona	47.2%	1.5%	0.1%
Argovia	38.5%	1.2%	0.0%
Lucerna	43.4%	1.0%	-0.8%
Ticino	12.8%	1.0%	-0.5%
Berna	35.5%	0.9%	-0.9%
Basilea Città	48.1%	0.8%	-0.2%
Friburgo	32.2%	0.7%	-1.1%
Vaud	23.3%	0.2%	-1.1%
Neuchâtel	24.0%	0.2%	-0.9%
Soletta	36.2%	0.1%	-0.8%
Uri	32.6%	-0.2%	-0.9%
Zurigo	42.1%	-0.3%	-0.2%
Obwaldo	46.8%	-0.4%	-0.7%
Sciaffusa	40.8%	-0.7%	-1.8%
Ginebra	17.0%	-0.8%	-1.9%
Basilea Camp	37.1%	-0.8%	-1.4%
Svizzera	34.7%	-1.2%	-0.8%
Jura	26.0%	-1.7%	-1.3%

Contatti Stampa

press@realadvisor.com

+41 (0) 22 552 46 46

RealAdvisor SA
Rte de Saint-Julien 198,
CH-1228 Plan-les-Ouates

RealAdvisor AG
Heinrichstrasse 200
CH-8005 Zürich



CHF 8'820 / m²

Interlaken, BE



Inquadra il codice QR

www.realadvisor.ch

**Scopri il valore della tua casa
gratuitamente online**