

Barometro immobiliare svizzero

T3 - 2026

CHF 17'542 / m²

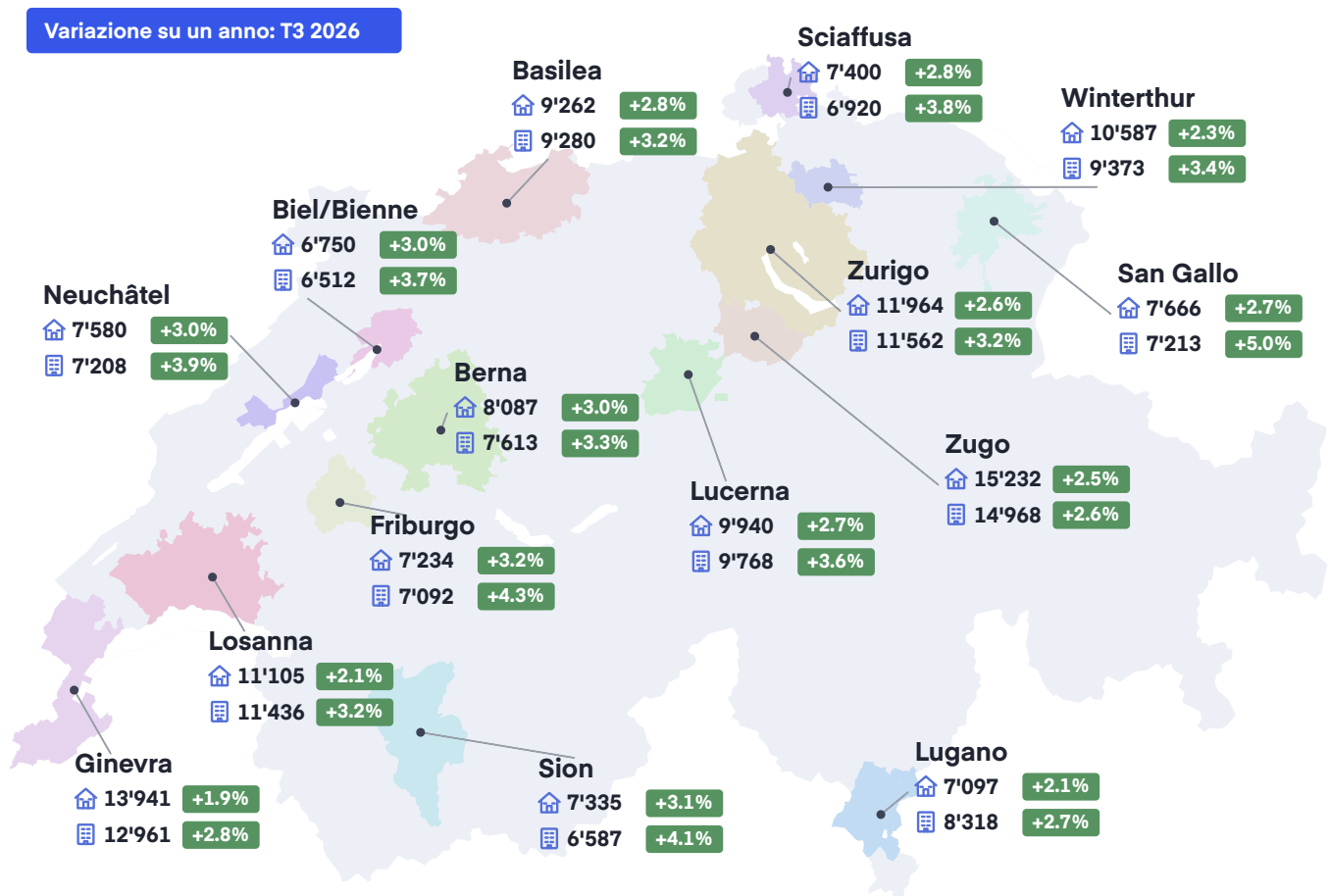
Zurigo, centro storico

Evoluzione annua dei prezzi immobiliari al 30 settembre 2026

	Top 3		Bottom 3	
Case +2.9%	Friburgo	+3.2%	Losanna	+2.1%
	Sion	+3.1%	Lugano	+2.1%
	Neuchâtel	+3.0%	Ginevra	+1.9%
Appartamenti +3.4%	San Gallo	+5.0%	Ginevra	+2.8%
	Friburgo	+4.3%	Lugano	+2.7%
	Sion	+4.1%	Zugo	+2.6%

Prezzo medio di appartamenti e case al m²

T3 2026: Variazione annua in 15 grandi agglomerazioni



Source: RealAdvisor Research, SRED

Lo slancio passa alle città più accessibili

I prezzi degli appartamenti sono saliti del **+1.0%** nel terzo trimestre e del **+3.4%** su dodici mesi, davanti alle case unifamiliari (**+0.8%** e **+2.9%**). Tutte le quindici agglomerazioni e tutti i ventisei cantoni sono in crescita su base annua, ma lo slancio si è spostato. Per un decennio Zugo e Zurigo hanno dettato il ritmo; negli ultimi dodici mesi gli appartamenti sono cresciuti di più nelle città più accessibili: **San Gallo (+5.0%)**, **Friburgo (+4.3%)** e **Sion (+4.1%)**. Lugano (+2.7%) e Zugo (+2.6%) chiudono la classifica.

Nota metodologica: il nostro modello svizzero dei prezzi è stato ricalibrato in questo trimestre. I livelli di prezzo non sono confrontabili con quelli pubblicati nelle edizioni precedenti; tutti i dati del T3 2026 di questo rapporto sono calcolati sulla nuova base.

La crescita segue la sostenibilità

Su dodici mesi gli appartamenti sono saliti del **+3.4%** e le case unifamiliari del **+2.9%**, nettamente più dei prezzi al consumo (+1.0% a settembre, UST). Sul lungo periodo il divario è ancora più netto. Dal 2016 al 2025 il nostro indice nazionale è salito del **+31%**, gli affitti del **+14%** e i salari nominali del **+9%** (UST): i prezzi di acquisto sono cresciuti oltre tre volte più in fretta dei salari, gli affitti molto meno. Le ultime variazioni annue allargano il divario nel 2026 (+36%, +15%, +11%). A cambiare è l'origine della crescita.

Il mercato si è **spostato**. Le cinque agglomerazioni più accessibili per gli appartamenti (Biel/Bienne, Sion, Sciaffusa, Friburgo, Neuchâtel; da 6 510 a 7 210 CHF/m²) hanno guadagnato **in media il +4.0%** su dodici mesi, le cinque più care (Zugo, Ginevra, Zurigo, Losanna, Lucerna) il **+3.1%**. Il divario è inferiore a un punto, ma va in senso opposto al decennio: su dieci anni i centri cari sono saliti del +44%, guidati da Zugo (+57.4%) e Zurigo (+49.4%), le cinque meno care del +34%.

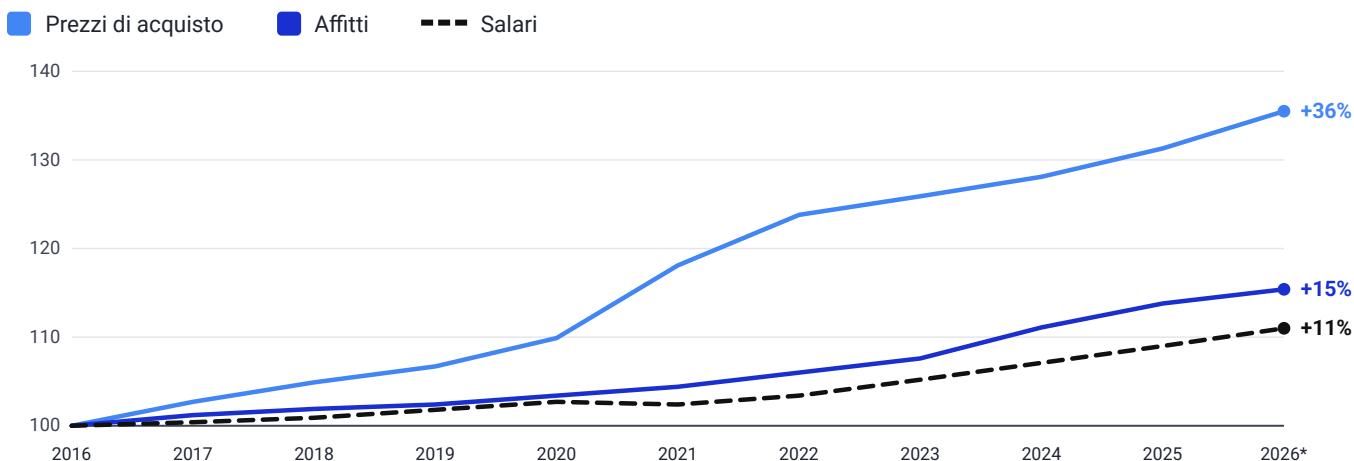
Nella nostra lettura, a fare la selezione è il test di sostenibilità delle banche più che i gusti. Con i prezzi che corrono più dei salari, il test frena prima dove i prezzi sono più alti, e la domanda sembra seguire i conti che tornano ancora. Il prezzo non spiega tutto: Berna, a 7 610 CHF/m², è salita del +3.3%, meno delle cinque meno care.

Le case unifamiliari disegnano la stessa mappa a un ritmo più dolce. **Friburgo (+3.2%)** guida le quindici agglomerazioni, seguita da Sion (+3.1%) e da Neuchâtel, Berna e Biel/Bienne (+3.0% ciascuna). Losanna e Lugano (+2.1% ciascuna) e **Ginevra (+1.9%)** chiudono la classifica.

Tra i cantoni guidano i mercati più piccoli e meno cari. Gli appartamenti sono saliti di più a **Glarona (+4.9%)**, poi a **Soletta (+4.6%)**, Friburgo (+4.4%), San Gallo e in Appenzello Esterno (+4.3% ciascuno), le case a Glarona (+4.0%) e Soletta (+3.5%). Diversi si trovano a distanza da pendolare da Zurigo, Berna o Basilea, a una frazione dei loro prezzi.

L'eccezione resta il **Ticino**: +1.7% per le case su un anno, il dato più debole di tutti i cantoni, e +13%-15% su dieci anni contro il +34%-37% nazionale. Il terzo trimestre porta un timido segnale di ripresa: Lugano registra il rialzo più forte per le case (+1.1%) e il secondo a pari merito per gli appartamenti (+1.2%) tra le quindici agglomerazioni. Un trimestre non fa una tendenza.

Salari, prezzi di acquisto e affitti, 2016-2026 (indice 2016 = 100)



Fonte: RealAdvisor, UST. *2026: ultimi dati disponibili

Meno mutui, prezzi più alti

Le transazioni tornano a rallentare. Secondo la nostra stima, circa **43 000 vendite negli ultimi dodici mesi** a fine settembre (-4%), dopo le **45 000 del 2025 (+5%)**, ancora sotto la media decennale di circa 50 000. I registri ufficiali vanno nella stessa direzione: a Ginevra, nel secondo trimestre sono state registrate 668 transazioni, il 12.8% in meno di un anno prima (OCSTAT).

Il credito ipotecario non cresce. Secondo l'intermediario Resolve, nel secondo trimestre sono stati concessi **22 130 nuovi mutui abitativi (20.2 miliardi di CHF)**: più che nel primo, per effetto stagionale, ma **il 3.9% in meno rispetto a un anno prima, e il 5.1% in meno in volume**. L'abitazione primaria rappresenta il 63% del mercato; il volume sugli immobili da reddito è calato del 6.7% su base annua. I prezzi salgono mentre il nuovo credito si contrae: nella nostra lettura è la scarsità, non il denaro a buon mercato, a fissare il prezzo.

Raiffeisen segnala tempi di vendita più lunghi e un po' meno acquisti finanziati. Il nostro indice non mostra ancora un rallentamento: i prezzi degli appartamenti sono saliti di **circa l'1% in ciascuno degli ultimi due trimestri**, più rapidamente che nel 2025. Non vediamo segnali di inversione.

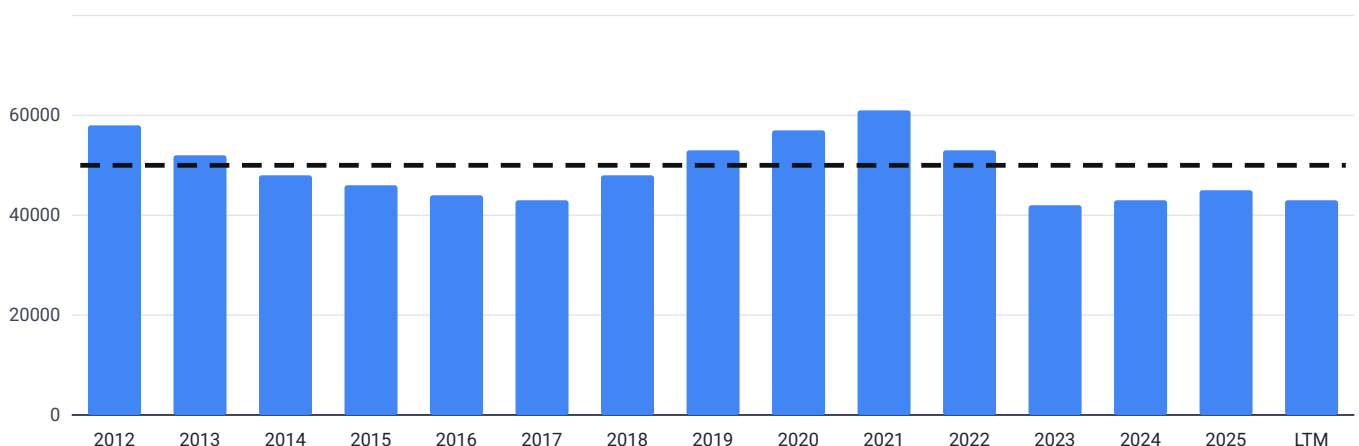
Sul fronte dell'offerta, il miglioramento resta sulla carta. Le licenze edilizie sono tornate a crescere dal 2024 (UFAB), ma le abitazioni completate sono scese a **39 638 nel 2024 (-15.2%, UST)** e sono rimaste stabili nel 2025 secondo i dati provvisori. Visti i tempi tra permesso e consegna, le abitazioni aggiuntive dovrebbero arrivare nel 2027-2028; l'indice della costruzione della Società Svizzera degli Impresari-Costruttori (T3 2026) vede l'edilizia abitativa restare elevata, in lieve calo fino a metà 2027.

Intanto l'offerta si restringe ancora: al 1° giugno solo lo **0.93%** delle abitazioni era sfitto (UST), circa 45 500 unità, il sesto calo consecutivo e il primo dato sotto l'1% da oltre un decennio. Zugo (0.20%) e Ginevra (0.31%) sono vicine allo zero. L'immigrazione netta ha rallentato nel primo semestre (29 900, -12.5%), allentando la pressione senza invertirla.

Gli affitti non sostengono più gli investitori: il tasso di riferimento che regola gli adeguamenti dei canoni resta fermo all'1.25% (UFAB), mentre i prezzi continuano a salire. I rendimenti lordi si comprimono e i nuovi acquisti da reddito contano sempre più su futuri rialzi dei prezzi: una probabile ragione della prudenza degli investitori privati (Resolve).

Evoluzione del numero di transazioni dal 2012 per anno

■ Numero di transazioni - - - Media di 10 anni



Conveniente da possedere, difficile da acquistare: le nostre prospettive

Il finanziamento è conveniente: la BNS ha mantenuto il tasso guida a zero il 24 settembre e il tasso fisso a 10 anni si attestava all'**1.77%** a fine giugno (Comparis), con circa il **42% dei nuovi contratti** bloccati su dieci anni. Il denaro a buon mercato, però, non colma il divario tra prezzi e salari illustrato a pagina 3.

Il collo di bottiglia è l'accesso. Il test delle banche calcola l'ipoteca a un tasso teorico del 5%, quasi il triplo dell'attuale tasso a 10 anni, e richiede il 20% di fondi propri: due ostacoli che crescono con i prezzi, saliti più dei salari dal 2016. Molti primi acquirenti finanziano al limite: presso Resolve il loro grado di finanziamento mediano era del 79.3% nel secondo trimestre, con un tetto dell'80%. Gli indicatori di rischio salgono senza allarmare: UBS ha alzato il suo indice di bolla a 0.72 («moderato»).

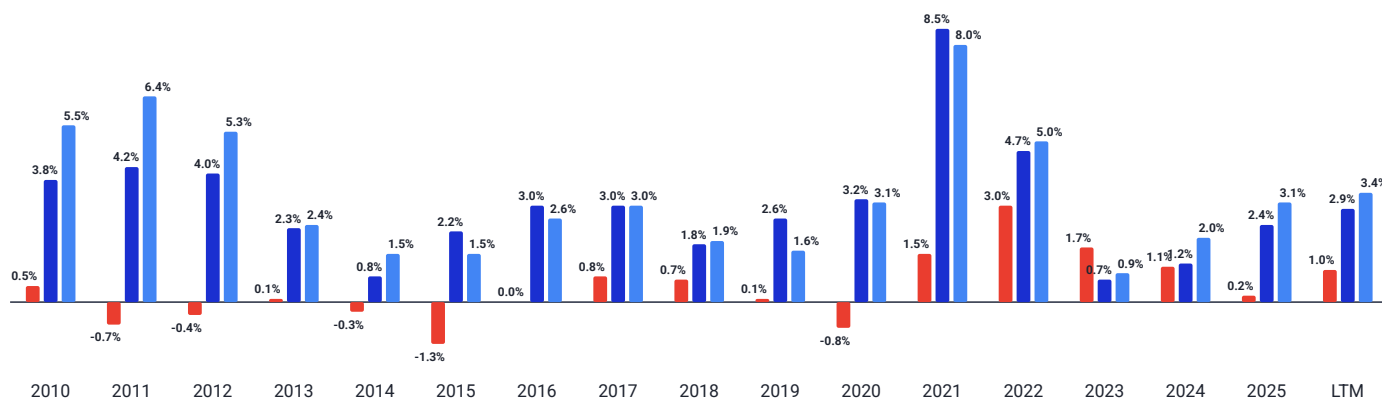
Dal 2016 comprare è diventato più caro rispetto ad affittare: i prezzi di acquisto sono cresciuti più del doppio degli affitti (+31% contro +14%). Per le famiglie che valutano le due opzioni, l'affitto è diventato relativamente più conveniente, il che a nostro avviso limita la spinta che la domanda dei primi acquirenti può esercitare sui prezzi.

Contano due scadenze normative. Il **valore locativo** sparisce il 1° gennaio 2029: ci aspettiamo che i proprietari anticipino le ristrutturazioni finché la manutenzione resta deducibile. La **Lex Koller** potrebbe inasprirsi: il 22 settembre il Consiglio nazionale ha sostenuto un ritorno alle regole del 1985; il Consiglio degli Stati dovrebbe opporsi, ma la direzione è restrittiva per la domanda estera.

Per il 2026 prevediamo ora una crescita di circa il **+3.5%** per gli appartamenti, sopra la nostra forchetta da +2.5% a +3.0%, e di circa il **+3.0%** per le case, nella sua parte alta. **Acquirenti**: le città più accessibili offrono più margine rispetto al test di sostenibilità, e i tassi fissi lunghi restano convenienti. **Venditori**: i prezzi tengono, ma i tempi si allungano; un prezzo ambizioso costa tempo. **Investitori**: con affitti stabili, il rendimento dipende dalla posizione e da futuri rialzi.

Evoluzione dei prezzi delle case rispetto all'inflazione dal 2010

■ Inflazione (12 mesi) ■ Prezzi delle case ■ Prezzi degli appartamenti



Cantoni: l'evoluzione dei prezzi di case e appartamenti

Appartamenti

Cantone	10 anni	▼ 1 anno	T3 2026
Glarona	44.3%	4.9%	1.5%
Soletta	35.0%	4.6%	1.1%
Friburgo	33.4%	4.4%	1.3%
San Gallo	40.3%	4.3%	1.3%
Appenzello Est.	41.1%	4.3%	1.2%
Jura	27.4%	4.2%	1.1%
Basilea Città	39.9%	4.1%	1.1%
Argovia	37.2%	4.0%	1.0%
Lucerna	41.5%	4.0%	1.1%
Sciaffusa	35.0%	3.9%	1.0%
Vallese	33.3%	3.9%	0.9%
Berna	34.2%	3.6%	0.9%
Neuchâtel	30.9%	3.6%	0.9%
Appenzello Interno	36.4%	3.6%	1.1%
Basilea Camp	31.2%	3.5%	0.9%
Thurgovia	37.8%	3.5%	1.0%
Zurigo	47.0%	3.4%	0.9%
Svizzera	36.7%	3.4%	1.0%
Obwaldo	41.7%	3.3%	0.9%
Schwyz	47.0%	3.3%	1.0%
Grigioni	49.8%	3.1%	1.0%
Vaud	33.0%	2.9%	0.7%
Ticino	14.6%	2.8%	1.1%
Nidwaldo	40.0%	2.8%	0.7%
Zugo	57.6%	2.8%	0.6%
Ginevra	31.5%	2.7%	0.6%
Uri	34.5%	2.5%	0.9%

Case

Cantone	10 anni	▼ 1 anno	T3 2026
Glarona	44.2%	4.0%	1.5%
Soletta	36.9%	3.5%	0.9%
Friburgo	33.1%	3.3%	0.9%
Berna	34.8%	3.2%	0.9%
Argovia	37.5%	3.2%	0.7%
Vallese	31.0%	3.2%	0.8%
Lucerna	40.3%	3.1%	0.8%
Grigioni	47.1%	3.1%	0.6%
Jura	28.6%	3.1%	0.9%
Appenzello Est.	41.4%	3.0%	0.8%
San Gallo	41.5%	3.0%	0.8%
Basilea Città	37.7%	2.9%	0.9%
Svizzera	33.9%	2.9%	0.8%
Neuchâtel	27.5%	2.8%	0.8%
Schwyz	45.9%	2.8%	0.8%
Sciaffusa	34.8%	2.8%	0.7%
Basilea Camp	31.1%	2.7%	0.7%
Appenzello Interno	40.8%	2.7%	0.8%
Thurgovia	37.8%	2.6%	0.6%
Zurigo	45.8%	2.5%	0.6%
Zugo	54.8%	2.5%	0.6%
Nidwaldo	40.9%	2.5%	0.8%
Uri	35.2%	2.4%	0.6%
Obwaldo	38.2%	2.3%	0.9%
Ginevra	28.6%	2.1%	0.4%
Vaud	29.9%	2.1%	0.4%
Ticino	13.2%	1.7%	0.7%

Città: l'evoluzione dei prezzi di case e appartamenti

Appartamenti

Città	10 anni	▼ 1 anno	T3 2026
San Gallo	41.8%	5.0%	1.6%
Friburgo	35.3%	4.3%	1.2%
Sion	33.0%	4.1%	0.9%
Neuchâtel	32.8%	3.9%	0.8%
Sciaffusa	35.1%	3.8%	0.9%
Biel/Bienne	33.9%	3.7%	1.0%
Lucerna	41.6%	3.6%	1.0%
Winterthur	44.2%	3.4%	0.8%
Svizzera	36.7%	3.4%	1.0%
Berna	33.1%	3.3%	1.0%
Zurigo	49.4%	3.2%	0.9%
Basilea	35.5%	3.2%	0.8%
Losanna	38.6%	3.2%	0.8%
Ginevra	31.6%	2.8%	0.7%
Lugano	11.9%	2.7%	1.2%
Zugo	57.4%	2.6%	0.6%

Case

Città	10 anni	▼ 1 anno	T3 2026
Friburgo	33.6%	3.2%	0.9%
Sion	29.8%	3.1%	0.7%
Neuchâtel	31.5%	3.0%	0.7%
Berna	34.7%	3.0%	0.9%
Biel/Bienne	35.5%	3.0%	0.8%
Svizzera	33.9%	2.9%	0.8%
Sciaffusa	36.2%	2.8%	0.7%
Basilea	31.2%	2.8%	0.7%
Lucerna	41.1%	2.7%	0.7%
San Gallo	40.7%	2.7%	0.8%
Zurigo	45.4%	2.6%	0.7%
Zugo	54.9%	2.5%	0.6%
Winterthur	44.7%	2.3%	0.5%
Losanna	34.1%	2.1%	0.3%
Lugano	10.2%	2.1%	1.1%
Ginevra	27.3%	1.9%	0.3%

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
Hönggerstrasse 65
CH-8037 Zürich

CHF 6'381 / m²

Biel/Bienne, centro storico



 Inquadra il codice QR