

Zurigo, marzo 2020

Comunicato per i media: Home Market Price Analysis

Per il prezzo di una casa unifamiliare a Ginevra, a Langenthal è possibile acquistarne sei

Nelle quattro regioni di mercato svizzere con la maggiore liquidità (Zurigo, Svizzera nord-occidentale, Berna e Lago di Ginevra), nell'anno in esame i prezzi delle case unifamiliari e degli appartamenti in condominio sono saliti del 3,3% e dell'1,7% rispetto al periodo precedente. I prezzi medi regionali hanno mostrato differenze considerevoli: mentre nella regione più cara del Lago di Ginevra una casa unifamiliare lo scorso anno costava in media CHF 1,305 milioni, nella regione di Berna, che rappresentava la più economica, il prezzo ammontava a CHF 0,77 milioni, ovvero mediamente il 40% in meno. Anche tra i comuni più costosi e i più convenienti della stessa regione sono emerse disparità notevoli, persino tra comuni relativamente vicini tra loro. L'analisi condotta si basa sui prezzi di vendita effettivi del Swiss Real Estate Data Pool (SRED).

- **In tutte e quattro le regioni analizzate, i prezzi delle case unifamiliari hanno registrato un incremento**

I prezzi delle case unifamiliari hanno subito il rialzo più consistente nelle regioni della Svizzera nord-occidentale (+ 4,8%) e del Lago di Ginevra (+ 3,6%). Nelle regioni di Zurigo e Berna, invece, i prezzi degli immobili sono saliti rispettivamente del 3,4% e del 2,0%, con un incremento nella media, ovvero al di sotto della media.

- **I prezzi degli appartamenti in condominio sono aumentati solo in due regioni**

I prezzi degli appartamenti in condominio hanno segnato un incremento esclusivamente nella regione più economica di Berna (+ 7,4%) e nella regione più cara del Lago di Ginevra (+ 3,6%). Diversamente, nelle regioni di Zurigo e della Svizzera nord-occidentale i prezzi degli immobili hanno subito una flessione, rispettivamente del 3% e dell'1,5%. I prezzi al metro quadro di superficie netta sono invece saliti in tutte le regioni e in misura più marcata nella regione di Zurigo, con un aumento del 6,7%.

- **Differenze di prezzo esorbitanti tra i comuni più costosi e i più convenienti**

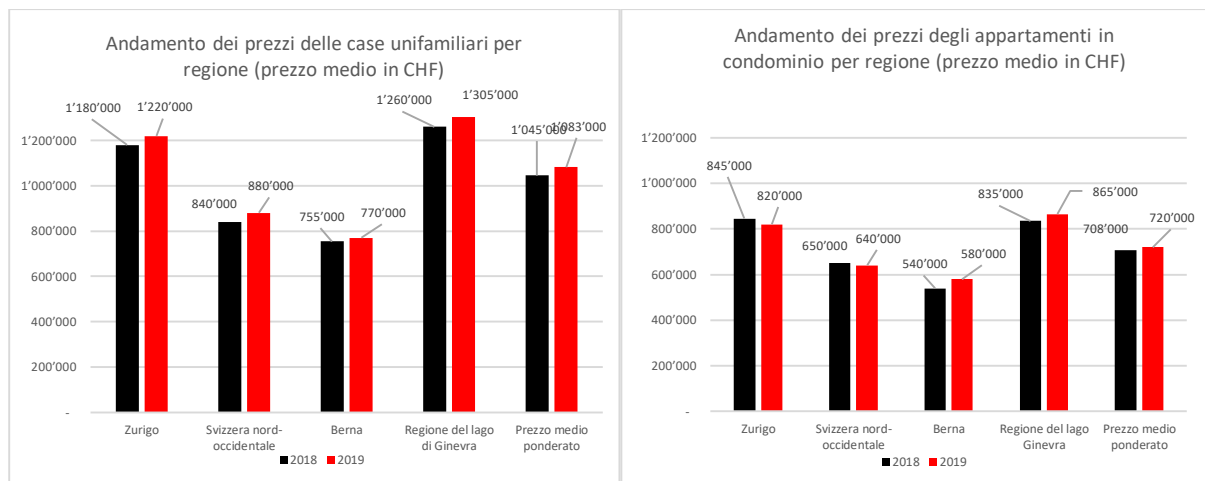
Nel comune più caro, ossia la città di Ginevra, una casa unifamiliare media costava CHF 3,57 milioni, mentre a Schüpfen, nel Canton Berna, allo stesso prezzo si potevano acquistare più di nove immobili di tale tipo. La differenza è ancora più notevole per gli appartamenti in condominio: a Herrliberg il prezzo medio si aggirava attorno a CHF 2,34 milioni, valore per il quale nella cittadina bernese di Bannwil era possibile comprare 13 appartamenti.

Nel periodo in esame, compreso tra il 1° gennaio e il 31 dicembre 2019, nelle quattro regioni di mercato con la liquidità più elevata sono stati inseriti nello SRED all'effettivo prezzo di vendita circa 3'200 case unifamiliari e 4'900 appartamenti in condominio. Nell'anno precedente, le iscrizioni ammontavano rispettivamente a 3'100 e 4'500.

Case unifamiliari: le più costose si trovano nella regione del Lago di Ginevra e le più economiche nella regione di Berna

Con un rialzo del 3,6%, che ha portato il prezzo delle case unifamiliari a CHF 1,305 milioni, la regione del Lago di Ginevra si è mantenuta in cima alla lista come la più cara della Svizzera. La regione di Berna, invece, si è dimostrata la zona più economica in cui realizzare il sogno di acquistare una casa propria, con un esborso medio di CHF 0,77 milioni.

In generale, le differenze regionali di prezzo sono più marcate per le case unifamiliari che per gli appartamenti in condominio, con uno scarto tra la regione più conveniente e la più costosa del 44% per la prima tipologia di immobile e solo del 33% per la seconda.



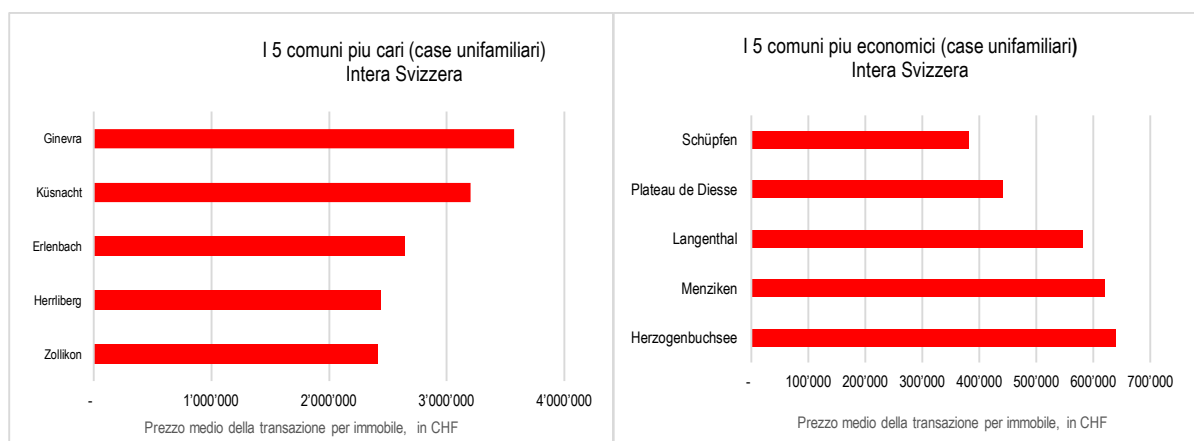
La regione del Lago di Ginevra ha superato la regione di Zurigo per i prezzi degli appartamenti in condominio

Rispetto all'anno precedente, gli appartamenti in condominio hanno subito un rincaro complessivo dell'1,7%. A seguito di un incremento dei prezzi del 3,6%, un appartamento medio nella regione del Lago di Ginevra costava CHF 0,865 milioni. Nella regione di Zurigo, invece, nel 2019 i prezzi sono calati a CHF 0,82 milioni, con una flessione del 3% rispetto all'anno precedente. Anche nella Svizzera nord-occidentale gli appartamenti in condominio hanno subito un decremento, in tal caso pari all'1,5%.

Curiosamente, i prezzi al metro quadro di superficie abitabile sono invece saliti in tutte e quattro le regioni. Pertanto, ne consegue che nelle regioni di Zurigo e della Svizzera nord-occidentale, rispetto all'anno precedente sono stati offerti appartamenti più piccoli e, dunque, meno costosi.

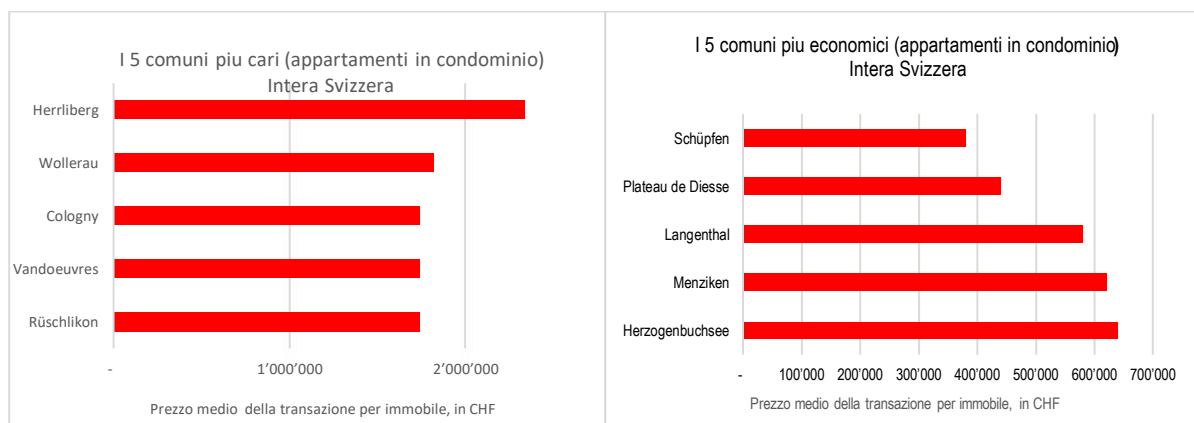
Tra i comuni si registrano differenze di prezzo notevoli per gli immobili residenziali

Per le case unifamiliari, i prezzi medi più alti sono stati rilevati nella città di Ginevra, per un valore pari a CHF 3,57 milioni. Per lo stesso tipo di immobile, il comune bernese di Schüpfen è invece risultato essere il più conveniente, con prezzi circa dieci volte inferiori, mediamente ammontanti a CHF 0,38 milioni. Complessivamente, nella regione di Berna sono stati iscritti nel database dello SRED 133 immobili, con transazioni medie al di sotto di CHF 0,65 milioni. Tuttavia, anche nelle regioni più costose di Zurigo e del Lago di Ginevra erano presenti comuni a prezzi economici, come Fischenthal e Gryon, in cui è stato possibile acquistare case unifamiliari per CHF 0,67 e 0,74 milioni. Fischenthal dista solo 30 minuti di auto dalla Costa d'oro e qui sono state vendute 5 case unifamiliari per un prezzo che a Küsnacht basterebbe per una.



Gli appartamenti in condominio più cari sono stati acquistati nel comune ad alto reddito di Herrliberg, con prezzi medi di CHF 2,34 milioni. I più economici, invece, si trovavano esclusivamente nella regione di Berna e, in confronto, nella media costavano meno di un decimo (!), ovvero al di sotto di CHF 0,2 milioni per immobile.

Al contempo, per le proprietà di questo tipo, i prezzi di acquisto per m² di superficie netta hanno subito variazioni nettamente inferiori. Nel comune più economico di Bannwil, ad esempio, i prezzi al metro quadro ammontavano a soli CHF 3'200, mentre nella cittadina più costosa di Herrliberg erano pari a CHF 16'100. Pertanto, ne deriva che nei comuni più convenienti gli appartamenti sono piccoli pressoché il doppio rispetto ai centri più costosi.



Home Market Price Analysis

L'Home Market Price Analysis è un'analisi pubblicata annualmente sull'andamento dei prezzi di vendita effettivi delle case unifamiliari e degli appartamenti in condominio. L'analisi prende in considerazione le quattro regioni svizzere con il maggior numero di compravendite di abitazioni e fornisce informazioni differenziate per regione e suddivise per segmenti di mercato in merito all'andamento dei prezzi di vendita delle proprietà residenziali in tali zone.

La banca dati utilizzata a tal fine è data dal Swiss Real Estate Data Pool (SRED), un'associazione non-profit di Credit Suisse, UBS e Banca Cantonale di Zurigo. Tali istituti forniscono al database i prezzi di vendita e altre caratteristiche degli immobili per tutte le compravendite di abitazioni da essi finanziate.

homegate.ch pubblica l'analisi in collaborazione con il Swiss Real Estate Institute della Scuola universitaria di economia di Zurigo HWZ.

Contatto per i media:

Homegate AG, Melanie Mueller

Tel. 044 711 86 40, Melanie.Mueller@homegate.ch

Contatto tecnico:

Swiss Real Estate Institute, Prof. Dr. Peter Ilg, direttore dell'istituto

Tel. 043 322 26 84, 043 322 26 13 (segreteria), peter.ilg@swissrei.ch

Homegate SA è stata fondata nel 2001 e da allora è divenuta la principale realtà aziendale digitale sul mercato immobiliare svizzero. Con oltre 9 milioni di visite al mese e oltre 110'000 annunci immobiliari attualmente presenti, homegate.ch è leader indiscusso fra i portali immobiliari svizzeri. Mette a disposizione degli interessati l'intera offerta in modo trasparente, affinché non debbano visitare più piattaforme spreco tempo ed energie. Presso la sede aziendale di Zurigo e gli uffici di Losanna, Homegate SA occupa oltre 125 collaboratori. Homegate SA fa parte del gruppo editoriale svizzero Tamedia SA e ulteriore azionista è la Banca Cantonale di Zurigo.

Il **Swiss Real Estate Institute** è una fondazione della Scuola universitaria di economia di Zurigo HWZ e dell'Associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT. Oltre che nella ricerca, l'istituto opera negli ambiti della formazione e dei servizi/della consulenza per il settore immobiliare svizzero. www.swissrei.ch