

Rapporto di mercato SIV 2026

Ritorno del tasso zero

Incertezza legata agli interventi della politica

Calo dell'attività edilizia

Aumento dei prezzi

La SIV ha chiesto a ChatGPT di analizzare i temi al centro del dibattito nel secondo semestre 2025. Le risposte sono state poi presentate ai soci per una loro valutazione. Nel sondaggio di fine anno, 103 partecipanti hanno classificato e commentato gli argomenti, con la loro chiave di lettura per il 2026. Qui di seguito sono illustrati i risultati.

Temi al centro del dibattito nel secondo semestre 2025

Il ritorno del tasso zero, il saldo migratorio in una fase di rallentamento dell'attività edilizia, la maggiore difficoltà di accesso al credito a seguito di Basilea III, l'incertezza dovuta agli interventi della politica: sono questi gli argomenti di grande attualità che hanno dominato la seconda metà del 2025. Vi sono dunque elementi sufficienti per prevedere se i prezzi aumenteranno o caleranno. Affinché ChatGPT potesse partire da una solida base con la sua analisi, sono stati inseriti 32 rapporti di mercato accuratamente selezionati del KOF, dell'Ufficio federale della cultura, della Banca Nazionale Svizzera, di IAZI, FPRE, Wüest Partner, della SVIT, di Immobilia, Immobilienbusiness, Baublatt e della SIV.

Il ritorno del tasso zero: fattore di accelerazione per prezzi e domanda

L'abbassamento dei tassi a zero deciso dalla Banca Nazionale Svizzera nell'estate 2025 ha comportato un significativo miglioramento delle condizioni di finanziamento per gli acquirenti. Dopo una fase di moderata normalizzazione, i tassi di interesse hanno di nuovo toccato i bassi livelli del 2021. Le ripercussioni sul mercato immobiliare non si sono fatte attendere. La proprietà residenziale è diventata nuovamente accessibile per un'ampia fascia di popolazione, mentre gli investitori istituzionali fanno confluire capitali sempre maggiori negli immobili a rendita per garantirsi introiti stabili. Le conseguenze? Nuovi rincari in tutti i segmenti, in particolare per le abitazioni plurifamiliari. Allo stesso tempo la flessione del tasso di interesse di riferimento ha dato origine a un'ondata di riduzioni dei canoni di locazione – soprattutto per i contratti già in corso da tempo.

La fine del valore locativo rende più interessante la proprietà e più incerta la manutenzione

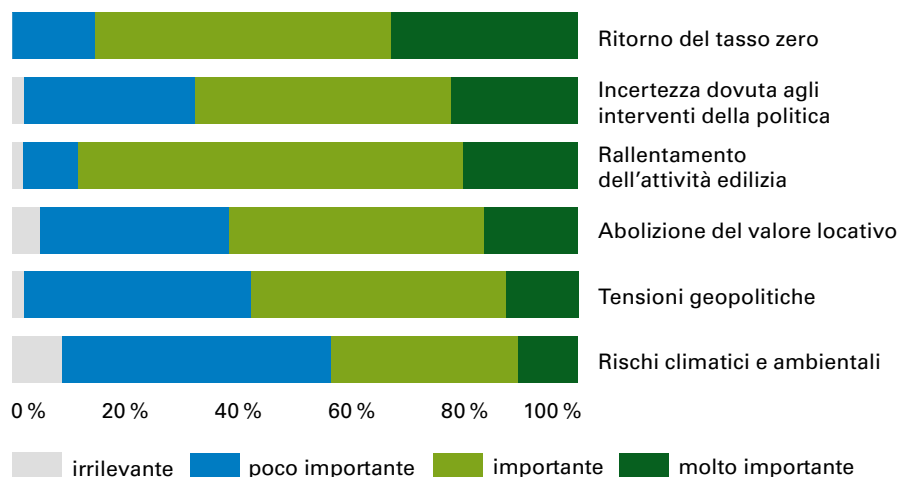
Con la votazione popolare riguardante l'abolizione del valore locativo tenutasi nel settembre 2025, decade l'imposizione fi-

Indicatori economici

	2024	2025	2026
Tasso di riferimento BNS	0.5	0.0	0.0
IPC	0.6	0.2	0.1
PIL (senza lo sport)	1.0	1.3	1.2
Tasso di disoccupazione	2.4	2.9	3.2
Obbligazioni federali decennali	0.3	0.4	0.5

Fonte: BNS, UFS, SECO, previsioni KOF

Secondo Lei quanto sono significativi i temi attuali per il mercato immobiliare?



Altri temi attuali citati:

- Basilea III – Maggiore difficoltà di accesso al credito
- Opposizioni e lentezza delle autorità competenti in materia di licenze di costruzione
- Nessuna visione d'insieme sotto il profilo sociale per la pianificazione territoriale
- Scarsità dell'offerta
- Legislazione in materia di pianificazione
- Saldo migratorio, potenziale abolizione della libera circolazione delle persone

Fonte: Sondaggio di mercato SIV di novembre/dicembre 2025, 103 partecipanti

scale per i proprietari di abitazioni ad uso proprio. Di conseguenza nel medio periodo è da attendersi un'ulteriore spinta verso l'alto della domanda nel mercato della proprietà residenziale – in particolare nel ceto medio alto – accompagnata da un calo degli investimenti nella manutenzione. Cesano anche le deduzioni per le spese di manutenzione, il che per i nuclei familiari con un occhio attento al budget potrebbe significare dover rinunciare a eventuali ristrutturazioni. Alcuni cantoni stanno già valutando misure compensative, come ad esempio l'introduzione di un'imposta immobiliare. Il dibattito su equità fiscale e incentivi per la proprietà immobiliare si fa quindi sempre più acceso.

Le tensioni geopolitiche e i dazi USA frenano il mercato degli spazi industriali e commerciali

L'introduzione dei dazi sui prodotti dell'industria metalmeccanica ed elettrotecnica svizzera ha colpito pesantemente le aziende orientate all'export, in particolare l'industria MEM nell'Altopiano Centrale, che si trova a doversi confrontare con un calo della domanda di oltre il 25%. Gli effetti vanno dai minori investimenti alla contrazione delle superfici ad uso ufficio, fino al congelamento dei progetti edilizi già pianificati. Una tendenza che si evince già dalla flessione dei prezzi di locazione e di vendita per le superfici commerciali, ad esempio nel segmento degli immobili direzionali, dove prezzi e affitti sono calati del 3%. Per gli investitori aumenta il rischio, per i fruitori diminuisce l'attrattività della posizione. Un mix pericoloso, soprattutto nelle regioni periferiche.

Rischi climatici e ambientali: nuovi parametri di valutazione per gli investitori

La recente circolare FINMA 2026/1 obbliga i fornitori di servizi finanziari a tenere conto dei rischi climatici nella valutazione immobiliare. In concreto ciò significa che i rischi di inondazione, stress da calore o slavina sono fattori da considerare nella concessione del credito e

nei premi assicurativi. Gli immobili situati nelle zone a rischio idrogeologico – ad esempio ai margini della fascia alpina o nelle aree soggette ad alluvioni – perdono attrattività, mentre guadagnano punti le località con un buon adattamento climatico. Sono soprattutto gli investitori istituzionali a dover adeguare i propri modelli di valutazione e costituire accantonamenti. Per gli sviluppatori di progetto diventa imperativo integrare la sostenibilità non solo come semplice etichetta, ma come fattore di rischio misurabile.

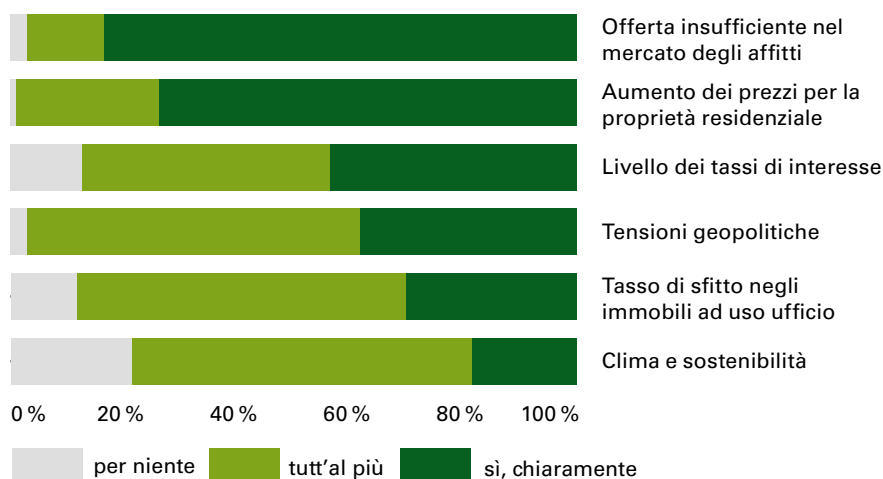
Boom edilizio addio – Aumenta la carenza strutturale

Nei primi tre trimestri del 2025 in molte regioni della Svizzera il numero delle licenze di costruzione rilasciate è risultato significativamente inferiore rispetto al 2024. La situazione è particolarmente drammatica in Ticino, dove l'attività edilizia ha subito un calo superiore all'80%, e a Zurigo, con una flessione di circa il 35%. Le cause sono imputabili all'aumento dei costi di costruzione, all'incertezza politica e ai requisiti normativi, sempre più stringenti. Ne consegue una carenza di alloggi sempre più marcata, soprattutto nei centri urbani e negli agglomerati a forte crescita. Nonostante il saldo migratorio in lieve calo, l'offerta non è sufficiente a coprire la domanda. Di conseguenza aumentano i canoni di locazione, soprattutto per i nuovi contratti. Il che si traduce in una crescente tensione di mercato.

Gli interventi della politica e le regolamentazioni provocano incertezza

L'impressionante varietà di interventi politici a livello cantonale e comunale nel 2025 disorienta investitori e sviluppatori di progetto. A Zurigo è in fase di rielaborazione la legge sulla pianificazione e sulle costruzioni, sono

Quali temi ci interesseranno di più nei prossimi mesi?



Altri temi futuri citati

- Il tema della sostenibilità ha mille sfaccettature ed è oggetto di una rappresentazione esagerata da parte degli esperti, ma in concreto si fa poco e niente, sia per quanto riguarda le batterie che per gli impianti fotovoltaici. Gli attori del comparto immobiliare dovrebbero puntare su una maggiore interazione con economisti e ingegneri. La SIV, l'APF e la SVIT dovrebbero presentarsi con una posizione comune in tema di sostenibilità.
- Maggiori esigenze in materia di efficienza energetica
- Aumento dei canoni di locazione nel mercato degli affitti e nel commercio
- Uffici sfitti
- Bipartizione del mercato degli investimenti
- Aumenteranno le differenze a livello microeconomico. In un contesto caratterizzato da mobilità lenta, nuove edificazioni, fattori energetici e traffico, la posizione degli immobili è destinata a ricoprire un ruolo sempre più di primo piano. Mentre nelle città i valori segneranno una crescita esponenziale, nelle zone periferiche si assisterà a una stagnazione o a degli aggiustamenti.

Fonte: Sondaggio di mercato SIV di novembre/dicembre 2025, 103 partecipanti

in discussione i quartieri a traffico limitato e l'amministrazione comunale monitora il sottoutilizzo degli alloggi locativi in città. A Berna è obbligatorio rendere pubblici i canoni di locazione pagati dai precedenti inquilini, mentre a Lucerna i grandi progetti di edilizia scolastica subiscono un'accelerazione

nonostante le resistenze. Per gli sviluppatori di progetto ciò significa calo della progettualità, iter autorizzativi lunghi e complicati, maggiori rischi legali. A livello regionale aumentano le differenze: chi vuole investire, oggi più che mai deve analizzare tutto nei minimi dettagli.

Cosa ne pensano i soci SIV

Il sondaggio, a cui hanno partecipato 103 soci SIV da tutta la Svizzera, verteva sulla rilevanza degli eventi attuali e sulle tematiche destinate a segnare il 2026.

Come già nel 2024, anche quest'anno sono i bassi tassi di interesse a dominare la scena. Sebbene gli intervistati abbiano ribadito che la maggiore difficoltà di accesso al credito a seguito di Basilea III avrà pesanti ripercussioni, prevedono comunque un aumento dei prezzi per la proprietà residenziale e gli immobili da investimento. A trainare i prezzi sono anche la fine del valore locativo, la scarsa attività edilizia e la crescente densità normativa. Saranno

questi i principali argomenti di cui ci occuperemo nel 2026.

Anche il mercato degli alloggi in affitto dovrà confrontarsi con un aumento generalizzato dei canoni di locazione dovuto alla domanda elevata a fronte di un'offerta ridotta. In sostanza, secondo i soci SIV si costruisce troppo poco. Anche qui le cause vanno ricercate nella penuria di terreni edificabili, sempre più rari, e nella maggiore ingerenza della politica con conseguente aumento del corpus di norme e regolamentazioni. In generale manca una visione d'insieme sotto il profilo sociale in merito alla quantità e quali-

tà della crescita e alla gestione del territorio. Alle tensioni politiche e ai rischi ambientali legati al cambiamento climatico gli intervistati attribuiscono minore importanza. Il dibattito sulla sostenibilità viene percepito piuttosto come «fuorviante», perché nonostante il tema sia molto discusso, a livello politico gode di scarsa considerazione. Lo dimostrano gli ulteriori commenti dei soci SIV. Sulle tensioni geopolitiche non si sono espressi. O regna un'incrollabile fiducia nel «lieto fine» oppure a tutt'oggi in Svizzera il tema rimanda a qualcosa di non tangibile. Ci auguriamo che la prima ipotesi sia quella corretta.

Previsioni per i prossimi mesi

Anche nel 2026 permane la tendenza alla crescita di rendimenti, prezzi e valori nei mercati degli alloggi in affitto e della proprietà residenziale. Nonostante l'aumento dei costi di proprietà, il bilancio resta positivo. Tutt'altro discorso per quanto riguarda il mercato immobiliare nel comparto commerciale, dove il quadro complessivo presenta rendimenti stabili o in calo, tassi di sfritto in crescita e valori immobiliari decrescenti. Ci si attende un livello generale dei tassi di interesse stabile, se non in leggero calo. Sia la valutazione di ChatGPT che i risultati del sondaggio SIV confluiscono nelle previsioni dei singoli indicatori di mercato.

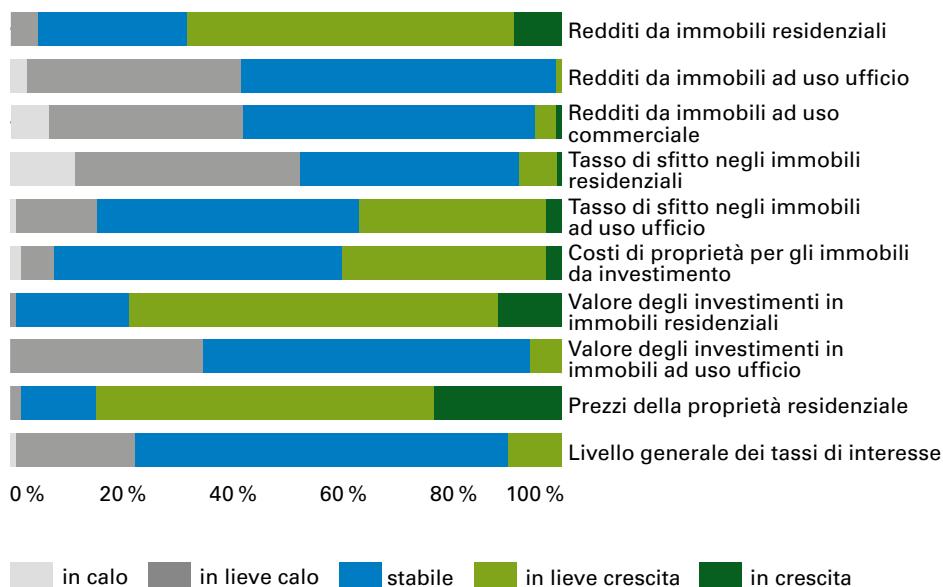
1. Redditività del segmento residenziale: affitti in aumento nonostante la svolta dei tassi – Un trend paradossale?

L'abbassamento dei tassi a zero deciso dalla Banca Nazionale Svizzera ha ridefinito le condizioni quadro del mercato residenziale. Nonostante la diminuzione del tasso di riferimento, che in teoria dovrebbe far calare i canoni di locazione dei contratti già in corso, nei nuovi contratti gli affitti di mercato sono in sensibile aumento a causa della forte domanda, soprattutto nelle aree urbane, e del brusco rallentamento dell'attività edilizia. Di conseguenza i proprietari sfruttano il gap tra i nuovi e i vecchi canoni. Inoltre la ridotta pressione in relazione al pieno utilizzo degli alloggi ha un effetto positivo sui rendimenti. Gli investitori istituzionali apprezzano la stabilità e le possibilità di indicizzazione degli attuali portafogli. Nel complesso nel 2026 è da attendersi un lieve aumento dei proventi netti nel segmento residenziale. Opinione condivisa anche dai soci SIV.

2. Redditività del segmento direzionale tra flessibilità e incertezza

Mentre continua la corsa ai moderni spazi per uffici in posizione eccellente, aumenta la pressione sul fabbisogno di superfici. La riorganizzazione dei modelli di lavoro spinge le imprese a ridurre gli spazi o a passare in toto alla modalità di lavoro da remoto. In più, la situazione economica internazionale grava sulla domanda nel settore dei servizi orientati all'export. Continua il trend di orari flessibili e spazi in coworking – tuttavia spesso con margini più bassi. Per gli immobili senza certificazione ESG è più difficile riuscire a ottenere affitti in linea con le condizioni di mercato, pertanto i proventi medi degli immobili ad uso ufficio fanno segnare una moderata,

In quale direzione si svilupperanno gli indicatori di mercato nei prossimi sei mesi?



Fonte: Sondaggio di mercato SIV di novembre/dicembre 2025, 103 partecipanti

seppure percepibile, flessione. Anche i soci SIV concordano con questa valutazione.

3. Redditività del settore retail: luci e ombre nel commercio al dettaglio

In Svizzera il commercio al dettaglio viaggia ancora su due binari distinti. Mentre i negozi di prossimità e i format gastronomici continuano a generare rendita, i segmenti classici mostrano segnali di sofferenza. I settori della moda e dell'elettronica si trovano a dover fronteggiare clientela in calo e alti costi di gestione. Fanno eccezione gli immobili in centro città. Infatti, per i negozi di lusso e i concept ibridi di showroom i canoni di locazione rimangono stabili, se non addirittura in crescita. Ciò nonostante, le modifiche strutturali dei modelli di consumo amplificano i rischi di fluttuazione per gli immobili in posizione decentralizzata. Per il primo semestre 2026 pertanto si prevedono proventi stazionari o leggermente in calo, soprattutto per i negozi con location ormai superate. Anche i soci SIV concordano con questa valutazione.

4. Immobili residenziali sfitti: in calo nonostante la flessione del saldo migratorio

Sebbene il saldo migratorio sia in lieve calo, continua a diminuire il tasso di sfritto nel segmento residenziale. Fattore determinante in tale contesto è la massiccia riduzione delle licenze di costruzione, soprattutto nei cantoni a forte crescita come Zurigo, Lucerna o Vaud.

Molti committenti sono restii a lanciarsi in nuovi progetti a causa del proliferare di norme e regolamenti, dei vincoli ESG e dell'incertezza politica. Di conseguenza anche un modesto aumento della popolazione può tradursi in un'impasse dell'offerta. Si prevede che il tasso di sfritto nelle locazioni scenderà di nuovo sotto l'1.2%, con un impatto particolarmente significativo soprattutto negli agglomerati con un'alta densità di posti di lavoro. Anche i soci SIV prevedono tassi di sfritto in leggero calo o stabili.

5. Uffici sfitti: la tendenza a decentralizzare mostra i suoi effetti

Nel segmento direzionale l'aumento degli immobili sfitti interessa principalmente le posizioni periferiche e i vecchi edifici non certificati. Mentre nei cluster urbani in posizione centrale rimane stabile la domanda di superfici moderne e conformi agli standard ESG, la cessione degli spazi con ampie metrature nelle città medio-grandi provoca una lenta espansione degli immobili sfitti. In più, i modelli di posti di lavoro flessibili stanno ormai diventando la soluzione standard – spesso con un fabbisogno di spazio notevolmente ridotto per ogni dipendente. Nel breve periodo dunque si dovrà tenere conto di un incremento del tasso di sfritto compreso tra lo 0.3% e lo 0.5%, soprattutto al di fuori delle 5 posizioni top. Anche i soci SIV si attendono un leggero aumento degli uffici sfitti.

6. Costi di proprietà: in calo gli interessi sui prestiti ipotecari, stabili i costi di gestione

L'allentamento monetario ha ridotto sensibilmente i costi di proprietà. Gli interessi sui prestiti ipotecari sono ai minimi storici, con conseguenze dirette sui flussi di cassa. Allo stesso tempo rimangono stabili i costi di gestione (manutenzione, amministrazione, energia), anche perché molti immobili hanno già subito interventi di ottimizzazione energetica. Nel 2025 l'inflazione dei prezzi dell'energia si è mantenuta su livelli moderati. Nel complesso sono migliorati gli introiti lordi – in particolare per gli immobili con un ridotto fabbisogno di manutenzione. I soci SIV non condividono questa previsione, ma ipotizzano una tendenza dei costi di proprietà da stabile a leggero rialzo.

7. Andamento del valore degli immobili residenziali a rendita: sopravvalutazione nonostante le regolamentazioni

Non perdono attrattività gli immobili residenziali a rendita, nonostante l'incertezza dovuta agli interventi regolatori (inasprimento delle norme in materia di diritto delle locazioni, vincoli di sostenibilità, ecc.). I grandi investitori istituzionali li considerano una classe di investimento stabile e a basso rischio. I tassi di capitalizzazione in calo e gli affitti in crescita spingono verso la sopravvalutazione. Inoltre aumenta ancora il capitale da investire, mentre diminuisce il volume delle transazioni. Il mercato è diventato più selettivo, ma i trend di valutazione continuano a mostrare segnali di crescita – soprattutto per gli immobili in posizione centrale e con buone prestazioni energetiche. Anche i soci SIV prevedono un aumento dei prezzi per gli immobili residenziali a rendita.

8. Andamento del valore degli immobili direzionali a rendita: aumenta la polarizzazione

Il mercato degli immobili ad uso ufficio è sempre più polarizzato: a fronte di valori sta-

bili o in crescita per i nuovi edifici conformi agli standard ESG in posizione centrale, gli immobili più datati stanno vivendo un momento di forte difficoltà. La combinazione tra necessità di investimenti ESG, rischio di sfratto e redditi locativi in calo offre terreno fertile alla sottovalutazione. La polarizzazione è destinata ad acuirsi ulteriormente nel corso del 2026. I soci SIV si attendono valori stabili per gli immobili ad uso ufficio, per alcuni anche in lieve calo.

9. Prezzi della proprietà residenziale: vento in poppa grazie ai tassi, vento contrario a causa della politica

Continua l'ascesa dei prezzi della proprietà residenziale, trainati dai tassi bassi e dall'offerta insufficiente. Allo stesso tempo aumenta l'incertezza dovuta alle riforme politiche. Il venir meno del valore locativo, il dibattito sulle imposte immobiliari e gli eventuali vincoli energetici disorientano i potenziali acquirenti. Eppure la domanda, soprattutto nelle aree suburbane, resta alta. La necessità di spazi per lo smart working, il desiderio di circondarsi di verde e i bassi costi di finanziamento spingono i prezzi verso l'alto. Nel complesso si dovranno fare i conti con ulteriori aumenti dei prezzi – seppure con una crescente differenza a seconda della posizione e del tipo di immobile. Opinione condivisa dai soci SIV.

10. Tassi stabilizzati su livelli bassi – Per ora

Con il ritorno del tasso zero la Banca Nazionale ha lanciato un chiaro segnale: sostegno all'economia interna e controllo dell'inflazione. Nel breve periodo non sono da attendersi altri interventi sui tassi, ma nel medio-lungo permarrà una situazione di volatilità. Le tensioni geopolitiche, i prezzi dell'energia e l'andamento del cambio potrebbero scatenare delle reazioni. Per il momento i soci SIV prevedono un contesto di tassi bassi, ma stabili.

In conclusione: segmento residenziale a vele spiegate, modalità selezione per il comparto industriale e commerciale

Nel complesso il mercato immobiliare elvetico si dimostra ancora solido, con una notevole resilienza nel segmento residenziale. La combinazione tra carenza strutturale, finanziamenti a bassi tassi di interesse e domanda stabile fa da volano per prezzi e rendimenti. Nel segmento industriale e commerciale, invece, la differenziazione ricopre ancora un ruolo fondamentale. Qualità, posizione, conformità ai criteri ESG e concetto di utilizzo sono sempre più determinanti. Gli investitori dovranno diventare più selettivi, mentre gli sviluppatori di progetto dal canto loro dovranno analizzare più attentamente le condizioni quadro regolatrici.

Sondaggio SIV di fine 2025

Al sondaggio SIV di novembre-dicembre 2025 hanno partecipato 103 soci in totale, distribuiti come segue:

21%	Altopiano
21%	Svizzera orientale
21%	Zurigo
13%	Svizzera centrale
12%	Svizzera nord-occidentale
6%	Regione del Lemano
6%	Ticino

Sul piano professionale, i settori di attività dei partecipanti sono molto diversi tra loro, ma sono tutti focalizzati sulla valutazione. Qui erano possibili risposte multiple:

53%	Valutazione e consulenza
17%	Servizi immobiliari
12%	Sviluppo immobiliare
9%	Finanziamenti
4%	Altro
3%	Enti pubblici
2%	Analisi di mercato

Informazioni di mercato dettagliate su immobili da investimento, proprietà residenziale, terreni edificabili, canoni di locazione per abitazioni e uffici per i soci SIV online su SIV-Sensor.

www.valuation.swiss

SIV-Sensor

Un servizio di FPRE e ImmoDataCockpit

Autore: Felix Thurnheer, ImmoCompass AG

Editore: Schweizer Immobilienschätzer-Verband