La fase di aumento dei canoni di locazione del 2022 prosegue fino al terzo trimestre 2026

I canoni di locazione offerti per gli appartamenti standard in Svizzera sono aumentati del 15,6% tra il 2016 e il terzo trimestre del 2026. L'andamento non è stato tuttavia uniforme: tra il 2016 e il 2020 i canoni hanno registrato una lieve diminuzione oppure sono rimasti sostanzialmente stabili. A partire dal 2021 si è verificata un'inversione di tendenza, che ha subito una netta accelerazione soprattutto dal 2023. Soltanto tra il 2023 e il 2026, l'indice dei canoni di locazione è passato da 103,65 a 115,56 punti.

Gli appartamenti nuovi e di recente costruzione registrano un aumento dei canoni più marcato. Dal 2016, il relativo indice è cresciuto del 19,9%, contro appena l'11,2% degli appartamenti standard esistenti o ristrutturati. La differenza di 8,7 punti indice evidenzia un'evoluzione divergente dei due segmenti di mercato. Questi due indici sono ponderati esclusivamente in base al numero di locali, senza ponderazione regionale.

Forti differenze regionali

L'evoluzione dei canoni di locazione varia sensibilmente tra le 16 grandi regioni del mercato del lavoro. Fino al 2025, la regione di Zurigo ha registrato l'incremento maggiore, pari al 20,5%, seguita dalle Alpi orientali con il 18,4%. Per contro, i canoni di locazione offerti nel Sopraceneri sono rimasti pressoché stabili (+1,1%), mentre nel Sottoceneri hanno addirittura registrato una diminuzione del 3,6%.

Diminuzione del volume degli annunci

Dal 2023, il numero di annunci rilevati relativi agli appartamenti standard è diminuito. Tra le possibili cause figurano la normalizzazione della mobilità residenziale dopo la pandemia di COVID-19, una minore propensione a cambiare abitazione a fronte degli elevati canoni richiesti per le nuove locazioni, nonché l'evoluzione dei canali di commercializzazione e l'aumento dei costi di pubblicazione degli annunci. I dati degli annunci, da soli, non consentono tuttavia di determinare il contributo specifico di ciascuno di questi fattori.

Metodologia

L'indice dei canoni di locazione ImmoCompass si basa su annunci di abitazioni in locazione in Svizzera, raccolti ed elaborati nel periodo 2016–2026 (anno base 2016 = 100). L'analisi considera appartamenti standard da 1,5 a 5,5 locali, con superfici abitabili comprese tra il 10° e il 90° percentile della rispettiva categoria di numero di locali. Sono esclusi gli appartamenti ammobiliati e gli attici. L'indice «Appartamenti esistenti – Svizzera» comprende gli appartamenti usati e ristrutturati. L'indice «Appartamenti recenti – Svizzera» comprende gli appartamenti di recente costruzione.

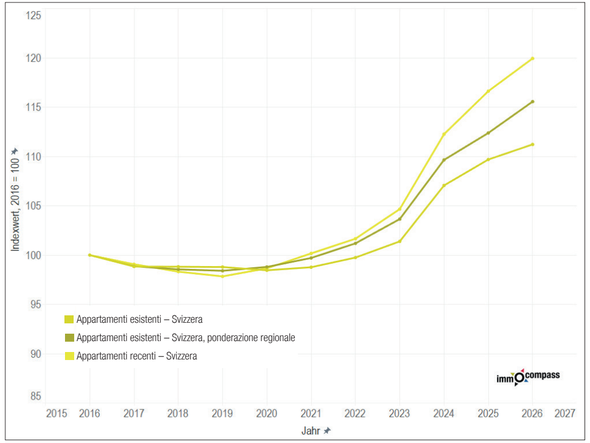
Per il calcolo dell'indice complessivo «Appartamenti esistenti – Svizzera, ponderazione regionale», viene determinata la mediana del canone netto annuo per metro quadrato per ogni combinazione di categoria di numero di locali, grande regione del mercato del lavoro e anno. Da questi valori vengono ricavati sottoindici con anno base 2016 = 100. I sottoindici sono successivamente ponderati in base alla distribuzione degli appartamenti per numero di locali nel patrimonio edilizio e abitativo del 2025, all'interno delle 16 grandi regioni del mercato del lavoro. Gli indici regionali vengono infine aggregati in un indice complessivo nazionale, in funzione della quota di ciascuna regione rispetto al patrimonio abitativo considerato.

L'indice utilizza ponderazioni fisse basate sul patrimonio abitativo, riducendo così le distorsioni dovute alle variazioni della struttura degli annunci per regione e dimensione degli appartamenti. La ponderazione si basa sull'intero patrimonio abitativo. Gli indici complementari «Appartamenti recenti – Svizzera» e «Appartamenti esistenti – Svizzera» sono calcolati a livello nazionale utilizzando ponderazioni fisse in base al numero di locali, ma senza una ponderazione che tenga conto della struttura regionale.

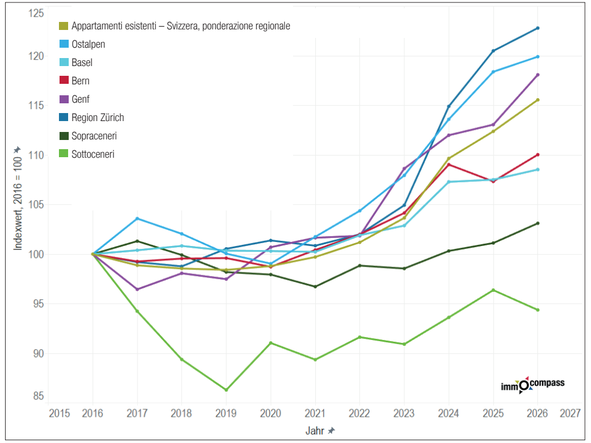
Fonti: ImmoCompass / Dataestate, annunci di abitazioni in locazione 2016–2026; Statistica degli edifici e delle abitazioni 2025. Elaborazioni: ImmoCompass. Dati 2026 provvisori.

Felix Thurnheer, Zürich, Novembre 2026

Indice dei canoni di locazione in Svizzera



indice dei canoni di locazione per regione del mercato del lavoro



Indici di tutte le regioni del mercato del lavoro nel nostro articolo sul blog www.immodatacockpit.ch.