

# Prezzi immobiliari in Svizzera nel terzo e quarto trimestre del 2025: è il momento giusto per vendere?

I prezzi degli immobili in Svizzera continueranno a salire anche nel 2025. Nel secondo trimestre, i prezzi delle abitazioni sono aumentati dello 0,9%, con un incremento del 3,7% su base annua. Ciò pone ai proprietari una domanda fondamentale: vale la pena approfittare dell'attuale domanda o è più sensato vendere in un secondo momento?

## Prezzi immobiliari nel corso del 2025 – dati attuali

Dall'inizio dell'anno il mercato immobiliare residenziale svizzero mostra una chiara tendenza al rialzo. Secondo UBS e UST, nel secondo trimestre i prezzi degli appartamenti di proprietà e delle case unifamiliari hanno continuato ad aumentare.

## Domanda, offerta e finanziamento

La domanda di immobili residenziali rimane elevata, soprattutto nelle città e negli agglomerati urbani. La vicinanza al luogo di lavoro, alle attività ricreative e ai mezzi di trasporto pubblico rendono queste zone particolarmente attraenti. Allo stesso tempo, l'offerta rimane scarsa: i nuovi progetti edilizi subiscono ritardi a causa degli elevati costi di costruzione, della carenza di manodopera qualificata e dei requisiti normativi. Molti proprietari continuano inoltre a mantenere i propri immobili, il che sostiene ulteriormente l'andamento dei prezzi. Il finanziamento offre un ulteriore sostegno: dall'abbassamento del tasso di riferimento della BNS allo 0% nel giugno 2025, i mutui sono tornati ad essere più convenienti, il che rafforza il potere d'acquisto e facilita le decisioni di acquisto.

## Differenze regionali: dove i prezzi aumentano e dove ristagnano

Non tutte le regioni beneficiano allo stesso modo della ripresa. In località prestigiose e metropoli come Zurigo, Basilea o Ginevra, nonché in zone turisticamente attraenti come l'Engadina o l'Oberland bernese, i prezzi continuano a salire. Anche gli agglomerati con buoni collegamenti di trasporto pubblico, come quelli nell'Argovia o in-



Trimestre 2025	Variazione rispetto al trimestre precedente	Variazione rispetto all'anno precedente	Commento
Q1 2025	+0,7%	+3,2%	Inizio d'anno stabile, domanda soprattutto di appartamenti
Q2 2025	+0,9%	+3,7%	Ampia domanda, aumento della carenza di offerta
Q3 2025	+0,8%*	+3,9%*	*dati provvisori: tendenza ancora positiva
Previsioni Q4	+0,5-1,0%	+2-4%	Proseguimento moderato ma stabile

torno a Lucerna, registrano aumenti superiori alla media, poiché offrono una combinazione di accessibilità e prezzi più interessanti. Nelle regioni periferiche senza collegamenti diretti, invece, la domanda ristagna, con prezzi che rimangono stabili ma con scarse possibilità di crescita.

## Tendenze nel mercato immobiliare residenziale nel 2025

Nel 2025 il mercato immobiliare residenziale svizzero non sarà caratterizzato solo dall'andamento dei prezzi: anche gli sviluppi strutturali e le tendenze sociali influenzeranno in modo significativo la domanda e l'offerta. Quattro aspetti spiccano in modo particolare:

### 1. Spostamento verso gli appartamenti di proprietà

Gli appartamenti di proprietà sono più richiesti delle case unifamiliari: sono più accessibili, più facili da mantenere e si adattano allo stile di vita urbano.

### 2. La sostenibilità come fattore di valore

Gli acquirenti prestano sempre più attenzione all'efficienza energetica, ai sistemi di riscaldamento moderni e alle modalità di costruzione sostenibili. Gli immobili dotati di impianti fotovoltaici o di un buon isolamento sono avvantaggiati.

### 3. Demografia e «silver tsunami»

Mentre alcuni esperti prevedono un'ondata di vendite da parte dei proprietari più anziani, i dati attuali mostrano che molti rimangono nelle loro case o le cedono all'interno della famiglia. A breve termine non è prevedibile un sovraccarico del mercato.

### 4. Condizioni quadro politiche

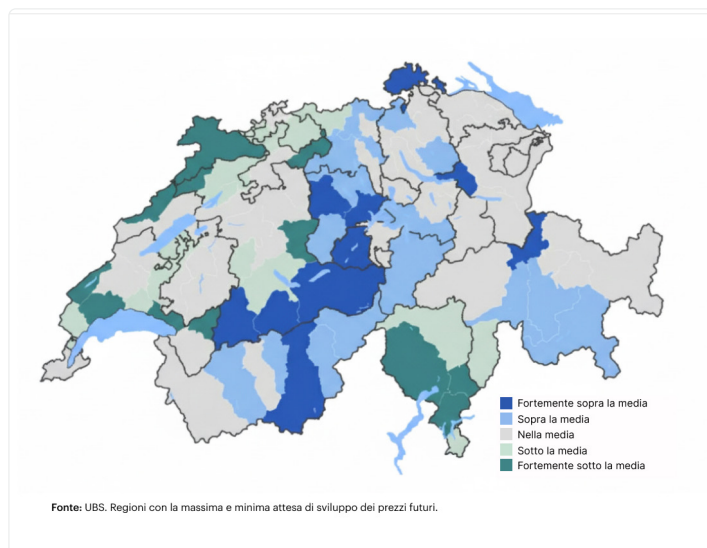
Il voto sull'abolizione del valore locativo e l'introduzione di nuove imposte immobiliari sulle seconde case potrebbero influenzare a medio termine la disponibilità alla vendita.

### Previsioni per il quarto trimestre 2025 – Opportunità e rischi

La maggior parte delle analisi di mercato prevede per il quarto trimestre un ulteriore moderato aumento dei prezzi tra il 2 e il 4%. Nelle zone più prestigiose la crescita potrebbe essere superiore.

Opportunità:

Prezzi di vendita interessanti nelle regioni più richieste  
Elevata domanda di immobili con buone infrastrutture o caratteristiche sostenibili



Rischi:

Aumento dei tassi d'interesse: se la BNS dovesse intervenire nel 2026, la domanda potrebbe raffreddarsi.

Modifiche fiscali: nuove normative potrebbero influenzare le strategie di vendita.

Eccesso di offerta nelle zone periferiche: le regioni periferiche potrebbero subire una stagnazione o lievi correzioni dei prezzi.

### Conclusione e raccomandazioni

Nel 2025 il mercato immobiliare svizzero si presenta solido, con chiari vantaggi per le vendite nelle regioni più richieste. I proprietari dovrebbero osservare attivamente il mercato, definire chiari punti di attivazione e reagire in modo flessibile alle offerte interessanti. Un supporto professionale nella valutazione e nella commercializzazione aumenta le possibilità di ottenere il momento e il prezzo ottimali.

### Prenota subito una consulenza gratuita



Perizia immobiliare. Semplice, non vincolante e gratuito.

Scansione del codice o richiamo della pagina:  
[qr.properti.ch/counselling13](https://qr.properti.ch/counselling13)

### Conoscete il valore di mercato della vostra proprietà?



Calcolate ora gratuitamente il valore di mercato del vostro immobile.

Scansione del codice o richiamo della pagina:  
[qr.properti.ch/calcolo1](https://qr.properti.ch/calcolo1)