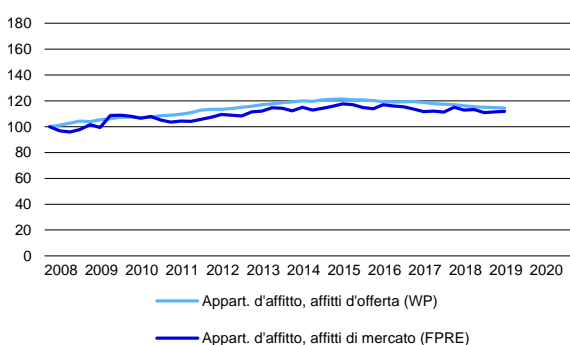


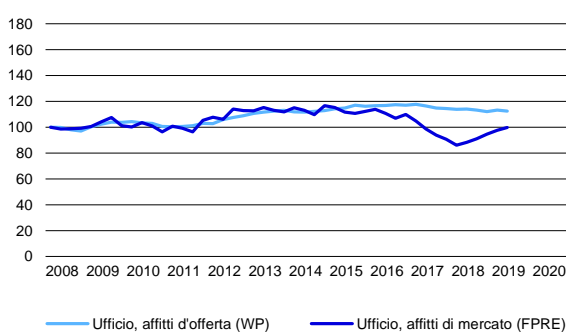
- Indice dei prezzi immobiliari FPRE: nel 2° trimestre 2019 i prezzi degli immobili residenziali hanno registrato un lieve aumento. Le (tutti i segmenti) vengono vendute a prezzi più alti rispetto al trimestre precedente (indice globale: +2,7%). I prezzi delle CU, dopo i recenti aumenti, si muovono nel complesso lateralmente (indice globale: +0,3%), con il segmento inferiore in aumento (+1,1%).
- Indice degli affitti di mercato FPRE: gli affitti di appartamenti nuovi sono leggermente aumentati nel 2° tr. 2019 rispetto al precedente (+0,6%), mentre gli affitti di app. vecchi si sono spostati lateralmente (-0,2%). Gli affitti per le sup. di ufficio sono aumentati (+2,2%).
- Secondo l'indice SWX IAZI Private Real Estate Price Index, i prezzi degli immobili residenziali sono aumentati dello 0,6% nel 2° tr del 2019 rispetto al tr. precedente. La crescita dei prezzi delle CU e delle PPP ha raggiunto rispettivamente lo 0,5% e lo 0,6%.
- Credit Suisse/Società degli impresari costruttori: nel 2° trim. del 2019 l'indice delle costruzioni è salito notevolmente (+4,1%) a 144 punti. Per i fatturati delle costruzioni edilizie è previsto un calo (-1,7%), mentre per l'ingegneria civile un forte aumento (+10,1%).
- Indici dei prezzi attesi HEV-FPRE: gli esperti intervistati prevedono un aumento dei prezzi delle case unifamiliari nei prossimi 12 mesi. Nonostante l'aspettativa di un calo degli affitti, si prevede che i prezzi degli edifici plurifamiliari continueranno ad aumentare. Le aspettative nel mercato degli uffici sono meno pessimistiche di sei mesi fa.

1 App. in affitto: indici affitti di mercato e d'offerta Svizzera



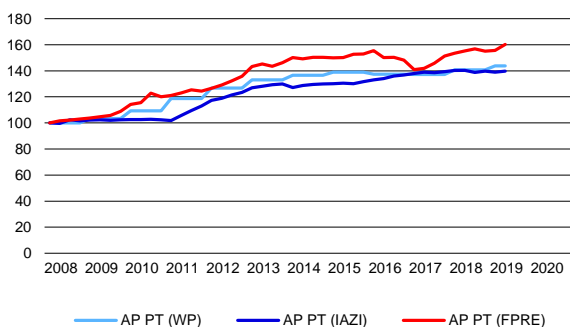
Fonte: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

2 Superfici d'ufficio: indici affitti di mercato e d'offerta Svizzera



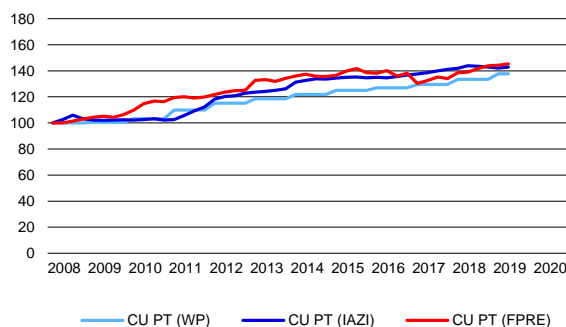
Fonte: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

3 Indici dei prezzi di transazione per AP/PPP Svizzera



Fonte: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

4 Indici dei prezzi di trans. per le case unifamiliari Svizzera



Fonte: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

5 Prev. app. in aff./case plurifam. (tot./nuov.costr.med.)

CS(2)	FPRE(1)		UBS(2)	WP(2)
Affitti	Affitti	Prezzi	Affitti	Affitti
2019	2019	2020	2019	2019
-1.6%	↘	→	→	-1.9%

6 Previsioni superfici di commercio (totale)

	CS(2)	FPRE(1)		UBS(2)	WP(2)
	Affitti	Affitti	Prezzi	Affitti	Affitti
	Previsione	2019	2019	2020	2019
Ufficio	↘	→	→	↘	-2.0%
Vendita	↘	→	→	→	-2.1%

7 Previsioni proprietà privata (totale / nuova costruzione media)

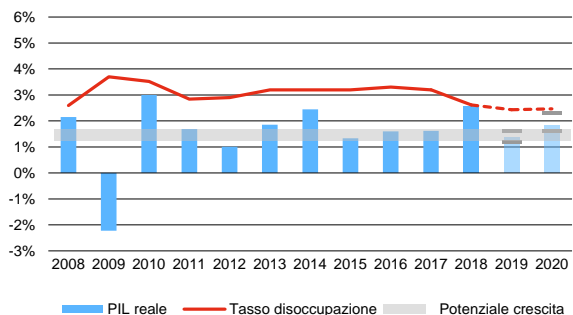
CS(2)		FPRE(1)				UBS(2)		WP(2)	
2019	2019	2019		2020		2019		2019	
CU(3)	ADP(4)	CU(3)	ADP(4)	CU(3)	ADP(4)	CU(3)	ADP(4)	CU(3)	ADP(4)
2.0%	1.0%	→	→	→	→	1.0%	-0.5%	1.0%	0.0%

Nota: affitti di mercato / prezzi di transazione (1) risp. affitti e prezzi d'offerta (2). Per le fonti consultare il glossario e l'impressum sull'ultima pagina.
Fonte: Credit Suisse, Fahrländer Partner, UBS, Wüest Partner.

8 Previsione economiche per la Svizzera

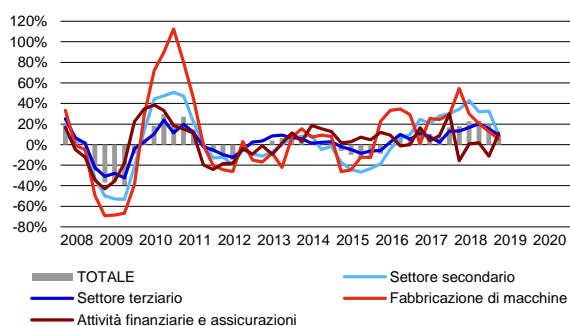
	2019							2020						
	SECO	BAK	UBS	Créa	CS	KOF	Ø	UBS	SECO	BAK	CS	Créa	KOF	Ø
PIL reale	1.2	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.4	1.6	1.7	1.7	1.8	1.9	2.3	1.8
Tasso di disoccupazione	2.5	2.5	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.6	2.5	2.5	2.5	2.4	2.3	2.5
Tasso d'inflazione	0.5	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6	1.0	0.7

9 Evoluzione reale del PIL e del tasso di disoccupazione



Nota: Secondo i calcoli di Fahrländer Partner il potenziale di crescita si situa tra l'1,6% e l'1,8%; i valori per il 2019 e il 2020 sono previsioni; da giugno 2019, i tassi di disoccupazione si basano sui dati della popolazione attiva del pooling 2015-2017.
Fonte: cf. Figura 1, pagina 1, Fahrländer Partner (potenziale di crescita).

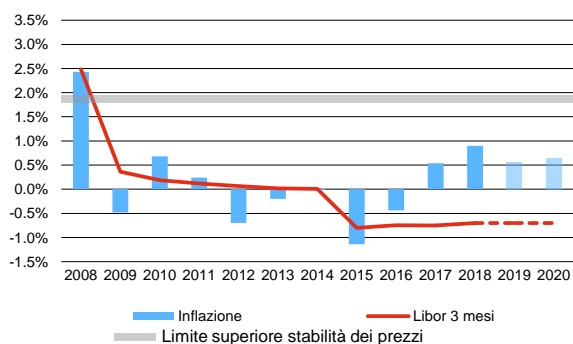
10 Variazione posti vacanti



Indice dei posti vacanti	Variazione p.a. 1. trimestre 2019
TOTALE	9.4%
Attività finanziarie e assicurazioni	11.0%
Attività immobiliari e specializzate	5.2%
Attività informatiche e servizi d'informazione	40.0%

Fonte: UST.

11 Tasso d'inflazione



Previsioni per l'inflazione della BNS	2019	2020	2021
Previsioni Giugno 2019	0.6%	0.7%	1.1%
Libor	-0.75%		
Previsioni Marzo 2019	0.3%	0.6%	1.2%
Libor	-0.75%		

– Per il 2019, la BNS prevede un'inflazione dello 0,6%; (tr. precedente: 0,3%). Per il 2020 la previsione è dello 0,7% invece dell'0,6%; per il 2021 è dell'1,1%.

Nota: i valori per il 2018, 2019 e il 2020 sono previsioni.

Fonte: Meta-analisi congiunturale, BNS.

Link Meta-analisi congiunturale:
<https://metaanalysen.ch/it/>

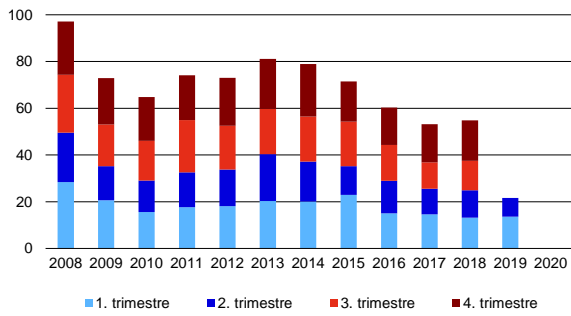


Vi sentite persi tra grafici e numeri della meta-analisi?

Leggete la nostra interpretazione!
<http://www.pwc.ch/immospektive>

Marie Seiler
PwC
Real Estate Advisory
Birchstrasse 160
8050 Zürich
+41 59 792 56 69
www.pwc.ch/immobilien

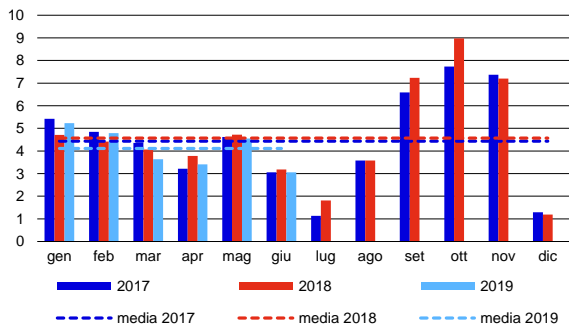
12 Saldo migratorio della popolazione residente (in 1'000)



2. trimestre 2019	Saldo migratorio della popolazione residente (in 1'000)
	8.0

Fonte: UST (2001-2009), SEM (dal 2010).

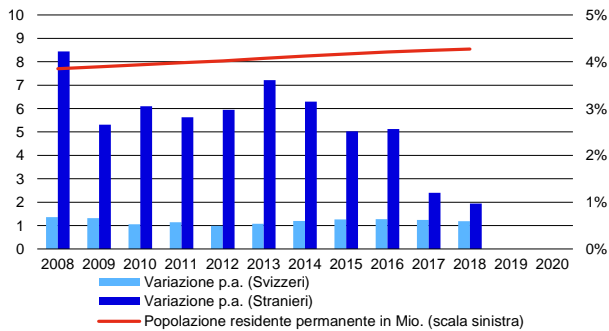
13 Saldo migratorio mensile (in 1'000)



giugno 2019	Saldo migratorio della popolazione residente (in 1'000)
	3.1

Fonte: SEM.

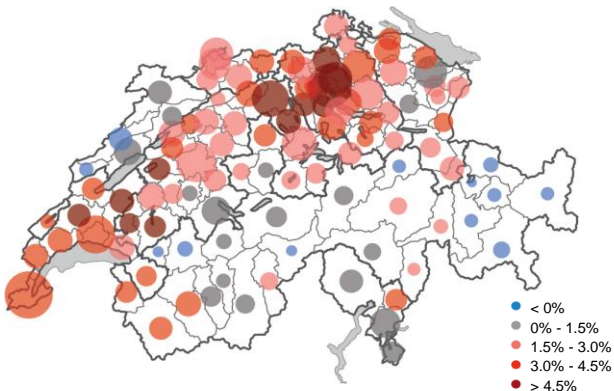
14 Popolazione residente in Svizzera (in milioni)



2018	Popolazione residente in Svizzera
Totale (in Mio.)	8.5
Svizzeri (in Mio.)	6.4
Stranieri (in Mio.)	2.1
Stranieri (in %)	25%

Fonte: UST.

15 Crescita della popolazione nelle regioni MS (2014-2017)



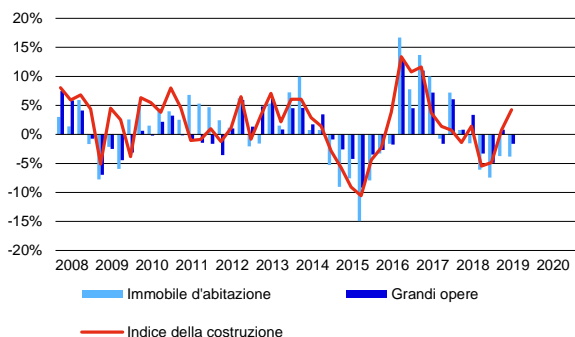
Nota: raggio in relazione alla popolazione 2017.
Cartina: Geostat/Swisstopo.
Fonte: UST, vedi Immobilien-Almanach Schweiz 2019.

16 Previsioni per la costruzione

In Mio CHF	2019	2020	2021	Variazione p.a.	2019	2020	2021
Grandi opere	55'091	55'040	54'964	Grandi opere	-0.9%	-0.1%	-0.1%
Edifici d'abitazione	34'084	33'946	33'707	Edifici d'abitazione	-1.4%	-0.4%	-0.7%
Stabilimenti industriali	11'624	11'654	11'751	Stabilimenti industriali	-1.1%	0.3%	0.8%
Infrastrutture	9'383	9'441	9'506	Infrastrutture	1.3%	0.6%	0.7%

Fonte: BAK.

17 Indice della costruzione Credit Suisse / SSIC (nominale)

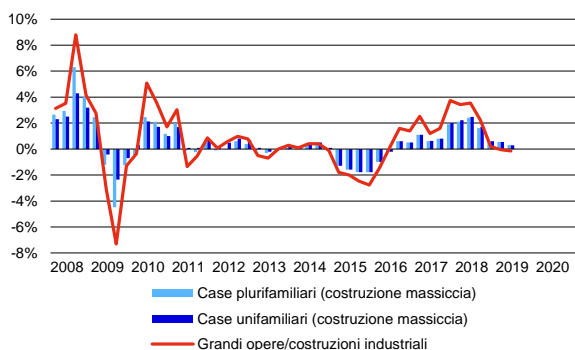


2. trimestre 2019	Indice (1996=100)	Variazione p.a.
Indice della costruzione totale	148	4%
- Grandi opere	121	-2%
- Immobile d'abitazione	125	-4%

Nota: L'indice della costruzione Svizzera serve da indicatore precoce della congiuntura edile in Svizzera e pronostica il volume d'affari per il

Fonte: Credit Suisse, SICC.

18 Indice dei prezzi di produzione (variazione p.a.)

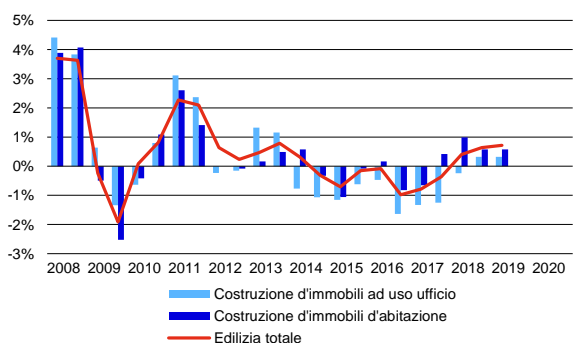


2. trimestre 2019	Indice (2008=100)	Variazione per rapporto al trimestre precedente	Variazione p.a.
Costruzione massiccia			
- Case plurifamiliari	105.2	0.3%	0.0%
- Case unifamiliari	105.9	0.3%	-0.1%
Grandi opere/industrie	107.7	-0.2%	-0.1%

Nota: L'indice dei prezzi di produzione IPP riflette le variazioni dei prezzi per i costi di produzione delle imprese.

Fonte: SICC.

19 Indice Svizzero dei prezzi di costruzione (variazione p.a.)



1. semestre 2019	Indice (2010=100)	Variazione per rapporto al semestre precedente	Variazione p.a.
Edilizia totale	102.4	0.7%	0.5%
- immobili ad uso ufficio	99.4	0.3%	0.3%
- immobili d'abitazione	102.0	0.6%	0.4%

Nota: L'indice Svizzero dei prezzi di costruzione è un indicatore congiunturale e registra l'evoluzione dei prezzi effettivi di mercato delle imprese edili nazionali.

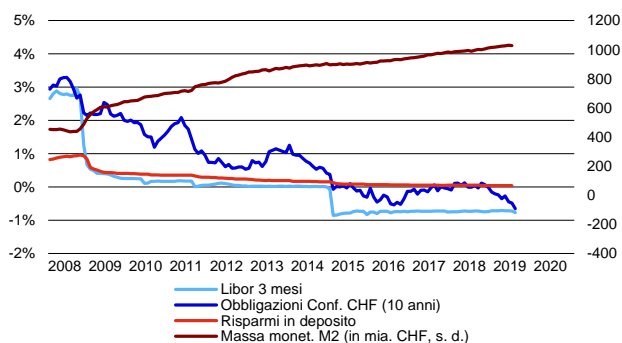
Fonte: UST.

20 Previsioni tassi d'interesse

	Libor 3 mesi		Obbligazioni della Confederaz. (10 anni)	
	2019	2020	2019	2020
Seco	-0.7%	-0.8%	-0.3%	-0.1%
KOF	-0.7%	-0.6%	-0.3%	-0.2%
Créa	-	-	-0.3%	-0.2%

Fonte: Seco, KOF, Créa.

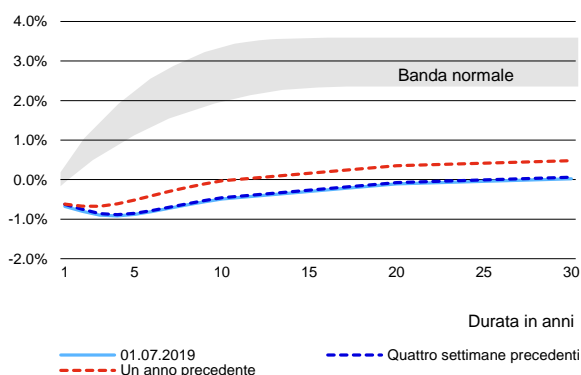
21 Tassi d'interesse



Luglio 2019	
Libor 3 mesi	-0.8%
Obbligazioni Conf. CHF (10 anni)	-0.7%
Giugno 2019	
Risparmi in deposito	0.0%

Fonte: BNS.

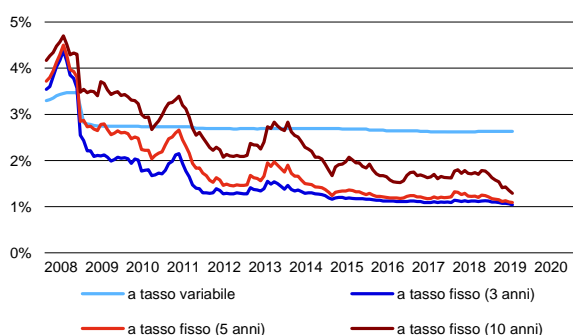
22 Rendite delle obbligazioni della Confederazione



Durata	01.07.2019	Quattro settimane precedenti	Un anno precedente
1 anno	-0.68%	-0.63%	-0.62%
5 anni	-0.88%	-0.85%	-0.52%
10 anni	-0.49%	-0.46%	-0.03%

Fonte: BNS, Fahrländer Partner (banda normale).

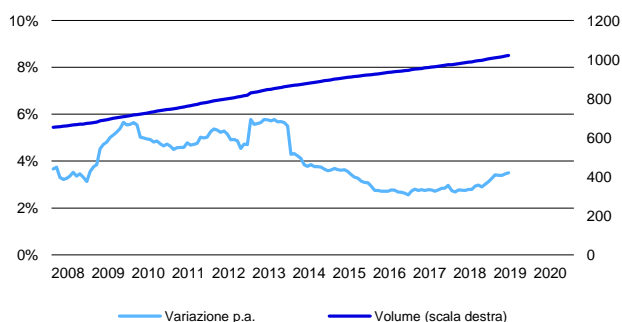
23 Tassi ipotecari



Tassi d'interesse ipotecari	Giugno 2019
a tasso variabile	2.6%
a tasso fisso (3 anni)	1.0%
a tasso fisso (5 anni)	1.1%
a tasso fisso (10 anni)	1.3%

Fonte: BNS.

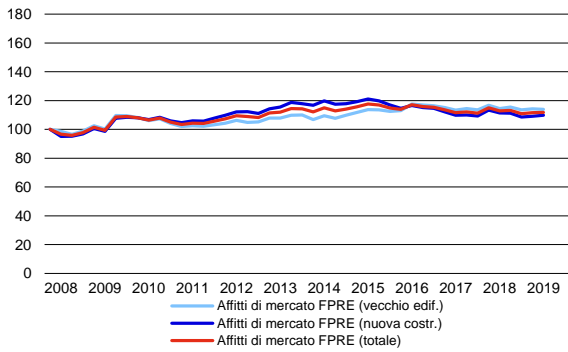
24 Volume ipotecario nazionale (in mia. CHF)



Maggio 2019	Volume in mia. di CHF	Variazione p.a.
Credito ipotecario	1021.0	3.5%

Fonte: BNS.

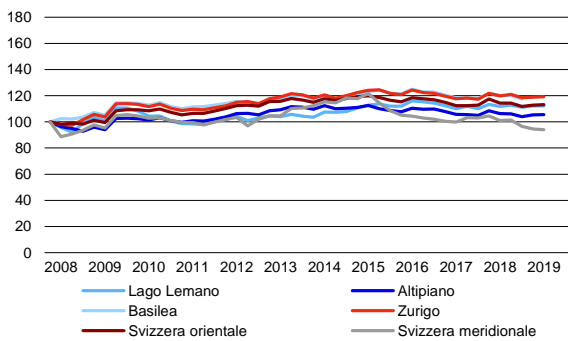
25 Affitti di mercato appartamenti d'affitto Svizzera



2. trimestre 2019	Indice (2008=100)	Variazione rispetto al trimestre precedente	Variazione p.a.
Lago Lemano	112.2	0.1%	0.4%
Giura	94.8	-0.6%	-0.9%
Altipiano	105.5	0.2%	-0.8%
Basilea	118.4	-0.1%	-1.4%
Zurigo	119.2	0.3%	-0.6%
Svizzera orientale	113.3	0.4%	-1.0%
Alpi	103.3	1.0%	-4.8%
Svizzera meridionale	94.1	-0.5%	-6.8%

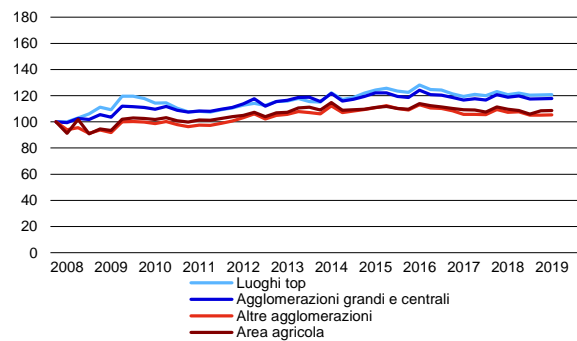
Fonte: Fahrländer Partner.

26 Affitti di mercato appartamenti in affitto per regione



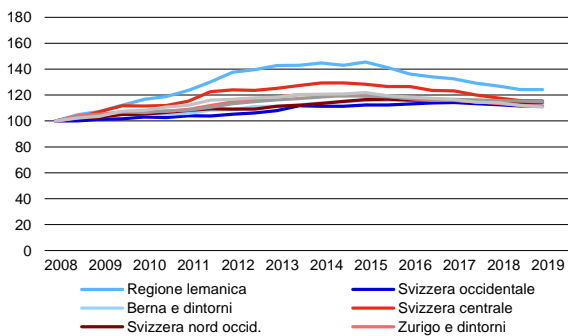
Fonte: Fahrländer Partner.

27 Affitti di mercato appartamenti in affitto per tipo di area



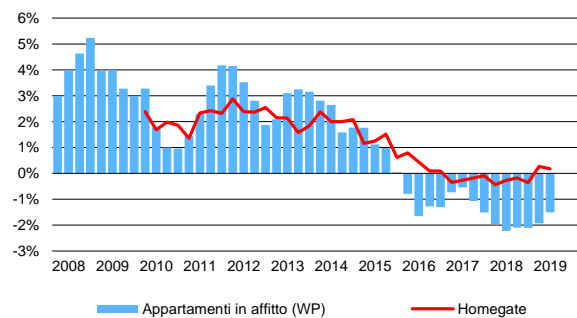
Fonte: Fahrländer Partner.

28 Affitti offerti per appartamenti in affitto per regione



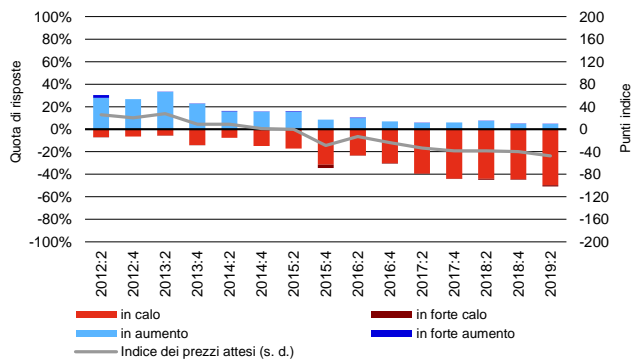
Fonte: BNS, Wüest Partner

29 Affitti offerti in Svizzera (variazione p.a.)



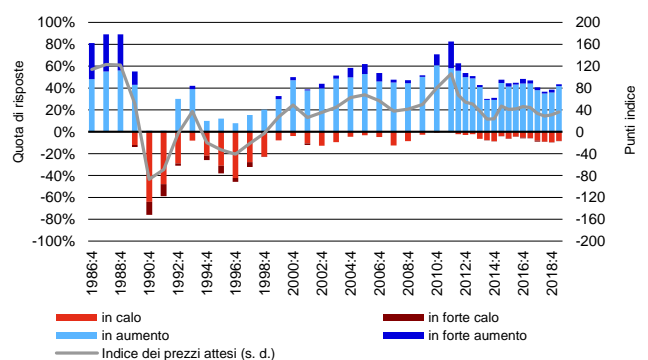
Fonte: Homegate, Wüest Partner.

30 Prezzi attesi degli affitti di appart. (nei prossimi 12 mesi)



Fonte: HEV Schweiz / FPPE.

31 Prezzi attesi per le case plurifamiliari (nei prossimi 12 mesi)



Nota: Fratture strutturali nel 4. trimestre 1996 e nel 2. trimestre 2012.

Fonte: HEV Schweiz / FPPE.

Previsioni cicliche (punto di vista del proprietario): case plurifamiliari / Tassi di attualizzazione per top location

IMMO CH
Tr3/19

32 Case plurifamiliari - Svizzera

	Domanda		Offerta		Reddito		Rendite iniziali		Val. di mercato	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Vecchio edificio	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	↗
Nuovo edificio - medio	●	→	●	↘	●	↘	●	↗	→	→
Nuovo edificio - top	●	→	●	→	●	↘	●	→	→	→

33 Case plurifamiliari (Medio-nuovo) - regionale

	Domanda		Offerta		Reddito		Rendite iniziali		Val. di mercato	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Lago Lemano	●	→	●	↘	●	→	●	↗	↗	↗
Giura	●	↘	●	→	●	↘	●	↘	↘	↘
Altipiano	●	→	●	→	●	↘	●	→	→	↘
Basilea	●	↘	●	↘	●	↘	●	→	→	↘
Zurigo	●	→	●	↘	●	→	●	↗	↗	→
Svizzera orientale	●	↘	●	→	●	→	●	↘	↘	↘
Alpi	●	→	●	→	●	↘	●	↘	↘	↘
Svizzera meridionale	●	→	●	→	●	↘	●	↘	↘	↘

Tutte le considerazioni vengono fatte dal punto di vista dei proprietari/venditori. Cerchi descrivono la situazione attuale: Verde: situazione non problematica; Giallo: alcuni problemi; Rosso: situazione problematica. Freccie indicano la previsione per i prossimi 12 mesi: ↗: miglioramento; →: stabile; ↘: peggioramento.

Informazioni utili per l'interpretazione delle previsioni (in tedesco): <https://metaanalysen.ch/de/immobilien/>

Fonte: Fahlränder Partner.

34 Tassi di attualizzazione minimi per case plurifamiliari in Svizzera (netti, reali)

Valutatore / Azienda	A	B	C	D	E	F	G	H	Ø
3. trimestre 2019	1.80	2.05	2.10	2.10	2.15	2.15	2.20	2.20	2.09
Variazione rispetto al trimestre precedente	→	↘	↘	↘	↘	→	→	↘	↘

Nota: casa plurifamiliare di media grandezza con appartamenti in affitto, praticamente nuova, senza caratteristiche negative, quartiere top a Zurigo; i tassi elencati sono rappresentati in ordine crescente. Non è possibile risalire quindi alla fonte.

Freccie: variazione del tasso di attualizzazione utilizzato dall'azienda considerata rispetto al tr. precedente. Interpretazione: ↗ (aumento rispetto al tr. precedente), ↘ (diminuzione rispetto al tr. precedente), ↗ (forte aumento rispetto al tr. precedente), ↘ (forte diminuzione rispetto al tr. precedente), → (nessuna variazione).

Fonte: CBRE, EY, FPRE, JLL, PWC, SPG, SVG (ordine alfabetico).



Fahlränder Partner
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

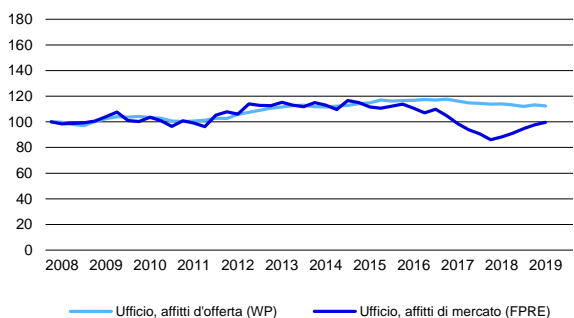
+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
www.fpre.ch

Münzrain 10
3005 Bern

+41 31 348 70 00
bern@fpre.ch
www.fpre.ch

0
0
0
0
0
0

35 Affitti per uffici Svizzera (affitti netti)



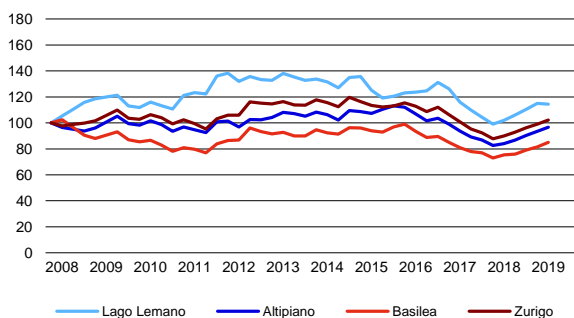
Fonte: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

36 Affitti di mercato uffici per regione (affitti netti)

2. trimestre 2019	Indice (2008=100)	Variazione rispetto al trimestre precedente	Variazione p.a.
Lago Lemano	114.4	-0.5%	12.3%
Altipiano	96.7	3.4%	15.1%
Basilea	85.0	4.4%	12.8%
Zurigo	102.1	3.2%	13.4%

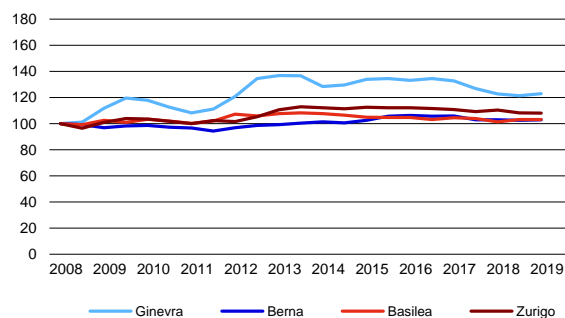
Fonte: Fahrländer Partner.

37 Affitti di mercato uffici (affitti netti)



Fonte: Fahrländer Partner.

38 Affitti netti offerti per superficie ad uso ufficio



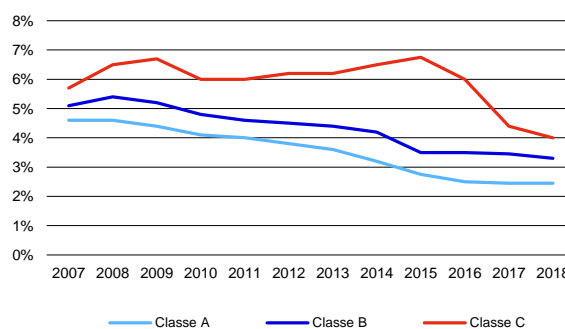
Fonte: Wüest Partner.

39 Sup. ufficio: tasso dell'offerta per i grandi centri svizzeri

Stato dei dati		Zurigo	Ginevra	Basilea	CH
1. trim. 2019	JLL	4.2%	5.4%	-	-
4. trim. 2018	CBRE	3.6%	5.2%	2.4%	-
1. trim. 2019	WP	4.6%	10.2%	2.3%	-
3. trim. 2018	CS	7.0%	9.5%	6.4%	4.9%
Variazione per rapporto al trimestre precedente	JLL	1.1%p	1.3%p	-	-
	CBRE	2.1%p	5.2%p	2.4%p	-
	WP	0.0%p	0.7%p	-0.1%p	-
	CS	-	-	-	-
Variazione p.a.	JLL	0.6%p	1.2%p	-	-
	CBRE	0.5%p	-0.3%p	2.4%p	-
	WP	-1.6%p	-0.1%p	-1.0%p	-
	CS	0.1%p	2.0%p	2.0%p	0.6%p

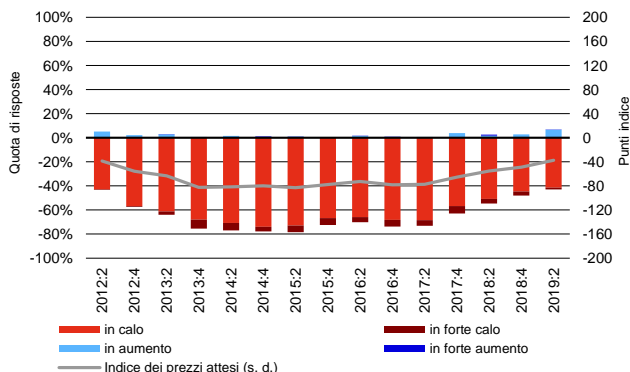
Fonte: JLL, CBRE, WP, CS.

40 Investimenti diretti - rendita netta iniziale (uffici)



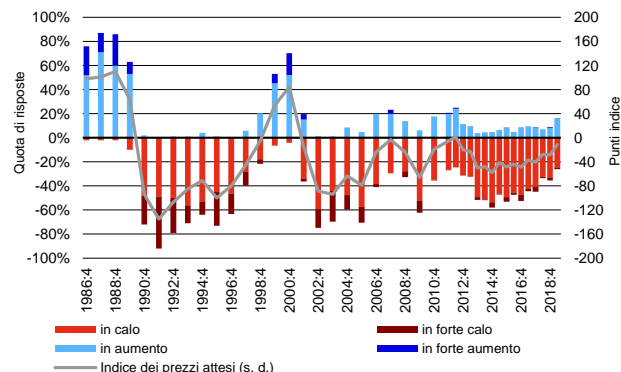
Fonte: CSL Immobilien.

41 Prezzi attesi affitti d'uffici (nei prossimi 12 mesi)



Fonte: HEV Schweiz / FPRE.

42 Prezzi attesi im. d'ufficio e di com. (prossimi 12 mesi)



Nota: Fratture strutturali nel 4. trimestre 1996 e nel 2. trimestre 2012.

Fonte: HEV Schweiz / FPRE.

Previsioni cicliche (punto di vista del proprietario): immobili d'ufficio e vendita

IMMO CH
Tr3/19

43 Immobili d'ufficio (nuovo)- Svizzera

	Domanda		Offerta		Reddito		Rendite iniziali		Val. di mercato	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Ufficio	●	↗	●	→	●	→	●	→	→	↘

Immobili d'ufficio (nuovo)- regionale

	Domanda		Offerta		Reddito		Rendite iniziali		Val. di mercato	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Lago Lemano	●	↗	●	↗	●	↗	●	↗	↗	→
Giura	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→
Altipiano	●	↗	●	→	●	→	●	→	→	↘
Basilea	●	→	●	→	●	→	●	→	→	↘
Zurigo	●	↗	●	↗	●	↗	●	↗	↗	→
Svizzera orientale	●	→	●	→	●	→	●	→	→	↘
Alpi	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→
Svizzera meridionale	●	→	●	→	●	↘	●	↘	↘	↘

Tutte le considerazioni vengono fatte dal punto di vista dei proprietari/venditori. Cerchi descrivono la situazione attuale: Verde: situazione non problematica; Giallo: alcuni problemi; Rosso: situazione problematica. Freccie indicano la previsione per i prossimi 12 mesi: ↗: miglioramento; →: stabile; ↘: peggioramento.

Informazioni utili per l'interpretazione delle previsioni (in tedesco): <https://metaanalysen.ch/de/immobilien/>

Fonte: Fahländer Partner.

44 Superficie di vendita - Svizzera

	Domanda		Offerta		Reddito		Rendite iniziali		Val. di mercato	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Vendita	●	↗	●	→	●	→	●	→	→	→

45 Superficie di vendita - regionale

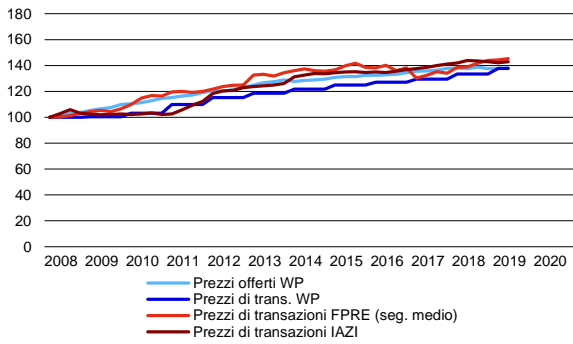
	Domanda		Offerta		Reddito		Rendite iniziali		Val. di mercato	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Lago Lemano	●	→	●	→	●	→	●	↗	↗	→
Giura	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→
Altipiano	●	↗	●	→	●	→	●	→	→	→
Basilea	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→
Zurigo	●	↗	●	→	●	↗	●	↗	↗	→
Svizzera orientale	●	→	●	↗	●	→	●	→	→	→
Alpi	●	↗	●	→	●	↗	●	→	→	→
Svizzera meridionale	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	↘

Tutte le considerazioni vengono fatte dal punto di vista dei proprietari/venditori. Cerchi descrivono la situazione attuale: Verde: situazione non problematica; Giallo: alcuni problemi; Rosso: situazione problematica. Freccie indicano la previsione per i prossimi 12 mesi: ↗: miglioramento; →: stabile; ↘: peggioramento.

Informazioni utili per l'interpretazione delle previsioni (in tedesco): <https://metaanalysen.ch/de/immobilien/>

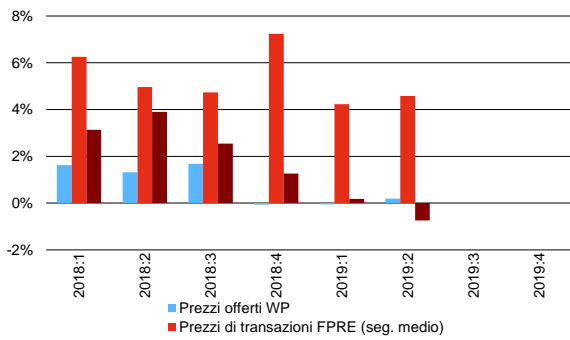
Fonte: Fahländer Partner.

46 Indici svizzeri dei prezzi per CU



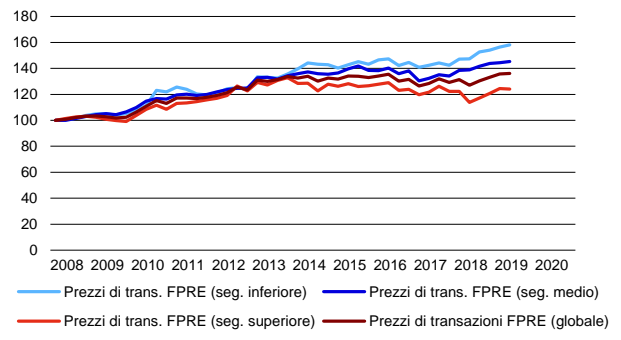
Fonte: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

47 Indici dei prezzi per CU (variazione p.a.)



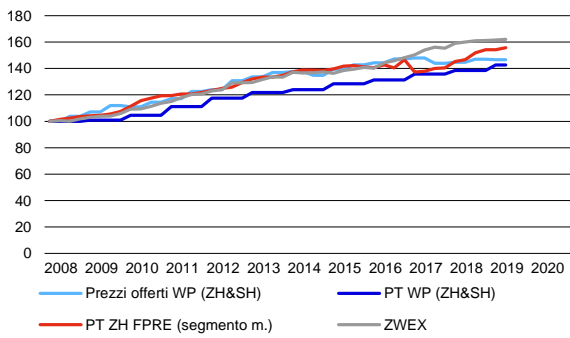
Fonte: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

48 Indici di prezzo per CU Svizzera, segmenti di mercato



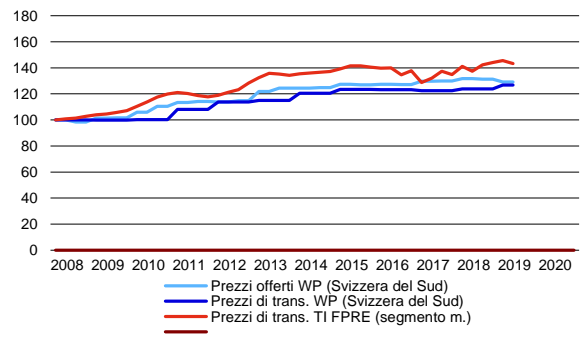
Fonte: Fahrländer Partner.

49 Indici dei prezzi per CU per la regione Zurigo



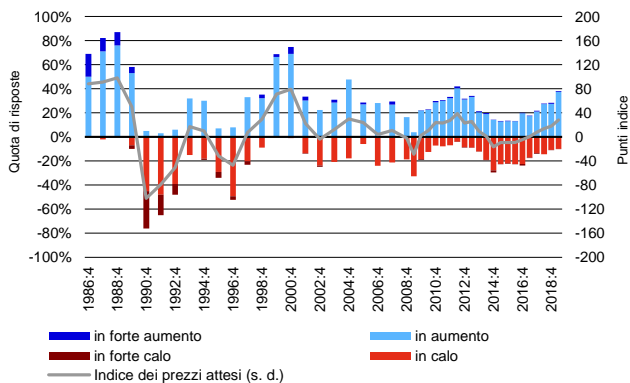
Fonte: Fahrländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

50 Indice dei prezzi per CU per la Svizzera del Sud



Fonte: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

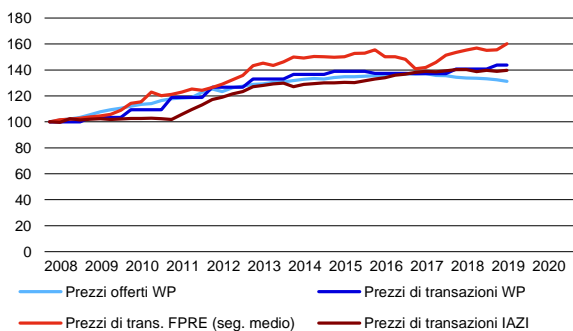
51 Prezzi attesi per le case unifamiliari (nei prossimi 12 mesi)



Nota: Fratture strutturali nel 4. trimestre 1996 e nel 4. trimestre 2008.

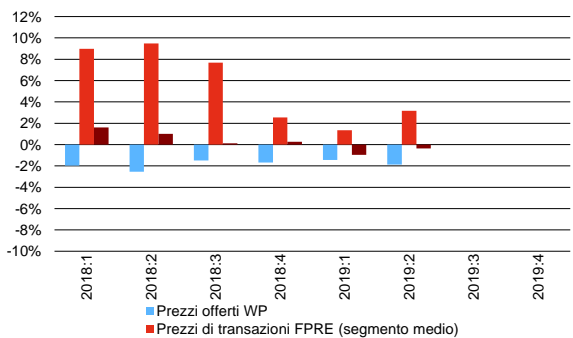
Fonte: HEV Schweiz / FPPE.

52 Indici dei prezzi per AP Svizzera



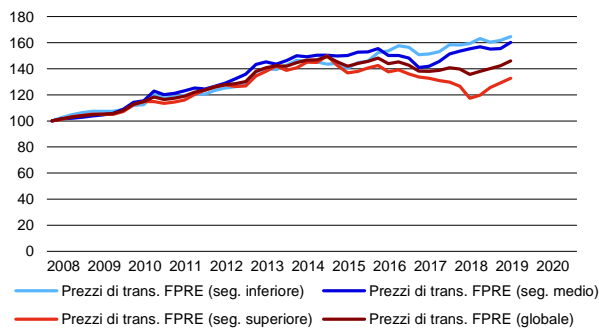
Fonte: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

53 Indici dei prezzi per AP (variazione p.a.)



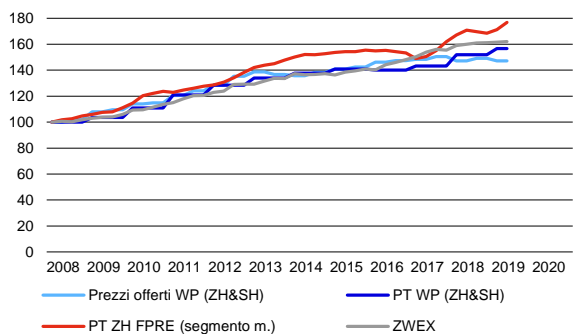
Fonte: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

54 Indici dei prezzi per AP Svizzera, segmenti di mercato



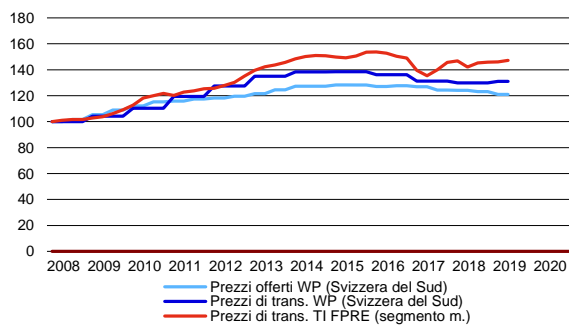
Fonte: Fahrländer Partner.

55 Indici dei prezzi per AP per la regione Zurigo



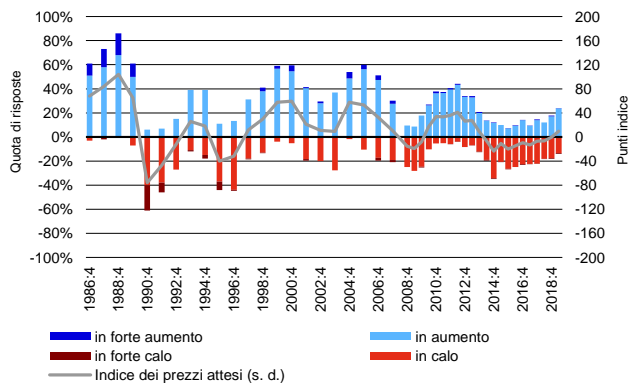
Fonte: Fahrländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

56 Indice dei prezzi per AP per la Svizzera del Sud



Fonte: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

57 Prezzi attesi per gli appartamenti di proprietà (nei prossimi 12 mesi)



Nota: Fratture strutturali nel 4. trimestre 1996 e nel 4. trimestre 2008.
Fonte: HEV Schweiz / FPRE.

Previsioni cicliche (punto di vista del proprietario): immobili di proprietà

IMMO CH
Tr3/19

58 Case unifamiliari - Svizzera

	Domanda		Offerta		Val. di mercato	
	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Segmento inferiore	●	→	●	↘	→	→
Segmento medio	●	→	●	→	→	→
Segmento superiore	●	→	●	↗	→	→

59 Case unifamiliari (nuovo - medio) - regionale

	Domanda		Offerta		Val. di mercato	
	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Lago Lemano	●	→	●	↗	→	→
Giura	●	→	●	→	↘	→
Altipiano	●	↘	●	↘	→	→
Basilea	●	→	●	→	→	→
Zurigo	●	↘	●	↗	→	→
Svizzera orientale	●	→	●	→	→	→
Alpi	●	→	●	→	→	→
Svizzera meridionale	●	↘	●	→	→	→

Tutte le considerazioni vengono fatte dal punto di vista dei proprietari/venditori. Cerchi descrivono la situazione attuale:
Verde: situazione non problematica; Giallo: alcuni problemi; Rosso: situazione problematica. Freccie indicano la previsione per i prossimi 12 mesi: ↗: miglioramento; →: stabile; ↘: peggioramento.

Informazioni utili per l'interpretazione delle previsioni (in tedesco): <https://metaanalysen.ch/de/immobilien/>

Fonte: Fahlränder Partner.

60 Appartamenti di proprietà - Svizzera

	Domanda		Offerta		Val. di mercato	
	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Segmento inferiore	●	→	●	→	↗	→
Segmento medio	●	→	●	→	→	→
Segmento superiore	●	→	●	↗	→	→

61 Appartamenti di proprietà (nuovo - medio) - regionale

	Domanda		Offerta		Val. di mercato	
	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Lago Lemano	●	→	●	→	↗	→
Giura	●	→	●	→	→	→
Altipiano	●	→	●	→	→	→
Basilea	●	→	●	→	→	→
Zurigo	●	→	●	→	→	→
Svizzera orientale	●	→	●	→	→	↘
Alpi	●	→	●	→	→	↘
Svizzera meridionale	●	↘	●	↘	↘	↘

Tutte le considerazioni vengono fatte dal punto di vista dei proprietari/venditori. Cerchi descrivono la situazione attuale:
Verde: situazione non problematica; Giallo: alcuni problemi; Rosso: situazione problematica. Freccie indicano la previsione per i prossimi 12 mesi: ↗: miglioramento; →: stabile; ↘: peggioramento.

Informazioni utili per l'interpretazione delle previsioni (in tedesco): <https://metaanalysen.ch/de/immobilien/>

Fonte: Fahlränder Partner.

62 Previsioni congiunturali per l'economia mondiale

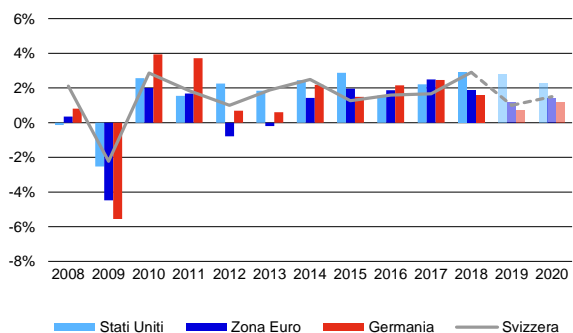
	PIL reale						Tasso d'inflazione						Tasso di disoccupazione					
	COM UE		OCDE		DIW		COM UE		OCDE		DIW		COM UE		OCDE		DIW	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
CH	-	-	1.0	1.5	-	-	-	-	0.5	0.7	-	-	-	-	4.7	4.5	-	-
AUT	1.5	1.6	1.2	1.0	-	-	1.8	1.9	1.7	1.9	-	-	4.7	4.7	3.9	3.9	-	-
GER	0.5	1.5	0.7	1.2	0.9	1.7	1.5	1.5	1.5	1.7	1.5	1.7	3.1	2.7	3.1	2.8	4.9	4.6
GB	1.3	1.3	1.2	1.0	1.3	1.3	1.5	2.0	1.7	1.9	2.0	2.0	4.1	4.2	3.9	3.9	4.1	4.2
JAP	0.8	0.6	0.7	0.6	1.0	0.8	0.7	0.9	0.8	1.5	1.0	1.2	2.3	2.2	2.4	2.4	2.4	2.4
USA	2.4	1.9	2.8	2.3	2.5	1.8	2.0	2.0	1.6	2.1	1.8	2.0	3.8	3.7	3.7	3.6	3.7	3.5
EU-27	1.4	1.7	-	-	-	-	1.5	1.6	-	-	-	-	6.9	6.6	-	-	-	-
Zona euro	1.2	1.5	1.2	1.4	1.2	1.4	1.4	1.4	1.2	1.5	1.4	1.7	7.7	7.3	7.9	7.7	7.7	7.6
OCSE	-	-	1.8	1.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.2	5.2	-	-

Variazioni rispetto all'anno precedente in %. Di seguito vengono elencate la data della previsione attuale e la data della previsione precedente tra parentesi:

Commissione europea (EU KOM): 7.5.2019 (22.10.2018), OECD: 15.5.2019 (21.11.2018), DIW: 13.6.2019 (14.3.2019).

Frecce: ↗ (previsione precedente corretta verso l'alto), ↘ (previsione precedente corretta verso il basso), → (previsione precedente mantenuta). Se si tratta della prima previsione per l'anno nuovo, non viene rappresentata nessuna freccia.

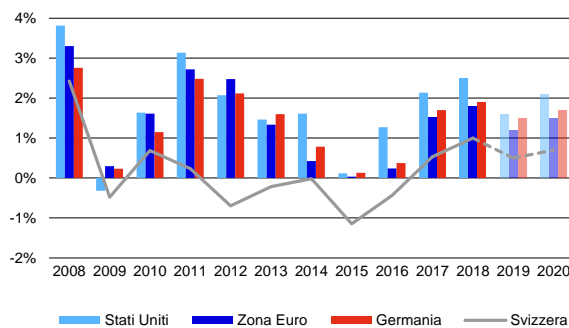
63 Sviluppo del PIL internazionale



Nota: i valori per il 2018, 2019 e 2020 sono previsioni.

Fonte: OSCE.

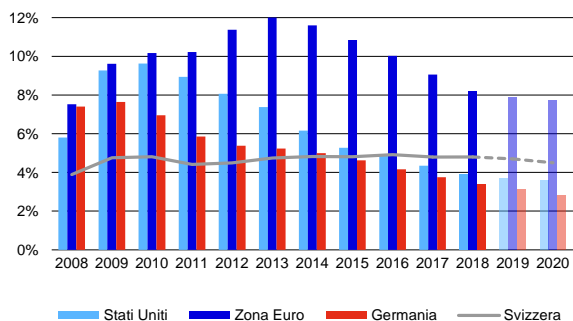
64 Aspettative sull'inflazione internazionale



Nota: i valori per il 2018, 2019 e 2020 sono previsioni.

Fonte: OSCE.

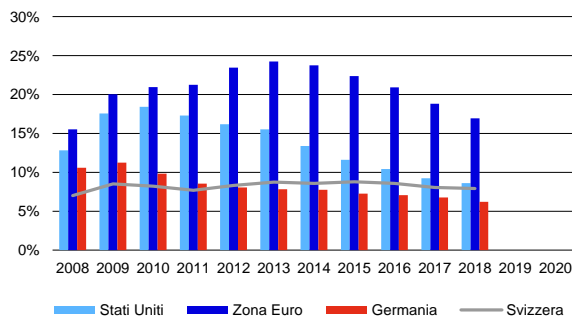
65 Tasso di disoccupazione internazionale



Nota: i valori per il 2018, 2019 e 2020 sono previsioni.

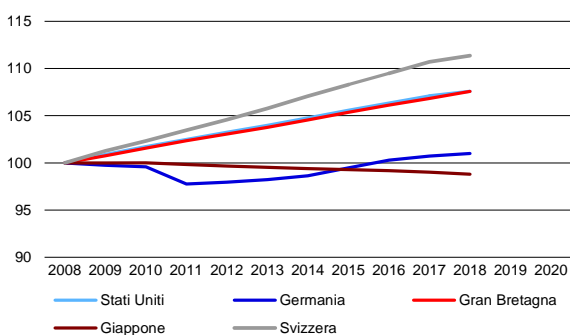
Fonte: OSCE.

66 Tasso di disoccupazione giovanile internazionale



Fonte: OSCE.

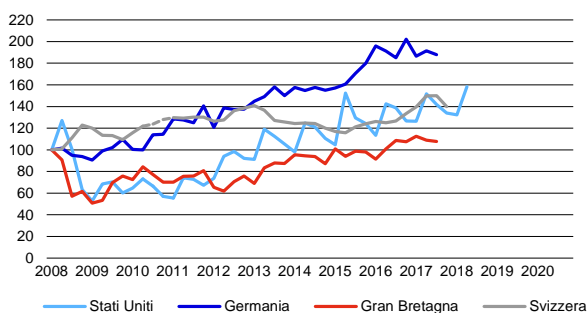
67 Popolazione residente (internazionale)



2018	Indice (2007=100)	Popolazione residente in Mio.	Variazione p.a.
Stati Uniti	107.6	327.2	0.4%
Germania	101.0	82.9	0.3%
Gran Bretagna	107.6	66.5	0.7%
Giappone	98.8	126.5	-0.2%
Svizzera	111.4	8.5	0.6%

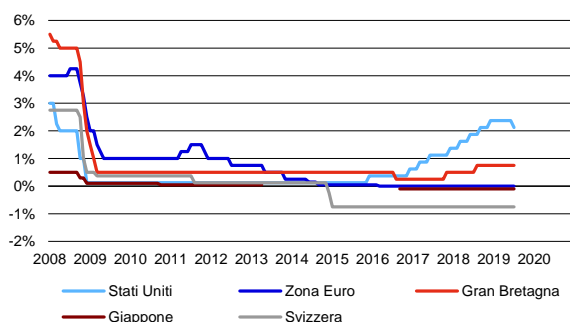
Fonte: World Bank.

68 Permessi di costruzione abitazioni (edifici nuovi, internazionale)



Fonte: Eurostat, U.S. Census Bureau, Baublatt.

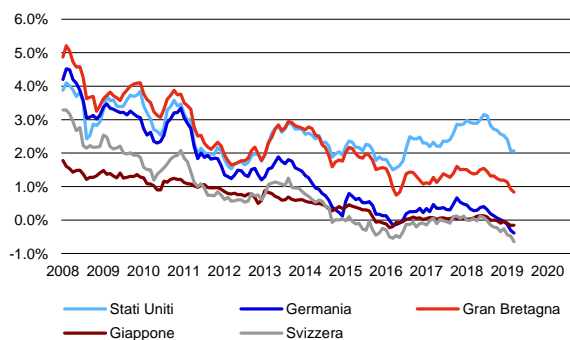
69 Tassi di sconto della politica monetaria



Luglio 2019	
Stati Uniti	2.1%
Gran Bretagna	0.8%
Zona Euro	0.0%
Svizzera	-0.8%
Giappone	-0.1%

Fonte: BRI.

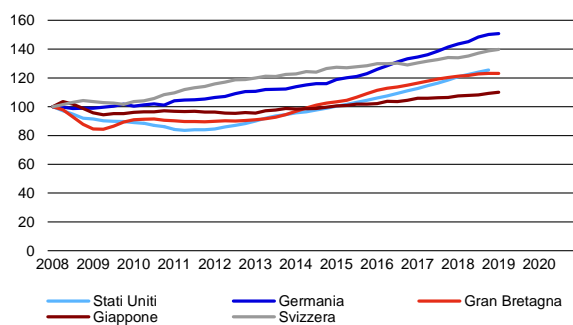
70 Rendimento delle obbligazioni statali (10 anni)



Luglio 2019	
Stati Uniti	2.1%
Gran Bretagna	0.8%
Germania	-0.4%
Svizzera	-0.7%
Giappone	-0.2%

Fonte: OSCE.

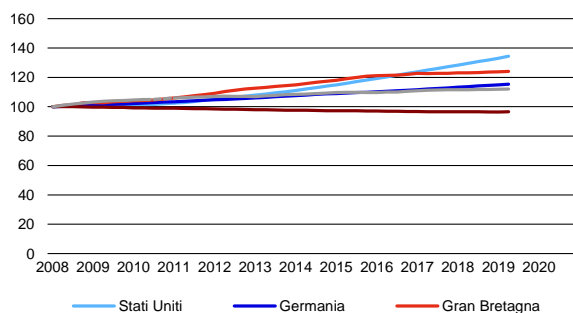
71 Indici dei prezzi internazionali: immobili di proprietà



1. trimestre 2019	Indice (2007=100)	Variazione per rapporto al trimestre precedente	Varizione p.a.
Stati Uniti	-	-	-
Germania	150.8	1.6%	6.6%
Gran Bretagna	123.0	0.3%	2.3%
Giappone	110.0	1.7%	3.4%
Svizzera	139.8	0.7%	4.4%

Fonte: OSCE.

72 Indici dei prezzi internazionali: appartamenti in affitto



1. trimestre 2019	Indice (2007=100)	Variazione per rapporto al trimestre precedente	Varizione p.a.
Stati Uniti	134.4	4.7%	7.6%
Germania	115.4	1.8%	2.9%
Gran Bretagna	124.1	0.9%	1.2%
Giappone	96.5	0.0%	-0.1%
Svizzera	112.1	0.5%	0.8%

Fonte: OSCE.

Glossario	Nota	Indicatore	Fonte	Stato dei dati
1		Affitto netto offerto per app. con 1-5 locali	Wüest Partner	2. trimestre 2019
		Affitti di mercato appartamenti d'affitto (totale)	Fahrländer Partner	2. trimestre 2019
2		Affitto netto offerto per superficie ad uso ufficio	Wüest Partner	2. trimestre 2019
		Affitti di mercato ufficio (totale)	Fahrländer Partner	2. trimestre 2019
3-4			Wüest Partner	2. trimestre 2019
	Segmento medio		IAZI	2. trimestre 2019
			Fahrländer Partner	2. trimestre 2019
5-7	Vedi previsioni in basso			
8-11	Vedi meta-analisi congiunturale		Fahrländer Partner	Link
12	Rappresentazione trimestrale di dati mensili		UST, SEM	2. trimestre 2019
13			SEM	giugno 2019
14			UST	2018
15	Immobilien-Almanach Schweiz 2019		UST	2017
16			BAK Economics	2017
17	Variazione nominale rispetto stesso trimestre dell'anno precedente		Credit Suisse, SICC	2. trimestre 2019
18			SBV	2. trimestre 2019
19			UST	1. semestre 2019
20	Vedi meta-analisi congiunturale		Fahrländer Partner	Link
21	Vedi meta-analisi congiunturale		Fahrländer Partner	Link
22			SEM	01.07.2019
23-24			UST	Maggio 2019
25-27			Fahrländer Partner	2. trimestre 2019
28			WP	1. semestre 2019
29			Homegate	2. trimestre 2019
			Wüest Partner	2. trimestre 2019
30-31			HEV Schweiz/FPRE	2. trimestre 2019
32-33			Fahrländer Partner	3. trimestre 2019
34	Fonti in ordine alfabetico		CBRE, EY, FPRE, JLL, PWC, SPG, SVG, ZKB	3. trimestre 2019
35-37			Fahrländer Partner	2. trimestre 2019
38			WP	1. semestre 2019
39			Jones Lang Lasalle	1. trimestre 2019
			CBRE	4. trimestre 2018
			Wüest Partner	1. trimestre 2019
			Credit Suisse	3. trimestre 2018
40			Jones Lang Lasalle	2018
41-42			CSL Immobilien	2. trimestre 2019
43-45			Fahrländer Partner	3. trimestre 2019
46-50			Fahrländer Partner	2. trimestre 2019
			IAZI	2. trimestre 2019
			Wüest Partner	2. trimestre 2019
			ZKB	2. trimestre 2019
51			HEV Schweiz/FPRE	2. trimestre 2019
52-56			Fahrländer Partner	2. trimestre 2019
			IAZI	2. trimestre 2019
			Wüest Partner	2. trimestre 2019
			ZKB	2. trimestre 2019
57			HEV Schweiz/FPRE	2. trimestre 2019
58-61			Fahrländer Partner	2. trimestre 2019
62	Variazione in rapporto all'anno precedente in %.	Previsioni	Com. europea.	07.05.2019
			OSCE	15.05.2019
			DIW	13.06.2019
63-65	Variazione reale in rapporto all'anno precedente in % (per rapporto ai prezzi dell'anno precedente)		OSCE	15.05.2019
66			OSCE	15.05.2019
67			World Bank	2018
68	Stati Uniti		U.S. Census Bureau	3. trimestre 2017
	Germania, Gran Bretagna		Eurostat	3. trimestre 2017
	Svizzera		Baublatt	3. trimestre 2017
69			BRI	Giugno 2019
70			OSCE	Luglio 2019
71	Indice nominale		OSCE	1. trimestre 2019
72	Indice nominale		OSCE	1. trimestre 2019
Previsioni		Schweizer Immobilienmarkt 2018	Credit Suisse	2018
		Immobilien-Almanach Schweiz 2019	Fahrländer Partner	2018
		Immo-Monitoring 2019 I 2	Wüest Partner	2018
		UBS Real Estate Focus 2019	UBS	2018
		Hochbauprognose 2019-2025	BAK	2018

Disclaimer Fahrländer Partner Raumentwicklung realizza la meta-analisi immobiliare con la massima attenzione. Tuttavia non è possibile garantire la correttezza, la precisione, l'attualità e la completezza delle informazioni. I dati delle fonti originali hanno valenza. I dati riguardanti la congiuntura possono essere consultati nella meta-analisi congiunturale.

Impressum La meta-analisi immobiliare è realizzata da Fahrländer Partner Raumentwicklung basandosi sui dati più attuali disponibili. Autori: Mattia Farei-Campagna, Jaron Schlesinger e Anna Zimmermann. La meta-analisi immobiliare è gratuita e viene fornita su richiesta o previo abbonamento.

<https://metaanalysen.ch/de/>

Sponsoring La meta-analisi immobiliare è un servizio gratuito di Fahrländer Partner Raumentwicklung. Vi offriamo la possibilità di figurare come sponsor in questa pubblicazione. Invitiamo gli interessati a contattarci.

Contatto

Fahrländer Partner Raumentwicklung Seebahnstrasse 89 8003 Zürich	Münzrain 10 3005 Bern
+41 44 466 70 00 meta@fpre.ch www.fpre.ch	+41 31 348 70 00 meta@fpre.ch www.fpre.ch
