

# Qualità della posizione in Svizzera nel 2025: a cosa prestano davvero attenzione gli acquirenti immobiliari

Anche nel 2025 la posizione rimarrà il fattore più importante per il valore degli immobili residenziali in Svizzera. Tuttavia, i requisiti per una «buona posizione» sono notevolmente cambiati. Le nuove abitudini di mobilità, i modelli di lavoro più flessibili e un comportamento più differenziato degli acquirenti fanno sì che le classiche zone di pregio siano sempre più soggette alla concorrenza. Le aree periurbane, ovvero le regioni di transizione tra città e campagna, stanno diventando sempre più attraenti. Chi oggi desidera investire o vendere non dovrebbe più valutare la qualità della posizione in modo generalizzato, ma analizzarla in modo differenziato.

## La qualità dei siti in evoluzione: nuove esigenze

L'idea che solo la vicinanza al centro città o la vista sul lago determinino il valore degli immobili nel 2025 è ormai superata. Oggi gli acquirenti danno sempre più importanza a una combinazione di mobilità, tranquillità, sicurezza e servizi, non solo in centro, ma sempre più anche fuori dal centro.

Tra i fattori più citati figurano:

- **Trasporti pubblici:** vicinanza a stazioni della S-Bahn o linee di autobus con collegamenti ai centri urbani in meno di 30 minuti.
- **Basso inquinamento acustico:** sempre più decisioni di acquisto si basano sulle mappe del rumore e della qualità dell'aria.
- **Infrastrutture quotidiane:** negozi, assistenza medica e offerte per il tempo libero idealmente raggiungibili a piedi.
- **Istruzione e assistenza:** le famiglie preferiscono luoghi con una buona infrastruttura scolastica e asili nido, nonché quartieri residenziali sicuri.

Questi requisiti valgono sia per le zone urbane che per quelle suburbane o rurali. È determinante la qualità funzionale della posizione, indipendentemente dalle dimensioni del comune.



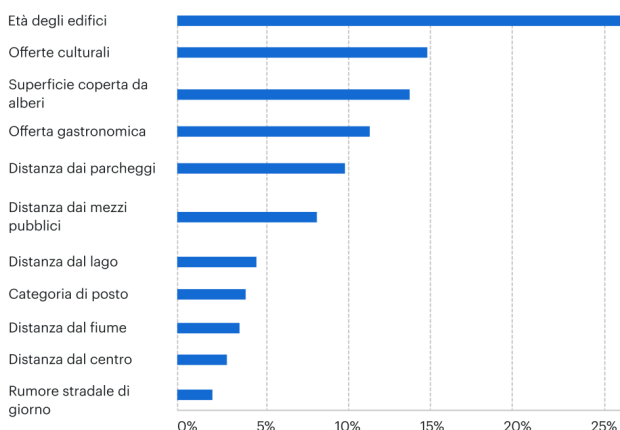
## Le città rimangono costose, le periferie diventano più attraenti

Zurigo, Basilea, Losanna o Ginevra rimangono mercati con prezzi elevati e domanda costante. Tuttavia, l'urbanità da sola non è più sufficiente per molti acquirenti: densità, rumore, traffico e disponibilità limitata spingono soprattutto le famiglie e i pendolari a cercare alternative nella periferia più ampia.

Esempio: nella città di Zurigo, il prezzo medio al metro quadro per gli appartamenti di proprietà nel 2025 sarà di CHF 18'698. A pochi chilometri di distanza, nella ben collegata Glattal, il prezzo è di circa CHF 12'133.

### Qualità della posizione

Importanza relativa dei fattori che definiscono l'atmosfera percepita di un luogo



Fonte: Wüest Partner, 2024

La differenza di prezzo di oltre il 35% dimostra il potenziale delle località al di fuori dei centri urbani.

### **Aree periurbane: alta qualità abitativa alla periferia delle città**

Sono considerate periurbane le località situate tra la città e la campagna, ad esempio ai margini degli agglomerati urbani o lungo i grandi corridoi di traffico. Queste zone spesso combinano il meglio dei due mondi: vicinanza al centro e, allo stesso tempo, più spazio, natura e tranquillità. I comuni con collegamento alla S-Bahn, accesso all'autostrada e infrastrutture quotidiane efficienti, come nel Cantone di Argovia, nei dintorni di Lucerna o nella zona di March-Höfe, stanno acquisendo sempre più importanza.

Per gli acquirenti, queste località offrono prezzi di ingresso interessanti e una buona qualità della vita. Allo stesso tempo, anche gli investitori stanno scoprendo il potenziale di queste regioni: soprattutto dove i trasporti pubblici sono in fase di ulteriore espansione, aumentano le possibilità di valori stabili e di una crescita sostenibile.

### **La microposizione diventa determinante per l'acquisto**

All'interno di un comune o di un quartiere le differenze diventano più evidenti. La cosiddetta microposizione, ovvero l'ambiente circostante immediato di un immobile, influisce direttamente sulla domanda e sul prezzo. Nel 2025 gli acquirenti presteranno particolare attenzione a:

- strade tranquille e a traffico limitato
- esposizione al sole e posizione topografica (altitudine, vista)
- Qualità dell'aria ed emissioni acustiche
- Struttura del vicinato e senso di sicurezza

Spesso non è tanto il comune a essere determinante, quanto la posizione esatta all'interno di un quartiere. A volte è già il lato della strada a fare la differenza.

### **Réservez dès maintenant une consultation gratuite**



Expertise immobilière. Simple, sans engagement et gratuite.

Scannez le code ou rendez-vous sur la page : [qr.properti.ch/conseil13](https://qr.properti.ch/conseil13)

### **Qualità della posizione e andamento dei prezzi a confronto**

I dati attuali sui prezzi mostrano che le zone facilmente raggiungibili, con infrastrutture efficienti e un'elevata qualità della vita registrano un andamento dei prezzi superiore alla media, sia nel centro che in alcune aree periurbane selezionate.

Regione	Ø Prezzo appartamento 2025	Variazione 2023-2025
Città di Zurigo	CHF 18'698/m <sup>2</sup>	+11%
Glattal (ZH)	ca. CHF 12'133/m <sup>2</sup>	+5%*
Agglomerato di Berna	CHF 8'409/m <sup>2</sup>	+15%
Agglomerato di Lucerna	CHF 10'850/m <sup>2</sup>	+9%
March-Höfe (SZ)	CHF 11'720/m <sup>2</sup>	+7%

\*Media del Cantone di Zurigo; i tassi di variazione si basano sulle analisi di mercato di proprietà per il periodo 2023-2025

Fonte: UST (Indice dei prezzi immobiliari per immobili ad uso abitativo 2025), portale dei prezzi immobiliari proprietà

### **Per i proprietari: quando conviene vendere**

I proprietari in regioni ben collegate, ad esempio nella Glattal, nell'agglomerato di Berna, nella zona di Lucerna o lungo la March-Höfe, si troveranno in una posizione particolarmente favorevole nel 2025. La combinazione di domanda sostenuta, offerta limitata e qualità della posizione garantisce uno sviluppo stabile o in crescita del valore di mercato. Chi sta pensando di vendere dovrebbe approfittare del momento attuale.

### **Conclusione**

Nel 2025 la qualità della posizione non sarà più una caratteristica statica, ma il risultato di un'interazione complessa: accessibilità, tranquillità, vicinanza ai servizi, ambiente, struttura sociale e andamento dei prezzi saranno tutti fattori interconnessi. Le posizioni classiche rimarranno ambite, ma le regioni periurbane guadagneranno terreno, anche grazie al miglioramento della mobilità e alla riqualificazione delle infrastrutture. Chi oggi comprende correttamente il concetto di "posizione" può acquistare, investire o vendere in modo più mirato.

### **Connaissez-vous la valeur marchande de votre bien immobilier ?**



Calculez dès maintenant et gratuitement la valeur marchande de votre bien immobilier.

Scannez le code ou rendez-vous sur la page : [qr.properti.ch/calcul1](https://qr.properti.ch/calcul1)