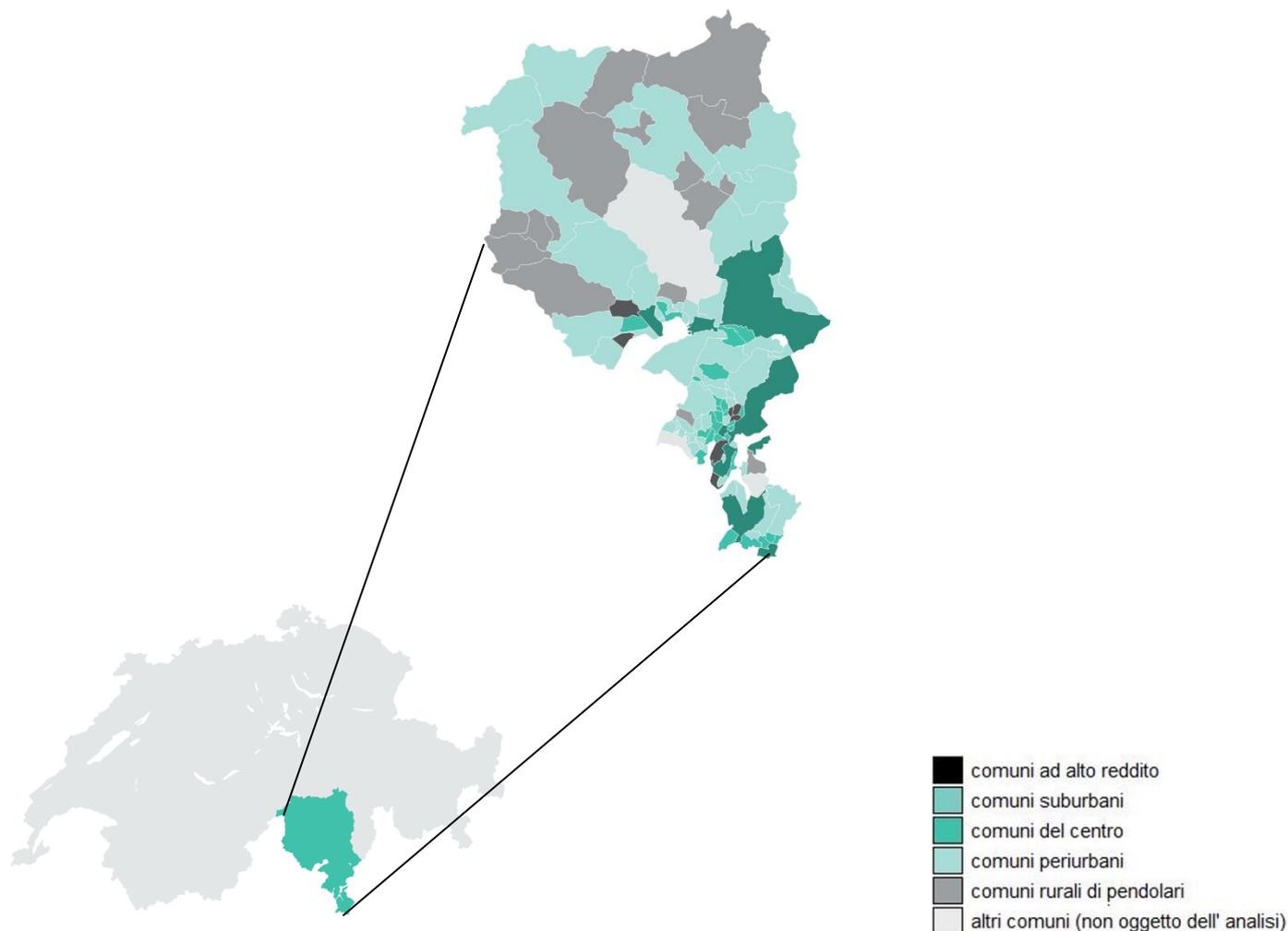


Andamento dei prezzi delle case unifamiliari

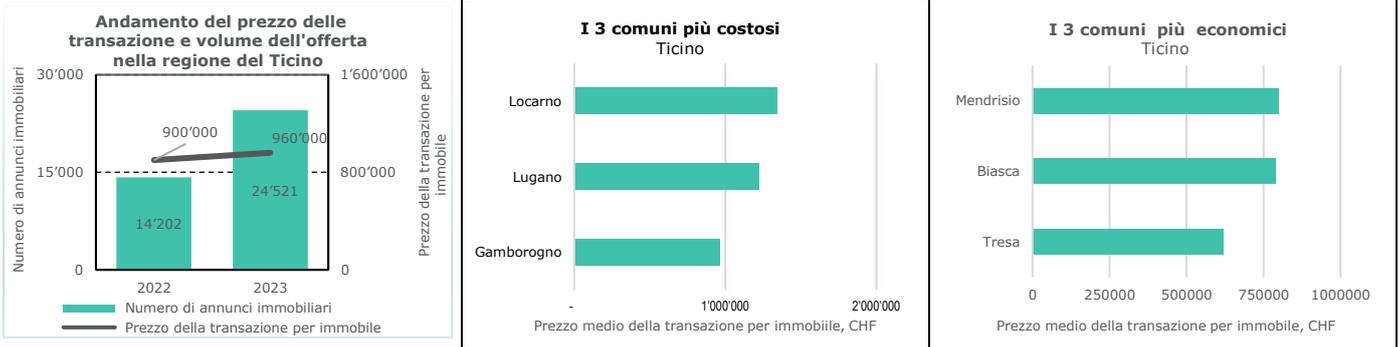
Regione Ticino



Annotazioni:

- Il rapporto si riferisce all'anno 2023 e all'anno precedente.
- I prezzi delle transazioni si basano sui dati dello Swiss Real Estate Datapool (SRED). Lo SRED contiene dati raccolti in occasione di prestiti ipotecari di Credit Suisse, UBS e Zürcher Kantonalbank. I dati SRED sono disponibili all'indirizzo www.sred.ch. Il sito web include i prezzi effettivi delle transazioni di case unifamiliari. Lo SRED copre circa il 40% di tutte le transazioni a mano libera di case di proprietà in Svizzera a partire dall'anno 2000.
- Le sei regioni analizzate corrispondono alle regioni SRED con la maggiore liquidità del mercato.
- Il numero di transazioni viene registrato sulla base degli annunci immobiliari online. Questi ultimi rappresentano una buona parte di tutti gli annunci immobiliari online in Svizzera durante il periodo di osservazione.
- Il prezzo medio per tipo di comune è il valore mediano di tutti i prezzi delle transazioni registrati in un tipo di comune. I 5 comuni più costosi o più economici sono quelli che hanno registrato almeno 5 transazioni nell'anno di riferimento.
- Sono stati presi in considerazione solo tipi di comuni con più di 10 transazioni.
- La tipizzazione dei comuni si basa sulla tipologia dell'Ufficio federale di statistica (UST).

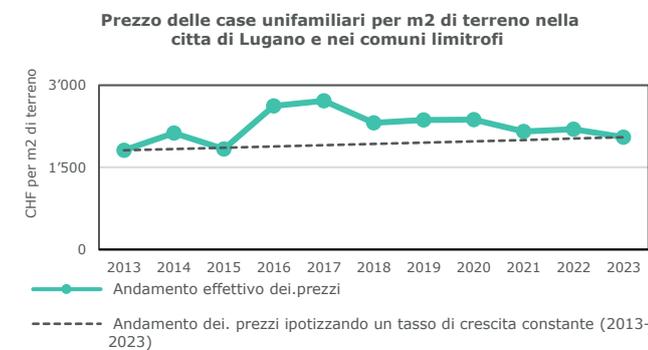
I prezzi delle case unifamiliari hanno registrato un aumento medio del 6,7% a CHF 960'000. Il numero di immobili pubblicati in un annuncio immobiliare nello stesso periodo è aumentato del 38% a poco meno di 25'000, il che indica una domanda crescente.



Il rapporto dei prezzi tra il comune più economico e quello più caro è stato di 2,1¹

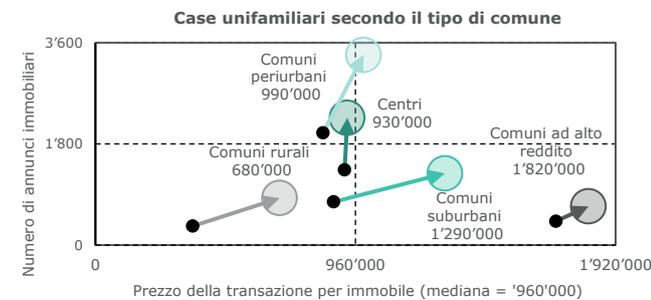
Un acquirente di una casa unifamiliare nel comune più costoso di Locarno (prezzo dell'immobile: CHF 1,34 milioni) deve pagare 2,1 volte di più nel periodo di riferimento rispetto a una casa unifamiliare nel comune più economico di Tresa (prezzo dell'immobile: CHF 0,62 milioni).

Nota a piè di pagina: la dimensione minima del campione porta all'esclusione di numerosi comuni con meno di 5 immobili scambiati.



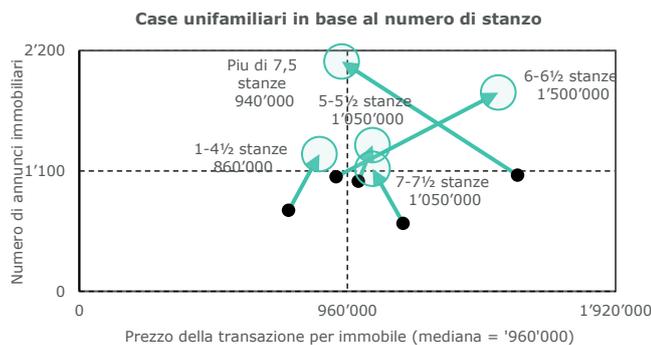
A Lugano e nei comuni limitrofi, il prezzo delle case unifamiliari per m² di terreno è diminuito del 6,8%

Il prezzo delle case unifamiliari per m² di terreno a Lugano e nei comuni limitrofi è diminuito del 6,8% rispetto all'anno precedente. Questo calo ha contribuito alla modesta crescita a lungo termine dei prezzi degli immobili al metro quadro, pari all'1,2% nel periodo di 10 anni dal 2013 al 2023.



I prezzi delle case unifamiliari sono aumentati in tutti e 5 i tipi di comuni analizzati, nonostante l'ampliamento dell'offerta²

I prezzi degli immobili sono aumentati in modo particolare nei comuni suburbani e rurali. Nei comuni del centro, invece, i prezzi delle case unifamiliari sono aumentati solo in minima parte, nonostante il forte aumento dell'offerta. Ciò suggerisce una domanda contenuta in questi comuni.



In alcuni casi, i prezzi delle case unifamiliari con 7 o più stanze sono diminuiti drasticamente

Nel segmento delle case unifamiliari di piccole e medie dimensioni con un massimo di 6 stanze, i prezzi sono aumentati bruscamente in alcuni casi, nonostante l'aumento del numero di immobili pubblicati in un annuncio immobiliare online. Solo gli immobili molto grandi con più di 7,5 stanze hanno subito un calo. Tuttavia, le forti variazioni di prezzo devono essere considerate con cautela, poiché il numero di immobili scambiati in Ticino è relativamente basso e una fluttuazione nel mix di prezzi degli immobili scambiati può quindi influenzare la media.

¹ Un comune viene inserito nell'elenco solo se sono state effettuate almeno 5 transazioni di vendita e nessuna delle cinque transazioni ha un valore estremo.

² I prezzi delle transazioni non sono adeguati alla qualità, cioè i prezzi si basano su valori medi. Ciò significa che in singoli sottosegmenti, ad esempio, un aumento delle vendite di immobili di lusso rispetto all'anno precedente può influenzare il prezzo medio.