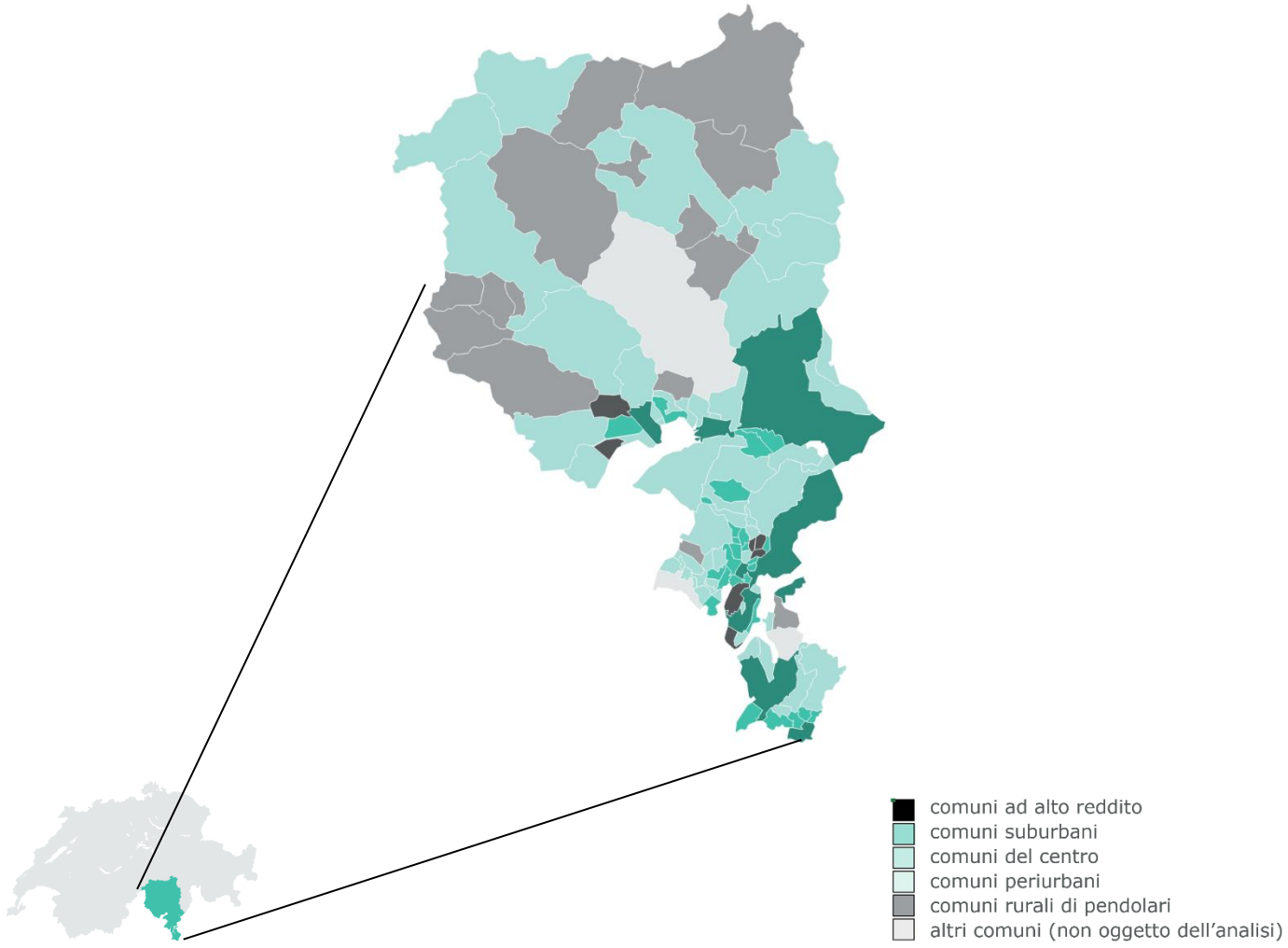
Andamento dei canoni d’affitto in offerta

TICINO

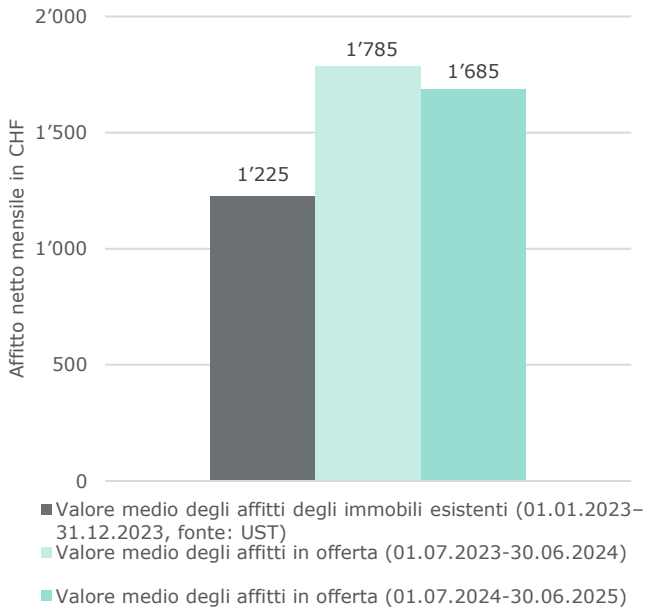


Annotazioni:
- Il rapporto si riferisce al periodo 1.7.2024–30.6.2025.
- I canoni d’affitto in offerta sono i canoni d’affitto netti mensili pubblicati sui principali portali immobiliari svizzeri (copertura di mercato superiore all’80%).
- Gli affitti netti in offerta e gli affitti netti degli immobili esistenti nella prima figura sono prezzi medi con un intervallo di confidenza del 95%. Gli affitti netti in offerta elencati per il 2023 sono stati pubblicati dall’Ufficio federale di statistica nel 2025. Al momento della pubblicazione della ReMPA non erano disponibili dati più aggiornati.
- Lo studio di Fleury (2018) ha dimostrato che gli affitti in offerta non presentano differenze sostanziali rispetto agli affitti contrattuali nel 91% dei casi.
- Il canone d’affitto medio per tipo di comune è il valore mediano di tutti i canoni d’affitto netti (escluse le spese accessorie) pubblicati negli annunci immobiliari degli appartamenti in affitto di un determinato tipo di comune, con un campione minimo di 100 annunci immobiliari. I comuni con meno di 100 annunci immobiliari non vengono presi in considerazione. I tre comuni più costosi e più economici sono i comuni con i tre affitti medi in offerta più costosi e più economici, per i quali sono stati pubblicati in un annuncio immobiliare almeno 100 appartamenti.
- La tipizzazione dei comuni si basa sulla tipologia dell’Ufficio federale di statistica (UST).

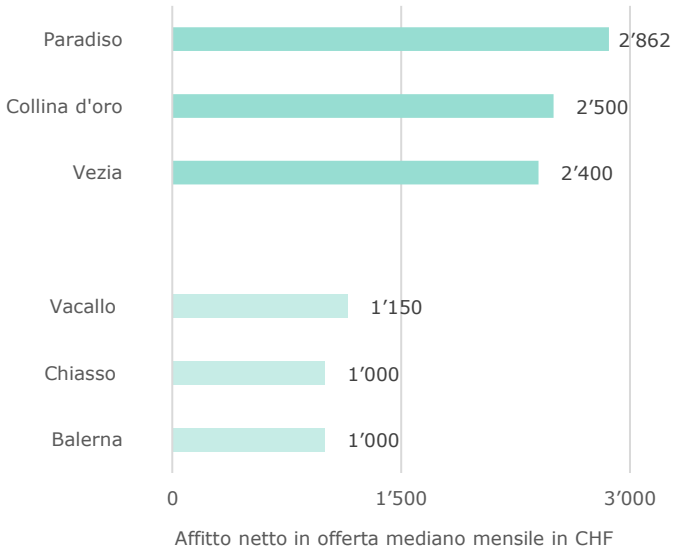
Gli affitti in offerta in Ticino sono diminuiti

Chi è alla ricerca di un appartamento può rallegrarsi di una riduzione del 5,6% degli affitti netti in offerta (CHF 1’685.–). Gli affitti in offerta sono in media superiori del 31% rispetto agli affitti netti degli immobili esistenti del 2023.

Andamento degli affitti netti degli immobili esistenti e degli affitti netti in offerta



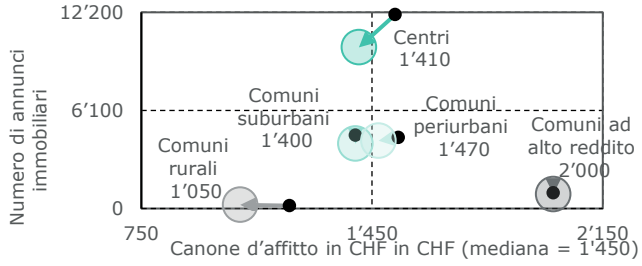
Comuni con gli affitti netti in offerta più alti e più bassi



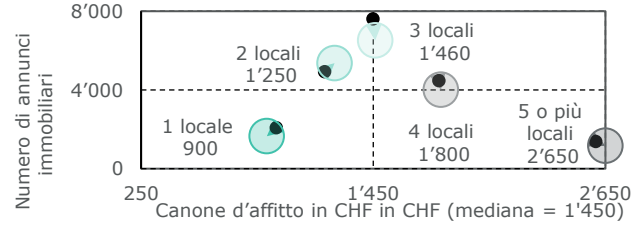
Gli appartamenti nel comune più costoso sono quasi 3 volte più cari rispetto a quelli nel comune più economico del piccolo Canton Ticino

Gli affitti in offerta più bassi si trovano nel comune di confine di Balerna, nella città di Chiasso e Vacallo, con affitti netti medi di circa CHF 1’050.–. All’estremità superiore della scala si trovano i comuni di Collina d’Oro, al di sopra di Ascona, Paradiso e Vezia, situati sul Lago di Lugano, dove gli affitti mediani oscillano tra CHF 2’400.– e quasi CHF 2’900.– al mese. Ciò significa che un appartamento a Paradiso costa quasi 3 volte in più rispetto a Balerna.

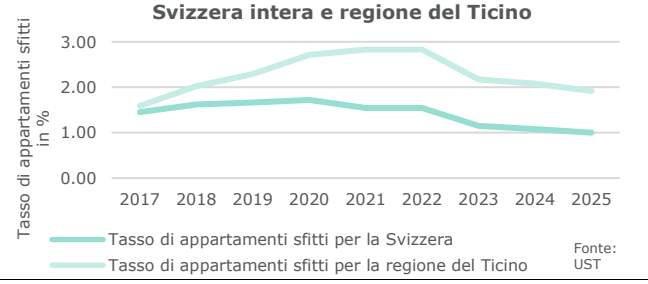
Mediana degli affitti netti in offerta per tipo di comune



Mediana degli affitti netti in offerta per numero di locali



Tasso di appartamenti sfitti Svizzera intera e regione del Ticino



Nei comuni ticinesi ad alto reddito, gli appartamenti costano quasi il doppio rispetto ai comuni rurali

La distribuzione degli affitti in offerta in Ticino è degna di nota: mentre gli appartamenti nei comuni rurali hanno un prezzo mediano di CHF 1’050.–, gli affitti nei comuni ad alto reddito rimangono a CHF 2’000.–. I prezzi sono diminuiti notevolmente nei centri (–7,2%). Particolarmente evidente, a un livello basso, è l’aumento degli annunci immobiliari nei comuni rurali (+27,9%), accompagnato da un calo dei prezzi del 12,05%.

Gli appartamenti bilocali in Ticino stanno diventando i più costosi, i monolocali quelli più economici

In Ticino, gli affitti in offerta hanno registrato un andamento molto diverso a seconda delle dimensioni dell’appartamento. Gli appartamenti con cinque o più locali hanno registrato un leggero aumento (+1,9% attestandosi a CHF 2’650.–), mentre la domanda in forte crescita di appartamenti bilocali ha registrato l’incremento maggiore (+4,2%) nonostante un aumento degli annunci immobiliari dell’8,8%. Gli appartamenti con 3 e 4 locali sono rimasti sostanzialmente stabili in termini di prezzo. D’altra parte, i monolocali hanno registrato un calo significativo (–5,3% attestandosi a CHF 900.–), nonostante una diminuzione del 20% del numero di annunci immobiliari pubblicati.

Il tasso di sfitto in Ticino è nettamente superiore alla media svizzera

Dal 2017 il tasso di abitazioni sfitte in Ticino è aumentato in modo significativo rispetto alla media svizzera. Dal 2023 l’andamento della quota di sfitto segue un percorso parallelo a quello nazionale, ma si mantiene su un livello quasi doppio, attestandosi a circa il 2 %.