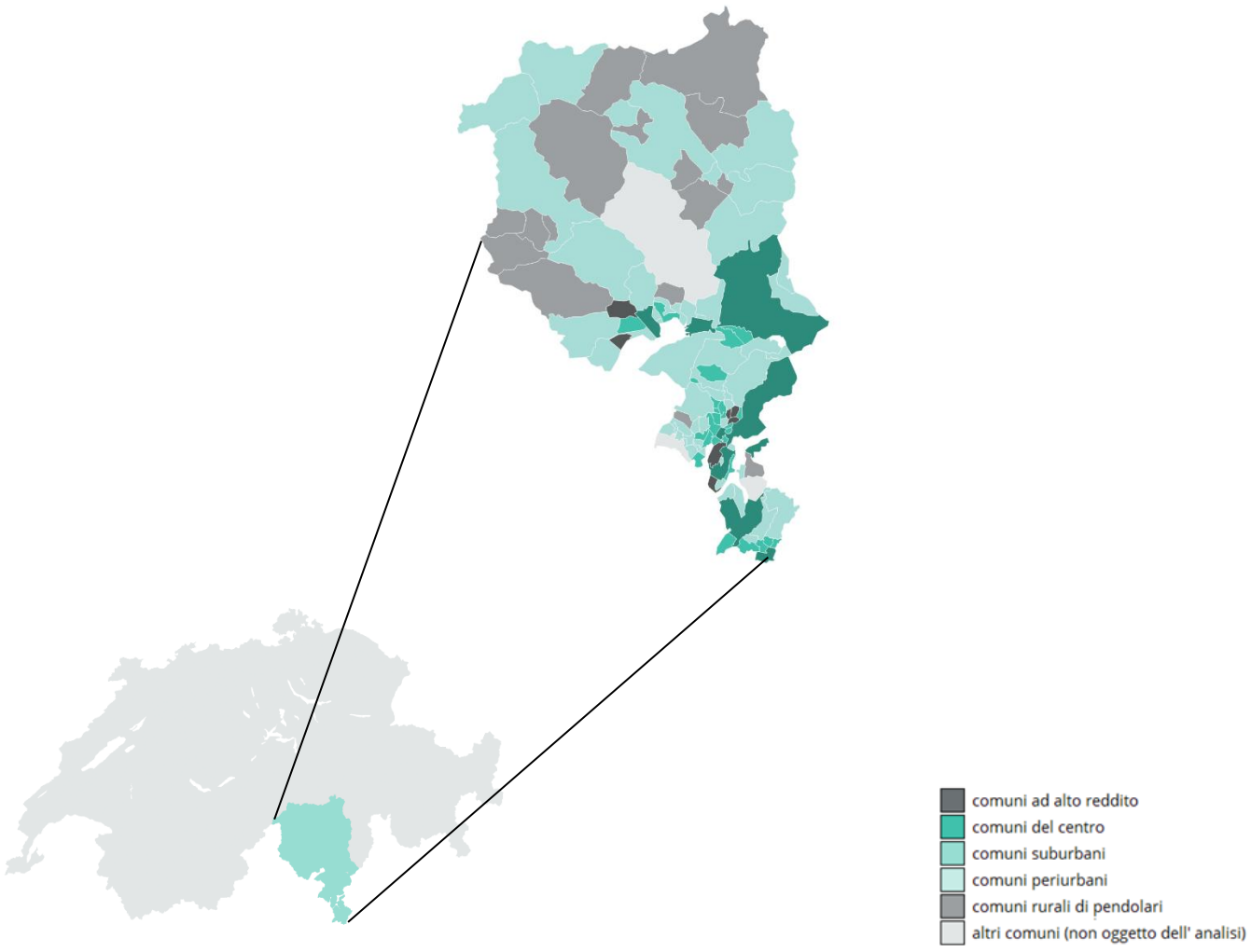
Andamento dei prezzi delle case unifamiliari

Regione Ticino

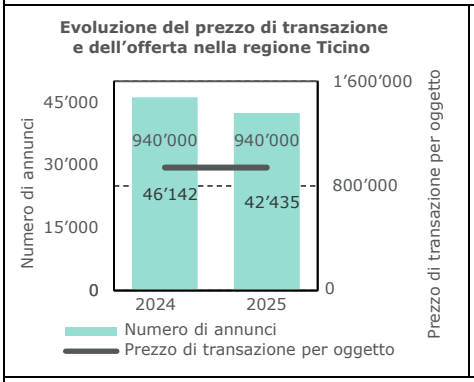


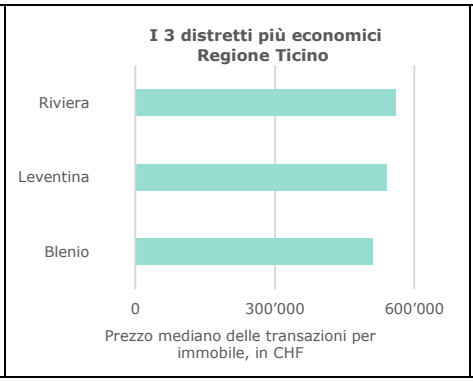
Annotazioni:

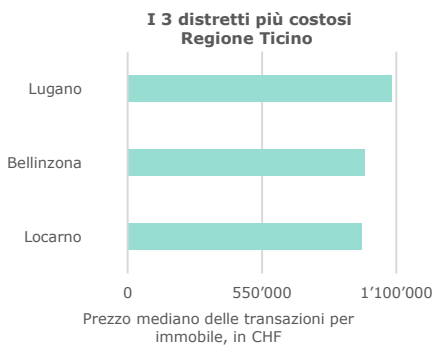
- Il rapporto si riferisce all'anno 2025 e all'anno precedente.
- I prezzi delle transazioni si basano sui dati dello Swiss Real Estate Datapool (SRED). Lo SRED contiene dati raccolti in occasione di prestiti ipotecari di Credit Suisse, UBS, Zürcher Kantonalbank, Banca Migros e Swisslife. I dati SRED 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 annunci immobiliari si basa sugli annunci immobiliari online, che coprono gran parte delle offerte pubblicate 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 3 distretti 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).
- Le variazioni di prezzo indicate sul mercato si basano sui prezzi medi effettivamente pagati per le transazioni (valori mediani). Le variazioni di prezzo indicate non si basano sui cosiddetti calcoli adeguati alla qualità. Con questo metodo, ogni anno viene stimato il prezzo di vendita di un immobile medio sulla base dei prezzi di vendita effettivi di quell'anno. Le variazioni di prezzo di questo immobile medio stimato determinano le variazioni di prezzo medie annuali del mercato. I due metodi di calcolo possono portare a risultati diversi.

Prezzi stabili nonostante l'offerta in calo sul mercato ticinese

Nel 2025 il mercato delle case unifamiliari in Ticino si è dimostrato complessivamente stabile. Mentre l'offerta è diminuita sensibilmente rispetto all'anno precedente, il prezzo mediano delle transazioni per immobile è rimasto invariato a CHF 940'000. La combinazione tra il calo del volume dell'offerta e il prezzo costante indica una domanda piuttosto in calo.

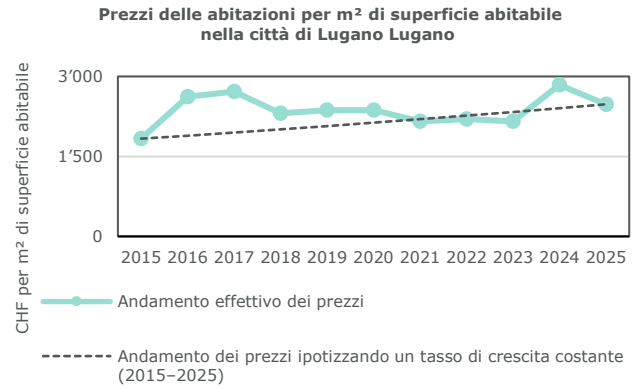






Gli immobili del distretto più costoso[1] hanno registrato il doppio dei prezzi di quelli del distretto più economico

La fascia di prezzo tra i distretti rimane considerevole. Tra i distretti più economici figurano Blenio, Leventina e Riviera, con prezzi mediani delle transazioni compresi tra CHF 510'000 e CHF 560'000. All'estremità superiore si trovano Lugano, Bellinzona e Locarno, dove le case unifamiliari raggiungono prezzi compresi tra CHF 1,0 e CHF 1,08 milioni.

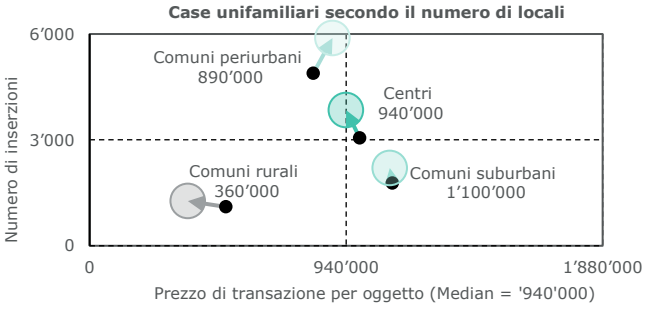


Case unifamiliari a Lugano: calo dopo il picco massimo dell'anno precedente

Nella città di Lugano, dopo il picco massimo raggiunto nel 2024, si registra un calo dei

prezzi per metro quadro di terreno. Nonostante questo calo, dal 2015 il livello dei prezzi è aumentato dello 0,7% all'anno. Nel periodo dal 2015 al 2025, Lugano ha registrato uno dei tassi di crescita più bassi

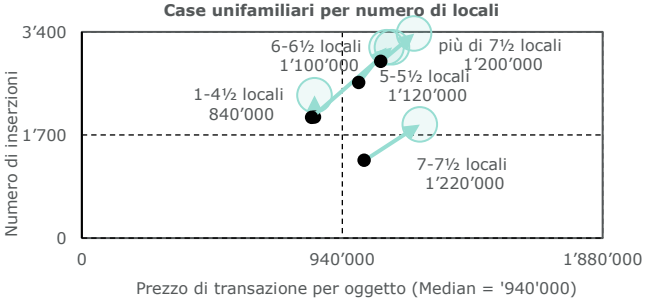
tra le città considerate e attualmente è una delle località più convenienti nel confronto intercantonale. Ciò sottolinea la dinamica dei prezzi limitata del mercato dopo il forte movimento verso l'alto degli anni precedenti.



I prezzi delle case unifamiliari[2] nelle zone rurali sono i più convenienti di tutta la Svizzera

Se si considerano i diversi tipi di comuni, si notano differenze significative. I comuni rurali continuano a registrare il livello dei prezzi più basso per le case unifamiliari. Nei comuni periurbani i prezzi sono aumentati notevolmente, accompagnati da un

aumento dell'offerta. Nei centri, invece, i prezzi sono leggermente diminuiti, con un contemporaneo aumento del numero di annunci immobiliari, il che indica una certa distensione del mercato.



Aumento dei prezzi soprattutto per gli immobili di medie e grandi dimensioni

Se si differenzia in base al numero di locali, si nota una chiara segmentazione. Le piccole case unifamiliari con un massimo di 4½ locali sono rimaste stabili in termini di prezzo, con un prezzo mediano di CHF 840'000. Il mercato delle case di medie e grandi dimensioni ha registrato un andamento nettamente più dinamico: i prezzi sono aumentati in modo particolarmente marcato per gli immobili da 5–5½ locali e per quelli con più di 7½ locali. Allo stesso tempo, anche l'offerta in questi segmenti è aumentata in modo significativo.

[1] Un distretto viene inserito nell'elenco solo se sono state effettuate almeno 10 transazioni di vendita e nessuna delle 10 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.