

# ANALISI E TENDENZE DEL MERCATO IMMOBILIARE TICINESE

Il ProperTI Market Study è il primo studio di mercato focalizzato sul Ticino. Pubblicato annualmente, propone una fotografia del mercato immobiliare di facile consultazione, con il preciso obiettivo di supportare l'attività dei professionisti del settore con dati aggiornati e affidabili.

TESTO - DANIELE MANTEGAZZI\*

► Il mercato immobiliare ticinese è caratterizzato da tanti "mini-mercati" immobiliari con caratteristiche ed evoluzioni specifiche. Questa è la diretta conseguenza di dinamiche nel rapporto tra domanda e offerta che seguono andamenti differenti in aree diverse. Oltre alle caratteristiche di un immobile, ci sono delle peculiarità locali, come l'accessibilità a determinati servizi e amenità, che hanno un impatto sulla domanda e l'offerta immobiliare di un determinato luogo.

Inoltre, gli effetti di megatrend globali, come l'evoluzione demografica, il progresso tecnologico e il cambiamento climatico, hanno delle ripercussioni locali differenziate, che influenzano anche la domanda e l'offerta immobiliare locale. Oltre a ciò, anche il contesto macroeconomico, che include l'andamento del mercato del lavoro, l'evoluzione dei consumi di beni e servizi, e le dinamiche dei prezzi, il tutto influenzato anche dalle tensioni geopolitiche internazionali e dalle politiche economiche e monetarie, si ripercuote in modo diversificato sul rapporto tra la domanda e l'offerta immobiliare locale.

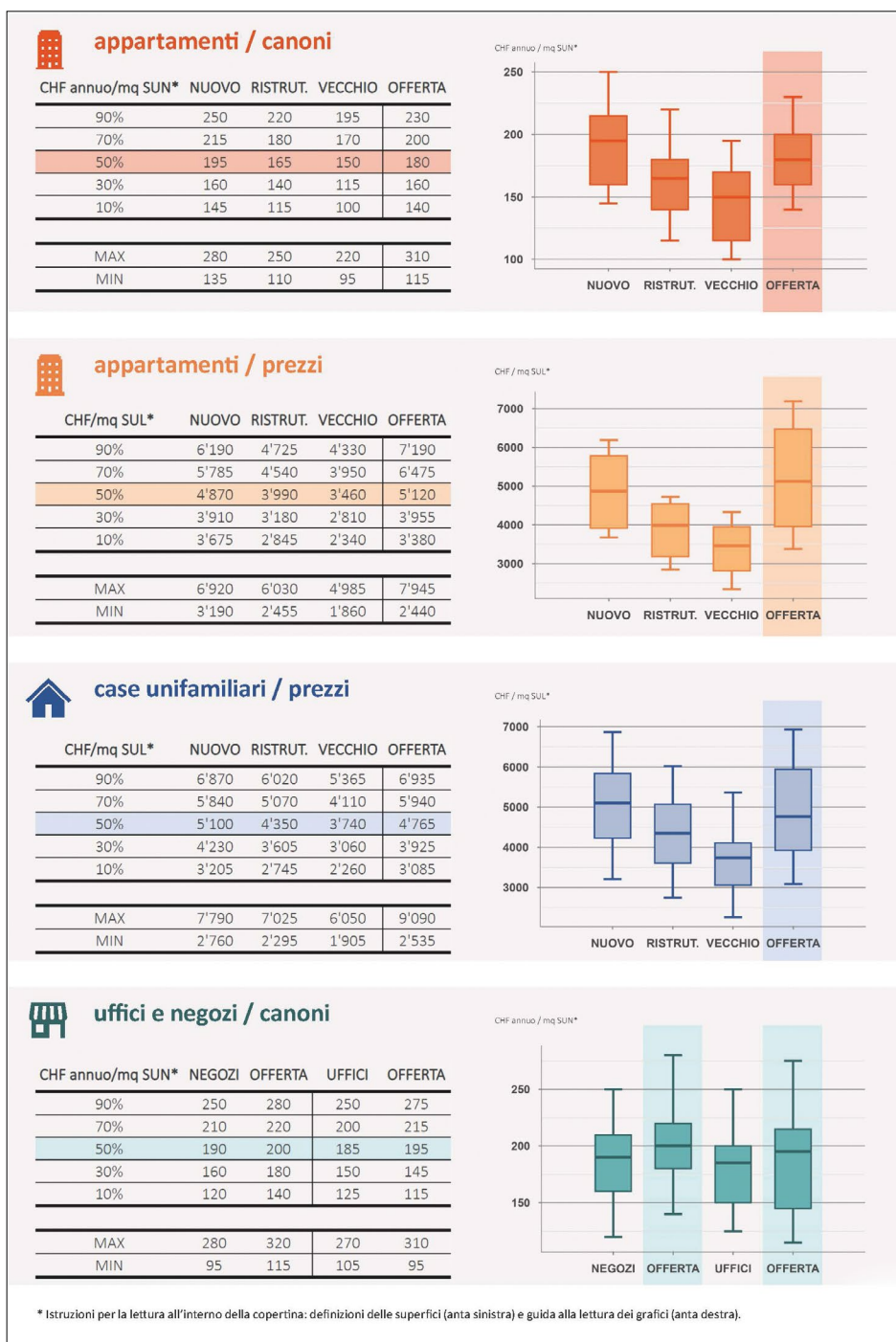


**Il report include le statistiche dei canoni d'affitto per appartamenti, uffici e negozi del territorio ticinese. Questi dati sono suddivisi per immobili nuovi, vecchi e ristrutturati.**



Sapere quali sono le caratteristiche che descrivono in modo univoco il mercato immobiliare di una specifica zona rappresenta per i professionisti del settore immobiliare una chiave fondamentale per prendere decisioni strategiche informate. L'obiettivo del ProperTI Market Study – pubblicato annualmente dal 2013 da Brühlhart & Partners SA e sponsorizzato anche da SVIT Ticino – è proprio descrivere in modo accurato e dettagliato le diverse sfaccettature del mercato immobiliare ticinese. Contiene infatti statistiche accurate sui prezzi dei terreni, degli appartamenti e delle case unifamiliari di 88 comuni e quartieri del Ticino. Include inoltre le statistiche dei canoni d'affitto per appartamenti, uffici e negozi del territorio ticinese. Questi dati sono suddivisi per immobili nuovi, vecchi e ristrutturati.

I dati dell'ultima edizione, pubblicata a



marzo 2024, indicano a livello aggregato che il prezzo mediano per una casa unifamiliare nuova in Ticino è di 6'610 franchi al metro quadro.

Tuttavia, disaggregando il dato, si scoprono quali caratteristiche descrivono i diversi "mini-mercati" immobiliari che caratterizzano i vari comuni e quartieri del

territorio ticinese. Ad esempio, il prezzo mediano per una casa unifamiliare nuova varia da un valore massimo di 10'795.- CHF/mq (riscontrato a Lugano – Castagnola e seguito a poca distanza da Ascona) ad un valore minimo di 3'550.- CHF/mq (registrato a Stabio). Per gli appartamenti nuovi in vendita, invece, il prezzo mediano aggregato è

# Case unifamiliari vendita



## TICINO

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
PREZZO MEDIANO (CHF/m <sup>2</sup> )	6'610.-	5'590.-	4'580.-
VARIAZIONE ANNUA	+0.54%	+1.16%	+0.41%

## LOCARNESE E VALLEMAGGIA

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
PREZZO MEDIANO (CHF/m <sup>2</sup> )	7'090.-	5'895.-	4'860.-
VARIAZIONE ANNUA	+0.81%	+0.33%	-0.45%

## BELLINZONESE E TRE VALLI

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
PREZZO MEDIANO (CHF/m <sup>2</sup> )	5'050.-	4'290.-	3'530.-
VARIAZIONE ANNUA	+0.35%	+0.67%	+1.29%

## LUGANESE

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
PREZZO MEDIANO (CHF/m <sup>2</sup> )	7'380.-	6'360.-	5'175.-
VARIAZIONE ANNUA	+0.84%	+1.86%	+0.60%

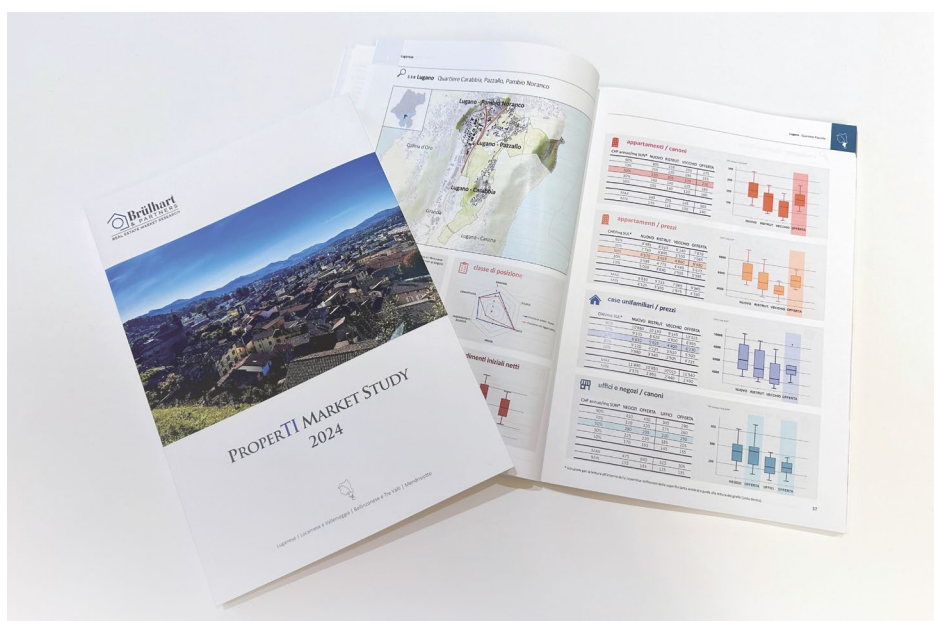
## MENDRISIOTTO

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
PREZZO MEDIANO (CHF/m <sup>2</sup> )	5'300.-	4'220.-	3'515.-
VARIAZIONE ANNUA	-0.54%	+0.53%	-0.11%



pari a 6'685.- CHF/mq, con un valore minimo pari a 4'260.- CHF/mq a Bellinzona – Camorino e un valore massimo di 10'365.- CHF/mq quadro riscontrato a Lugano – Centro 1.

Sul fronte degli affitti, si riscontra che, ad esempio, il canone di locazione medio per i negozi in Ticino è pari a 263.- CHF/mq all'anno, con un valore minimo di 185.- CHF/mq annui a Losone e un valore massimo di 620.- CHF/mq all'anno a Lugano – Centro 1. Il canone di locazione medio per un ufficio in Ticino, invece, è pari a 218.- CHF/mq all'anno, con un valore minimo di 165.- CHF/mq annui a Mendrisio – Genestrerio e un valore massimo di 320.- CHF/mq all'anno a Lugano – Ospedale, Villa Sassa, Clinica Maraini. L'elevata precisione geografica del ProperTI Market Study e la suddivisione dell'analisi in base alla tipologia di immobile e alla sua vetustà rappresenta un'importante fonte di informazioni per proprietari immobiliari e professionisti del mercato immobiliare ticinese. Ad esempio, questi dati permettono di identificare le aree maggiormente redditizie, supportano la compra-vendita di immobili e le scelte di ristrutturazione e rinnovo, consento-



no di definire in modo accurato i mandati di vendita e aggiustare in modo competitivo i canoni d'affitto, così come plausibilizzare il valore di un immobile e supportare le politiche di sviluppo territoriale basandosi su dati attuali e attendibili.



### \*DANIELE MANTEGAZZI

PhD, Prof. in statistica e Resp. area Economic Research di Brühlhart & Partners SA. Specializzato nell'analisi del mercato immobiliare e consulenza di strategie immobiliari.