

Lugano, 11.03.2025

## ANALISI E TENDENZE DEL MERCATO IMMOBILIARE TICINESE: Edizione 2025 del ProperTI Market Study

Brühlhart & Partners SA presenta l'edizione 2025 del ProperTI Market Study, l'accurato e dettagliato manuale statistico del mercato immobiliare ticinese.

La fiduciaria immobiliare con sede a Tresa e Lugano si occupa di valutazioni immobiliari, analisi e ricerche di mercato e mediazione nella compravendita di immobili. Dal 2013 pubblica annualmente il ProperTI Market Study, un importante alleato per tutti i professionisti del settore immobiliare nel Canton Ticino.

Contiene statistiche accurate sui prezzi dei terreni, degli appartamenti e delle case unifamiliari di 95 comuni e quartieri del Canton Ticino. Include inoltre le statistiche dei canoni d'affitto per appartamenti, uffici e negozi per il territorio ticinese. Questi dati sono suddivisi per immobili nuovi, vecchi e ristrutturati.

“La situazione economica attuale, che rappresenta lo sfondo del mercato immobiliare svizzero e ticinese,” spiega Daniele Mantegazzi, responsabile dell'area di ricerca economica e di mercato immobiliare presso Brühlhart & Partners SA, “mostra una crescita del PIL reale in linea con la media dell'ultimo decennio, ma inferiore al suo potenziale. L'inflazione si mantiene stabilmente sotto la soglia del 2% da quasi due anni e la domanda interna, insieme al mercato del lavoro, sostengono l'economia elvetica, ma la ripresa economica in Europa procede ad un ritmo rallentato e rimangono diverse incertezze a livello globale, tra cui i potenziali effetti di una possibile guerra commerciale su ampia scala.”

“Nel mercato immobiliare ticinese, la domanda sta reagendo all'abbassamento dei tassi di interesse degli ultimi mesi e mostra segnali di ripresa, rimanendo tuttavia sensibile alla disponibilità a pagare degli acquirenti e locatari. Nel corso dei prossimi mesi ci si aspetta un ulteriore aumento della domanda. Sul fronte dell'offerta, si osserva un aumento del numero di immobili datati o ristrutturati disponibili sul mercato, mentre l'offerta di nuove costruzioni risulta essere in calo. In Ticino, la pressione sui prezzi di vendita e sui canoni di locazione è mitigata da un tasso di sfritto ancora superiore al livello ottimale, contribuendo a mantenere una maggiore stabilità rispetto ad altre regioni svizzere.”

“I dati del ProperTI Market Study evidenziano che nel corso dell'ultimo anno i prezzi di vendita per case e appartamenti hanno registrato un aumento moderato, in particolare per gli immobili nuovi o recentemente ristrutturati. Sul fronte delle locazioni, si osserva una leggera flessione dei canoni per gli appartamenti, soprattutto per quelli più datati o ristrutturati, mentre i canoni di locazione per i negozi mostrano un lieve incremento. I canoni per gli uffici, invece, rimangono stabili rispetto all'anno precedente.”

“Queste dinamiche mostrano le tendenze in atto nel mercato immobiliare ticinese nel suo insieme,” spiega Alessia Brühlhart, responsabile dell'area vendite di Brühlhart & Partners SA “tuttavia, è importante sottolineare come ci siano delle differenze anche notevoli sia da un punto di vista geografico - tra i vari distretti, comuni e quartieri del Ticino - che da una prospettiva di segmento di mercato, con, ad esempio, immobili di lusso che seguono dinamiche diverse dal resto del mercato.”

MERBAG

**CORRIERE DEL TICINO**  
GRUPPO

PARADISO  
LUGANO  
SUITENHOTEL

edimen  
Media Community

MIGROS TICINO

arreda.

RAIFFEISEN

Pit Service  
La cura del tuo immobile

clever  
home  
ARREDI

infocentro  
make IT simple

GPM  
L'immobiliare del Gruppo fidinam

MAG  
FIDUCIARIA IMMOBILIARE

Fontanaprint  
la sua tipografia in Ticino

ASSOFIDE.CH  
IMMOBILIARE

Brühlhart  
& PARTNERS

Sede principale  
Via la Piana 12  
CH-6988 Ponte Tresa  
Tel. +41 91 606 63 60

Succursale  
Via Vanoni 4  
CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 922 52 02

L'elevata precisione geografica del ProperTI Market Study e la suddivisione dell'analisi in base alla tipologia degli immobili così come la loro vetustà, permette di illustrare le caratteristiche del mercato immobiliare nel dettaglio. Si riportano di seguito i dati relativi alle case unifamiliari in vendita, appartamenti in vendita, appartamenti in affitto, negozi in affitto e uffici in affitto.

### Case unifamiliari (in vendita)

Il prezzo mediano per una casa unifamiliare nuova in Ticino è pari a 6'685 franchi al metro quadro, con una variazione del +1.75% nell'ultimo anno. I valori nelle 4 regioni sono così suddivisi: 7'435 (+2.04%) nel distretto di Lugano, 7'265 (+2.47%) in quelli di Locarno e Vallemaggia, 5'145 (+1.09%) nei distretti di Bellinzona, Blenio, Leventina e Riviera, e 5'300 (+0.00%) nel distretto di Mendrisio.

### Appartamenti (in vendita)

Il prezzo mediano per un appartamento nuovo in Ticino è pari a 6'710 franchi al metro quadro, con una variazione del +1.05% nell'ultimo anno. I valori nelle 4 regioni sono così suddivisi: 7'615 (+0.52%) nel distretto di Lugano, 6'820 (+2.71%) in quelli di Locarno e Vallemaggia, 5'385 (+3.46%) nei distretti di Bellinzona, Blenio, Leventina e Riviera, e 5'120 (-1.44%) nel distretto di Mendrisio.

### Appartamenti (in affitto)

Il canone di locazione mediano per un appartamento nuovo in Ticino è pari a 240 franchi al metro quadro all'anno, con una variazione del -0.41% nell'ultimo anno. I valori nelle 4 regioni sono così suddivisi: 257 (-0.76%) nel distretto di Lugano, 242 (+0.41%) in quelli di Locarno e Vallemaggia, 216 (+0.47%) nei distretti di Bellinzona, Blenio, Leventina e Riviera, e 209 (+0.00%) nel distretto di Mendrisio.

### Negozi (in affitto)

Il canone di locazione mediano per un negozio in Ticino è pari a 262 franchi al metro quadro all'anno, con una variazione del +0.38% nell'ultimo anno. I valori nelle 4 regioni sono così suddivisi: 280 (-0.35%) nel distretto di Lugano, 258 (+2.79%) in quelli di Locarno e Vallemaggia, 244 (+2.50%) nei distretti di Bellinzona, Blenio, Leventina e Riviera, e 230 (-2.13%) nel distretto di Mendrisio.

### Uffici (in affitto)

Il canone di locazione mediano per un ufficio in Ticino è pari a 217 franchi al metro quadro all'anno, valore identico a quello riportato durante l'ultimo anno. I valori nelle 4 regioni sono così suddivisi: 230 (+1.74%) nel distretto di Lugano, 224 (+0.00%) in quelli di Locarno e Vallemaggia, 196 (+1.03%) nei distretti di Bellinzona, Blenio, Leventina e Riviera, e 189 (-5.97%) nel distretto di Mendrisio.

"L'accuratezza e il grado di dettaglio dei dati riportati nel ProperTI Market Study" conclude Pascal Brülhart, direttore della Brülhart & Partners SA, "rappresentano un'importante fonte di informazioni per proprietari immobiliari e professionisti del mercato immobiliare ticinese, supportandoli nel prendere decisioni strategiche informate: dall'identificazione di aree maggiormente redditizie alla compra-vendita di immobili, dalla definizione dei mandati all'aggiustamento dei canoni d'affitto, dalla plausibilizzazione del valore di un immobile alle scelte di ristrutturazione e rinnovo. Inoltre, la ricchezza dei nostri dati ci permette di offrire un valore aggiunto anche per gli attori del settore pubblico, con delle consulenze ad hoc nell'ambito della pianificazione e dello sviluppo territoriale e regionale."



Seguici su LinkedIn



Visita il nostro sito web

MERBAG

**CORRIERE DEL TICINO**  
GRUPPO



**edimen**  
Media Community

**MIGROS TICINO**



**RAIFFEISEN**



**clever home**  
ARREDI

**infocentro**  
make IT simple

**GPM**  
L'immobiliare del Gruppo **fidinam**

**MAG**  
FIDUCIARIA IMMOBILIARE

**Fontanaprint**  
la sua tipografia in Ticino

**ASSOFIDE.CH**  
IMMOBILIARE



Sede principale  
Via la Piana 12  
CH-6988 Ponte Tresa  
Tel. +41 91 606 63 60

Succursale  
Via Vanoni 4  
CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 922 52 02