

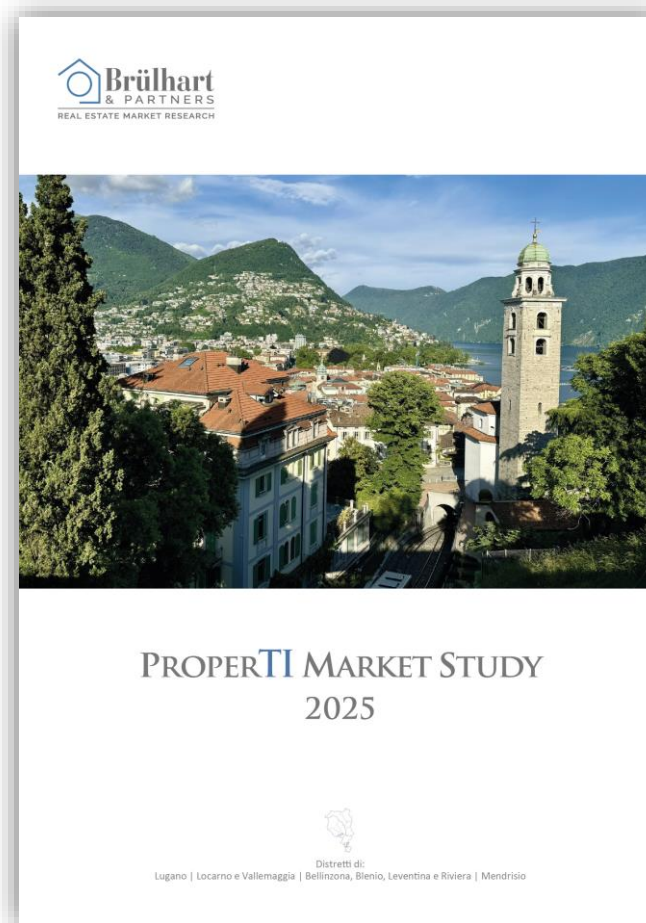
ProperTI Market Study 2025

L'analisi di riferimento del mercato immobiliare ticinese

Pascal Brülhart, FRICS

Brülhart & Partners SA

Presentazione ufficiale | Paradiso | 11.03.2025

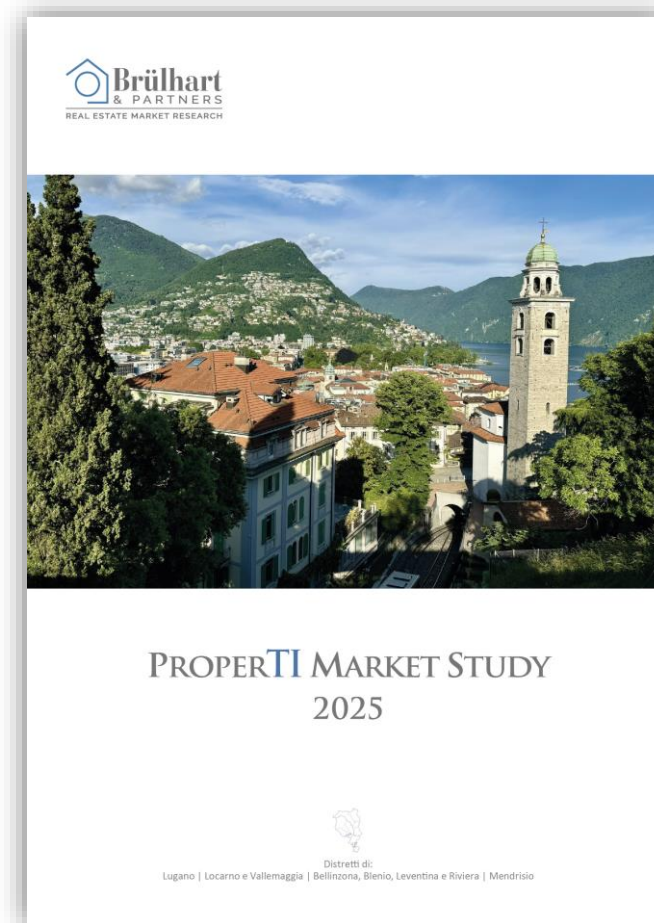


ProperTI Market Study 2025

L'analisi di riferimento del mercato immobiliare ticinese

On. Michele Foletti
Sindaco, Città di Lugano

Presentazione ufficiale | Paradiso | 11.03.2025



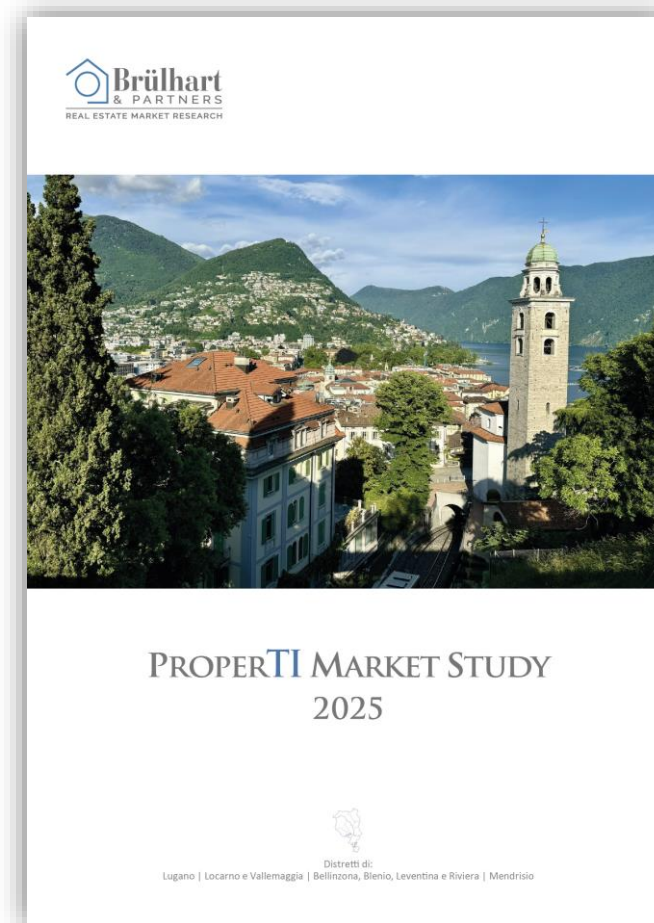
ProperTI Market Study 2025

L'analisi di riferimento del mercato immobiliare ticinese

Daniele Mantegazzi, PhD

Brülhart & Partners SA

Presentazione ufficiale | Paradiso | 11.03.2025



Indice



- Il contesto economico
- Il mercato immobiliare ticinese
- Il ProperTI Market Study 2025

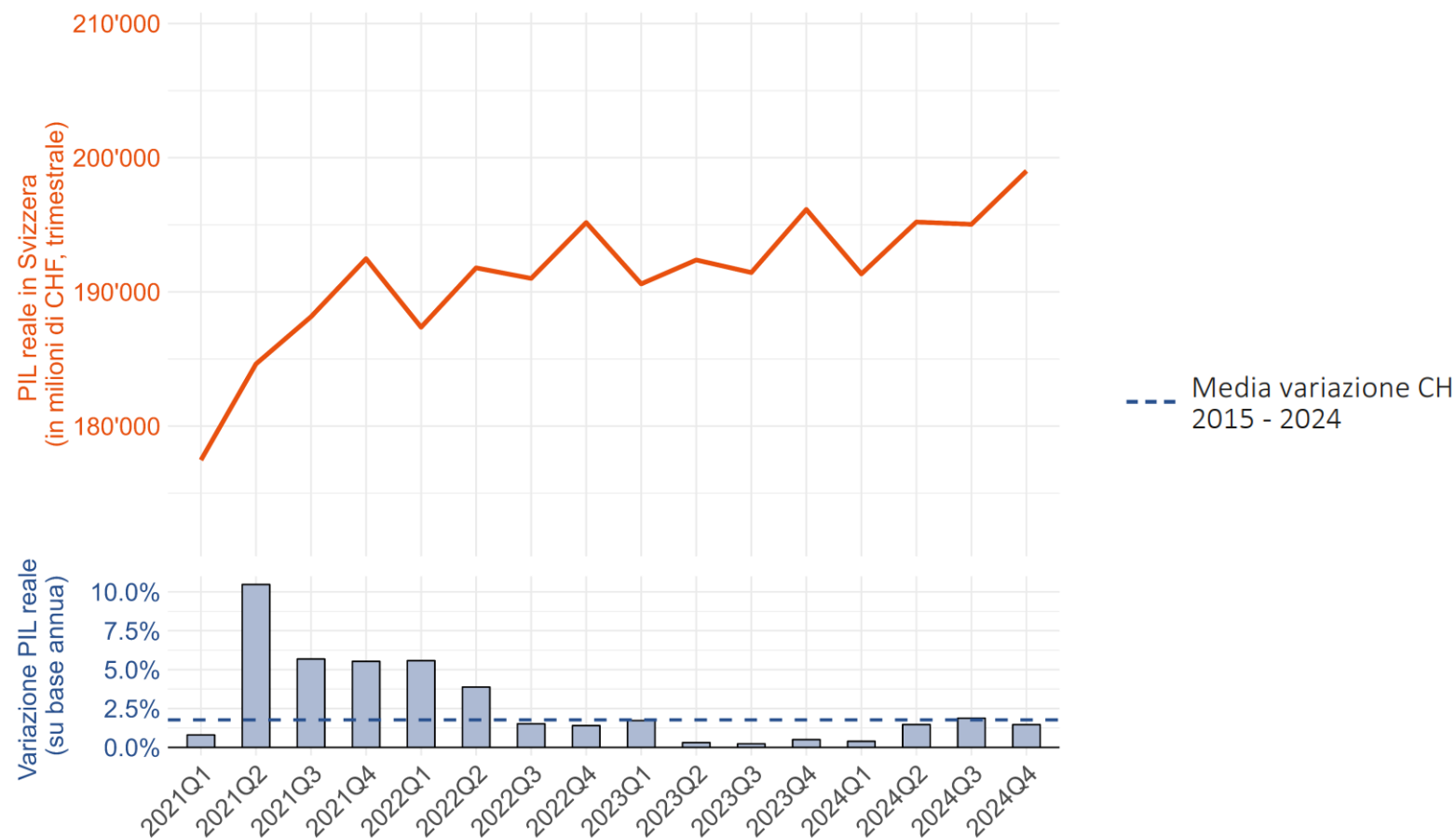


Il contesto economico





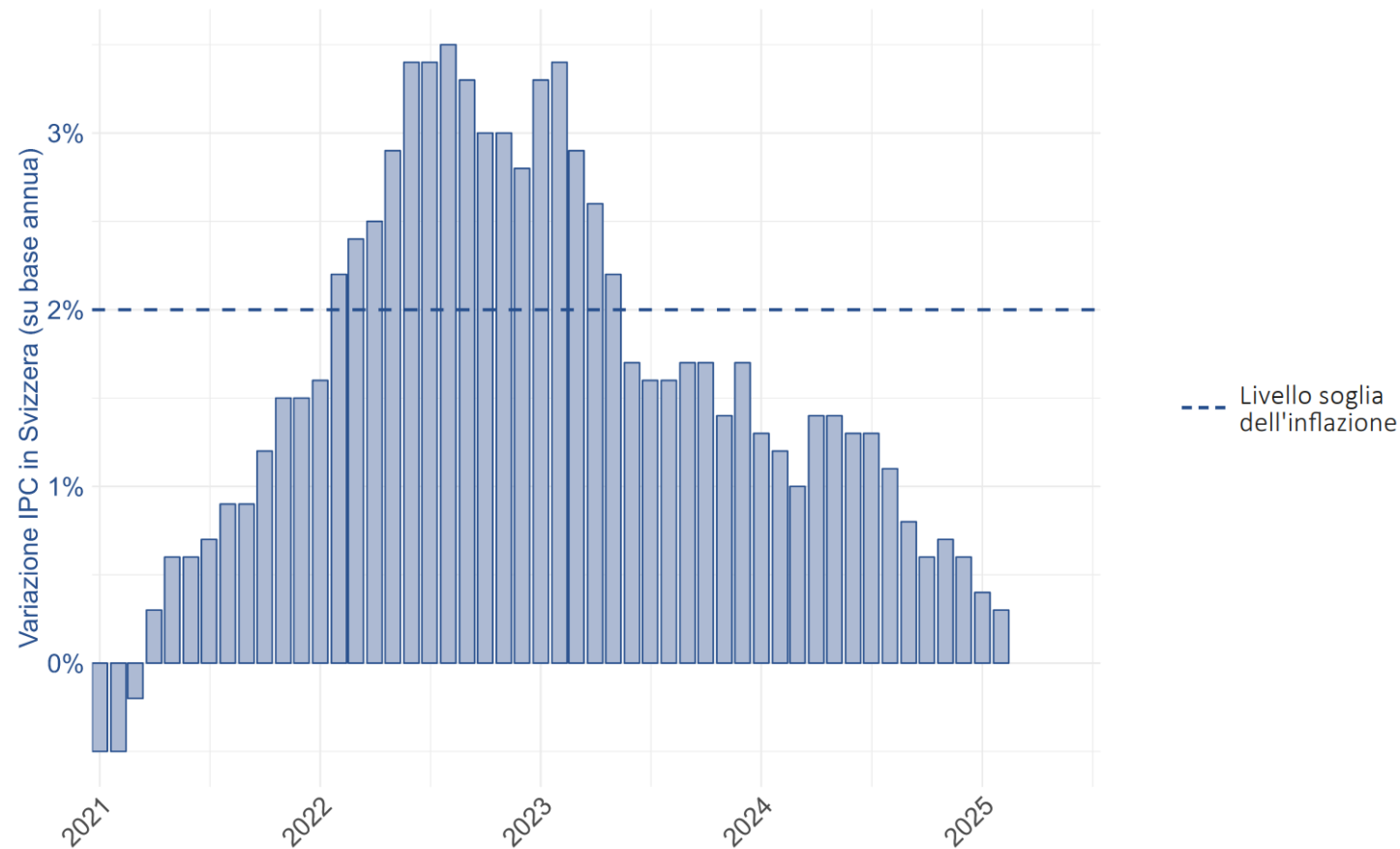
Prodotto Interno Lordo in Svizzera



FONTE: Ufficio federale di statistica, Neuchâtel.

Elaborazioni Area di ricerca economica e di mercato immobiliare, Brühlhart & Partners SA.

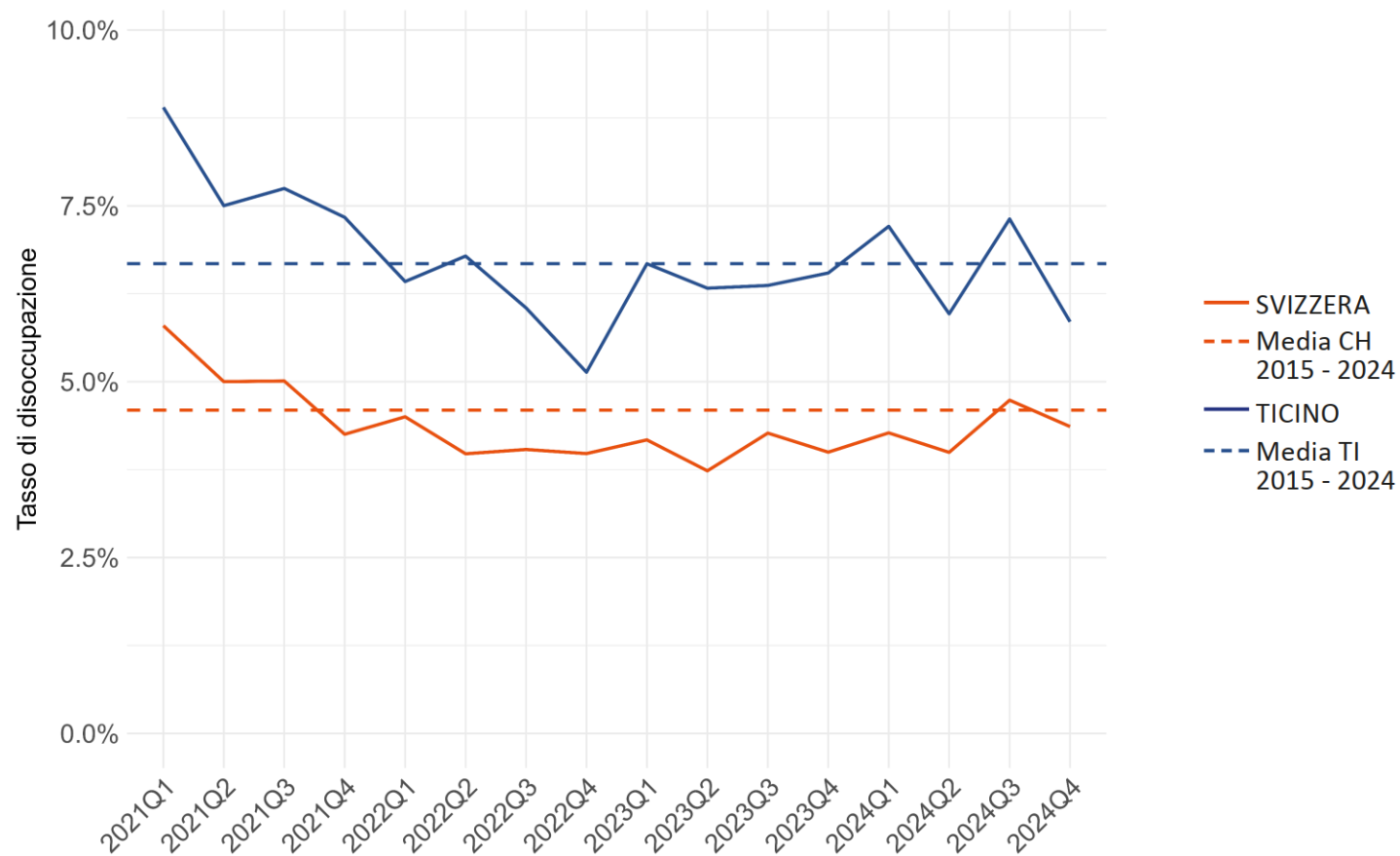
Indice dei Prezzi al Consumo in Svizzera



FONTE: Ufficio federale di statistica, Neuchâtel.

Elaborazioni Area di ricerca economica e di mercato immobiliare, Brühlart & Partners SA.

Disoccupazione in Svizzera e in Ticino



FONTE: Statistica delle persone disoccupate ai sensi dell'ILO, Ufficio federale di statistica, Neuchâtel.
Elaborazioni Area di ricerca economica e di mercato immobiliare, Brülhart & Partners SA.

Il contesto economico



Crescita del PIL reale svizzero in linea con la media degli ultimi 10 anni e inferiore al suo potenziale

- Ripresa rallentata dell'economia europea e molte incertezze a livello globale

Inflazione svizzera sotto la soglia del 2% da quasi due anni

Disoccupazione ticinese in linea con la media degli ultimi 10 anni e altalenante



Il mercato immobiliare ticinese





Determinanti



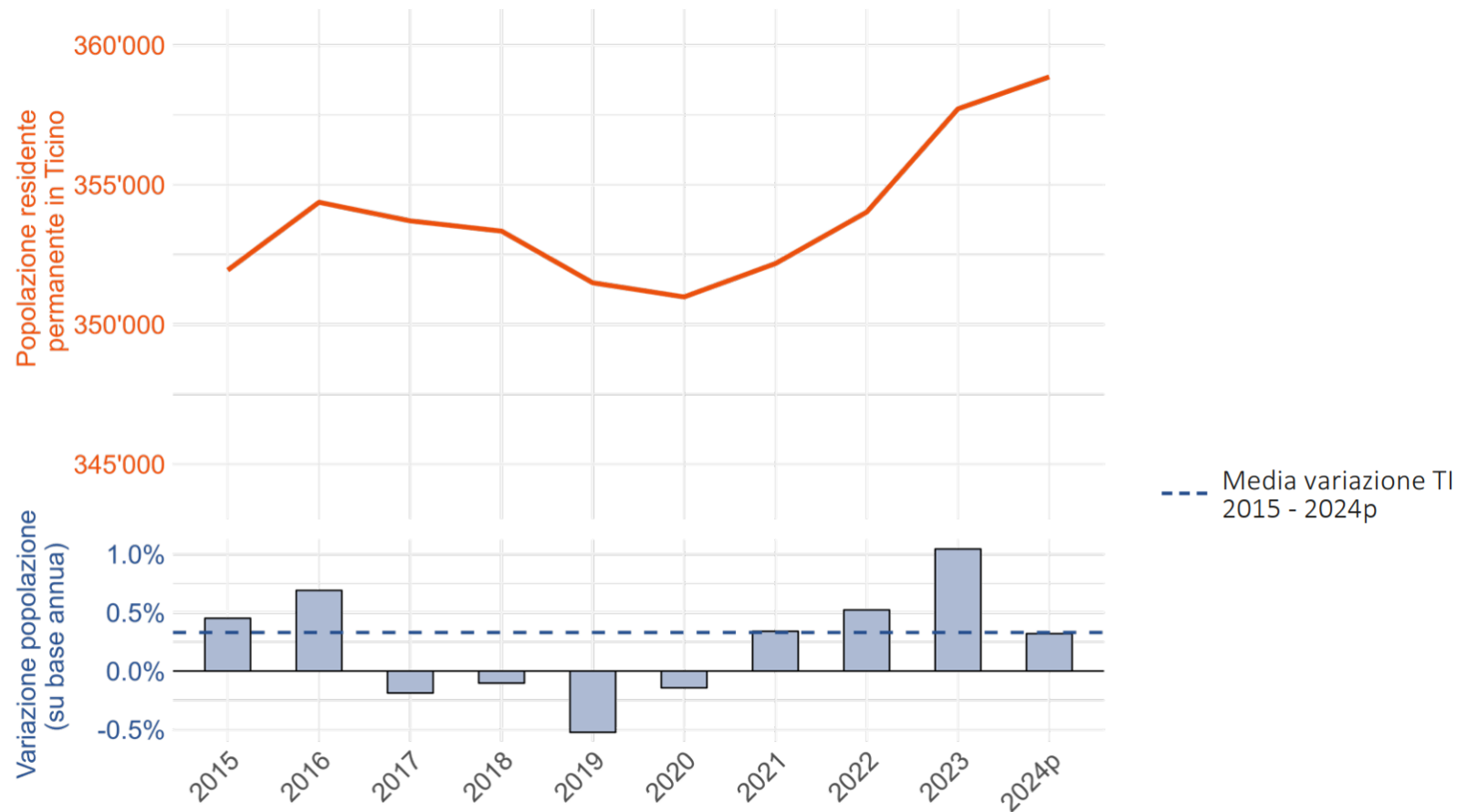
Domanda immobiliare

- Evoluzione demografica
- Struttura sociale
- Reddito disponibile
- Costi di finanziamento

Offerta immobiliare

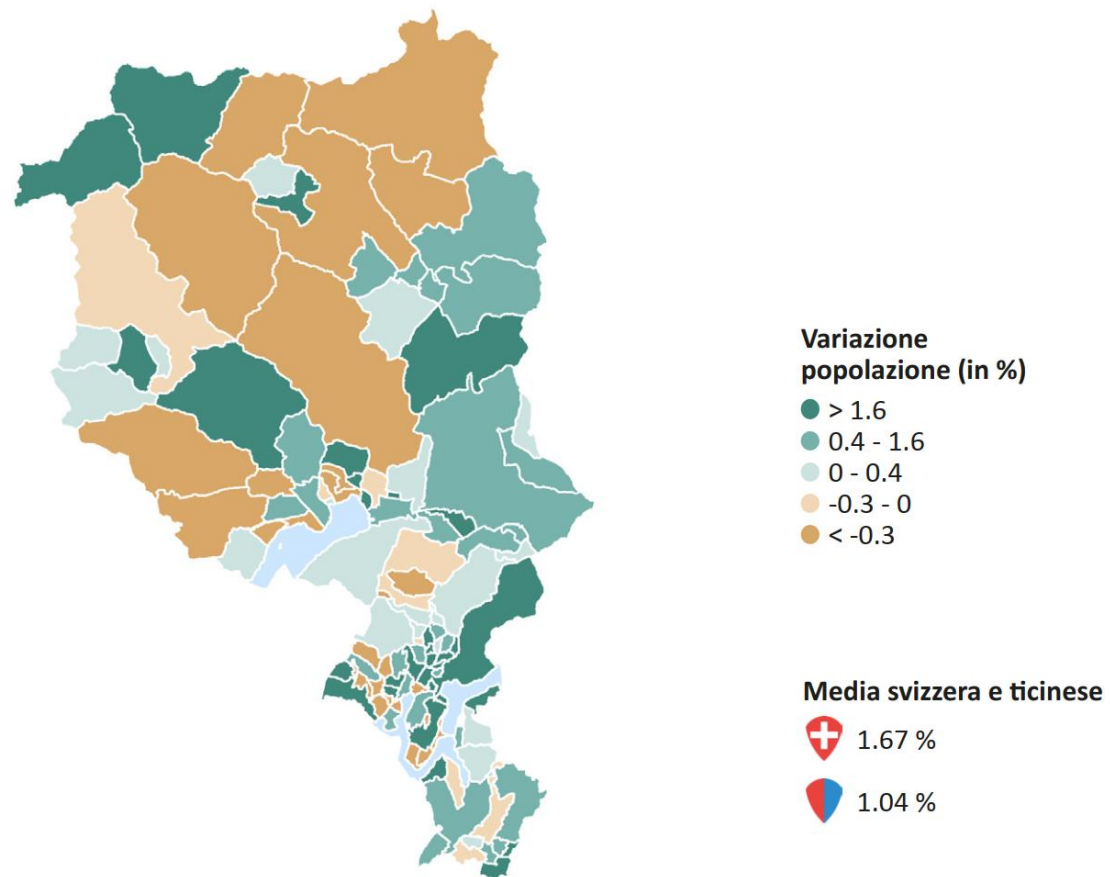
- Attività edilizia
- Costi di costruzione e finanziamento
- Caratteristiche degli immobili
- Tasso di sfritto
- Forme di investimento alternativo

Popolazione residente in Ticino



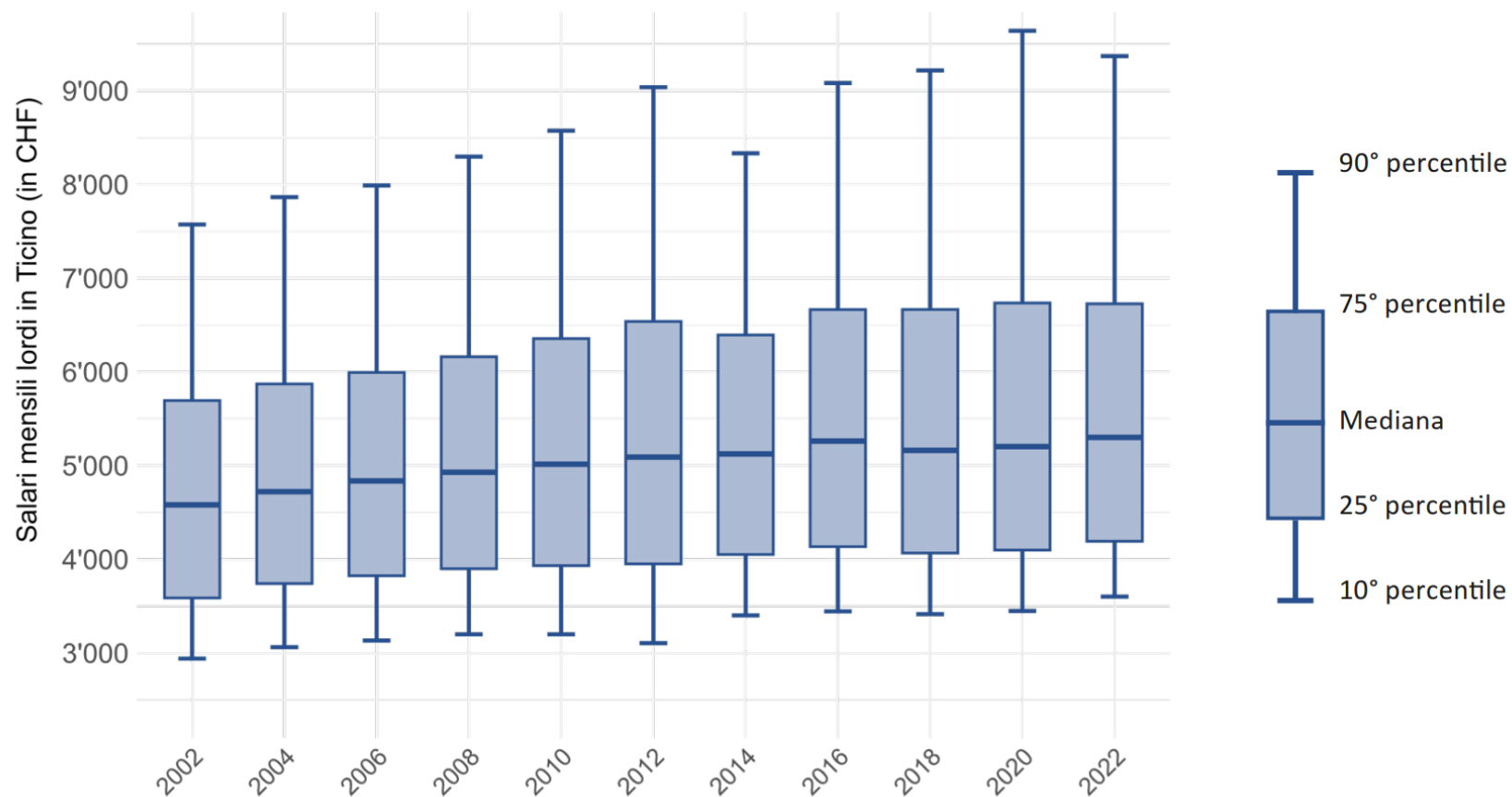
FONTE: Statistica della popolazione e delle economie domestiche (STATPOP), Ufficio federale di statistica, Neuchâtel.
Elaborazioni Area di ricerca economica e di mercato immobiliare, Brühlhart & Partners SA.

Popolazione residente in Ticino



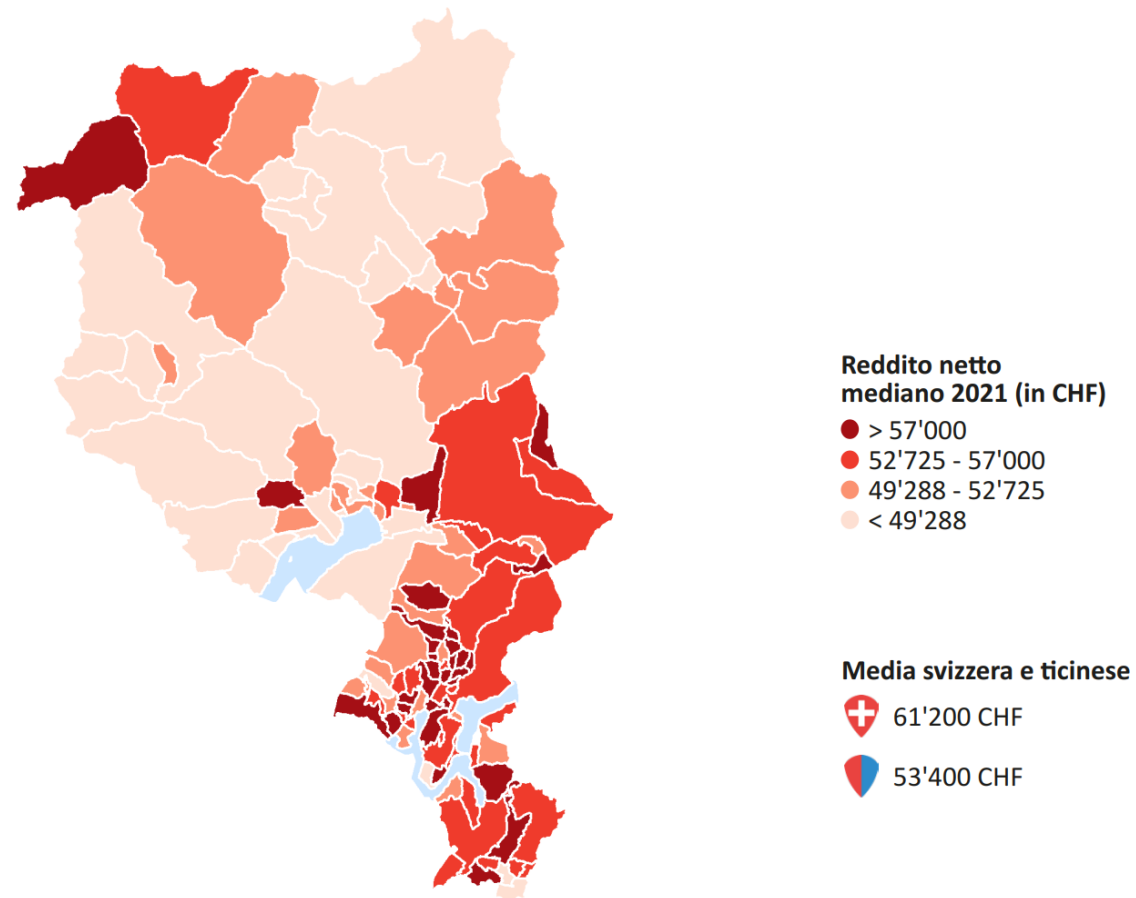
FONTE: Statistica della popolazione e delle economie domestiche (STATPOP), Ufficio federale di statistica, Neuchâtel.
Elaborazioni Area di ricerca economica e di mercato immobiliare, Brülhart & Partners SA.

Salari mensili lordi in Ticino



FONTE: Rilevazione della struttura dei salari (RSS), Ufficio federale di statistica, Neuchâtel.
Elaborazioni Area di ricerca economica e di mercato immobiliare, Brühlhart & Partners SA.

Reddito netto mediano annuo in Ticino

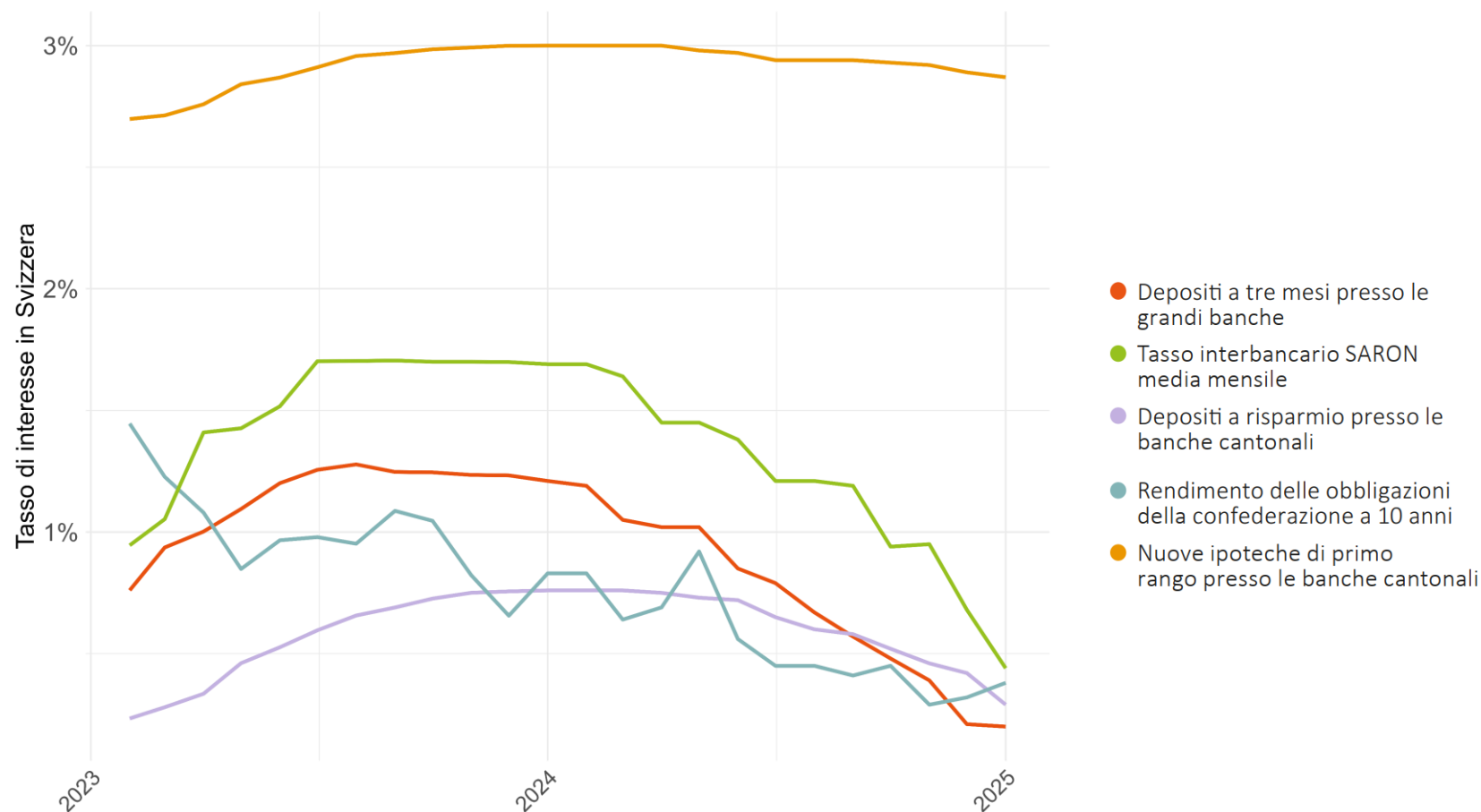


FONTE: Amministrazione federale delle contribuzioni, Berna.

Elaborazioni Area di ricerca economica e di mercato immobiliare, Brühlhart & Partners SA.



Tassi di interesse in Svizzera

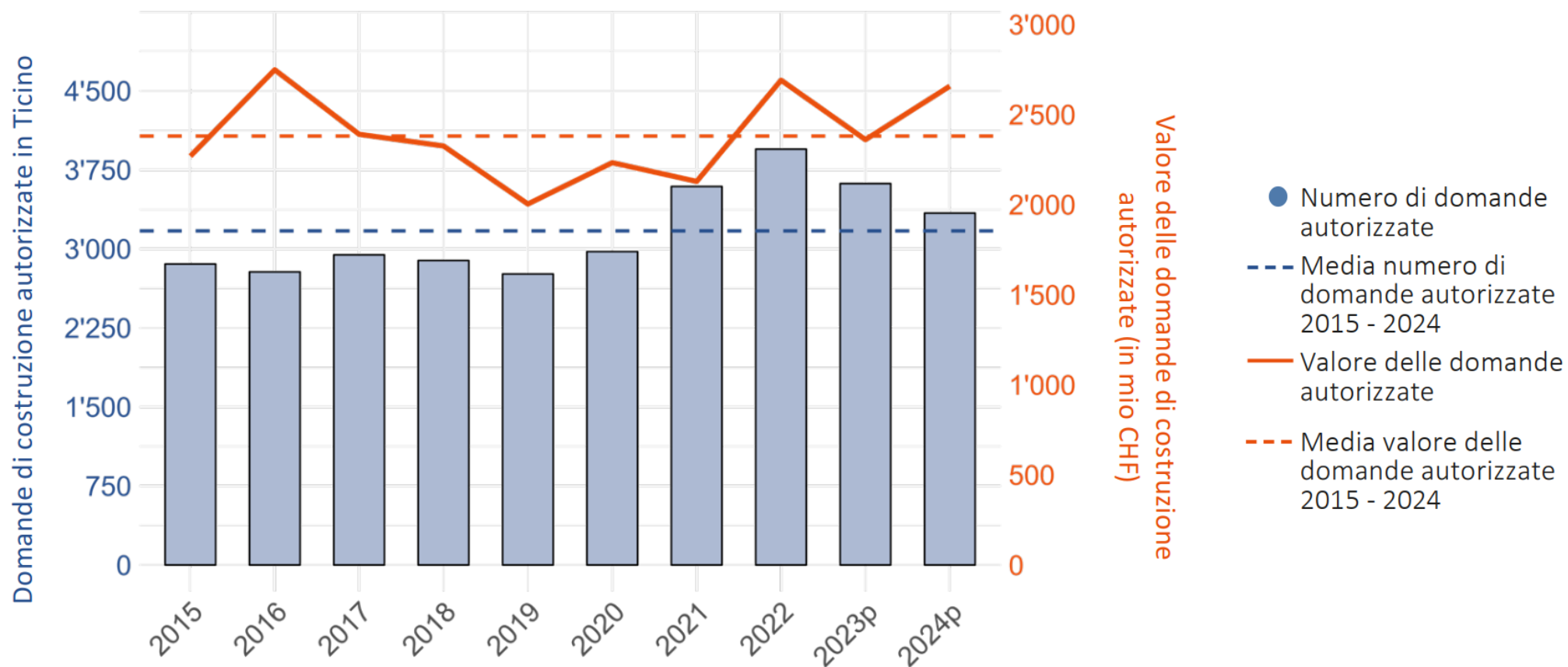


FONTE: Ufficio federale di statistica, Neuchâtel.

Elaborazioni Area di ricerca economica e di mercato immobiliare, Brühlhart & Partners SA.

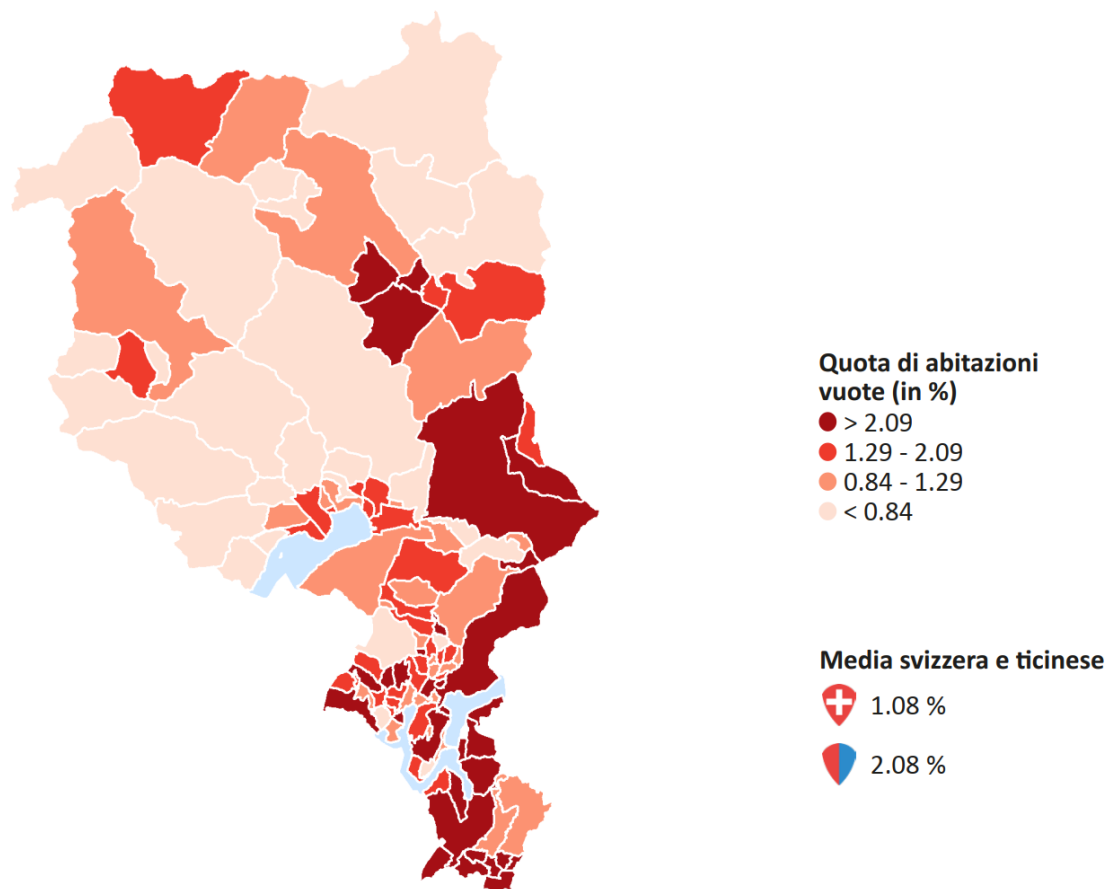


Domande di costruzione in Ticino



FONTE: Statistica della costruzione e della costruzione di abitazioni (B&Wbs), Ufficio federale di statistica, Neuchâtel.
Elaborazioni Area di ricerca economica e di mercato immobiliare, Brühlhart & Partners SA.

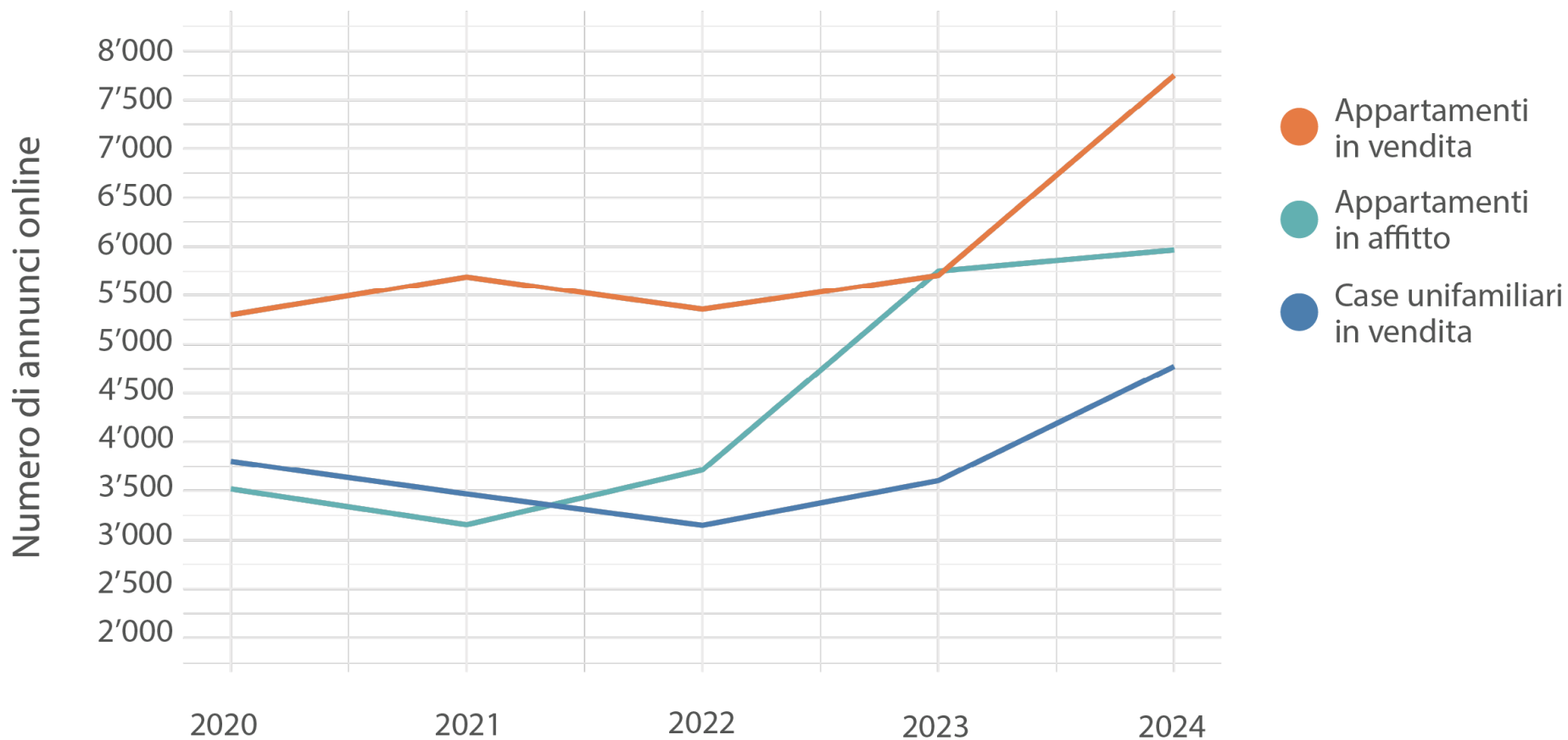
Abitazioni vuote in Ticino



FONTE: Statistica delle abitazioni vuote, Ufficio federale di statistica, Neuchâtel.
Elaborazioni Area di ricerca economica e di mercato immobiliare, Brülhart & Partners SA.



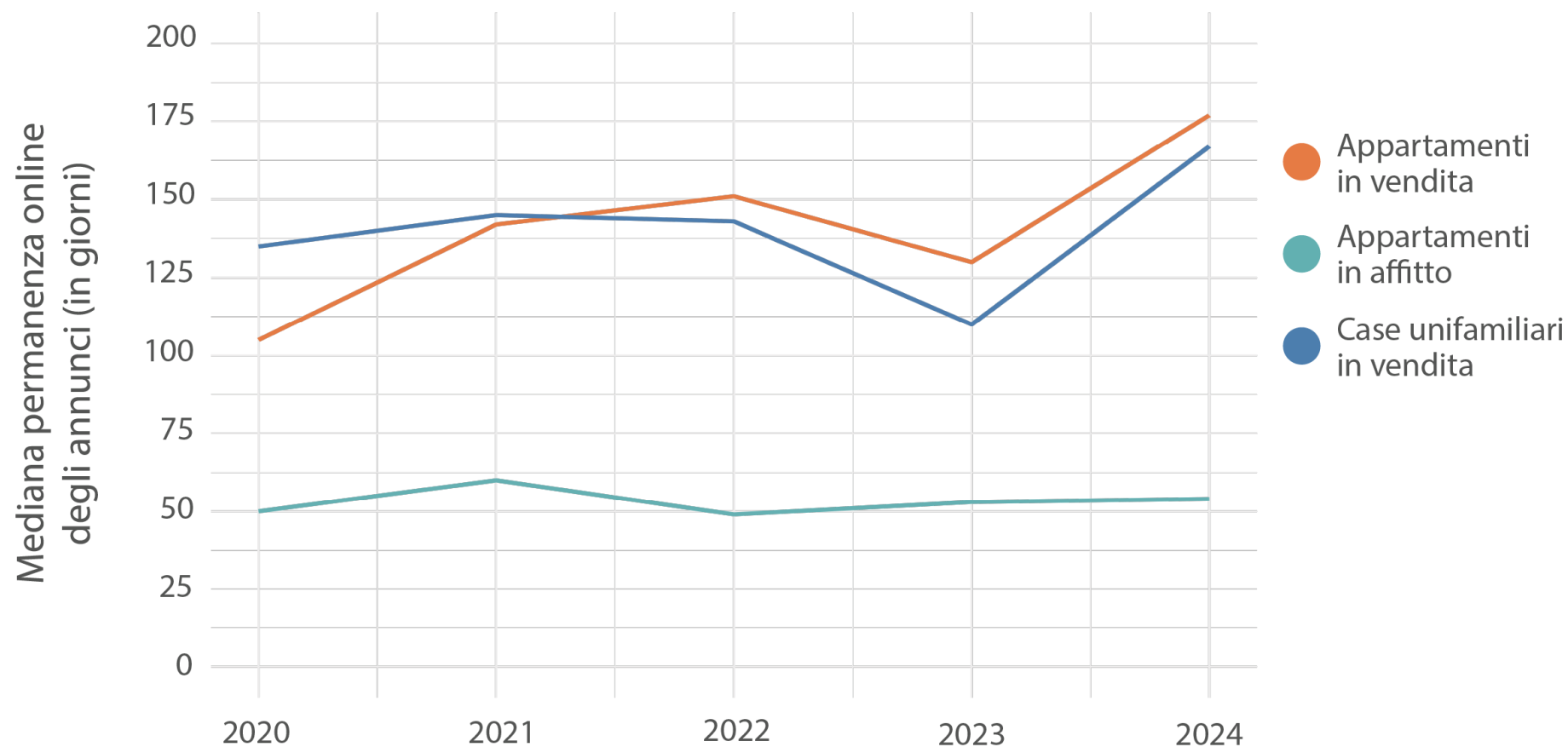
Numero di annunci immobiliari online in Ticino



FONTE: Meta-Sys AG, Bubikon.

Elaborazioni Area di ricerca economica e di mercato immobiliare, Brühlhart & Partners SA.

Permanenza online annunci immobiliari in Ticino

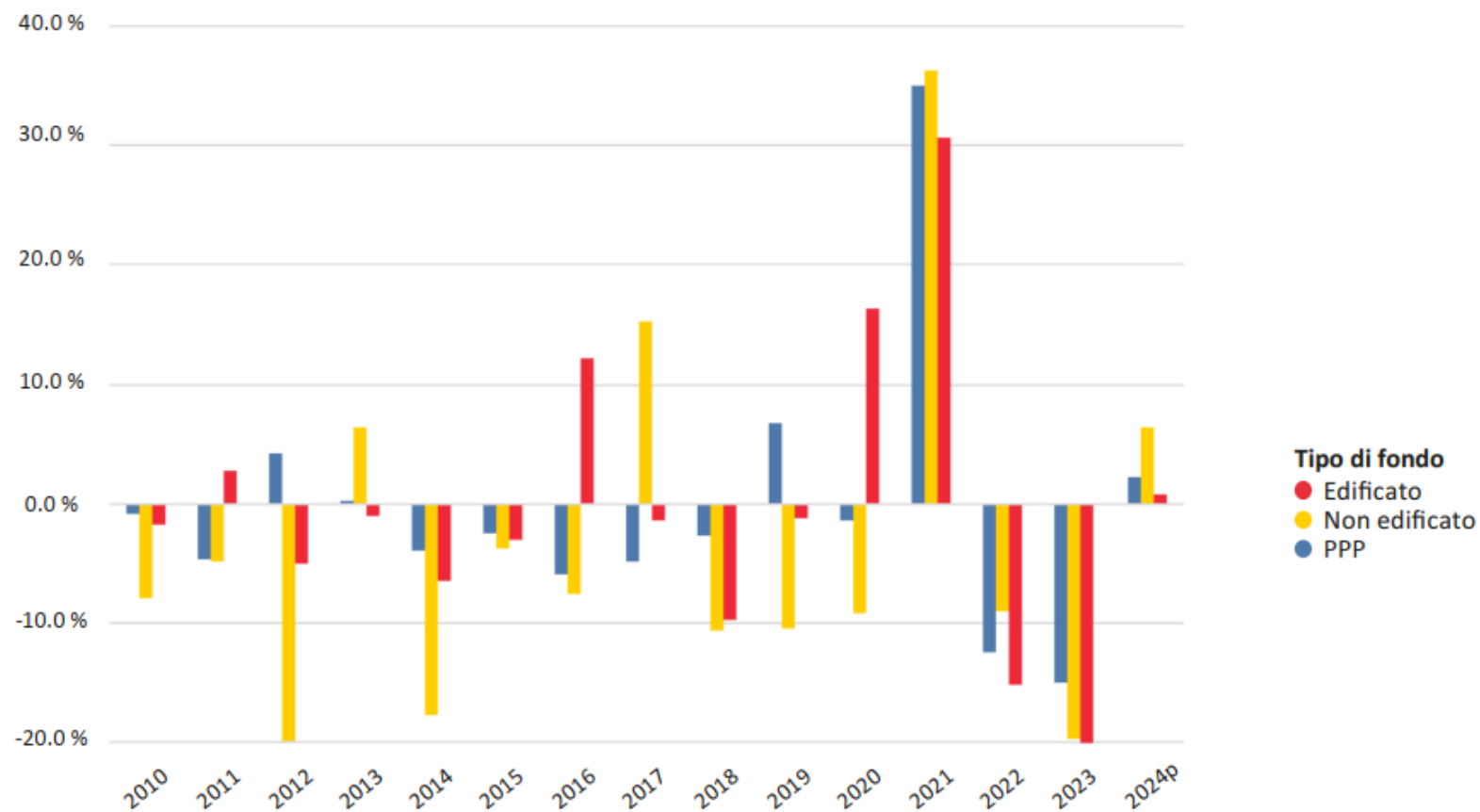


FONTE: Meta-Sys AG, Bubikon.

Elaborazioni Area di ricerca economica e di mercato immobiliare, Brühlhart & Partners SA.



Transazioni immobiliari in Ticino



FONTE: Statistica delle transazioni immobiliari, Ufficio di statistica del Canton Ticino, Giubiasco.
Elaborazioni Area di ricerca economica e di mercato immobiliare, Brülhart & Partners SA.

Il mercato immobiliare ticinese



Domanda in ripresa e sensibile alla disponibilità a pagare

- Previsto ulteriore aumento della domanda a causa dell'abbassamento dei tassi di interesse

Offerta alta di immobili vecchi o ristrutturati, in calo invece per immobili nuovi

- In Ticino, pressione su prezzi di vendita e canoni di locazione ridotta, a causa del tasso di sfritto superiore al livello ottimale



Il ProperTI Market Study 2025





Suddivisi per comune/quartiere

Prezzi di vendita

- Terreni
- Appartamenti
- Case unifamiliari

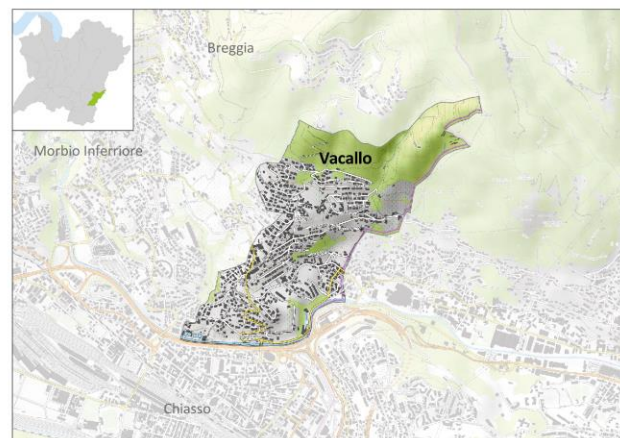
Canoni di locazione

- Appartamenti
- Negozi
- Uffici

Distretto di Mendrisio



5.3.14 Vacallo

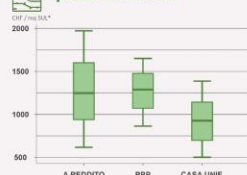


dati macro

Moltiplicatore d'imposta	84% (2024)
Residenze secondarie	< 20%
Abitazioni vuote	124 - 6.24%
Residenti permanenti	3'463
Dim. economie domestiche *	2.12
Numero occupati	624
Numero aziende	214
Reddito mediano	56'450
Grado di assorbimento	-1.5
Zone edificabili non costruite	5.2% - 12.4%

* Numero medio di componenti dell'economia domestica

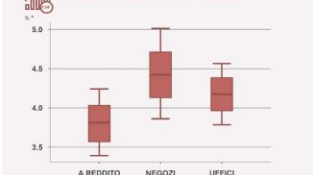
prezzi dei terreni



indice di accessibilità

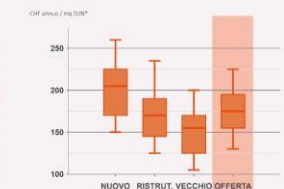


rendimenti iniziali netti



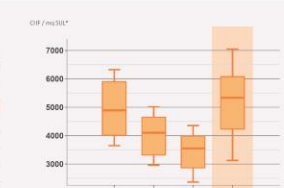
appartamenti / canoni

CHF annuo/mq SUN*	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO	OFFERTA
90%	260	235	200	225
70%	225	190	170	195
50%	205	170	155	175
30%	170	145	125	155
10%	150	125	105	130
MAX	295	265	225	305
MIN	135	115	95	110



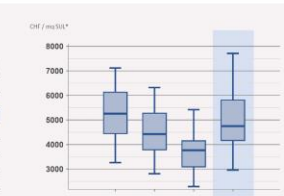
appartamenti / prezzi

CHF/mq SUL*	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO	OFFERTA
90%	6'325	5'015	4'355	7'050
70%	5'900	4'650	3'990	6'075
50%	4'890	4'100	3'550	5'335
30%	4'010	3'315	2'865	4'230
10%	3'650	2'960	2'365	3'125
MAX	7'060	6'270	5'035	7'875
MIN	3'255	2'555	1'880	2'420



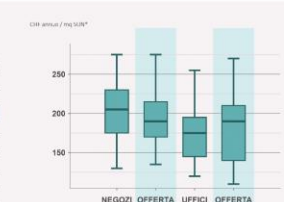
case unifamiliari / prezzi

CHF/mq SUL*	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO	OFFERTA
90%	7'115	6'320	5'420	7'710
70%	6'130	5'275	4'150	5'810
50%	5'255	4'425	3'765	4'750
30%	4'445	3'785	3'090	4'165
10%	3'265	2'810	2'285	2'960
MAX	8'180	7'305	6'145	9'285
MIN	2'900	2'385	1'870	2'590



uffici e negozi / canoni

CHF annuo/mq SUN*	NEGOZI	OFFERTA	UFFICI	OFFERTA
90%	275	275	255	270
70%	230	215	195	210
50%	205	190	175	190
30%	175	170	145	140
10%	130	135	120	110
MAX	310	310	280	305
MIN	105	110	100	90



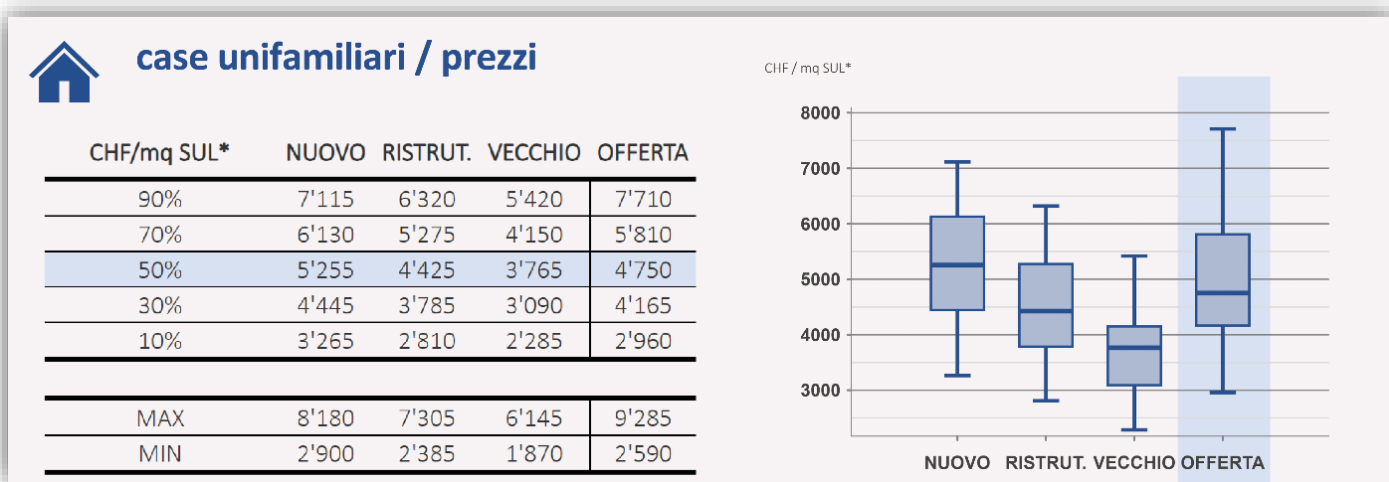


Distinguendo tra costruzioni

- Nuove
- Ristrutturate
- Vecchie

Si basa su

- Dati transazionali
- Contratti di locazione
- Dati edonici
- Dati offerta online
- Dati ufficiali





Novità 2025

Copertura estesa a 9 nuovi comuni

- Arbedo-Castione, Cadempino, Comano, Lamone, Mezzovico-Vira, Monteceneri, Porza, Pura, Torricella-Taverne

Sezione «macro» introduttiva rinnovata

- Nuovi grafici e mappe per illustrare le tendenze e i dettagli del mercato immobiliare ticinese

Nuovo «indice di accessibilità»

- Per ogni comune/quartiere, distinguendo l'area con maggiore accessibilità da quella con minore accessibilità



Trend cantonali

- ➡ **Prezzi di vendita per case e appartamenti** in leggero aumento
soprattutto per immobili nuovi o ristrutturati
- ➡ Leggera flessione dei **canoni di locazione per appartamenti**
soprattutto per immobili vecchi o ristrutturati
- ➡ **Canoni di locazione per negozi** in leggero aumento
- ➡ Nessuna variazione dei **canoni di locazione per uffici**

**Differenze tra regioni, comuni/quartieri,
tipologie di immobili e segmento di mercato!**

Case unifamiliari vendita



TICINO

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
PREZZO MEDIANO (CHF/m ²)	6'685.-	5'650.-	4'550.-
VARIAZIONE ANNUA	+1.75%	+1.62%	-0.11%

LOCARNO-VALLEMAGGIA

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
PREZZO MEDIANO (CHF/m ²)	7'265.-	6'085.-	4'935.-
VARIAZIONE ANNUA	+2.47%	+3.22%	+1.54%

BELLINZONA-BLENIO-LEVENTINA-RIVIERA

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
PREZZO MEDIANO (CHF/m ²)	5'145.-	4'330.-	3'545.-
VARIAZIONE ANNUA	+1.09%	-0.23%	-0.99%

LUGANO

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
PREZZO MEDIANO (CHF/m ²)	7'435.-	6'350.-	5'075.-
VARIAZIONE ANNUA	+2.04%	+1.43%	-0.48%

MENDRISIO

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
PREZZO MEDIANO (CHF/m ²)	5'300.-	4'315.-	3'500.-
VARIAZIONE ANNUA	+0.00%	+2.25%	-0.43%

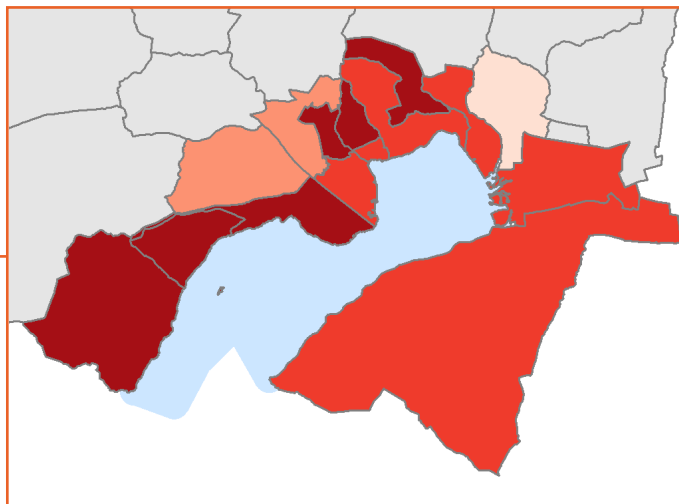


Case unifamiliari

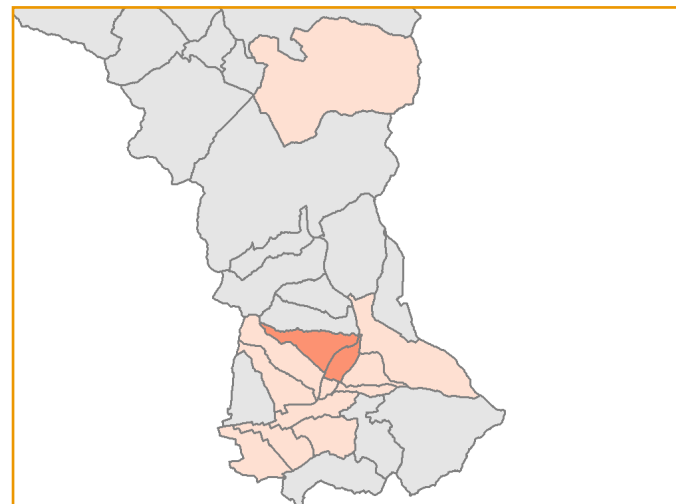
vendita



LOCARNO- VALLEMAGGIA



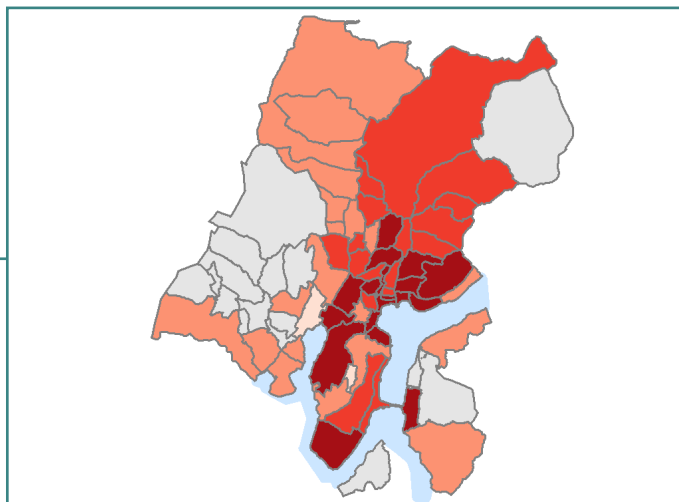
BELLINZONA-BLENIO- LEVENTINA-RIVIERA



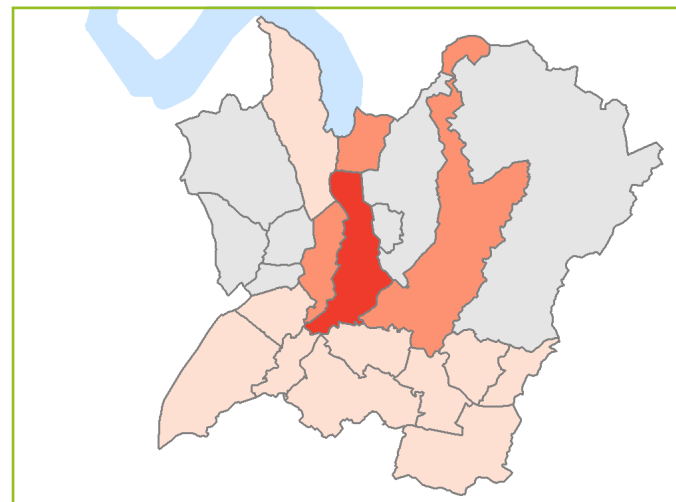
PREZZO MEDIANO
(CHF/m²)

- > 7'940
- 6'560 – 7'940
- 5'600 – 6'560
- < 5'600
- -

LUGANO



MENDRISIO



Appartamenti vendita



TICINO

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
PREZZO MEDIANO (CHF/m²)	6'710.-	5'665.-	4'665.-
VARIAZIONE ANNUA	+1.05%	+0.44%	-0.53%

LOCARNO-VALLEMAGGIA

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
PREZZO MEDIANO (CHF/m²)	6'820.-	5'735.-	4'755.-
VARIAZIONE ANNUA	+2.71%	+2.96%	-0.83%

BELLINZONA-BLENIO-LEVENTINA-RIVIERA

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
PREZZO MEDIANO (CHF/m²)	5'385.-	4'500.-	3'745.-
VARIAZIONE ANNUA	+3.46%	+1.58%	+0.40%

LUGANO

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
PREZZO MEDIANO (CHF/m²)	7'615.-	6'455.-	5'275.-
VARIAZIONE ANNUA	+0.52%	-0.23%	+0.00%

MENDRISIO

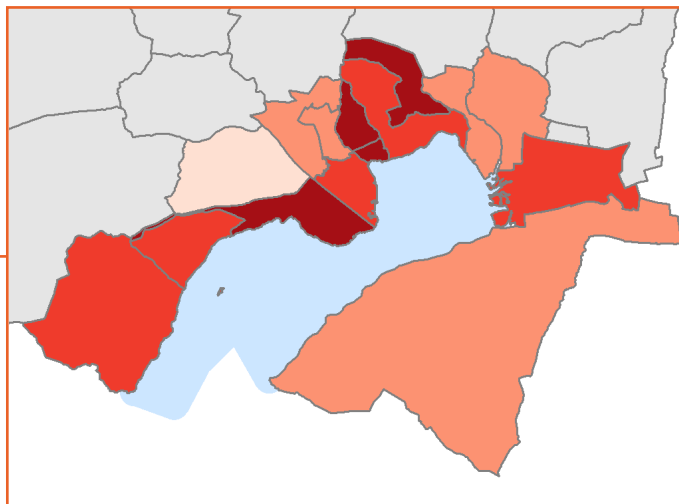
	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
PREZZO MEDIANO (CHF/m²)	5'120.-	4'320.-	3'585.-
VARIAZIONE ANNUA	-1.44%	-1.48%	-3.50%



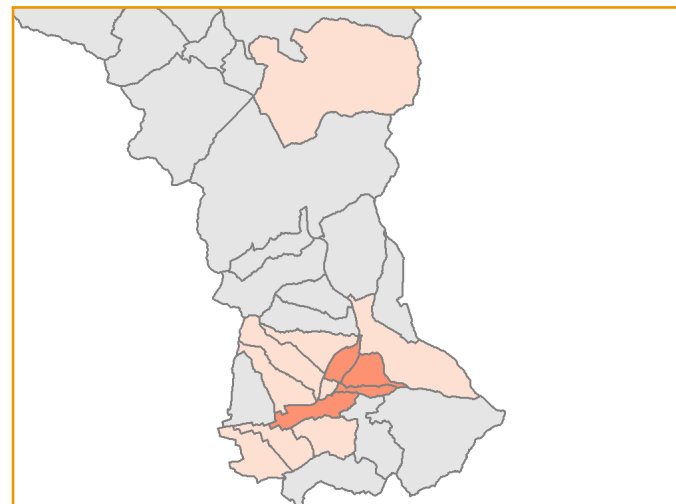
Appartamenti vendita



LOCARNO- VALLEMAGGIA



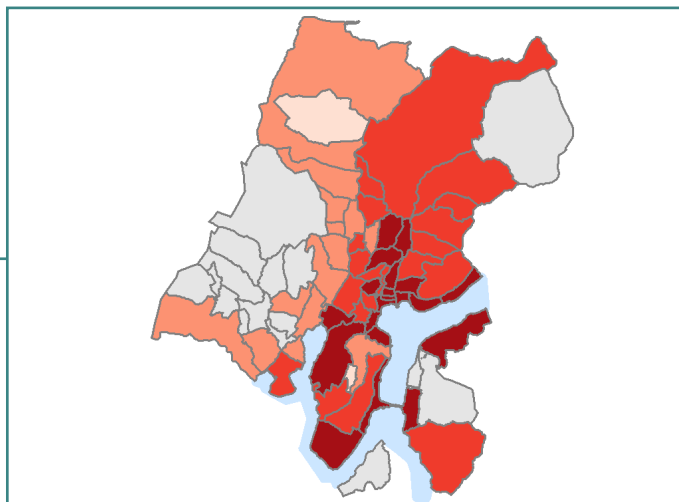
BELLINZONA-BLENIO- LEVENTINA-RIVIERA



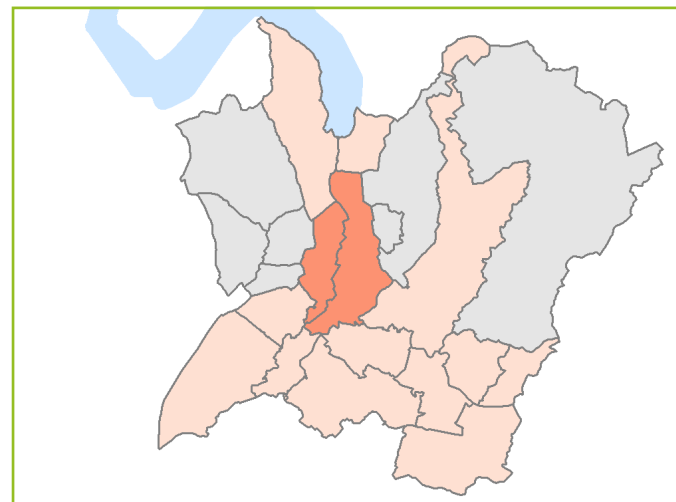
PREZZO MEDIANO (CHF/m²)

- > 7'825
- 6'715 – 7'825
- 5'765 – 6'715
- < 5'765
- -

LUGANO



MENDRISIO



Appartamenti affitto



TICINO

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
CANONE MEDIANO (CHF/m ² /anno)	240.-	206.-	176.-
VARIAZIONE ANNUA	-0.41%	-1.43%	-1.12%

LOCARNO-VALLEMAGGIA

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
CANONE MEDIANO (CHF/m ² /anno)	242.-	210.-	181.-
VARIAZIONE ANNUA	+0.41%	-1.87%	-2.16%

BELLINZONA-BLENIO-LEVENTINA-RIVIERA

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
CANONE MEDIANO (CHF/m ² /anno)	216.-	187.-	158.-
VARIAZIONE ANNUA	+0.47%	+0.54%	+0.00%

LUGANO

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
CANONE MEDIANO (CHF/m ² /anno)	257.-	220.-	188.-
VARIAZIONE ANNUA	-0.76%	-1.33%	-1.04%

MENDRISIO

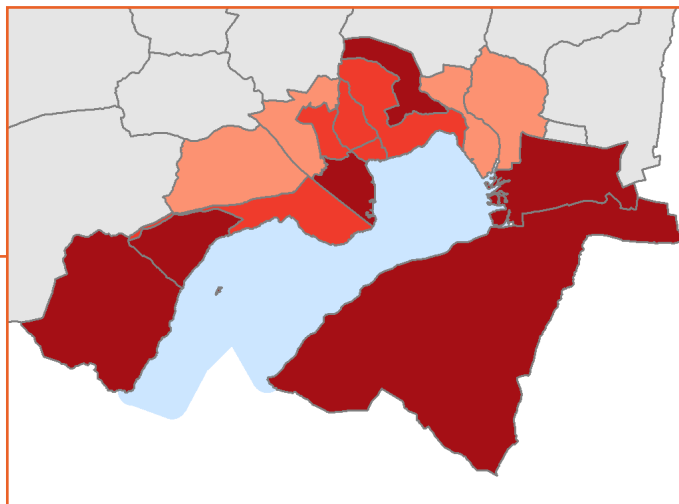
	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
CANONE MEDIANO (CHF/m ² /anno)	209.-	179.-	152.-
VARIAZIONE ANNUA	+0.00%	-2.19%	-1.94%



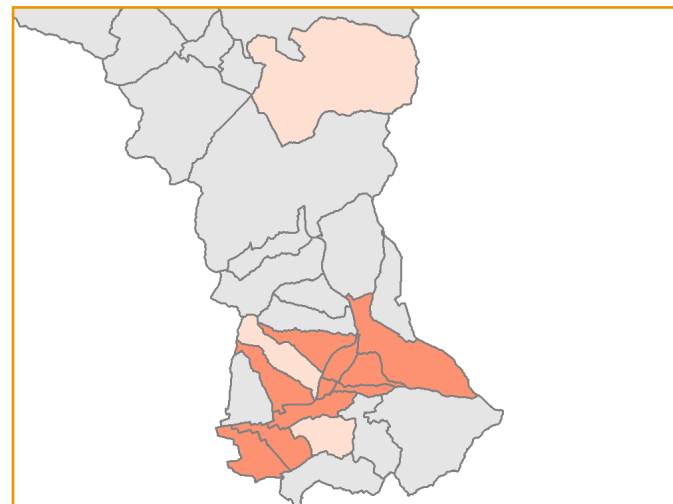
Appartamenti affitto



LOCARNO- VALLEMAGGIA



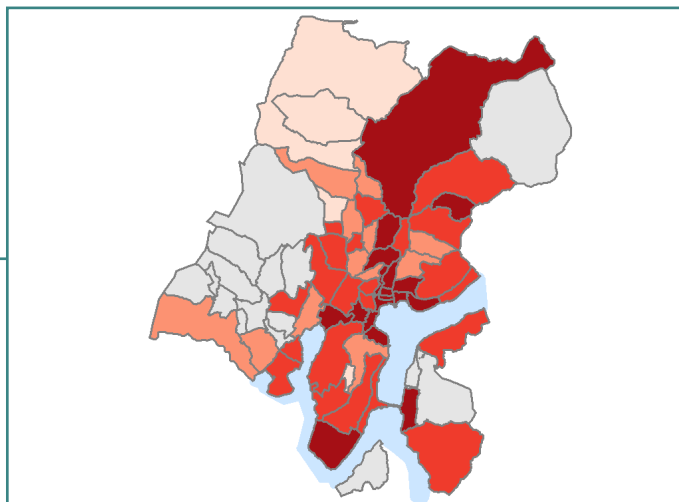
BELLINZONA-BLENIO- LEVENTINA-RIVIERA



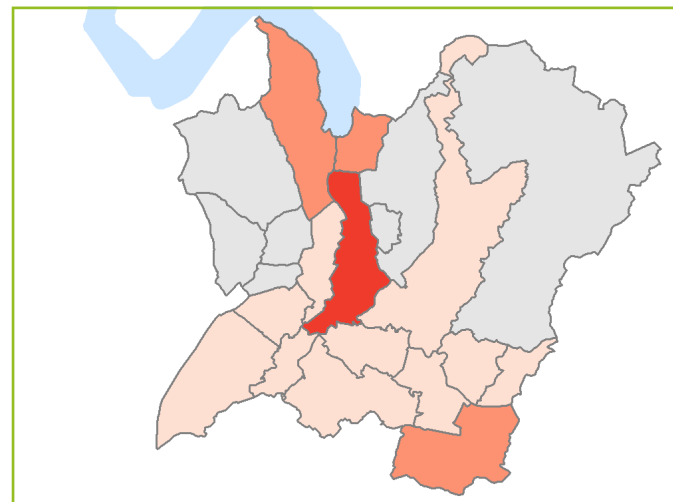
CANONE MEDIANO (CHF/m²/anno)

- > 266
- 230 – 266
- 215 – 230
- < 215
- -

LUGANO



MENDRISIO



Negozi e Uffici

affitto



TICINO

	NEGOZI	UFFICI
CANONE MEDIANO (CHF/m²/anno)	262.-	217.-
VARIAZIONE ANNUA	+0.38%	+0.00%

LOCARNO-VALLEMAGGIA

	NEGOZI	UFFICI
CANONE MEDIANO (CHF/m²/anno)	258.-	224.-
VARIAZIONE ANNUA	+2.79%	+0.00%

LUGANO

	NEGOZI	UFFICI
CANONE MEDIANO (CHF/m²/anno)	280.-	230.-
VARIAZIONE ANNUA	-0.35%	+1.74%



BELLINZONA-BLENIO-LEVENTINA-RIVIERA

	NEGOZI	UFFICI
CANONE MEDIANO (CHF/m²/anno)	244.-	196.-
VARIAZIONE ANNUA	+2.50%	+1.03%

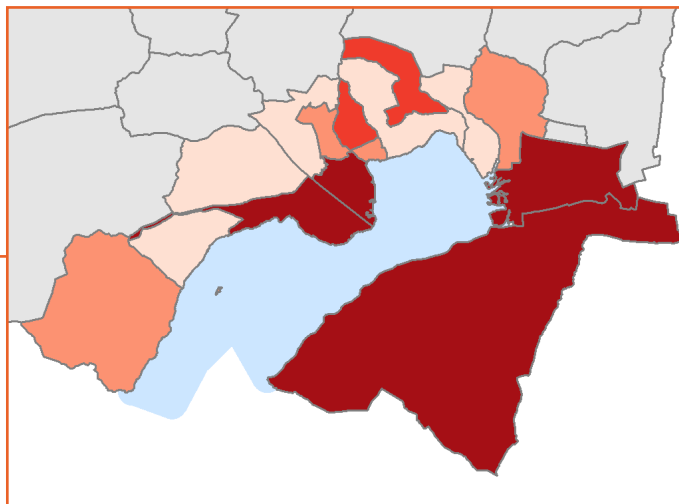
MENDRISIO

	NEGOZI	UFFICI
CANONE MEDIANO (CHF/m²/anno)	230.-	189.-
VARIAZIONE ANNUA	-2.13%	-5.97%

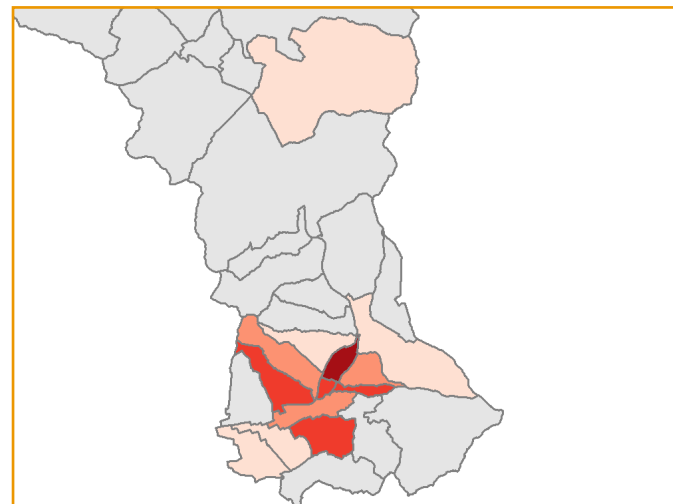
Negozi affitto



LOCARNO- VALLEMAGGIA



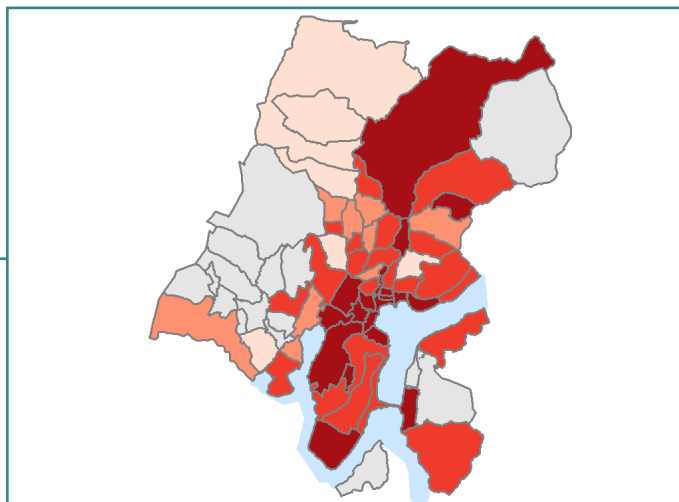
BELLINZONA-BLENIO- LEVENTINA-RIVIERA



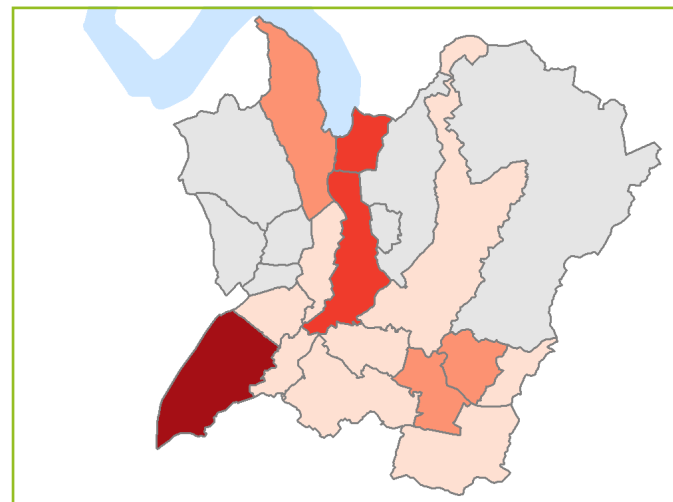
CANONE MEDIANO
(CHF/m²/anno)

- > 270
- 245 – 270
- 228 – 245
- < 228
- -

LUGANO



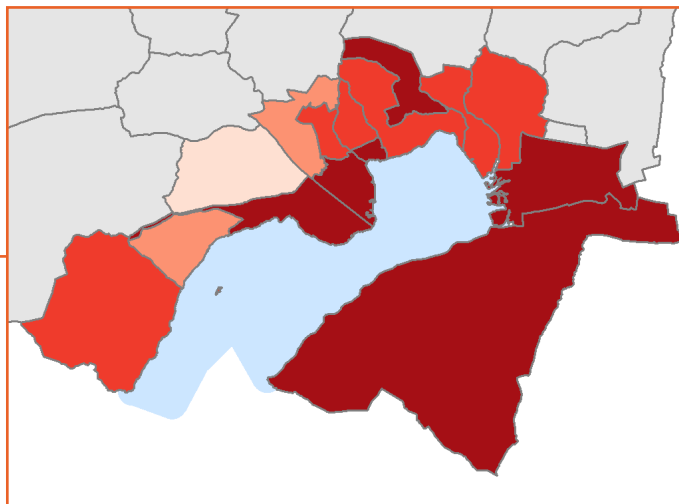
MENDRISIO



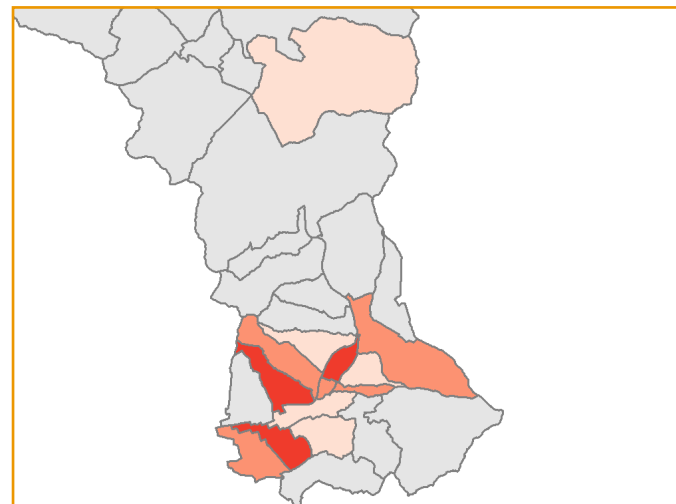
Uffici affitto



LOCARNO- VALLEMAGGIA



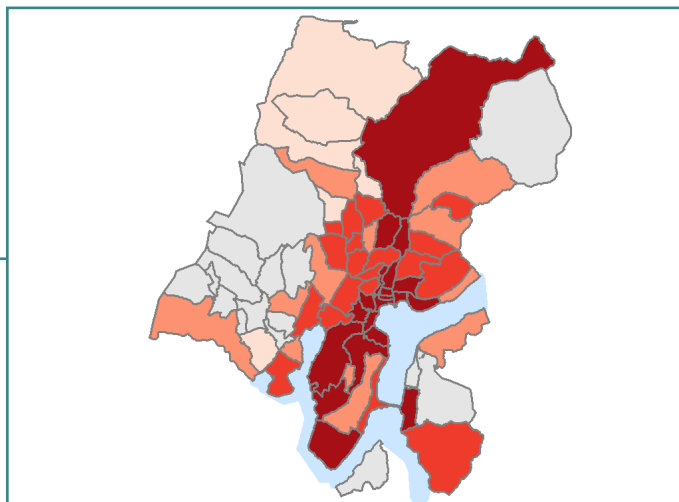
BELLINZONA-BLENIO- LEVENTINA-RIVIERA



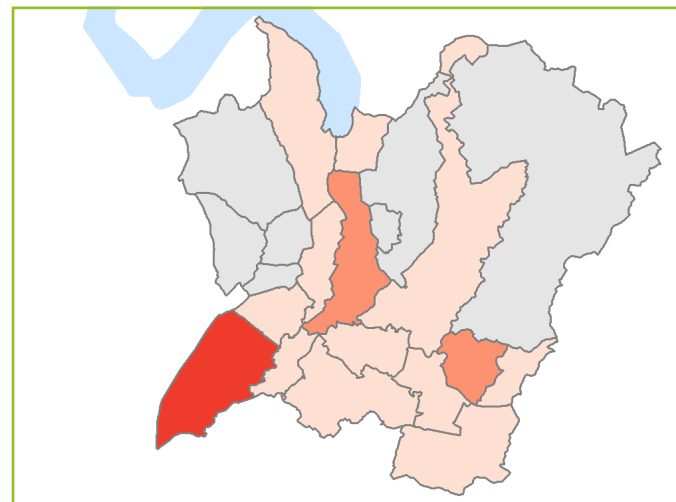
CANONE MEDIANO
(CHF/m²/anno)

- > 230
- 210 – 230
- 195 – 210
- < 195
- -

LUGANO



MENDRISIO





Conclusioni

- Contesto **socio-economico**
- Dati reali e aggiornati del **mercato immobiliare ticinese**
 - ➡ Illustriamo i dettagli del mercato immobiliare ticinese con **dati accurati e un'elevata precisione geografica!**



Conclusioni

Dati e consulenza a supporto di **decisioni strategiche informate**

- identificazione di **aree maggiormente redditizie**
- **compra-vendita** di immobili
- definizione dei **mandati**
- aggiustamento dei **canoni d'affitto**
- **plausibilizzazione** del valore di un immobile
- scelte di **ristrutturazione e rinnovo**
- **politiche pubbliche** (pianificazione, sviluppo territoriale e regionale)

Sponsor

M E R B A G



MIGROS TICINO

RAIFFEISEN



CORRIERE DEL TICINO
GRUPPO

edimen
Media Community



Grazie!



daniele.mantegazzi@bruelhart-partners.ch | +41 91 922 52 02 | Via Vanoni 4, 6900 Lugano