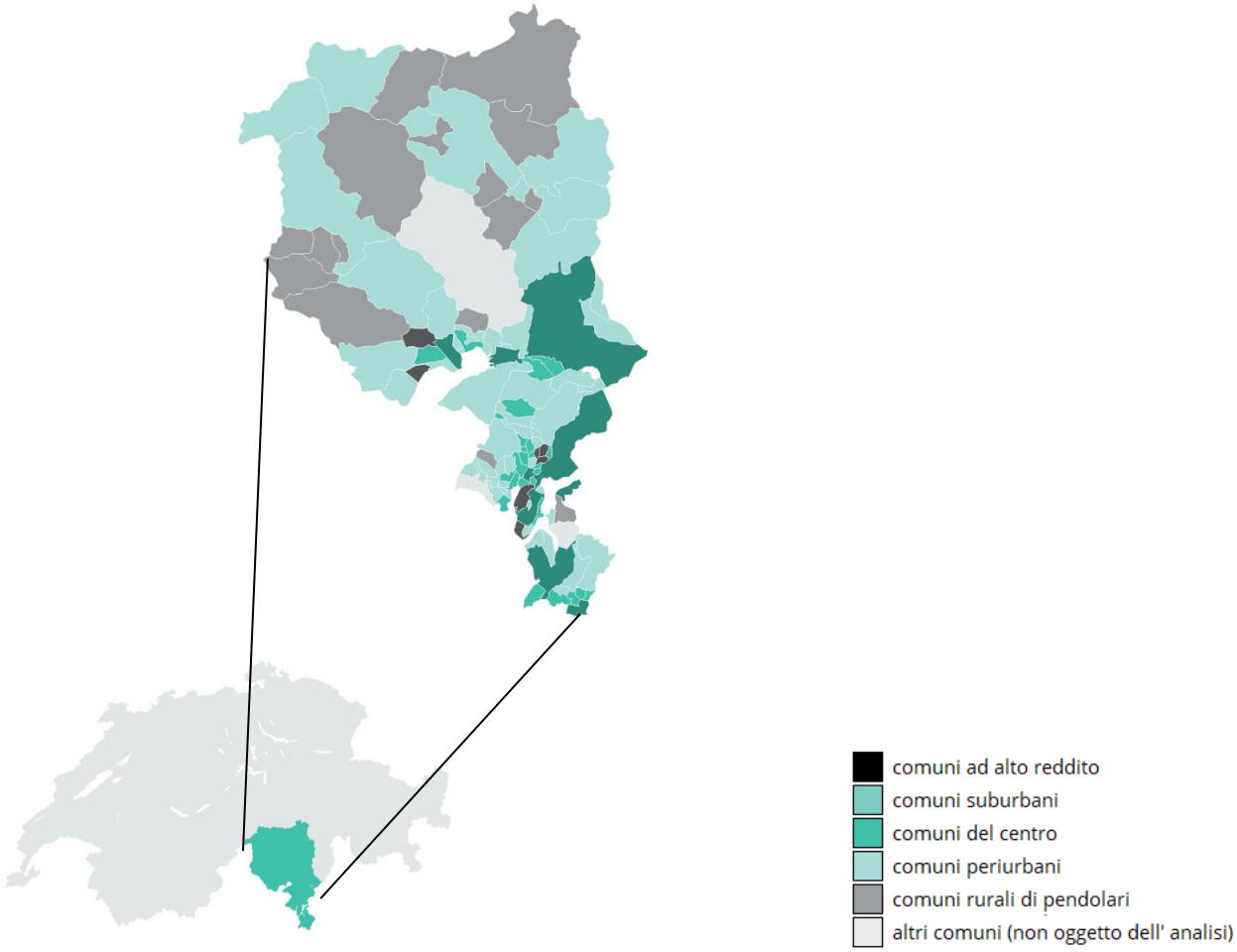
Andamento dei prezzi degli appartamenti in condomini

REGIONE TICINO

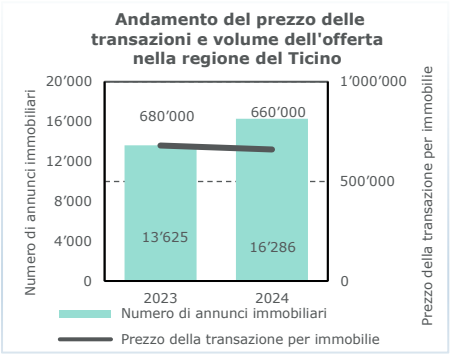


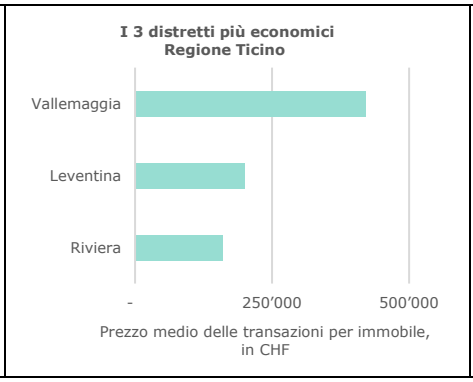
Annotazioni:

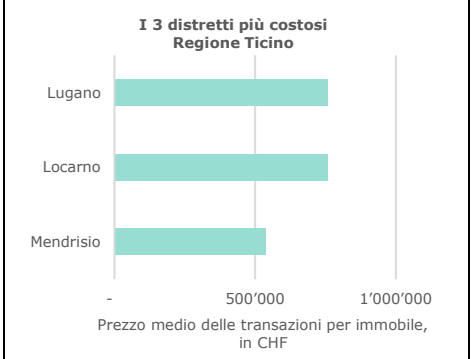
- Il rapporto si riferisce all'anno 2024 e all'anno precedente.
- I prezzi delle transazioni si basano sui dati dello Swiss Real Estate Datapool (SRED). Lo SRED contiene dati raccolti in occasione di prestiti ipotecari di Credit Suisse, UBS, Zürcher Kantonalbank, Swisslife e Banca Migros. I dati SRED sono disponibili all'indirizzo www.sred.ch. Il sito web include i prezzi effettivi delle transazioni di appartamenti in condomini.
- 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 transazioni viene registrato sulla base degli annunci immobiliari online. Questi ultimi rappresentano una buona parte di tutti gli annunci immobiliari online 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 comuni più costosi o più economici sono quelli che hanno registrato almeno 10 transazioni nell'anno di riferimento.
- Sono stati presi in considerazione solo tipi di comuni con più di 20 transazioni.
- La tipizzazione dei comuni si basa sulla tipologia dell'Ufficio federale di statistica (UST).

L’offerta cresce fortemente: i prezzi calano solo moderatamente

Nell’anno di riferimento i prezzi degli appartamenti in condomini sono scesi di poco meno del 3%, attestandosi a CHF 0,66 milioni. Allo stesso tempo, l’offerta online è aumentata di quasi il 20% (16’286 annunci immobiliari). Il moderato calo dei prezzi, nonostante un’offerta significativamente più elevata, indica che la domanda rimane robusta.

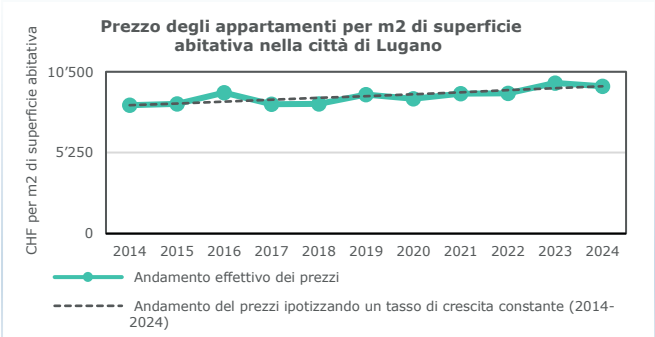






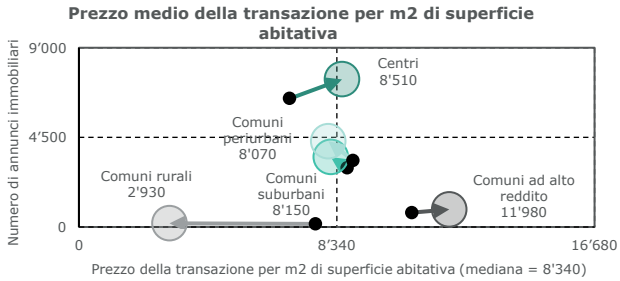
Gli appartamenti in condomini nel distretto più costoso[1] costano cinque volte di più di quelli nel comune più economico

Un acquirente di un appartamento in condominio nel comune più costoso di Lugano (prezzo dell’immobile: CHF 0,76 milioni) ha dovuto pagare quasi cinque volte di più nel periodo di riferimento rispetto a un appartamento in condominio nel comune più economico di Riviera (prezzo dell’immobile: CHF 0,16 milioni). Si tratta di una fascia di prezzo molto alta rispetto ad altre regioni.



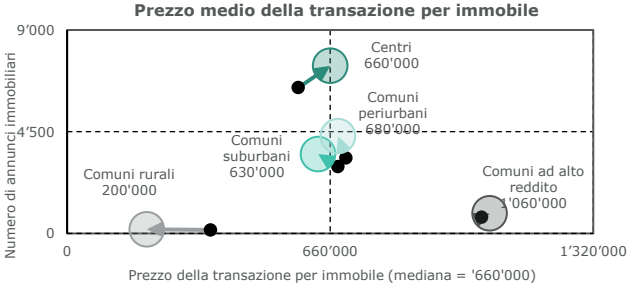
Il prezzo al m²[2] degli appartamenti in condomini nella città di Lugano è diminuito del 2%.

Il prezzo al metro quadro di superficie abitativa di un appartamento in condominio è sceso di un buon 2%, raggiungendo CHF 9’550. Questo dato è ben al di sotto del percorso di crescita a lungo termine dell’ 2,7% nel periodo 2014–2024.



I prezzi al m² degli appartamenti in condomini nei comuni rurali sono diminuiti

Ad eccezione dei prezzi al m² nei comuni rurali, sono state registrate solo moderate variazioni dei prezzi degli appartamenti in condomini per unità di superficie. Nei comuni rurali, invece, i prezzi degli appartamenti al m² sono crollati del 62%, anche se i dati devono essere interpretati con cautela a causa della ridotta dimensione del campione.



I prezzi degli appartamenti in condomini nei comuni del centro sono aumentati notevolmente.

I prezzi degli appartamenti in condomini nella maggior parte dei tipi di comuni analizzati sono diminuiti, soprattutto nei comuni rurali (-44%). Al contrario, i prezzi degli immobili sono aumentati nei comuni del centro e in quelli ad alto reddito (rispettivamente +14% e +2%). Poiché i prezzi al m² in questi due tipi di comuni sono rimasti praticamente costanti, si può concludere che sono stati scambiati soprattutto immobili di più grandi dimensioni.

[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.