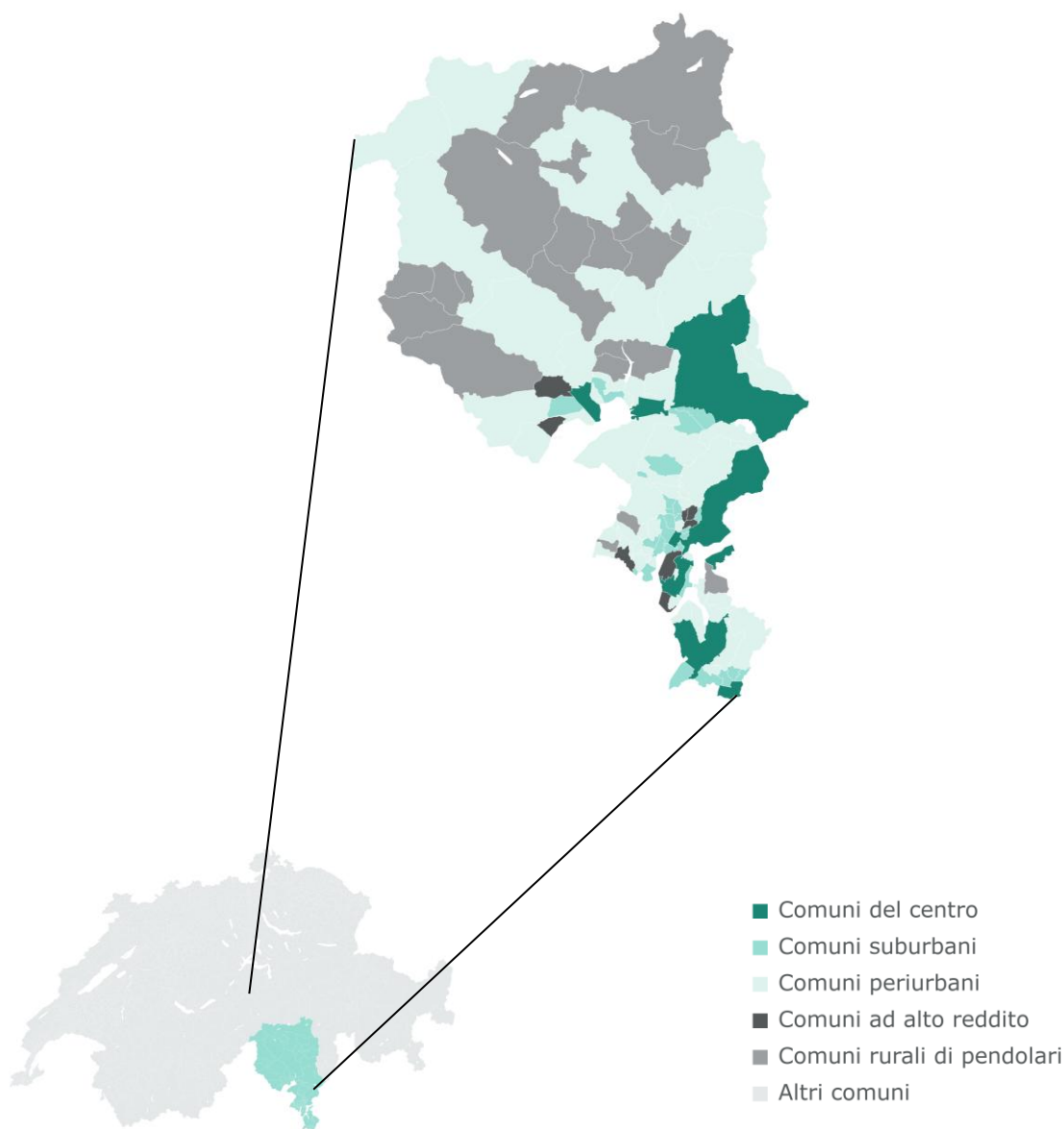


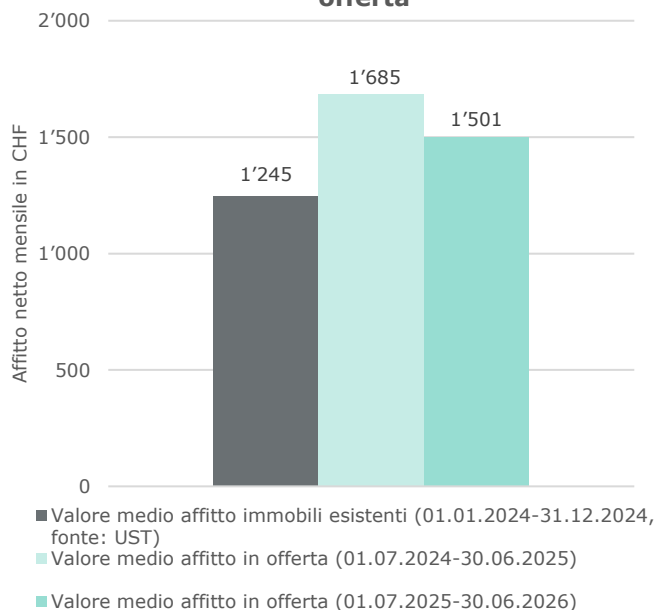
Andamento dei canoni d'affitto in offerta TICINO



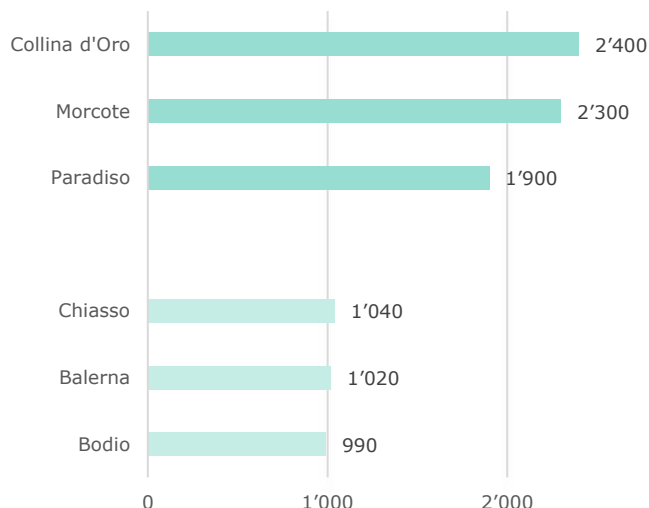
Il calo più marcato in assoluto dei canoni d'affitto in offerta

- Il canone d'affitto in offerta scende di un notevole 10,9% a CHF 1'501.– (Svizzera: -1,7%)
- Canone d'affitto degli immobili esistenti più basso tra tutte e sei le regioni
- Livello di canoni d'affitto in calo in diversi segmenti di prezzo
- I comuni più costosi si trovano ancora nei dintorni del Lago di Lugano
- Prezzi in calo con un'offerta in crescita in quasi tutti i tipi di comuni
- Tasso di appartamenti sfitti dell'1,92%, ancora di gran lunga il valore più alto tra tutte le regioni

Andamento degli affitti netti degli immobili esistenti e degli affitti netti in offerta



Comuni con gli affitti netti in offerta più alti e più bassi



Affitto netto in offerta medio mensile in CHF

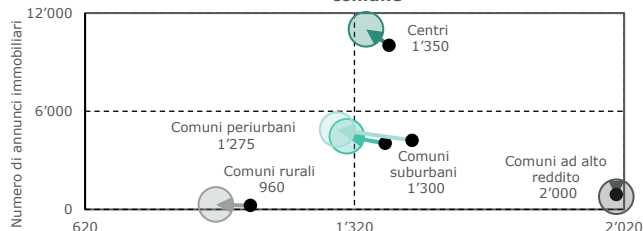
Campione minimo per comune: 100 annunci immobiliari

Sul Lago di Lugano si trovano le zone più costose, ma a un livello sensibilmente più basso

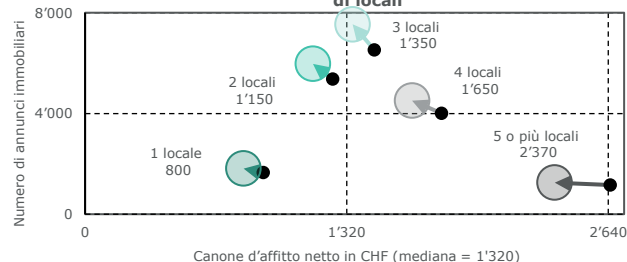
In Ticino gli affitti in offerta scendono del 10,9% a CHF 1'501.-. Nessun'altra regione registra un calo così marcato. Il canone d'affitto degli immobili esistenti ammonta a CHF 1'245.- ed è quindi il più basso tra tutte e sei le regioni. È inferiore di circa il 16% rispetto alla media svizzera, mentre l'affitto in offerta supera quello degli immobili esistenti di ben il 17%.

Bodio è ora in testa alla classifica dei comuni più economici con CHF 990.-. Anche Balerna con CHF 1'020.- e Chiasso con CHF 1'040.- rimangono nella classifica e si attestano all'incirca allo stesso livello del periodo precedente. Con Chiasso, una città figura tra i comuni più economici. Tra i comuni più costosi continua a prevalere l'area di Lugano, sebbene con valori massimi inferiori. Collina d'Oro si colloca ora al primo posto con CHF 2'400.-, seguita da Morcote con CHF 2'300.- e Paradiso con CHF 1'900.-. Il precedente valore massimo di circa CHF 2'860.- registrato a Paradiso si colloca così nettamente al di sotto.

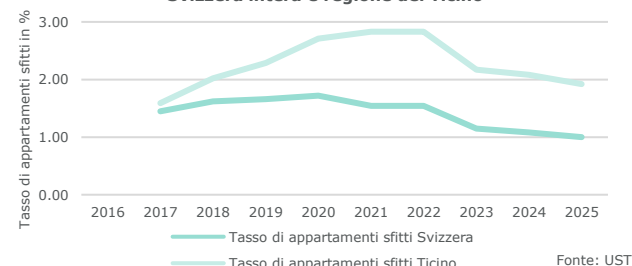
Mediana degli affitti netti mensili in offerta per tipo di comune



Mediana degli affitti netti mensili in offerta per numero di locali



Tasso di appartamenti sfitti Svizzera intera e regione del Ticino



Una maggiore offerta determina un calo dei prezzi in quasi tutti i tipi di comuni

In Ticino, i canoni d'affitto in offerta sono in calo in quasi tutti i tipi di comuni, a causa di un aumento dell'offerta. Ciò riflette il forte calo regionale dei prezzi del 10,9%, come illustrato dal grafico in alto a sinistra, che interessa ampie fasce del mercato. Questa tendenza è particolarmente marcata nei comuni periurbani. I prezzi registrano un calo del 13,3% e l'offerta cresce del 15,7%. Nei comuni rurali i prezzi scendono dell'8,6%, mentre il numero di annunci immobiliari aumenta del 25,8%. Tuttavia, dato il numero di annunci immobiliari inferiore a 300, questo risultato va interpretato con cautela. I comuni ad alto reddito costituiscono l'unica eccezione. Qui i prezzi rimangono invariati, grazie a un calo dell'offerta del 13,9%. I comuni periurbani registrano, con un -13,3%, il calo dei prezzi più marcato di tutta la regione.

I cali dei prezzi più marcati si registrano negli appartamenti più piccoli e in quelli più grandi

Gli affitti in offerta registrano un calo significativo in tutte le categorie di appartamenti. Quelli maggiormente interessati sono i monolocali (-11,1%) e gli appartamenti con 5 o più locali (-10,6%). Il calo minore si registra nella categoria pubblicata più frequentemente, quella dei trilocali, i cui prezzi scendono del 7,5%. Allo stesso tempo, l'offerta cresce sensibilmente in tutte le categorie. Per gli appartamenti di 3 locali, l'incremento è il più elevato, pari al 15,7%. I monolocali, con CHF 800.-, sono la categoria più economica in tutte le regioni e registrano al contempo il calo dei prezzi più marcato (-11,1%).

Il tasso di appartamenti sfitti è in calo dal 2021, ma rimane di gran lunga il più alto della Svizzera

Nel 2025 il Ticino continua a registrare, con l'1,92%, il tasso di appartamenti sfitti più elevato tra tutte e sei le regioni. È quasi il doppio della media svizzera dell'1,00%, ma è in calo dal picco massimo raggiunto nel 2021, nonostante l'ampliamento dell'offerta.

Annotazioni:

- Il rapporto si riferisce al periodo 1.7.2025–30.6.2026.
- I canoni d'affitto in offerta sono i canoni d'affitto netti mensili pubblicati sui principali portali immobiliari svizzeri (copertura di mercato superiore all'80%).
- Gli affitti netti in offerta e gli affitti netti degli immobili esistenti nella prima figura sono prezzi medi con un intervallo di confidenza del 95%. Gli affitti degli immobili esistenti elencati per il 2024 sono stati pubblicati dall'Ufficio federale di statistica nel 2026. Al momento della pubblicazione della ReMPA non erano disponibili dati più aggiornati.
- Lo studio di Fleury (2018) ha dimostrato che gli affitti in offerta non presentano differenze sostanziali rispetto agli affitti contrattuali nel 91% dei casi.
- Il canone d'affitto medio per tipo di comune è il valore mediano di tutti i canoni d'affitto netti (escluse le spese accessorie) pubblicati negli annunci immobiliari degli appartamenti in affitto di un determinato tipo di comune, con un campione minimo di 100 annunci immobiliari. I comuni con meno di 100 annunci immobiliari non vengono presi in considerazione. I tre comuni più costosi e più economici sono i comuni con i tre affitti medi in offerta più costosi e più economici, per i quali sono stati pubblicati in un annuncio immobiliare almeno 100 appartamenti.
- La tipizzazione dei comuni si basa sulla tipologia dell'Ufficio federale di statistica (UST).