



Bellinzona, 26 novembre 2009

Comunicato stampa

Aggiornamento semestrale degli indici immobiliari
CAEX e APEX

Indici immobiliari CAEX e APEX

Gli indici rappresentano l'andamento dei prezzi delle case unifamiliari e degli appartamenti nel Cantone Ticino dall'inizio del 1998; il metodo di calcolo così come i dati che li costituiscono sono attualmente considerati i migliori per misurare fedelmente l'andamento dei mercati immobiliari.

La Banca dello Stato del Cantone Ticino desidera promuovere l'informazione nonché una maggiore trasparenza del mercato immobiliare. Per questo motivo, in collaborazione con CIFI SA (Centro d'informazione e di formazione immobiliare, www.cifi.ch) e per la prima volta da novembre 2008, pubblica semestralmente gli indici immobiliari CAEX e APEX per il Cantone Ticino. Gli indici rappresentano l'andamento dei prezzi delle case unifamiliari e degli appartamenti nel Cantone dall'inizio del 1998; il metodo di calcolo così come i dati che li costituiscono sono attualmente considerati i migliori per misurare fedelmente l'andamento dei mercati immobiliari.

A questo proposito è pure opportuno sottolineare come CAEX e APEX sono tuttora gli unici indici immobiliari disponibili per il Cantone Ticino: un vanto per BancaStato che, ancora una volta, può dirsi concretamente attiva in favore dei mercati locali.

Dati utilizzati

Per il calcolo degli indici e la valutazione degli immobili, CIFI SA si avvale dei dati, forniti in forma anonima da banche, assicurazioni e casse pensioni, sui prezzi degli immobili effettivamente pagati (passaggi di proprietà). Le cifre utilizzate non sono quindi quelle che figurano negli annunci, bensì i prezzi di vendita effettivi. I dati utilizzati da CIFI riguardano oltre il 60% delle transazioni immobiliari eseguite in Svizzera, ossia più di 25'000 passaggi di proprietà l'anno.

Modalità di calcolo

CAEX e APEX sono edonici, ovvero permettono di isolare l'andamento dei prezzi dalle eventuali variazioni dovute alle caratteristiche degli immobili valutati. Se si misurano gli aumenti del prezzo degli immobili costruiti oggi rispetto a quelli costruiti svariati anni or sono, questi non possono infatti essere considerati inflazionistici se non dopo aver escluso la parte di incremento legata a più fattori estranei. Ad esempio non vanno considerati i miglioramenti qualitativi dei materiali utilizzati o dei metodi di costruzione perché, comportando variazioni delle caratteristiche stesse degli immobili, amplificano l'effetto in-

flazionistico reale (è infatti sbagliato affermare che il prezzo di un immobile ha subito un incremento del 10% solo perché ricostruirlo oggi costa il 10% in più rispetto a ieri; così facendo ci si dimentica infatti che quello costruito oggi, per ipotesi, è più efficiente, consente risparmi energetici e garantisce un maggiore confort; in questi termini l'aumento di prezzo da considerare è quindi inferiore al 10% e lo scarto è dovuto a cambiamenti nelle caratteristiche qualitative del prodotto).

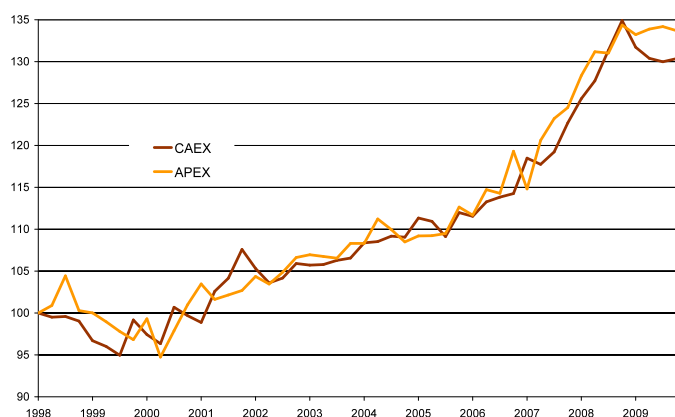
L'impiego della metodologia edonica consente dunque l'estrapolazione di dati che non dipendono in alcun modo da fattori estranei o dalle caratteristiche degli immobili: se in un determinato periodo i dati utilizzati per calcolare gli indici dovessero riguardare esclusivamente edifici di elevato o di basso livello qualitativo, la validità dell'analisi non ne risentirebbe in alcun modo. CAEX e APEX consentono quindi di depurare l'andamento dei prezzi dalle variazioni delle caratteristiche qualitative degli immobili: proprio per questo motivo rappresentano lo strumento di misura più affidabile per quanto concerne i prezzi degli immobili nel mercato ticinese.

Il calcolo degli indici si basa sulle seguenti definizioni di casa e appartamento:

- **Casa tipo**
Una casa unifamiliare costruita 10 anni fa, composta da 5,5 stanze, 2 bagni, garage separato e 470 m² di terreno. La superficie abitabile netta è di 150 m² e la cubatura di 770 m³. La qualità della costruzione, lo stato di conservazione e l'ubicazione all'interno del comune sono buoni.
- **Appartamento tipo**
Un appartamento costruito 10 anni fa, composto da 3,5 stanze situate su un solo piano, 2 bagni e un posteggio in autorimessa. La superficie abitabile netta è di 95 m² più un balcone di 15 m². La qualità della costruzione, lo stato di conservazione e l'ubicazione all'interno del comune e dell'edificio sono buoni. Lo stabile consta di 11 appartamenti.

Evoluzione degli indici a livello cantonale

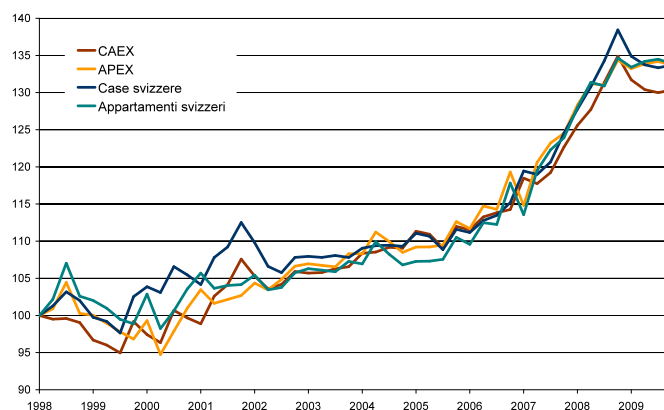
L'evoluzione dei due indici immobiliari CAEX per le case e APEX per gli appartamenti è mostrata dal seguente grafico e succintamente riassunta nella tabella, che riporta il livello degli indici ad inizio anno.



Anno	CAEX	APEX
1998	100.0	100.0
1999	96.7	100.0
2000	97.4	99.3
2001	98.9	103.5
2002	105.3	104.4
2003	105.7	107.0
2004	108.4	108.3
2005	111.3	109.2
2006	111.5	111.7
2007	118.5	114.8
2008	134.9	134.4
2009/I°	130.4	133.9
2009/III°	130.4	133.7

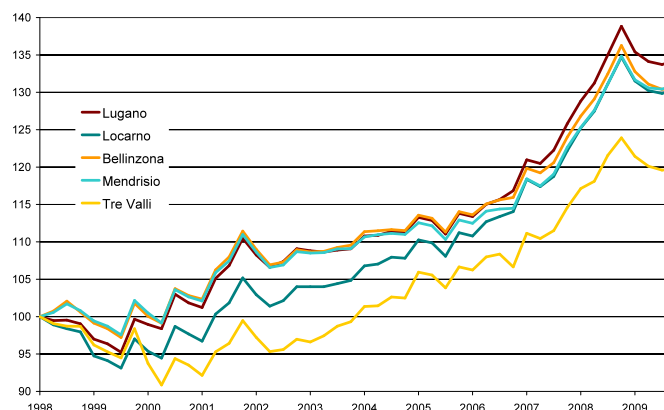
Evoluzione rispetto al mercato svizzero

La metodologia utilizzata per calcolare gli indici CAEX e APEX permette anche un confronto fra l'evoluzione dei prezzi riscontrata in Svizzera rispetto a quella riscontrata in Ticino.

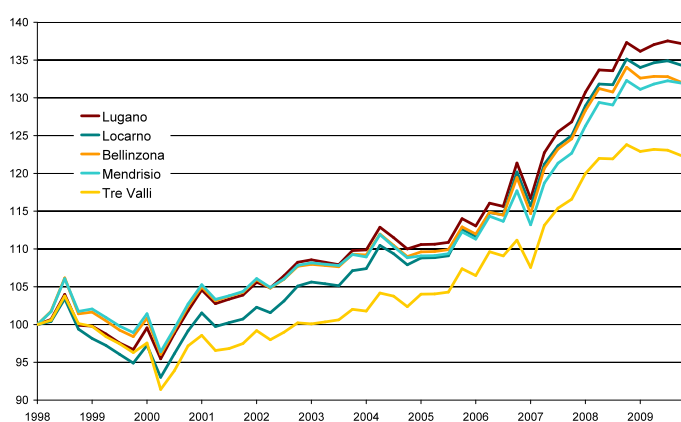


Evoluzione dei prezzi all'interno delle principali regioni del Cantone

Naturalmente i prezzi non cambiano in modo uniforme all'interno dei confini cantonali. Le differenze ad esempio tra zone urbane e zone rurali sono importanti. Il seguente grafico illustra l'evoluzione dei prezzi delle case (CAEX) nelle regioni di Lugano, Locarno, Bellinzona, Mendrisio e Tre Valli.



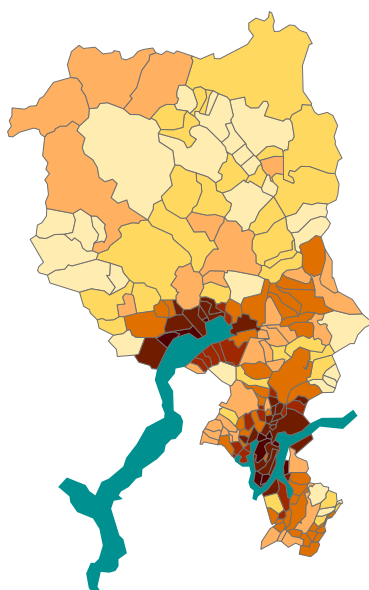
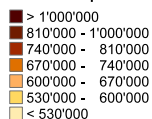
Per quel che concerne il prezzo degli appartamenti (APEX), l'evoluzione è la seguente:



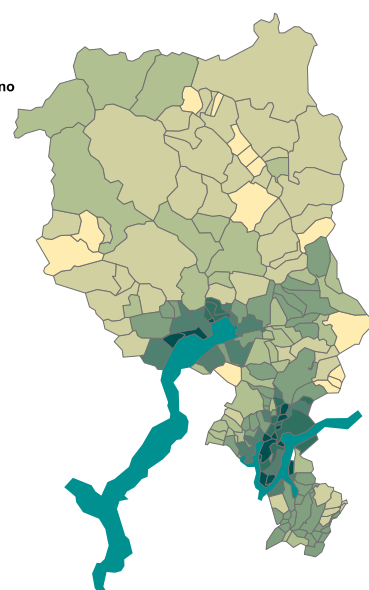
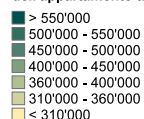
Livelli dei prezzi per Comune

Le differenze tra zone urbane e zone rurali riemergono in modo più evidente analizzando il livello dei prezzi calcolato a livello comunale. I risultati sono visibili sulle seguenti mappe.

Attuale livello dei prezzi della casa tipo nel Cantone Ticino



Attuale livello dei prezzi dell'appartamento tipo nel Cantone Ticino



BancaStato in breve

La Banca dello Stato del Cantone Ticino nasce nel 1915 con lo scopo di promuovere lo sviluppo economico del Cantone e offrire ai ticinesi la possibilità di investire in modo sicuro e redditizio i propri risparmi. Più di 94 anni sono trascorsi dalla sua fondazione, senza che mai BancaStato venisse meno alla sua importante missione, saldamente ancorata nella Legge d'istituzione. In virtù del mandato pubblico ricevuto, l'Istituto beneficia della garanzia dello Stato nell'esercizio delle sue attività.

Da Banca storicamente legata ai crediti ipotecari, il suo ventaglio dei servizi si è costantemente ampliato. Attualmente, l'Istituto offre, grazie a 467 collaboratrici e collaboratori presenti in 4 succursali e 17 agenzie sul territorio cantonale, tutti i servizi e i prodotti di una banca universale: dalla concessione di crediti a privati e aziende, al traffico dei pagamenti alla previdenza e all'amministrazione dei patrimoni.

In un mondo bancario caratterizzato da un contesto economico sempre più incerto, BancaStato si propone ai propri clienti quale partner stabile, fidato e competente in grado di fornire tutti i servizi tipici di una grande banca senza però mai perdere la vicinanza col cliente, tipica di un istituto fortemente radicato nel territorio. I centri decisionali e di competenza sono situati esclusivamente in Ticino e garantiscono, quindi, comprensione della cultura locale, flessibilità e velocità decisionale, fattori imprescindibili per poter offrire un servizio sempre corrispondente alle esigenze della clientela.

BancaStato, oltre a sostenere l'economia produttiva del Cantone facilitando l'accesso al capitale alle piccole e medie imprese e ai privati ticinesi, supporta attivamente società e associazioni sportive, culturali e di beneficenza. L'Istituto collabora anche con le principali associazioni economiche, industriali, commerciali e artigianali e sostiene, unitamente alla promozione economica dello Stato, l'organizzazione di conferenze e giornate informative su importanti temi d'attualità per gli imprenditori attivi nel nostro Cantone.

Quale Banca Cantonale, BancaStato è membro dell'Unione delle Banche Cantionali Svizzere (UBCS) e usufruisce, quindi, d'importanti collaborazioni a livello nazionale.

L'importanza di BancaStato per l'economia ticinese è testimoniata dalla costante progressione della cifra di bilancio che al 30.06.2009 si attestava a 7,92 miliardi di franchi. La somma dei crediti ipotecari ammontava a 5,42 miliardi, mentre gli altri crediti erogati agli enti pubblici, alle aziende e ai privati toccavano 1,42 miliardi di franchi.