

Indici immobiliari BancaStato – Informazioni generali

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), per la prima volta a novembre 2008, pubblica semestralmente gli indici immobiliari CAEX e APEX per il Cantone Ticino. Quest'ultimi rappresentano l'andamento dei prezzi delle case unifamiliari e degli appartamenti nel Cantone dall'inizio del 1998.

Dati utilizzati

Per il calcolo dell'indice 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

Gli indici immobiliari CAEX e APEX sono degli indici cosiddetti edonici, che consentono cioè di depurare l'andamento dei prezzi dalle eventuali variazioni delle caratteristiche degli immobili valutati. Nei metodi di valutazione edonici, gli immobili sono considerati come un paniere di caratteristiche (ad esempio, ubicazione, data di costruzione, stato di conservazione). Sulla base delle transazioni di mercato si procede a un calcolo statistico della componente del valore complessivo rappresentata da ciascuna caratteristica. Il valore di mercato dell'immobile è dato dalla somma di tali componenti, mentre l'indice dei prezzi risulta dall'andamento del valore di mercato nel tempo. Grazie a questa modalità di calcolo, se in un determinato periodo le transazioni riguardano esclusivamente edifici di elevato o di basso livello qualitativo, gli indici non sono falsati. Attualmente gli indici edonici sono considerati il metodo migliore per riprodurre l'andamento del mercato immobiliare.

Livello dei prezzi nel Cantone

Per poter illustrare le differenze di prezzo esistenti fra i comuni del cantone, CIFI e Banca Stato hanno definito una casa tipo e un appartamento tipo che hanno valutato in ogni comune con il metodo edonico.

Casa tipo

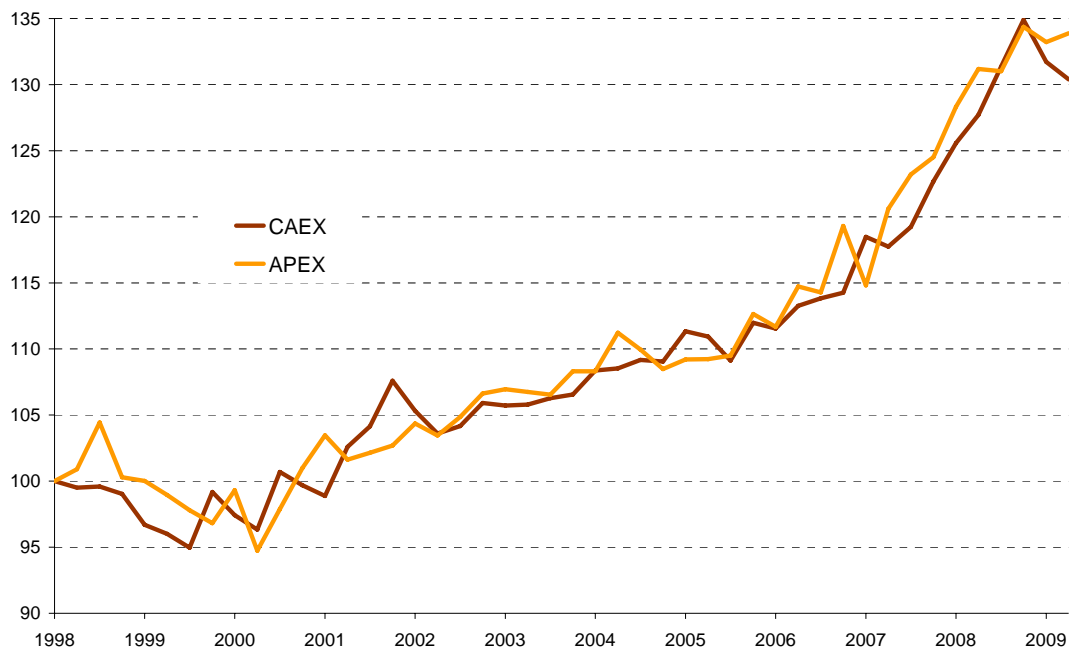
Una casa unifamiliare costruita 10 anni fa, composta da 5,5 stanze, 2 bagni, garage separato e 470 m² di terreno. La superficie abitabile netta è di 150 m² e la cubatura di 770 m³. La qualità della costruzione, lo stato di conservazione e l'ubicazione all'interno del comune sono buoni.

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.

Indici immobiliari BancaStato – CAEX e APEX

L'evoluzione dei due indici immobiliari ticinesi CAEX e APEX è mostrata dal seguente grafico:

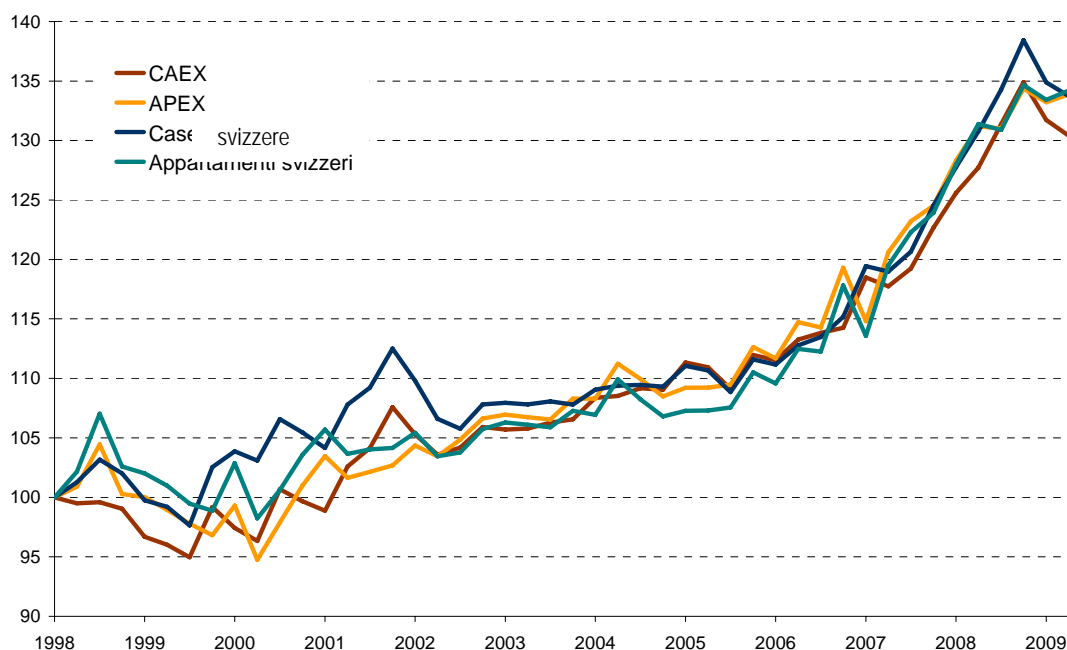


L'evoluzione degli indici è anche raffigurata dai dati inseriti nella seguente tabella, che riporta il livello degli indici all'inizio dell'anno.

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

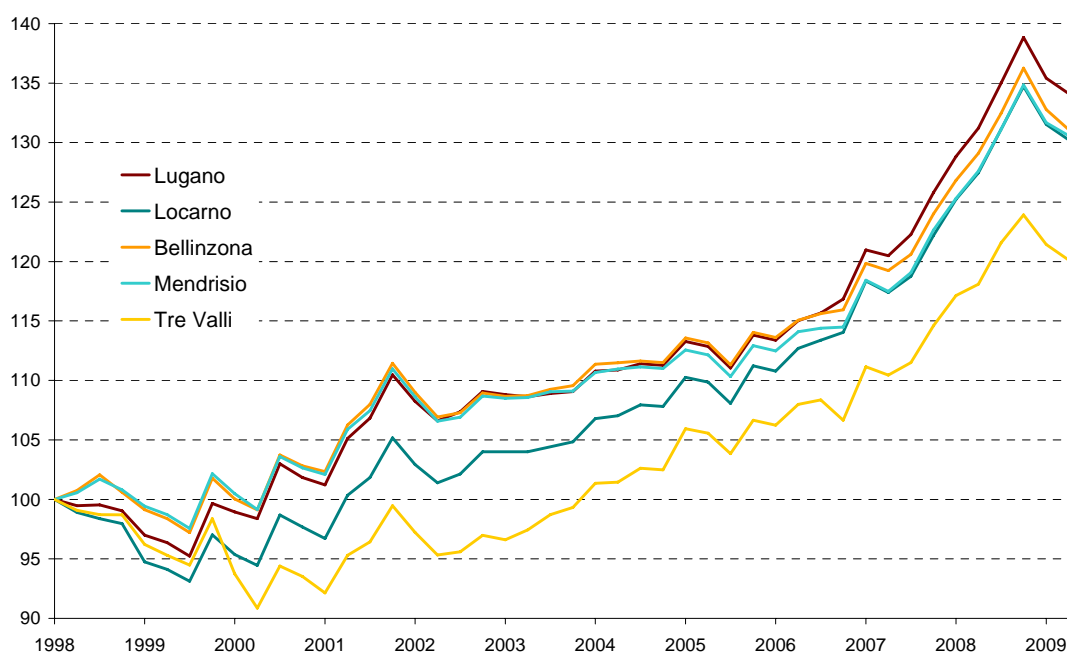
Indici immobiliari BancaStato – Confronti

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

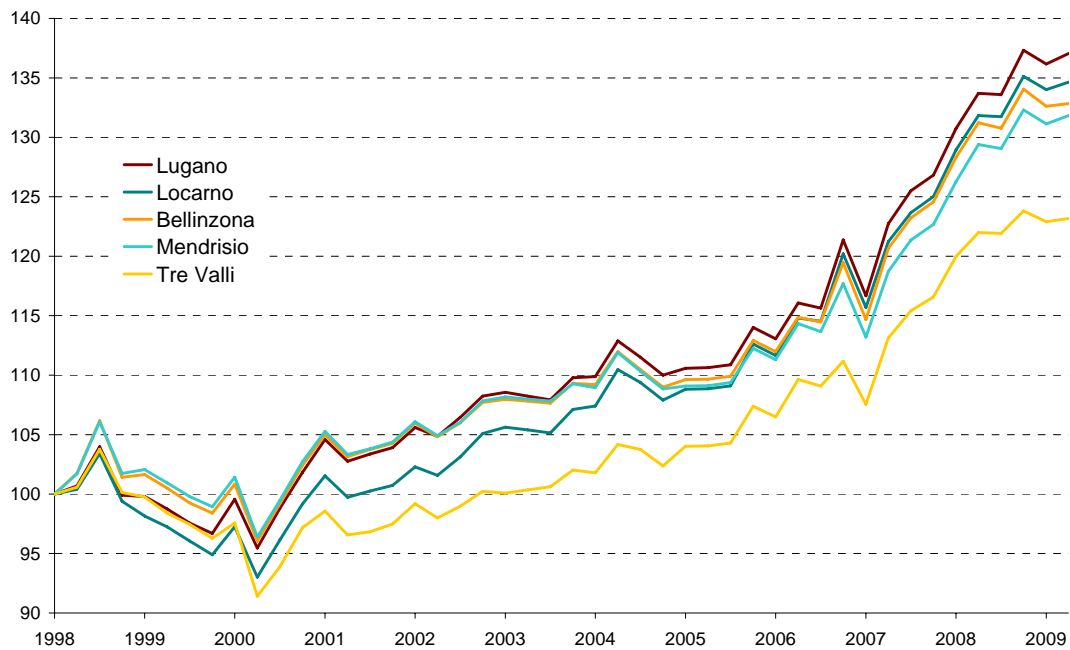


Evoluzione dei prezzi nelle principali regioni ticinesi

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:



Indici immobiliari BancaStato – Livello dei prezzi per Comune

Per illustrare l'attuale differenza di prezzo esistente fra i vari comuni del Cantone, CIFI SA e BancaStato hanno definito una casa "standard" e un appartamento "standard" e li hanno valutati con il metodo edenico per ogni comune. I risultati e le differenze di prezzo sono visibili sulle mappe del Cantone Ticino riportate di seguito.

