



Bellinzona, novembre 2023

Aggiornamento semestrale degli indici immobiliari

 **BancaStato**

Indici immobiliari CAEX e APEX

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), dal 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 opportuno sottolineare che CAEX e APEX sono tuttora gli unici indici immobiliari per quanto attiene al 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 50% 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 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 inflazionistico 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, gli indici edonici di BancaStato, consentono quindi di depurare l'andamento dei prezzi dalle variazioni delle caratteristiche qualitative degli immobili e 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 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

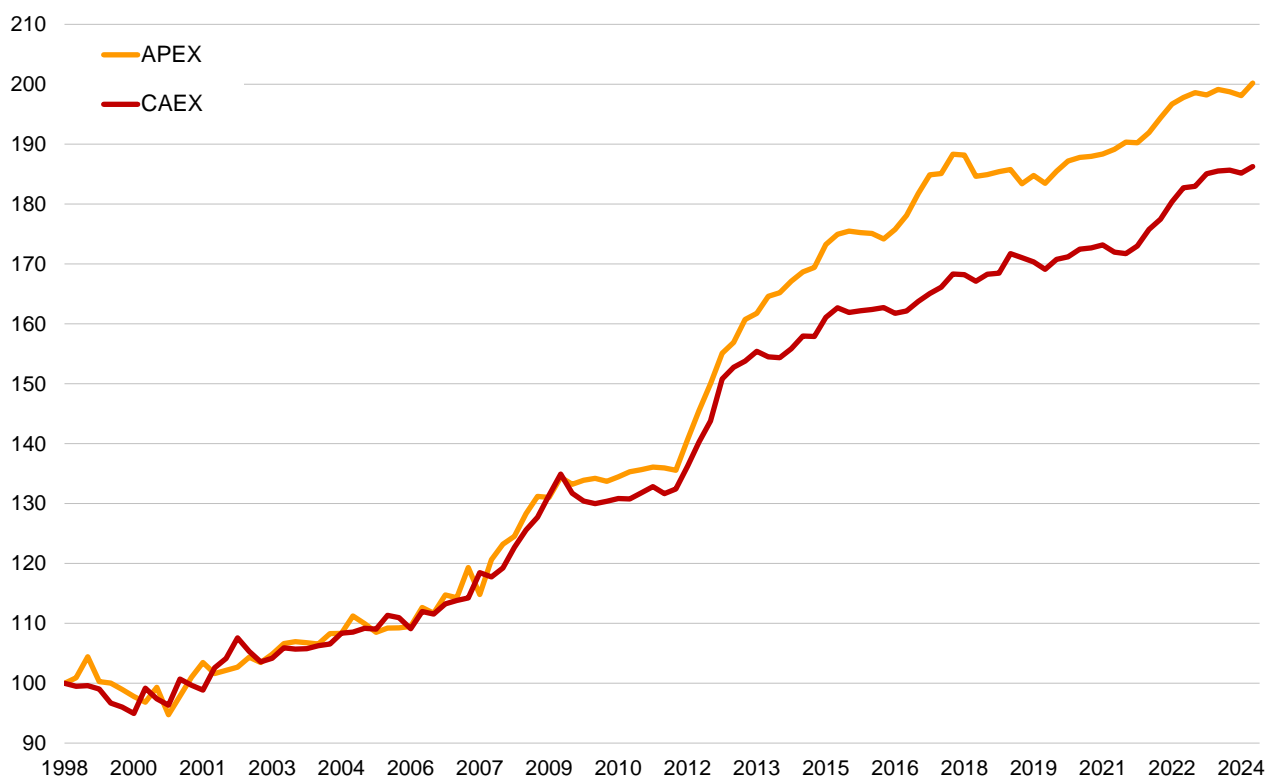
Un appartamento costruito 10 anni fa, composto da 3,5 stanze situate su un solo piano, 2 bagni e un posteggio in autorimessa. La superficie abitabile netta è di 95 m² più un balcone di 15 m². La qualità della costruzione, lo stato di conservazione e l'ubicazione all'interno del comune e dell'edificio sono buoni. Lo stabile consta di 11 appartamenti

Evoluzione degli indici a livello cantonale

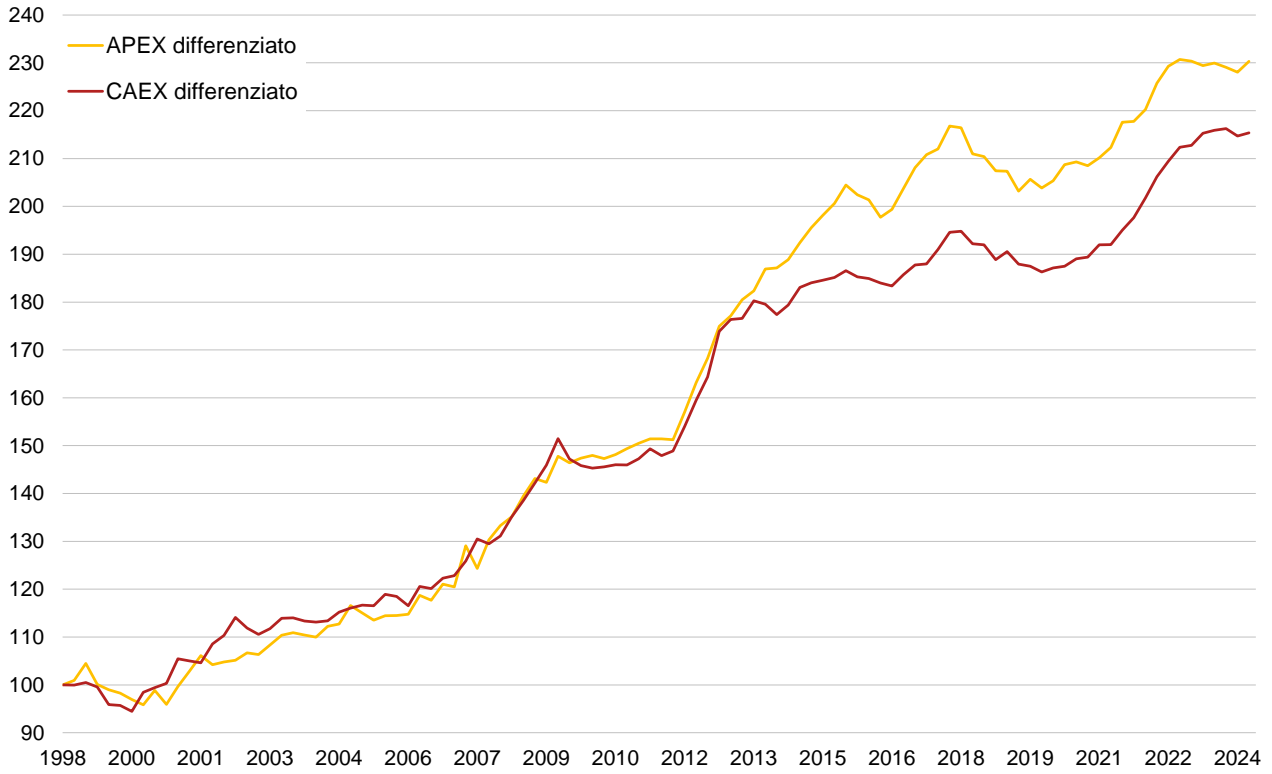
L'evoluzione dei due indici immobiliari, CAEX per le case e APEX per gli appartamenti, è mostrata dal seguente grafico e succintamente riassunta nella tabella, che riporta il livello degli indici ad inizio anno.

Anno	CAEX*	APEX*
1998	100	100
1999	96.7	100
2000	97.4	99.3
2001	98.9	103.5
2002	105.3	104.4
2003	105.7	107
2004	108.4	108.3
2005	111.3	109.2
2006	111.5	111.7
2007	118.5	114.8
2008	125.6	128.3
2009	131.7	133.2
2010	130.8	134.4
2011	131.7	135.9
2012	143.8	150
2013	155.4	161.8
2014	158	168.7
2015	161.9	175.5
2016	161.8	175.8
2017	166.1	185.1
2018	168.3	184.9
2019	170.3	184.8
2020	172.5	187.8
2021	171.7	190.3
2022	180.4	196.7
2023 III	186.3	202.2

*Il valore annuale degli indici è quello relativo alla misurazione effettuata nel mese di gennaio dello stesso anno, mentre l'ultima riga riporta il valore trimestrale più recente

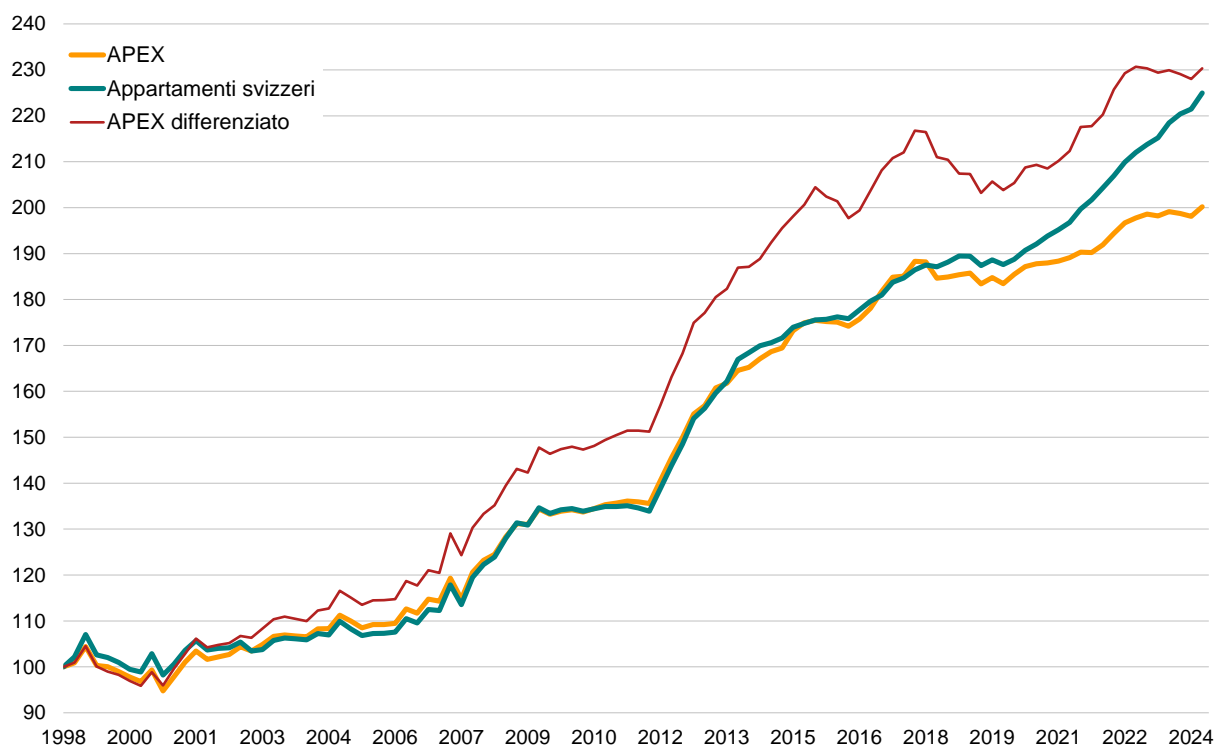
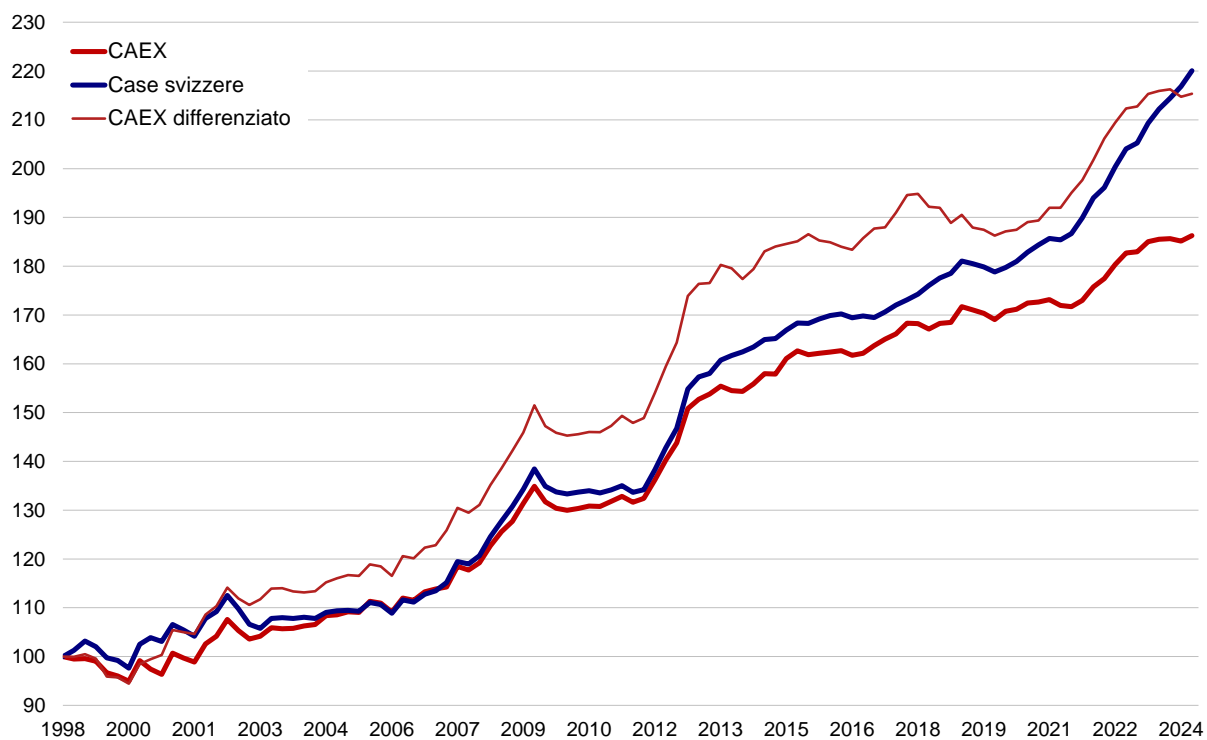


È anche possibile isolare l'andamento di CAEX e APEX prendendo in analisi i Comuni ticinesi dove si sono registrate le maggiori crescite dei prezzi. In tal caso, il grafico mostra l'andamento seguente.



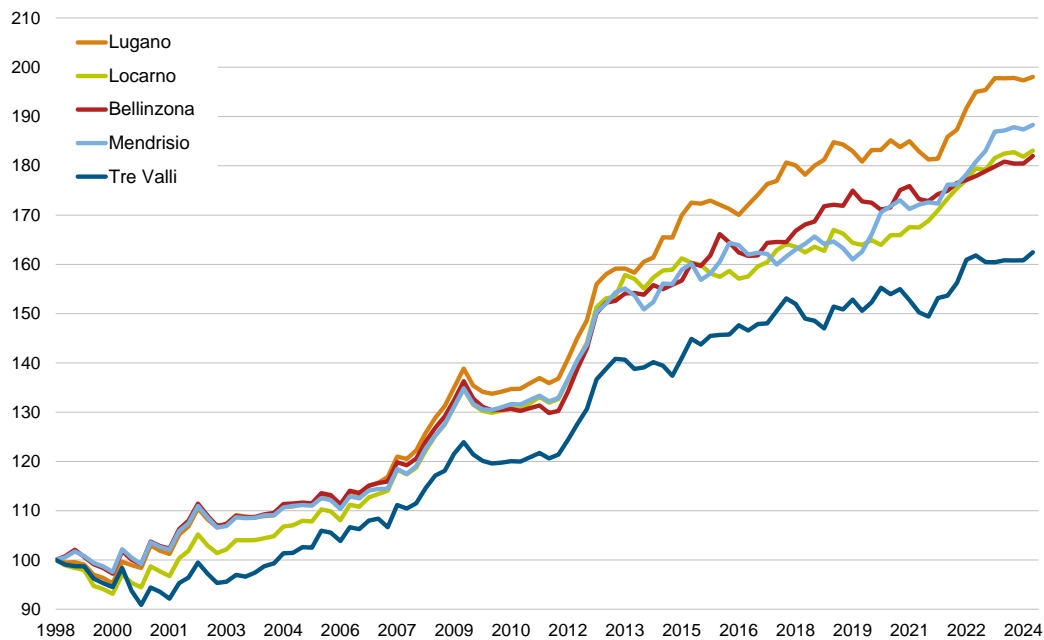
Evoluzione rispetto al mercato svizzero

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.

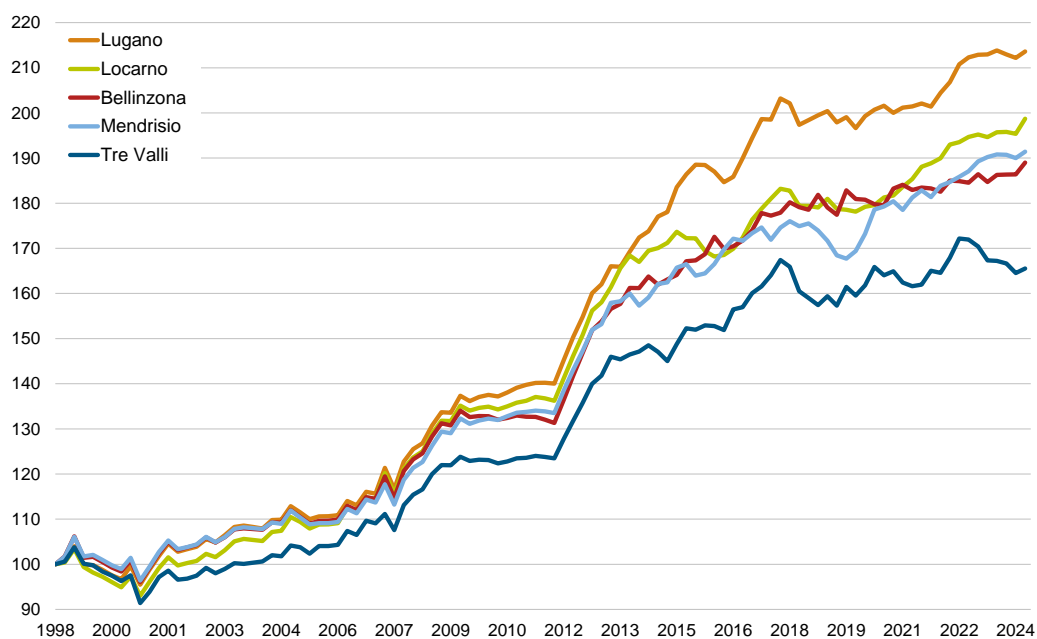


Evoluzione dei prezzi all'interno delle principali regioni del Cantone

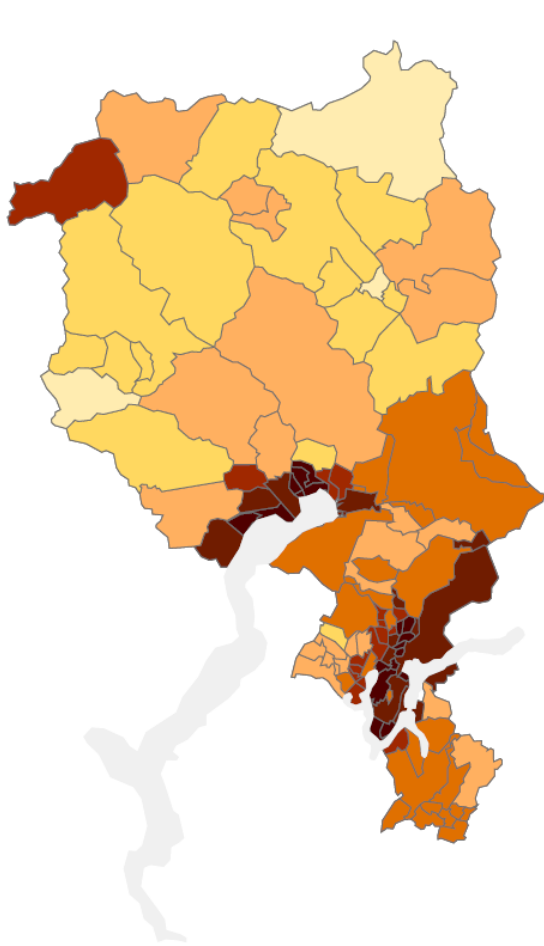
L'evoluzione dei prezzi non è uniforme all'interno dei confini cantonali. Le differenze ad esempio tra zone urbane e zone rurali sono importanti. Il seguente grafico illustra l'evoluzione dei prezzi delle case (CAEX) nelle regioni di Lugano, Locarno, Bellinzona, Mendrisio e Tre Valli.



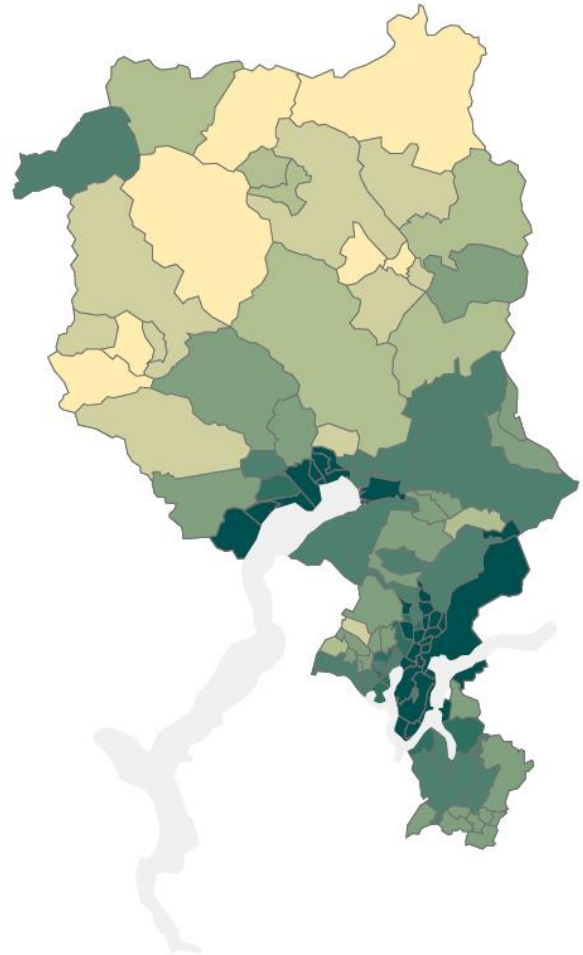
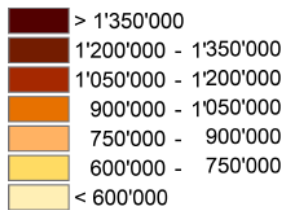
Il grafico relativo all'andamento dei prezzi degli appartamenti in Ticino mostra invece i seguenti risultati.



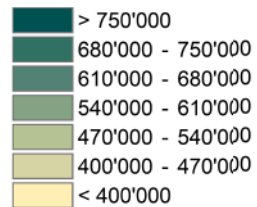
Le differenze tra zone urbane e zone rurali riemergono in modo più evidente analizzando il livello dei prezzi calcolato a livello comunale. I risultati sono visibili sulle seguenti mappe.



**Prezzo di una casa tipo nel Canton Ticino
CHF**



**Prezzo di un appartamento tipo nel Canton Ticino
CHF**



Pubbliche relazioni

Numero telefonico

091 803 72 18

Bellinzona, novembre 2023

Banca dello Stato del Cantone Ticino