



Indice svizzero dei prezzi degli immobili residenziali

# Modelli edonici 2021

Aggiornamento annuale dell'adeguamento della qualità

Neuchâtel, 2022

**Editore:** Ufficio federale di statistica (UST)  
**Informazioni:** [IMPI@bfs.admin.ch](mailto:IMPI@bfs.admin.ch), tel. 058 463 60 69  
**Redazione:** David Fischbach, Manuel Brand, PREIS  
**Contenuto:** David Fischbach, Manuel Brand, PREIS  
**Settore:** 05 Prezzi  
**Testo originale:** tedesco  
**Traduzione:** Servizi linguistici dell'UST

**Grafica e impaginazione:** Sezione DIAM  
**Versione digitale:** [www.statistica.ch](http://www.statistica.ch), [www.impi.bfs.admin.ch](http://www.impi.bfs.admin.ch)  
**Copyright:** UST, Neuchâtel 2022  
Riproduzione autorizzata, eccetto per scopi commerciali, con citazione della fonte.

# Indice

1	Necessità di un adeguamento della qualità	3
2	Modelli edonici	3
3	Modello edonico per le case unifamiliari	4
4	Modello edonico per gli appartamenti di proprietà	8

# 1 Necessità di un adeguamento della qualità

Nell'allestimento di un indice dei prezzi occorre osservare, oltre ai prezzi, anche la qualità dei beni. È infatti possibile che la differenza di prezzo riscontrata tra i diversi periodi non sia dovuta esclusivamente alla pura variazione dei prezzi, ma in parte anche alla qualità disomogenea dei beni. Gli immobili sono beni estremamente eterogenei, che si differenziano gli uni dagli altri in base a numerose caratteristiche. Pertanto, in un indice dei prezzi degli immobili il rischio di incorrere in una distorsione qualitativa o di comparare immobili differenti è estremamente elevato.

Affinché sia comunque possibile confrontare tra di loro i prezzi di immobili diversi, si ricorre a processi di adeguamento della qualità, finalizzati a neutralizzare le differenze di prezzo legate esclusivamente alla diversa qualità dei singoli immobili, in modo da estrapolare l'effettivo andamento dei prezzi. Esistono vari metodi di adeguamento della qualità valutati dall'UST nell'ambito dei lavori concettuali svolti. Nell'indice dei prezzi degli immobili trovano applicazione una stratificazione nonché un modello edonico di tipo «hedonic repricing», un metodo relativamente diffuso a livello internazionale.

## 2 Modelli edonici

I modelli edonici si basano sulla definizione secondo cui i beni sono la risultanza delle loro diverse caratteristiche o proprietà. A determinare la qualità di un immobile concorrono dati sulla sua struttura, sul suo utilizzo e sulla sua localizzazione. Poiché queste caratteristiche degli immobili permettono di desumere la qualità degli stessi, anche i prezzi degli immobili possono essere stimati mediante le relative caratteristiche, analogamente a un paniere tipo, il cui prezzo è determinato dal contenuto o dai prezzi dei prodotti contenuti. L'unica differenza sta nel fatto che i prezzi delle diverse caratteristiche degli immobili non possono essere osservati singolarmente. Tuttavia, è possibile calcolare prezzi marginali o impliciti mediante regressioni, in modo che l'equazione edonica riproduca più fedelmente possibile il prezzo di ciascun immobile. I prezzi impliciti consentono poi di valutare la qualità degli immobili oggetto di transazioni e di procedere a un adeguamento della qualità.

Diversi test hanno dimostrato che il metodo edonico del «repricing» è il più promettente per le finalità dell'UST: esso prevede la correzione delle variazioni di prezzo nei singoli strati mediante l'eliminazione delle differenze qualitative. A tal fine, viene calcolato per ogni cella della stratificazione sia un indice per le variazioni di prezzo sia un indice per le variazioni qualitative. Il quoziente di questi due indici corrisponde alla variazione di prezzo adeguata in funzione della qualità. L'indice delle variazioni qualitative viene determinato ricorrendo a un'equazione edonica in cui vengono inserite le caratteristiche di tutti gli immobili della rela-

tiva cella in un determinato periodo. L'indice dei prezzi degli immobili ha comportato l'elaborazione di due modelli edonici distinti per le case unifamiliari e per gli appartamenti di proprietà. Hanno funto da base per la modellizzazione i dati rilevati di circa 60'000 transazioni del 2020 e del 2021.

Sebbene nell'approccio edonico del «repricing» i modelli econometrici possano essere mantenuti stabili per un certo lasso di tempo, bisogna considerare che a medio-lungo termine i prezzi impliciti delle caratteristiche qualitative possono mutare. Per tener conto di questo aspetto, è previsto che il modello edonico del «repricing» venga ricalcolato annualmente.

### 3 Modello edonico per le case unifamiliari

Variabile	Descrizione	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t )	
Intercept		9.08597507	0.05013142	181.243	< 0.0000000000000002	***
Ln_VolumeOfBuilding	Logaritmo naturale del volume dell'immobile	0.46891530	0.00653526	71.752	< 0.0000000000000002	***
StandardOfVolume_1	Dummy calcolo del volume dell'immobile secondo la norma dell'assicurazione immobiliare	0.09650543	0.00485775	19.866	< 0.0000000000000002	***
StandardOfVolume_2	Dummy calcolo del volume dell'immobile secondo la norma SIA 416	0.10126789	0.00501743	20.183	< 0.0000000000000002	***
StandardOfVolume_3	Dummy calcolo del volume dell'immobile secondo la norma SIA 116	0				
Ln_LandArea	Logaritmo naturale della superficie del fondo	0.13839507	0.00401773	39.833	< 0.0000000000000002	***
SingleFamilyHouseType_1	Dummy casa unifamiliare indipendente	0.01323477	0.00411612	3.294	0.000989	***
SingleFamilyHouseType_2	Dummy casa unifamiliare contigua	0				
PrimaryOrSecondaryHome_Quota_1 <sup>1</sup>	Dummy abitazioni primarie	0				
PrimaryOrSecondaryHome_Quota_2 <sup>1</sup>	Dummy abitazioni secondarie in Comuni con più del 20% di abitazioni secondarie	0.18418053	0.01078339	17.080	< 0.0000000000000002	***
PrimaryOrSecondaryHome_Quota_3 <sup>1</sup>	Dummy abitazioni secondarie in Comuni con meno del 20% di abitazioni secondarie	-0.08133314	0.01346503	-6.040	0.000000001564057825	***
YearOfConstruction_1	Dummy anno di costruzione antecedente al 1919	0				
YearOfConstruction_2	Dummy anno di costruzione compreso tra il 1919 e il 1945	0.13858664	0.00770318	17.991	< 0.0000000000000002	***
YearOfConstruction_3	Dummy anno di costruzione compreso tra il 1946 e il 1970	0.14557333	0.00665834	21.863	< 0.0000000000000002	***
YearOfConstruction_4	Dummy anno di costruzione compreso tra il 1971 e il 1990	0.22632786	0.00644124	35.137	< 0.0000000000000002	***
YearOfConstruction_5	Dummy anno di costruzione compreso tra il 1991 e il 2005	0.28873593	0.00695140	41.536	< 0.0000000000000002	***
YearOfConstruction_6	Dummy anno di costruzione compreso tra il 2006 e il 2015	0.35952661	0.00787220	45.670	< 0.0000000000000002	***
YearOfConstruction_7	Dummy anno di costruzione successivo al 2015	0.31659798	0.00872409	36.290	< 0.0000000000000002	***
NumberOfRooms_3	Dummy 3 locali o meno	0				
NumberOfRooms_4	Dummy 4 locali	0.10482369	0.00892656	11.743	< 0.0000000000000002	***
NumberOfRooms_5	Dummy 5 locali	0.14143602	0.00895866	15.788	< 0.0000000000000002	***
NumberOfRooms_6	Dummy 6 locali	0.17022113	0.00947455	17.966	< 0.0000000000000002	***
NumberOfRooms_7	Dummy 7 locali	0.19663893	0.01054439	18.649	< 0.0000000000000002	***
NumberOfRooms_8	Dummy 8 locali o più	0.19493820	0.01166166	16.716	< 0.0000000000000002	***

Variabile	Descrizione	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t )
NumberOfBathrooms_1	Dummy 1 bagno	0			
NumberOfBathrooms_2	Dummy 2 bagni	0.05937127	0.00367759	16.144	< 0.0000000000000002 ***
NumberOfBathrooms_3	Dummy 3 bagni	0.11385998	0.00559156	20.363	< 0.0000000000000002 ***
NumberOfBathrooms_4	Dummy 4 bagni	0.20003836	0.01148386	17.419	< 0.0000000000000002 ***
NumberOfBathrooms_5	Dummy 5 bagni o più	0.60390744	0.02893757	20.869	< 0.0000000000000002 ***
ConstructionQuality	Standard costruttivo dell'immobile	0.00315890	0.00008156	38.731	< 0.0000000000000002 ***
PropertyCondition	Stato dell'immobile	0.00095398	0.00007399	12.894	< 0.0000000000000002 ***
Canton_1	Dummy Canton Zurigo	0.48952843	0.02358455	20.756	< 0.0000000000000002 ***
Canton_2	Dummy Canton Berna	0.27019915	0.01891274	14.287	< 0.0000000000000002 ***
Canton_3	Dummy Canton Lucerna	0.50660535	0.02054237	24.661	< 0.0000000000000002 ***
Canton_4	Dummy Canton Uri	0.38732477	0.05467739	7.084	0.000000000001446860 ***
Canton_5	Dummy Canton Svitto	0.50505625	0.02667324	18.935	< 0.0000000000000002 ***
Canton_6	Dummy Canton Obvaldo	0.64172203	0.04635968	13.842	< 0.0000000000000002 ***
Canton_7	Dummy Canton Nidvaldo	0.50031775	0.07434091	6.730	0.000000000017400174 ***
Canton_8	Dummy Canton Glarona	0.30183807	0.03330354	9.063	< 0.0000000000000002 ***
Canton_9	Dummy Canton Zugo	0.91144033	0.03072357	29.666	< 0.0000000000000002 ***
Canton_10	Dummy Canton Friburgo	0.24880443	0.02084323	11.937	< 0.0000000000000002 ***
Canton_11	Dummy Canton Soletta	0.25000348	0.01943602	12.863	< 0.0000000000000002 ***
Canton_12	Dummy Canton Basilea Città	0.63886804	0.02383955	26.799	< 0.0000000000000002 ***
Canton_13	Dummy Canton Basilea Campagna	0.44268939	0.02153940	20.553	< 0.0000000000000002 ***
Canton_14	Dummy Canton Sciaffusa	0.32657997	0.02420050	13.495	< 0.0000000000000002 ***
Canton_15	Dummy Canton Appenzello Esterno	0.40344042	0.02650147	15.223	< 0.0000000000000002 ***
Canton_16	Dummy Canton Appenzello Interno	0.58905870	0.10784492	5.462	0.000000047592599529 ***
Canton_17	Dummy Canton San Gallo	0.34303836	0.02170586	15.804	< 0.0000000000000002 ***
Canton_18	Dummy Canton Grigioni	0.44809621	0.02306908	19.424	< 0.0000000000000002 ***
Canton_19	Dummy Canton Argovia	0.33737750	0.02099993	16.066	< 0.0000000000000002 ***
Canton_20	Dummy Canton Turgovia	0.35308872	0.02200286	16.047	< 0.0000000000000002 ***

Variabile	Descrizione	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t )	
Canton_21	Dummy Canton Ticino	0.14955959	0.02542652	5.882	0.000000004114334464	***
Canton_22	Dummy Canton Vaud	0.47653856	0.01925178	24.753	< 0.0000000000000002	***
Canton_23	Dummy Canton Vallese	0.07856497	0.02453049	3.203	0.001363	**
Canton_24	Dummy Canton Neuchâtel	0.23995731	0.02239927	10.713	< 0.0000000000000002	***
Canton_25	Dummy Canton Ginevra	0.58077273	0.02528408	22.970	< 0.0000000000000002	***
Canton_26	Dummy Canton Giura	0				
CommunityType_1	Dummy Comuni urbani di un grande agglomerato	0				
CommunityType_2	Dummy Comuni urbani di un agglomerato medio	-0.19483432	0.00607900	-32.050	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_3	Dummy Comuni urbani di un piccolo / fuori agglomerato	-0.29968197	0.00681852	-43.951	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_4	Dummy Comuni periurbani di elevata densità	-0.17644844	0.00682565	-25.851	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_5	Dummy Comuni periurbani di media densità	-0.21516015	0.00581765	-36.984	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_6	Dummy Comuni periurbani di bassa densità	-0.28855435	0.00710550	-40.610	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_7	Dummy Comuni di un centro rurale	-0.33602695	0.00925556	-36.305	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_8	Dummy Comuni rurali in situazione centrale	-0.35902707	0.00736822	-48.726	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_9	Dummy Comuni rurali periferici	-0.39639266	0.01051295	-37.705	< 0.0000000000000002	***
TaxBurden_1	Dummy Comuni con carico fiscale basso	0				
TaxBurden_2	Dummy Comuni con carico fiscale medio	-0.14405538	0.01090536	-13.210	< 0.0000000000000002	***
TaxBurden_3	Dummy Comuni con carico fiscale elevato	-0.19754739	0.01418078	-13.931	< 0.0000000000000002	***
TravelTimeToCenters_1	Dummy Comuni a breve distanza dai centri	0				
TravelTimeToCenters_2	Dummy Comuni a media distanza dai centri	-0.09010676	0.00420226	-21.442	< 0.0000000000000002	***
TravelTimeToCenters_3	Dummy Comuni a lunga distanza dai centri	-0.14087124	0.00575156	-24.493	< 0.0000000000000002	***
PublicTransportQuality_1	Dummy qualità dei trasporti pubblici di classe A	0				
PublicTransportQuality_2	Dummy qualità dei trasporti pubblici di classe B	-0.06111131	0.00962939	-6.346	0.00000000225039064	***
PublicTransportQuality_3	Dummy qualità dei trasporti pubblici di classe C	-0.11758748	0.00926041	-12.698	< 0.0000000000000002	***
PublicTransportQuality_4	Dummy qualità dei trasporti pubblici di classe D	-0.15057367	0.00931736	-16.161	< 0.0000000000000002	***
PublicTransportQuality_5	Dummy qualità dei trasporti pubblici di classe E	-0.18253890	0.00972127	-18.777	< 0.0000000000000002	***
NoiseExposure_1	Dummy inquinamento fonico basso	0				

## Indice svizzero dei prezzi degli immobili residenziali

Variabile	Descrizione	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t )	
NoiseExposure_2	Dummy inquinamento fonico medio	-0.02492175	0.00360495	-6.913	0.000000000004875106	***
NoiseExposure_3	Dummy inquinamento fonico elevato	-0.05934308	0.00400066	-14.833	< 0.0000000000000002	***
Slope_1	Dummy pendenza del terreno lieve	0				
Slope_2	Dummy pendenza del terreno media	0.01433138	0.00358323	4.000	0.000063676661959586	***
Slope_3	Dummy pendenza del terreno elevata	0.01633784	0.00400179	4.083	0.000044694703673497	***
Exposure_1	Dummy esposizione a Nord, Nordovest, Est, Nordest	0				
Exposure_2	Dummy esposizione a Ovest, Sudovest, Sud, Sudest	0.00239620	0.00325728	0.736	0.461954	
LakeView_1	Dummy nessuna superficie lacustre visibile	0				
LakeView_2	Dummy scarsa superficie lacustre visibile	0.02786505	0.00371790	7.495	0.000000000000069018	***
LakeView_3	Dummy estesa superficie lacustre visibile	0.14941052	0.00438033	34.109	< 0.0000000000000002	***
MountainView_1	Dummy vista su nessuna o poche cime	0				
MountainView_2	Dummy vista media sulle cime	0.03485368	0.00409429	8.513	< 0.0000000000000002	***
MountainView_3	Dummy vista su molte cime	0.04702787	0.00445462	10.557	< 0.0000000000000002	***
DistanceToLakes_1	Dummy piccola distanza dal lago più vicino	0				
DistanceToLakes_2	Dummy grande distanza dal lago più vicino	-0.06340032	0.01204083	-5.265	0.000000141233707195	***
DistanceToRivers_1	Dummy piccola distanza dal fiume più vicino	0				
DistanceToRivers_2	Dummy grande distanza dal fiume più vicino	0.04085241	0.00864063	4.728	0.000002282802214304	***
DistanceToHighVoltagePowerLines_1	Dummy piccola distanza dalla linea ad alta tensione più vicina	0				
DistanceToHighVoltagePowerLines_2	Dummy grande distanza dalla linea ad alta tensione più vicina	0.06273020	0.01301382	4.820	0.000001443662536784	***
Year_2019 <sup>1</sup>	Dummy transazioni dell'anno 2019	0				
Year_2020 <sup>1</sup>	Dummy transazioni dell'anno 2020	0.02397342	0.00292948	8.184	0.000000000000000291	***

Signif. codes: 0 '\*\*\*' 0,001 '\*\*' 0,01 '\*' 0,05 '.' 0,1 ' ' 1

Residual standard error: 0.2113 on 20907 degrees of freedom

Multiple R-squared: 0.8263

Adjusted R-squared: 0.8256

F-statistic: 1275 on 78 and 20907 DF, p-value: &lt; 0.00000000000000022

<sup>1</sup> Una variabile time-dummy viene inserita nel modello per l'anno di rilevazione che, pur avendo un'influenza minima sul contenuto esplicativo del modello, contribuisce a correggere i coefficienti delle rimanenti variabili. La variabile time-dummy non viene inclusa nel calcolo dell'indice, dal quale è esclusa anche la variabile PrimaryOrSecondaryHome\_Quota. Sebbene la regolamentazione del mercato delle abitazioni secondarie abbia un impatto sui prezzi degli immobili, nell'adeguamento della qualità devono essere considerate solo le caratteristiche che influenzano direttamente la qualità dell'immobile.

## 4 Modello edonico per gli appartamenti di proprietà

Variable	Description	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t )
Intercept		9.22758942	0.03312041	278.607	< 0.0000000000000002 ***
Ln_NetLivingArea	Logaritmo naturale della superficie abitabile netta	0.86043940	0.00727931	118.203	< 0.0000000000000002 ***
PrimaryOrSecondaryHome_Quota_1 <sup>1</sup>	Dummy abitazioni primarie in Comuni con più del 20% di abitazioni secondarie	0			
PrimaryOrSecondaryHome_Quota_2 <sup>1</sup>	Dummy abitazioni primarie in Comuni con meno del 20% di abitazioni secondarie	-0.06001290	0.00612899	-9.792	< 0.0000000000000002 ***
PrimaryOrSecondaryHome_Quota_3 <sup>1</sup>	Dummy abitazioni secondarie in Comuni con più del 20% di abitazioni secondarie	-0.10417123	0.00977070	-10.662	< 0.0000000000000002 ***
PrimaryOrSecondaryHome_Quota_4 <sup>1</sup>	Dummy abitazioni secondarie in Comuni con meno del 20% di abitazioni secondarie	0.28999497	0.00724247	40.041	< 0.0000000000000002 ***
YearOfConstruction_1	Dummy anno di costruzione antecedente al 1919	0			
YearOfConstruction_2	Dummy anno di costruzione compreso tra il 1919 e il 1945	0.05588310	0.01448961	3.857	0.000115 ***
YearOfConstruction_3	Dummy anno di costruzione compreso tra il 1946 e il 1970	-0.06776014	0.00958890	-7.067	0.0000000000162343 ***
YearOfConstruction_4	Dummy anno di costruzione compreso tra il 1971 e il 1990	-0.04623306	0.00880198	-5.253	0.00000015101594159 ***
YearOfConstruction_5	Dummy anno di costruzione compreso tra il 1991 e il 2005	0.03052017	0.00902862	3.380	0.000725 ***
YearOfConstruction_6	Dummy anno di costruzione compreso tra il 2006 e il 2015	0.13380452	0.00927291	14.430	< 0.0000000000000002 ***
YearOfConstruction_7	Dummy anno di costruzione successivo al 2015	0.14460163	0.00974561	14.838	< 0.0000000000000002 ***
NumberOfRooms_3	Dummy monolocale	0			
NumberOfRooms_4	Dummy 2 locali	0.05508560	0.00926236	5.947	0.00000000275704264 ***
NumberOfRooms_5	Dummy 3 locali	0.05462771	0.01008462	5.417	0.00000006109726419 ***
NumberOfRooms_6	Dummy 4 locali	0.05838091	0.01124492	5.192	0.00000020967855630 ***
NumberOfRooms_7	Dummy 5 locali	0.07252281	0.01255439	5.777	0.00000000769386475 ***
NumberOfRooms_8	Dummy 6 locali o più	0.08924602	0.01498401	5.956	0.00000000261241115 ***
NumberOfBathrooms_1	Dummy 1 bagno	0			
NumberOfBathrooms_2	Dummy 2 bagni	0.07362584	0.00339046	21.716	< 0.0000000000000002 ***
NumberOfBathrooms_3	Dummy 3 bagni	0.17527259	0.00838243	20.910	< 0.0000000000000002 ***
NumberOfBathrooms_4	Dummy 4 bagni o più	0.40818678	0.02906427	14.044	< 0.0000000000000002 ***
ConstructionQuality	Standard costruttivo dell'appartamento	0.00242350	0.00006502	37.275	< 0.0000000000000002 ***
PropertyCondition	Stato dell'appartamento	0.00114300	0.00007367	15.516	< 0.0000000000000002 ***



Variable	Description	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t )	
Canton_1	Dummy Canton Zurigo	0.29504187	0.00686962	42.949	< 0.0000000000000002	***
Canton_2	Dummy Canton Berna	0.23097033	0.01282017	18.016	< 0.0000000000000002	***
Canton_3	Dummy Canton Lucerna	0.42622641	0.01134357	37.574	< 0.0000000000000002	***
Canton_4	Dummy Canton Uri	0.61543689	0.04568546	13.471	< 0.0000000000000002	***
Canton_5	Dummy Canton Svitto	0.25998717	0.00983232	26.442	< 0.0000000000000002	***
Canton_6	Dummy Canton Obvaldo	0.52162811	0.02668860	19.545	< 0.0000000000000002	***
Canton_7	Dummy Canton Nidvaldo	0.42940905	0.02143596	20.032	< 0.0000000000000002	***
Canton_8	Dummy Canton Glarona	0.25077881	0.03595386	6.975	0.00000000000312190	***
Canton_9	Dummy Canton Zugo	0.58555475	0.01127203	51.948	< 0.0000000000000002	***
Canton_10	Dummy Canton Friborgo	0.21933682	0.01119706	19.589	< 0.0000000000000002	***
Canton_11	Dummy Canton Soletta	0.14252343	0.01463218	9.740	< 0.0000000000000002	***
Canton_12	Dummy Canton Basilea Città	0.49278752	0.01615956	30.495	< 0.0000000000000002	***
Canton_13	Dummy Canton Basilea Campagna	0.31441794	0.01207003	26.049	< 0.0000000000000002	***
Canton_14	Dummy Canton Sciaffusa	0.20928522	0.02049472	10.212	< 0.0000000000000002	***
Canton_15	Dummy Canton Appenzello Esterno	0.33211660	0.02525560	13.150	< 0.0000000000000002	***
Canton_16	Dummy Canton Appenzello Interno	0.62426184	0.07909951	7.892	0.00000000000000307	***
Canton_17	Dummy Canton San Gallo	0.21491223	0.00977666	21.982	< 0.0000000000000002	***
Canton_18	Dummy Canton Grigioni	0.45407135	0.00988813	45.921	< 0.0000000000000002	***
Canton_19	Dummy Canton Argovia	0.23215605	0.00974208	23.830	< 0.0000000000000002	***
Canton_20	Dummy Canton Turgovia	0.19744744	0.01092734	18.069	< 0.0000000000000002	***
Canton_21	Dummy Canton Ticino	0.07790430	0.00823950	9.455	< 0.0000000000000002	***
Canton_22	Dummy Canton Vaud	0.45785013	0.01322793	34.612	< 0.0000000000000002	***
Canton_23	Dummy Canton Vallese	0				
Canton_24	Dummy Canton Neuchâtel	0.15408070	0.01660717	9.278	< 0.0000000000000002	***
Canton_25	Dummy Canton Ginevra	0.40453257	0.00913690	44.275	< 0.0000000000000002	***
Canton_26	Dummy Canton Giura	0.06263880	0.02719365	2.303	0.021261	*
CommunityType_1	Dummy Comuni urbani di un grande agglomerato	0				

Variable	Description	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t )	
CommunityType_2	Dummy Comuni urbani di un agglomerato medio	-0.17218717	0.00486325	-35.406	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_3	Dummy Comuni urbani di un piccolo / fuori agglomerato	-0.24285674	0.00538373	-45.109	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_4	Dummy Comuni periurbani di elevata densità	-0.16637339	0.00555532	-29.948	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_5	Dummy Comuni periurbani di media densità	-0.21583351	0.00512112	-42.146	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_6	Dummy Comuni periurbani di bassa densità	-0.29084010	0.00752779	-38.636	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_7	Dummy Comuni di un centro rurale	-0.22919499	0.00742244	-30.879	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_8	Dummy Comuni rurali in situazione centrale	-0.32393981	0.00684984	-47.292	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_9	Dummy Comuni rurali periferici	-0.35798550	0.00893239	-40.077	< 0.0000000000000002	***
TaxBurden_1	Dummy Comuni con carico fiscale basso	0				
TaxBurden_2	Dummy Comuni con carico fiscale medio	-0.16497874	0.00767648	-21.491	< 0.0000000000000002	***
TaxBurden_3	Dummy Comuni con carico fiscale elevato	-0.25342678	0.01103621	-22.963	< 0.0000000000000002	***
TravelTimeToCenters_1	Dummy Comuni a breve distanza dai centri	0				
TravelTimeToCenters_2	Dummy Comuni a media distanza dai centri	-0.07039210	0.00341121	-20.636	< 0.0000000000000002	***
TravelTimeToCenters_3	Dummy Comuni a lunga distanza dai centri	-0.12603556	0.00520906	-24.195	< 0.0000000000000002	***
PublicTransportQuality_1	Dummy qualità dei trasporti pubblici di classe A	0				
PublicTransportQuality_2	Dummy qualità dei trasporti pubblici di classe B	-0.04432551	0.00488136	-9.081	< 0.0000000000000002	***
PublicTransportQuality_3	Dummy qualità dei trasporti pubblici di classe C	-0.07591648	0.00479480	-15.833	< 0.0000000000000002	***
PublicTransportQuality_4	Dummy qualità dei trasporti pubblici di classe D	-0.09150840	0.00503817	-18.163	< 0.0000000000000002	***
PublicTransportQuality_5	Dummy qualità dei trasporti pubblici di classe E	-0.13015065	0.00600073	-21.689	< 0.0000000000000002	***
NoiseExposure_1	Dummy inquinamento fonico basso	0				
NoiseExposure_2	Dummy inquinamento fonico medio	-0.01997731	0.00292145	-6.838	0.00000000000817691	***
NoiseExposure_3	Dummy inquinamento fonico elevato	-0.03745767	0.00305270	-12.270	< 0.0000000000000002	***
Slope_1	Dummy pendenza del terreno lieve	0				
Slope_2	Dummy pendenza del terreno media	0.05588772	0.00302364	18.484	< 0.0000000000000002	***
Slope_3	Dummy pendenza del terreno elevata	0.10698964	0.00361856	29.567	< 0.0000000000000002	***
Exposure_1	Dummy esposizione a Nord, Nordovest, Est, Nordest	0				
Exposure_2	Dummy esposizione a Ovest, Sudovest, Sud, Sudest	0.01070455	0.00266963	4.010	0.00006093164839491	***

Variable	Description	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t )
LakeView_1	Dummy nessuna superficie lacustre visibile	0			
LakeView_2	Dummy scarsa superficie lacustre visibile	0.03343656	0.00324375	10.308	< 0.0000000000000002 ***
LakeView_3	Dummy estesa superficie lacustre visibile	0.16454382	0.00353811	46.506	< 0.0000000000000002 ***
MountainView_1	Dummy vista su nessuna o poche cime	0			
MountainView_2	Dummy vista media sulle cime	0.02890248	0.00346229	8.348	< 0.0000000000000002 ***
MountainView_3	Dummy vista su molte cime	0.04409248	0.00395036	11.162	< 0.0000000000000002 ***
DistanceToLakes_1	Dummy piccola distanza dal lago più vicino	0			
DistanceToLakes_2	Dummy grande distanza dal lago più vicino	-0.08265255	0.00806471	-10.249	< 0.0000000000000002 ***
DistanceToRivers_1	Dummy piccola distanza dal fiume più vicino	0			
DistanceToRivers_2	Dummy grande distanza dal fiume più vicino	0.01126430	0.00864063	1.898	0.057762 .
DistanceToHighVoltagePowerLines_1	Dummy piccola distanza dalla linea ad alta tensione più vicina	0			
DistanceToHighVoltagePowerLines_2	Dummy grande distanza dalla linea ad alta tensione più vicina	0.03744640	0.01181749	3.169	0.001533 **
Year_2019 <sup>1</sup>	Dummy transazioni dell'anno 2019	0			
Year_2020 <sup>1</sup>	Dummy transazioni dell'anno 2020	0.02314078	0.00241091	9.598	< 0.0000000000000002 ***

Signif. codes: 0 '\*\*\*' 0.001 '\*\*' 0.01 '\*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

Residual standard error: 0.2076 on 29895 degrees of freedom

Multiple R-squared: 0.8619

Adjusted R-squared: 0.8616

F-statistic: 2522 on 74 and 29895 DF, p-value: < 0.0000000000000002

<sup>1</sup> Una variabile time-dummy viene inserita nel modello per l'anno di rilevazione che, pur avendo un'influenza minima sul contenuto esplicativo del modello, contribuisce a correggere i coefficienti delle rimanenti variabili. La variabile time-dummy non viene inclusa nel calcolo dell'indice, dal quale è esclusa anche la variabile PrimaryOrSecondaryHome\_Quota. Sebbene la regolamentazione del mercato delle abitazioni secondarie abbia un impatto sui prezzi degli immobili, nell'adeguamento della qualità devono essere considerate solo le caratteristiche che influenzano direttamente la qualità dell'immobile.