



Scheda informativa – Attività statistica e risultati pubblicati

Indice svizzero dei prezzi degli immobili residenziali

Descrizione

L'indice svizzero dei prezzi degli immobili residenziali (IMPI) misura a cadenza trimestrale l'andamento dei prezzi di mercato delle abitazioni di proprietà. L'Ufficio federale di statistica (UST) pubblica un indice totale e dei sottoindici per le case unifamiliari, per gli appartamenti di proprietà e per cinque tipi di Comune. La serie temporale si estende fino al primo trimestre 2017. La pubblicazione dei risultati avviene circa un mese dopo la fine del trimestre.

I cinque tipi di Comune per i quali si osservano gli andamenti dei prezzi nel quadro dell'IMPI si basano sulla Tipologia dei Comuni e Tipologia urbano-rurale dell'UST. Sono stati ripresi dalla Tipologia dei Comuni che comprende nove categorie e che opera una differenziazione sulla base della densità, delle dimensioni e dell'accessibilità (ad es. considerando i tragitti dei pendolari).

1. Comune urbano di un grande agglomerato
2. Comune urbano di un agglomerato medio
3. Comune urbano di un piccolo/fuori agglomerato
4. Comune intermedio
5. Comune rurale

Metodo

L'UST rileva trimestralmente i dati di transazione necessari presso i maggiori istituti ipotecari svizzeri. Questi dati coprono un'ampia quota di mercato, in quanto la stragrande maggioranza delle vendite immobiliari è finanziata mediante un'ipoteca. A essere rilevati sono unicamente i prezzi delle transazioni immobiliari sul libero mercato (escludendo donazioni, prezzi di favore e casi di eredità istituita).

La rilevazione è elettronica e minimizza l'onere per i fornitori dei dati. A questo scopo, l'UST fornisce agli istituti ipotecari un software per l'arricchimento e l'anonimizzazione dei dati e la collezione dei dati geolocalizzati aggiornata ogni trimestre (per maggiori dettagli: <https://github.com/bfs-preis/impi/wiki>). Su incarico dell'UST, gli istituti ipotecari arricchiscono i loro dati con quelli geolocalizzati concernenti la qualità della localizzazione dell'immobile e li trasmettono anonimizzati e senza indirizzi all'UST attraverso un canale sicuro.

L'IMPI è un indice di Laspeyres riponderato annualmente. Per aggregare i dati fino a ottenere un indice totale, i sottoindici vengono ponderati in funzione del volume delle transazioni nei diversi strati (tipi di immobili e tipi di Comuni). Per gli aggiustamenti di qualità all'interno degli strati, l'UST adotta il metodo edonico del «repricing». I modelli di adeguamento della qualità sono aggiornati annualmente.

Politica di revisione

Nessuna revisione dei risultati

Basi legali

Legge sulla statistica federale (RS 431.01)
Ordinanza del 30 aprile 2025 sulla statistica federale
Partecipazione: obbligatoria

Organizzazione

Ufficio federale di statistica (UST)

Sito web: www.impi.bfs.admin.ch
Tel.: +41 58 463 60 69
E-mail: impi@bfs.admin.ch