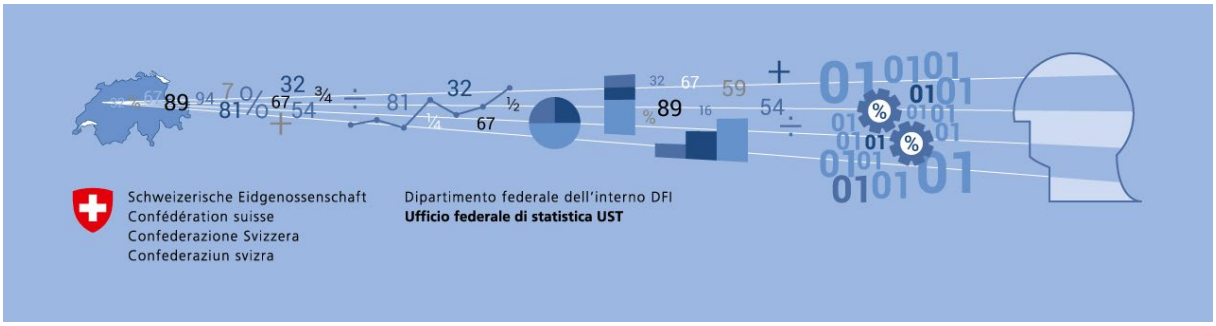

Comunicato stampa

Embargo: 30.10.2025, 8.30

05 Prezzi

Indice svizzero dei prezzi degli immobili residenziali nel terzo trimestre 2025

Nel terzo trimestre del 2025 i prezzi delle proprietà residenziali sono aumentati dello 0,8%

Nel terzo trimestre del 2025 l'indice svizzero dei prezzi degli immobili residenziali (IMPI) è aumentato dello 0,8% rispetto al trimestre precedente, attestandosi a 124,3 punti (quarto trimestre 2019 = 100). Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, il rincaro è stato pari al 5,2%. È quanto emerge dai risultati dell'Ufficio federale di statistica (UST).

Rispetto al trimestre precedente, nel terzo trimestre 2025 hanno puntato verso l'alto sia i prezzi delle case unifamiliari (+1,5%) sia quelli degli appartamenti di proprietà (+0,1%) considerati sul piano nazionale. I prezzi delle case unifamiliari sono aumentati in modo più marcato nei Comuni intermedi (+3,7%), mentre sono diminuiti in particolare nei Comuni urbani di un grande agglomerato (–0,8%). Il segmento di mercato degli appartamenti di proprietà ha presentato prezzi in aumento segnatamente nei Comuni urbani di un piccolo/fuori agglomerato (+1,3%). Il calo dei prezzi più pronunciato si è riscontrato invece nella categoria dei Comuni urbani di un grande agglomerato (–0,9%).

IMPI: risultati principali	Livello dell'indice	Variazione in % rispetto al	
3° trimestre 2025	base 4° trim. 2019 = 100	trim. precedente	3° trim. 2024
Totale proprietà residenziali	**124,3**	**+0,8**	**+5,2**
- Case unifamiliari	125,1	+1,5	+5,1
- Appartamenti di proprietà	123,7	+0,1	+5,4

IMPI – l'indice dei prezzi degli immobili residenziali dell'UST

A partire dal terzo trimestre 2020, l'Ufficio federale di statistica (UST) pubblica a cadenza trimestrale l'indice svizzero dei prezzi degli immobili residenziali. Calcola l'IMPI sulla base di una media di 8000 transazioni avvenute in tutta la Svizzera. L'UST fa riferimento ai dati dei 28 principali istituti ipotecari del Paese, che coprono un'ampia quota di mercato, in quanto la stragrande maggioranza delle vendite immobiliari è finanziata mediante un'ipoteca. I dati rilevati hanno permesso all'UST in un primo tempo di calcolare le variazioni dei prezzi dall'inizio del 2019. Da metà 2023 si è potuta estendere la serie temporale retroattivamente fino al primo trimestre 2017. L'andamento dei prezzi viene pubblicato per le case unifamiliari e gli appartamenti di proprietà, accompagnato da sottoindici per cinque diversi tipi di Comune (v. più avanti).

L'IMPI è un indicatore congiunturale che misura l'andamento dei prezzi di mercato delle proprietà residenziali (case unifamiliari e appartamenti di proprietà) in Svizzera. L'indice va a completare il sistema statistico svizzero dei prezzi, che comprende l'indice nazionale dei prezzi al consumo (IPC), l'indice dei prezzi al consumo armonizzato (IPCA), l'indice degli affitti (IDA), l'indice dei prezzi alla produzione e all'importazione (IPP), l'indice dei prezzi delle costruzioni (PCO) e la misurazione delle parità internazionali del potere d'acquisto.

Pubblicazione dei risultati e della documentazione

La rilevazione per l'IMPI viene effettuata immediatamente dopo la fine di ogni trimestre civile. La pubblicazione dei risultati avviene circa un mese dopo la fine del trimestre con un comunicato stampa e su Internet al link seguente: www.impi.bfs.admin.ch.

A questo indirizzo sono inoltre disponibili informazioni più dettagliate sulla rilevazione e sui metodi utilizzati.

Tipi di Comune

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). Dei 2115 Comuni della Svizzera (stato dei Comuni: 1.9.2025), il 24% è urbano, il 48% rurale e il 28% intermedio. Per l'IMPI è stato deciso di mantenere i tre tipi di Comune urbano e di aggregare invece i tre tipi di Comune intermedio e i tre tipi di Comune rurale in due categorie:

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

Una carta interattiva della Svizzera con i tassi di variazione dell'IMPI per ogni tipo di Comune è disponibile al link seguente: www.impi.bfs.admin.ch.

Informazioni

Info IMPI, UST, sezione Prezzi, tel.: +41 58 463 60 69, e-mail: IMPI@bfs.admin.ch
Ufficio stampa UST, tel.: +41 58 463 60 13, e-mail: media@bfs.admin.ch

Offerta online

Per ulteriori informazioni e pubblicazioni: www.impi.bfs.admin.ch
La statistica conta per voi: www.la-statistica-conta.ch
Abbonamento alle NewsMail dell'UST: www.news-stat.admin.ch
Sito Internet dell'UST: www.statistica.admin.ch

Accesso ai risultati

Questo comunicato è conforme ai principi del Codice delle buone pratiche della statistica europea. Esso definisce le basi che assicurano l'indipendenza, l'integrità e la responsabilità dei servizi statistici nazionali e comunitari. Gli accessi privilegiati sono controllati e sottoposti a embargo.

I risultati dell'IMPI sono stati messi a disposizione della Banca nazionale svizzera (BNS) tre giorni lavorativi prima della loro pubblicazione, in virtù della legge corrispondente e per l'espletamento del suo mandato di politica monetaria. Le agenzie di stampa hanno ricevuto questo comunicato con un embargo di 15 minuti.

Dati statistici chiave, 3° trimestre 2025

Indice svizzero dei prezzi degli immobili residenziali, IMPI

Indice totale e sottoindici	pesi in %	Indice (base: 4° trim. 2019= 100)	Variazione (in %) rispetto al		Contributo alla variazione rispetto al trim. precedente
			trim. precedente	3° trim. 2024	
Totale	**100,000**	**124,3**	**0,8**	**5,2**	**0,791**
Tipo di Comune 1	30,809	125,0	-0,9	4,5	-0,270
Tipo di Comune 2	19,499	123,0	1,2	4,7	0,225
Tipo di Comune 3	10,476	124,7	1,9	5,2	0,192
Tipo di Comune 4	25,396	124,6	2,5	6,3	0,622
Tipo di Comune 5	13,820	124,1	0,2	5,8	0,022
CU	46,835	125,1	1,5	5,1	0,723
Tipo di Comune 1	12,752	123,4	-0,8	2,2	-0,103
Tipo di Comune 2	8,321	126,7	3,0	6,9	0,253
Tipo di Comune 3	4,409	127,9	2,6	5,7	0,116
Tipo di Comune 4	12,946	125,5	3,7	6,6	0,480
Tipo di Comune 5	8,407	123,2	-0,3	5,1	-0,023
APP	53,165	123,7	0,1	5,4	0,068
Tipo di Comune 1	18,057	126,0	-0,9	6,1	-0,167
Tipo di Comune 2	11,178	120,2	-0,2	3,0	-0,028
Tipo di Comune 3	6,067	122,1	1,3	4,9	0,076
Tipo di Comune 4	12,450	123,7	1,1	6,0	0,142
Tipo di Comune 5	5,413	125,6	0,8	7,1	0,045

Legenda:

Totale - Proprietà residenziale (CU e APP)
CU - Case unifamiliari
APP - Appartementi di proprietà
Tipo di Comune 1 - Comune urbano di un grande agglomerato
Tipo di Comune 2 - Comune urbano di un agglomerato medio
Tipo di Comune 3 - Comune urbano di un piccolo/fuori agglomerato
Tipo di Comune 4 - Comune intermedio
Tipo di Comune 5 - Comune rurale

Fonti: UST - Indice svizzero dei prezzi degli immobili residenziali, IMPI

© UST 2025