



Real Estate, Real Passion

Ticino Real Estate Index

2026

Andamento e prospettive
del mercato immobiliare

Canton Ticino

MDA GROUP /
via Zurigo 34
6900 Lugano (CH)

T. +41 (0) 91 210 47 58
welcome@mdagroup-re.ch
www.mdagroup-re.ch



Real Estate, Real Passion



INTRODUZIONE	2
PANORAMICA DEI PREZZI	4
FOCUS SU LUGANO E AREE PREMIUM	6
SEGMENTO INVESTIMENTI	8
FATTORI CHE GUIDANO IL MERCATO	10
PREVISIONI E PROSPETTIVE	12
LA LETTURA DEL MERCATO	14

INTRODUZIONE /

Lo stato del mercato immobiliare nella prima parte del 2026

Il 2026 si apre all'insegna della continuità per il mercato immobiliare ticinese.

Dopo un 2025 caratterizzato da una progressiva normalizzazione dei tassi di interesse e da una maggiore prudenza nei mercati finanziari internazionali, il settore immobiliare in Ticino conferma la propria **solidità**, dimostrandosi ancora una volta un comparto resiliente e attrattivo.

Il **contesto** macroeconomico rimane complesso, con un'inflazione sotto controllo ma ancora osservata con attenzione dalle banche centrali e una crescita economica europea moderata.

In questo scenario, il mattone continua a essere percepito come **bene rifugio**, soprattutto in aree che offrono stabilità politica, qualità della vita e un sistema fiscale competitivo. Il Canton Ticino beneficia in modo particolare di queste dinamiche.

La domanda rimane sostenuta nel segmento residenziale, soprattutto per immobili di qualità medio-alta, mentre si consolida l'interesse di acquirenti internazionali attratti da un mix unico di sicurezza svizzera, lifestyle mediterraneo e accessibilità geografica.

Lugano, in particolare, continua a rappresentare il principale polo di attrazione, sia per chi acquista per vivere sia per chi investe con una visione di medio-lungo periodo.



PANORAMICA DEI PREZZI NEL CANTON TICINO /
Valori medi al metro quadro per tipologia di immobile

Nel 2025 i prezzi immobiliari nel Canton Ticino hanno mostrato un andamento complessivamente stabile.

Variazioni contenute ma significative nelle aree a maggiore domanda. La **crescita** è stata **selettiva** e non generalizzata, premiando soprattutto le localizzazioni premium e gli immobili ben posizionati per qualità costruttiva, vista e servizi.
La tabella seguente riassume i valori medi al metro quadro rilevati nel corso del 2025, suddivisi per tipologia di immobile.



	Appartamenti	Ville	Uffici / Commerciale
LUGANO Centro	10.500 – 13.000	12.000 – 15.500	6.500 – 8.500
LUGANO Paradiso	9.500 – 12.500	11.000 – 14.500	6.000 – 8.000
LUGANO Castagnola	11.500 – 14.500	13.500 – 17.000	6.500 – 8.500
LUGANO Montagnola / Collina d'Oro	9.000 – 11.500	10.500 – 14.000	5.500 – 7.500
LUGANO Pregassona / Viganello	7.500 – 9.500	8.500 – 11.000	5.000 – 6.800
MENDRISIO	6.000 – 7.800	7.000 – 9.500	4.500 – 6.000
BELLINZONA	5.500 – 7.200	6.500 – 8.800	4.000 – 5.800

Nota metodologica: I dati riportati rappresentano stime basate su transazioni concluse, richieste di mercato, offerte pubblicate e analisi comparative effettuate durante l'anno 2025.

FOCUS SU LUGANO E AREE PREMIUM /

Resilienza, qualità abitativa e valore reale

Nel 2025 e nella prima parte del 2026, Lugano ha ulteriormente rafforzato il proprio ruolo di cuore del mercato immobiliare ticinese.

A differenza di altri contesti urbani svizzeri che hanno mostrato segnali di rallentamento più marcati, **Lugano** ha beneficiato di una domanda costante e qualitativamente elevata.

Il quartiere di **Paradiso** ha continuato a distinguersi per liquidità di mercato, grazie a immobili moderni, alla nuova edilizia e una posizione strategica a ridosso del centro. I tempi medi di vendita sono rimasti contenuti, soprattutto per le proprietà ben esposte e con vista lago.



Montagnola e **Collina d'Oro** si sono confermate come aree di riferimento per il segmento residenziale di fascia alta. Qui il mercato è rimasto particolarmente stabile nel 2025, sostenuto dalla domanda di famiglie internazionali attratte da privacy, verde e prossimità a scuole di livello internazionale.



Castagnola ha mantenuto il proprio status di area esclusiva, con un'offerta strutturalmente limitata. La scarsità di immobili vista lago ha continuato a sostenere i valori, rendendo il quartiere uno dei più resilienti anche in un contesto di maggiore prudenza da parte degli acquirenti.



SEGMENTO INVESTIMENTI E SECONDE CASE /

Domanda internazionale e rendimenti selettivi

Il segmento degli investimenti e delle seconde case si conferma uno dei più dinamici del mercato ticinese.

Gli acquirenti provenienti da **Italia, Germania e Svizzera interna** continuano a vedere il Ticino come una destinazione strategica per diversificare il proprio patrimonio immobiliare.

Le **case vacanza** e gli **appartamenti vista lago** sono tra le tipologie più ricercate, soprattutto in zone ben collegate e con servizi di qualità. Parallelamente, cresce l'interesse per immobili da reddito, in particolare appartamenti di taglio medio in aree urbane di Lugano e Mendrisio.

Nella prima parte del 2026, i **rendimenti** netti stimati per immobili selezionati si attestano mediamente tra il 3% e il 5%, con punte superiori per soluzioni ben posizionate e gestite in modo efficiente. Il mercato degli affitti brevi mostra segnali di consolidamento, con una domanda più orientata alla qualità e alla sostenibilità.

Prima parte 2026

+3%

Rendimenti netti stimati
per immobili selezionati

+5%



FATTORI CHE GUIDANO IL MERCATO /

Economia, fiscalità e qualità della vita

Diversi elementi
continuano a sostenere
il mercato immobiliare
ticinese.

I **tassi d'interesse**, pur rimanendo più elevati rispetto al periodo pre-2022, risultano oggi più prevedibili, favorendo una maggiore pianificazione da parte di acquirenti e investitori.

La fiscalità cantonale, unita a un sistema giuridico stabile, rende il **Ticino competitivo** nel confronto con altre regioni europee.

A questo si aggiungono **infrastrutture moderne**, **collegamenti ferroviari efficienti** e una **qualità della vita** che rappresenta un vero driver di domanda, soprattutto per famiglie e professionisti in mobilità.



PREVISIONI E PROSPETTIVE /

Cosa aspettarsi nei prossimi mesi

Guardando ai prossimi mesi, le dinamiche osservate nel 2025 suggeriscono uno scenario di continuità controllata.

Non sono attese variazioni brusche dei prezzi, ma piuttosto una prosecuzione di una **crescita moderata e selettiva**.

Le previsioni indicano:

1.

una domanda ancora sostenuta per il segmento residenziale di fascia medio-alta;

2.

una maggiore attenzione alla qualità dell'immobile, alla posizione e all'efficienza energetica;

3.

una stabilità dei valori nelle aree premium di Lugano, con possibili incrementi contenuti tra +1% e +2%*.

Le zone di **Castagnola**, **Montagnola** e **Paradiso** sono destinate a mantenere un ruolo centrale anche nel 2026, grazie a una **domanda internazionale** selettiva e a un'offerta strutturalmente limitata.

* Le presenti previsioni sono formulate sulla base dello scenario macroeconomico e di mercato attualmente osservabile e non includono eventuali effetti derivanti da evoluzioni del contesto geopolitico internazionale.



LA LETTURA DEL MERCATO / Secondo MDA Group Real Estate

*"In un mercato che evolve con maggiore consapevolezza, il nostro ruolo come MDA Group Real Estate è **aiutare clienti e investitori** a leggere le tendenze oltre i numeri.*

Il Ticino si conferma una destinazione solida, attrattiva e capace di offrire opportunità concrete a chi sa muoversi con una visione di medio-lungo periodo.

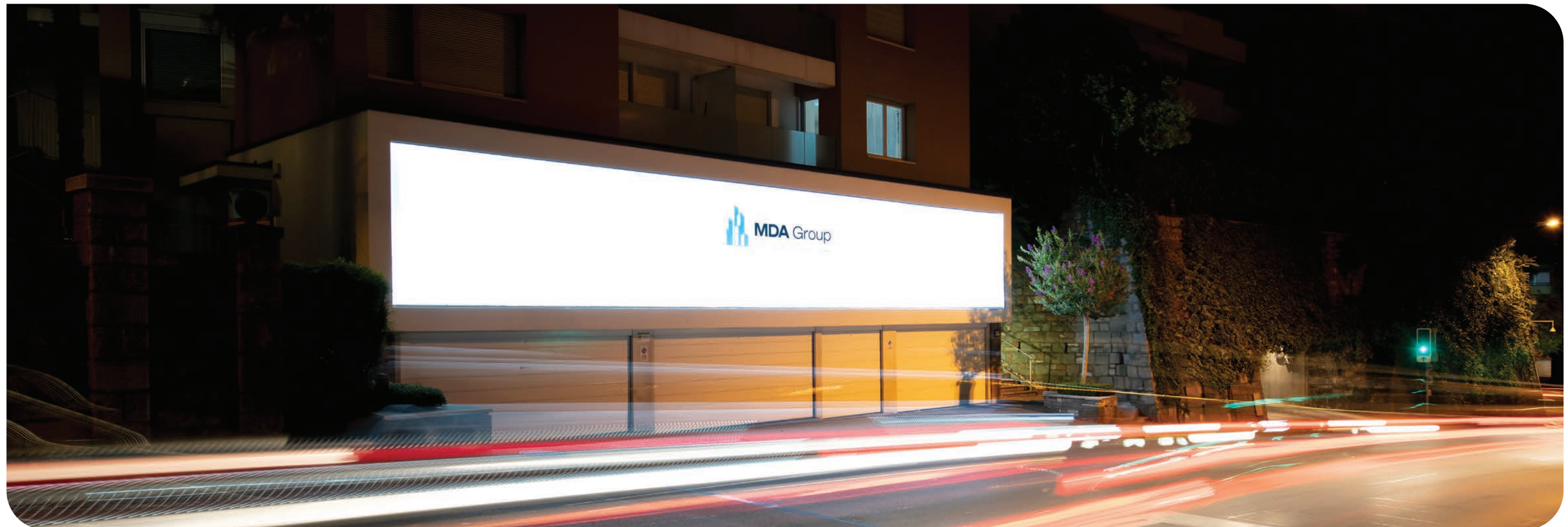
*Il nostro obiettivo è continuare a **supportare chi desidera acquistare, vendere o investire**, mettendo a disposizione conoscenza del territorio, dati di mercato e una consulenza personalizzata, capace di trasformare ogni decisione immobiliare in una scelta informata e strategica."*

MDA nasce nel 2015 dall'intuizione e dalle capacità di **Matteo Degli Agli** che intravede nel mercato svizzero un bacino di utenza e un'offerta immobiliare in forte espansione. Un'area geografica in stimolante fermento dove mettere a frutto esperienza e doti commerciali al servizio di un pubblico esigente e determinato.

MDA offre un servizio di **intermediazione intelligente** e orientato ai risultati.

Le analisi del mercato sono necessariamente oggettive, basate sul reale valore degli immobili nel contesto locale e temporale in cui avviene la valutazione.

A supporto delle strategie, MDA sfrutta competenze di **marketing e tecnologiche di alto livello**, garantendo una visibilità off e online di efficacia comprovata.





Graphic project: Luca Bossi

LUXURY LIFESTYLE AWARD 2021 / 2023:



LEGGETE LE NOSTRE RECENSIONI SU TRUSTPILOT:



Real Estate, Real Passion



Real Estate, Real Passion

via Zurigo 34
6900 Lugano (CH)

T. +41 (0) 91 210 47 58
welcome@mdagroup-re.ch

mdagroup-re.ch

