

LOCATION REPORT

6912 PAZZALLO



Fonte: CIFI

Descrizione del comune

6912 Pazzallo si trova nel distretto Lugano, nel Cantone Ticino. La popolazione nel comune politico di Lugano è variata mediamente del +0.1% annuo negli ultimi 5 anni, situandosi a 63'495 abitanti (stato 31 dicembre 2023). La pressione fiscale equivale al 10.9% (Cantone: 11.2%). Il comune ha registrato un'attività edilizia residenziale media del 0.9% annuo negli ultimi 5 anni, mentre il tasso di sfritto attualmente ammonta al 2.3% (stato 1 giugno 2024). I prezzi immobiliari negli ultimi 5 anni sono cambiati del +15.7% (Cantone: +9.5%).

Fonti: UST, CIFI

Informazione sul comune

Comune	Lugano
UFS-No.	5192
Tipo di comune	Centri

Distretto	Lugano
Regione MS	Lugano
Cantone	Cantone Ticino

Fonte: UST

LOCATION REPORT

6912 PAZZALLO

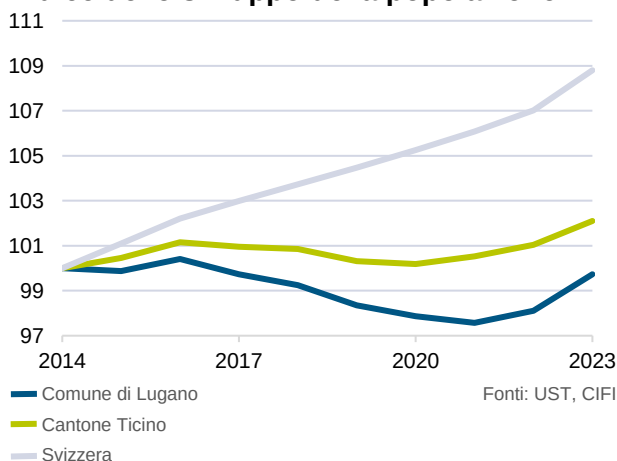
Informazioni generali

Cifre chiave attuali	Comune	Distretto	Cantone
Popolazione	63'495	154'448	357'720
Sviluppo della popolazione su 5 anni*	0.1%	0.4%	0.3%
Tasso di stranieri	40.0%	33.1%	29.1%
Gravame fiscale	10.9%	11.0%	11.2%
Reddito imponibile medio	89'535	85'465	73'890
Tasso di disoccupazione	1.2%	1.1%	1.2%
Attività di costruzione residenziale in 5 anni*	0.9%	1.2%	1.1%
Prezzo appartamento di proprietà	1'109'000	991'000	865'000
Prezzo casa unifamiliare	1'219'000	1'135'000	994'000

* Tasso di crescita annuale medio

Fonti: UST, AFC, SECO, CIFI

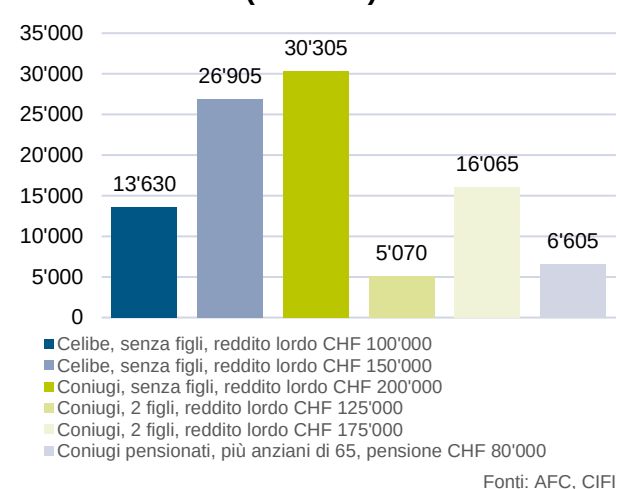
Indice dello sviluppo della popolazione



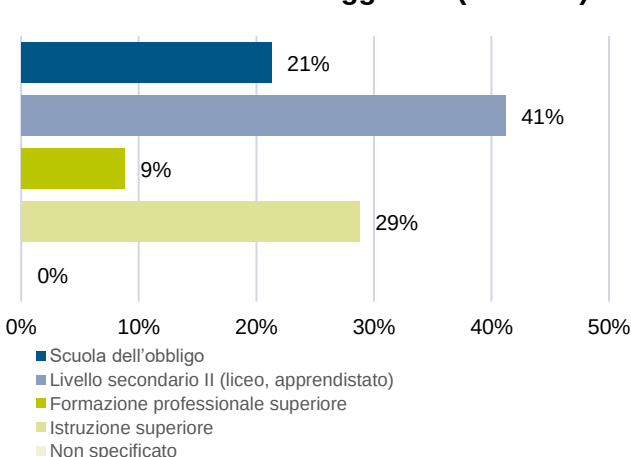
Indice dei prezzi immobiliari



Gravame fiscale (comune)



Livello di formazione raggiunto (comune)



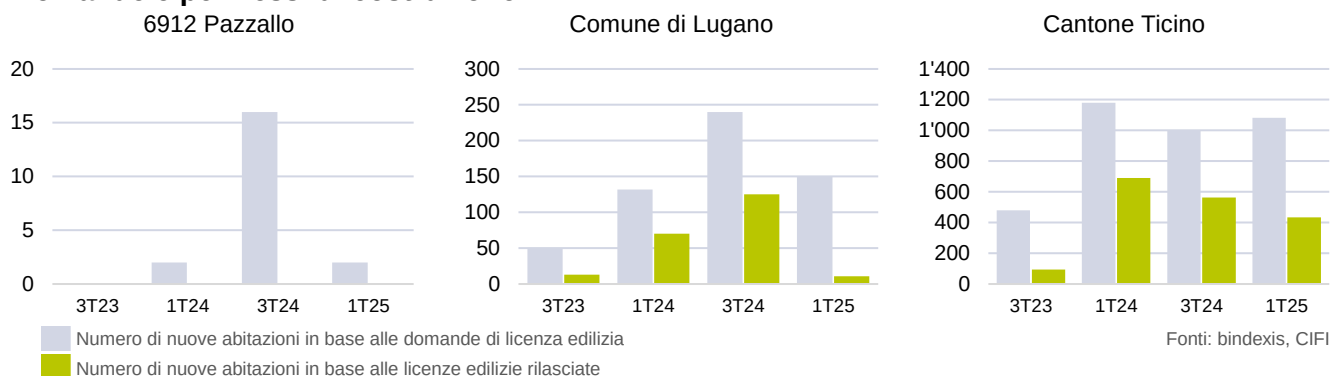
Fonti: UST, CIFI

LOCATION REPORT

6912 PAZZALLO

Mercato dell'alloggio

Domande e permessi di costruzione



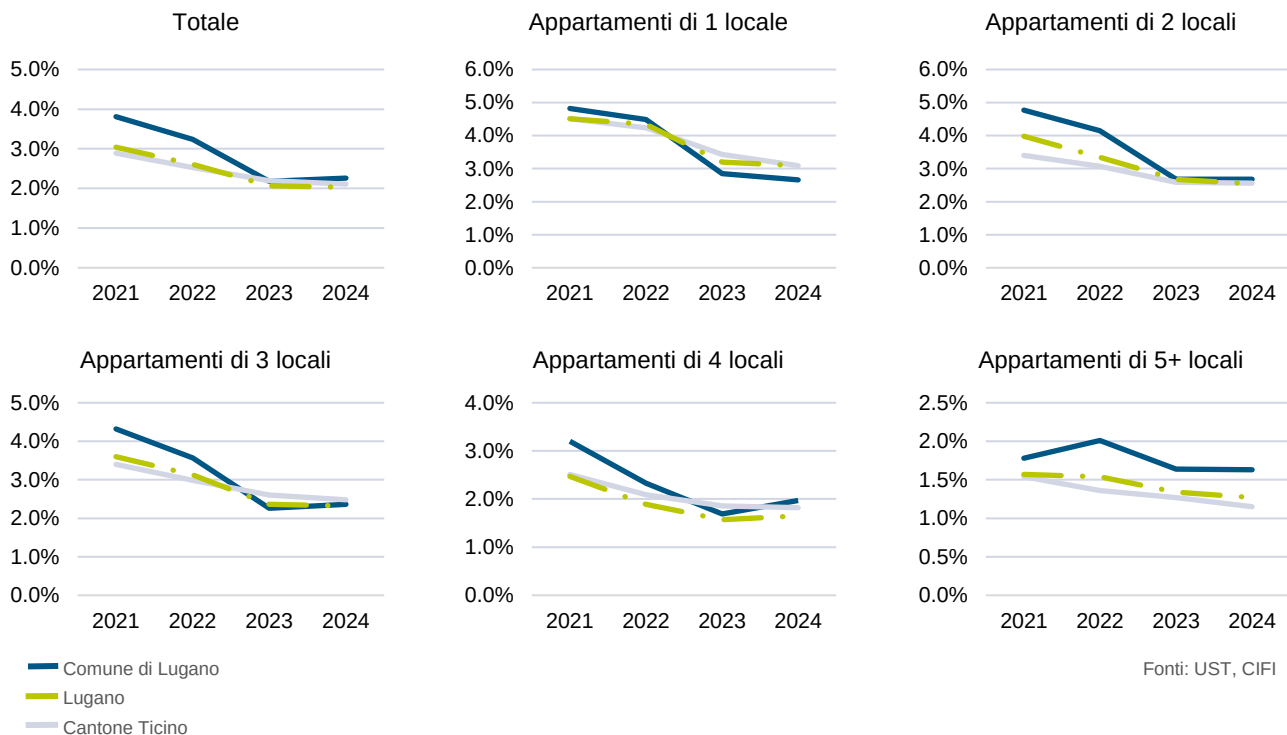
Nota: Per periodi in cui non sono disponibili dei dati, essi non potranno essere visualizzati nei grafici.

Parco immobiliare e attività di costruzione del comune

Appartamenti	Totale	1 loc	2 loc	3 loc	4 loc	5 loc	6+ loc
Parco	41'885	3'868	9'077	12'678	10'256	3'572	2'434
Parco in %	100%	9%	22%	30%	24%	9%	6%
Nuovi appartamenti (ultimi 5 anni)	1'230	161	434	338	208	54	35
Nuovi appartamenti (ultimi 5 anni) in %	100%	13%	35%	27%	17%	4%	3%
Nuovi appartamenti (ultimi 5 anni) in % del parco	2.9%	4.2%	4.8%	2.7%	2.0%	1.5%	1.4%

Fonti: UST, CIFI

Percentuale di abitazioni sfitte

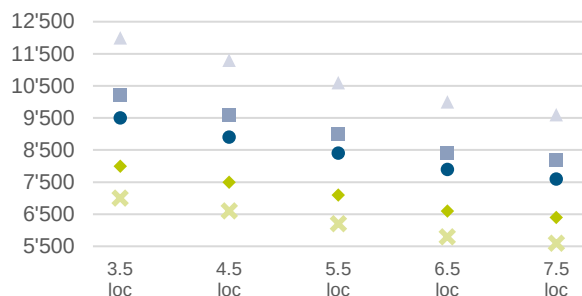


LOCATION REPORT

6912 PAZZALLO

Prezzi di transazione per numero di locali

Case unifamiliari



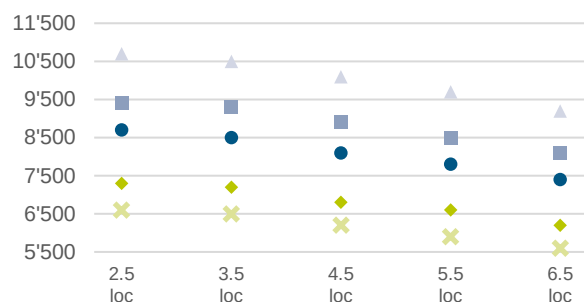
Fonte: CIFI

3.5 loc	4.5 loc	5.5 loc	6.5 loc	7.5 loc
12'000	11'300	10'600	10'000	9'600
10'200	9'600	9'000	8'400	8'200
9'500	8'900	8'400	7'900	7'600
8'000	7'500	7'100	6'600	6'400
7'000	6'600	6'200	5'800	5'600

CHF/m² superficie abitabile netta

Fonte: CIFI

Appartamenti di proprietà



Fonte: CIFI

2.5 loc	3.5 loc	4.5 loc	5.5 loc	6.5 loc
10'700	10'500	10'100	9'700	9'200
9'400	9'300	8'900	8'500	8'100
8'700	8'500	8'100	7'800	7'400
7'300	7'200	6'800	6'600	6'200
6'600	6'500	6'200	5'900	5'600

CHF/m² superficie abitabile netta

Fonte: CIFI

Spiegazione per l'interpretazione dei valori e dei grafici

Per stabilire un intervallo dei prezzi attesi all'interno di un determinato codice postale, sono stati definiti diversi oggetti tipo al fine di calcolarne il corrispettivo prezzo di mercato. I livelli di prezzo calcolati corrispondono alle definizioni seguenti:

- ▲ Livello per un oggetto tipo nel segmento di prezzo alto
- Livello per un oggetto tipo sopra la media
- Livello per un oggetto tipo medio (definizione a pagina 8)
- ◆ Livello per un oggetto tipo sotto la media
- ✕ Livello per un oggetto tipo nel segmento di prezzo basso

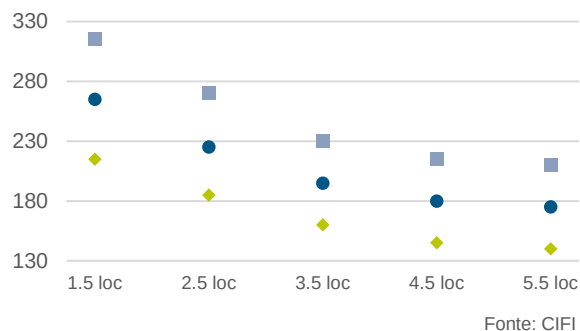
Aspetti particolari come l'esistenza di un diritto di superficie o di servitù, così come anche i diversi supplementi per oggetti di lusso o di vacanza in regioni turistiche non vengono presi in considerazione per la stima degli oggetti mediani. La cucina non è inclusa il numero di locali.

LOCATION REPORT

6912 PAZZALLO

Affitti offerti per appartamenti secondo il numero di locali

Affitti annuali (netti) per metro quadrato

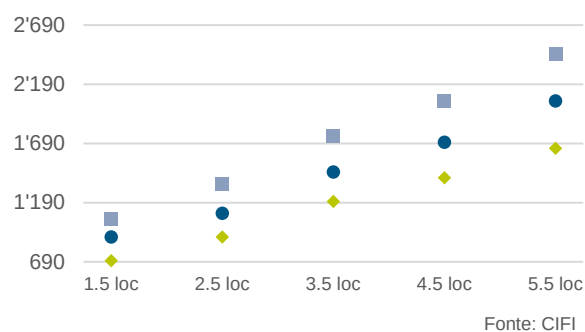


1.5 loc	2.5 loc	3.5 loc	4.5 loc	5.5 loc
315	270	230	215	210
265	225	195	180	175
215	185	160	145	140

CHF/m² superficie abitabile netta per anno

Fonte: CIFI

Affitti mensili (netti) per unità



1.5 loc	2.5 loc	3.5 loc	4.5 loc	5.5 loc
1'050	1'350	1'750	2'050	2'450
900	1'100	1'450	1'700	2'050
700	900	1'200	1'400	1'650

CHF/unità per mese

Fonte: CIFI

Spiegazione per l'interpretazione dei valori e dei grafici

Al fine di determinare una fascia di prezzo per gli affitti all'interno di un determinato codice postale (CAP), vengono modellati degli oggetti tipici per poi così stimare gli affitti annuali netti al metro quadrato. I livelli calcolati corrispondono alle definizioni seguenti:

- Livello per un oggetto tipo sopra la media
- Livello per un oggetto tipo medio (definizione a pagina 8)
- ◆ Livello per un oggetto tipo sotto la media

Gli affitti mensili netti (senza costi accessori) per metro quadrato di superficie netta abitabile sono stati stimati sulla base di annunci. Gli affitti mensili netti per unità risultano dalla moltiplicazione per la rispettiva superficie abitabile netta e dalla divisione per 12 mesi. La cucina non è inclusa il numero di locali.

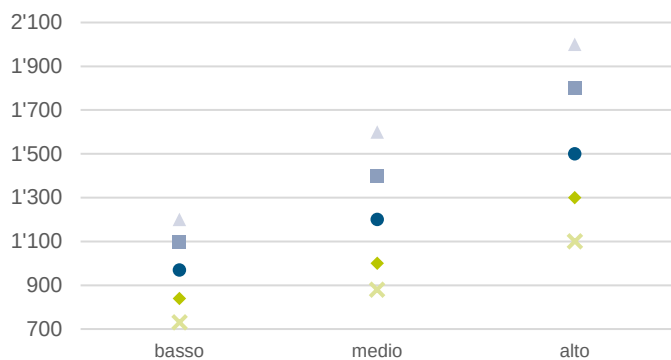
Come da definizione degli oggetti tipo, per gli appartamenti di nuova costruzione si raccomanda di utilizzare i valori di riferimento nella parte alta dei grafici rispettivamente delle tabelle.

LOCATION REPORT

6912 PAZZALLO

Valori dei terreni in zone residenziali in base allo sfruttamento

Valore dei terreni al metro quadro per case unifamiliari



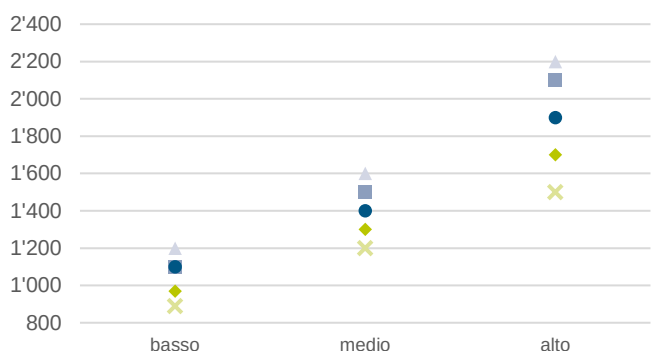
Fonte: CIFI

Sfruttamento		
basso	medio	alto
1'200	1'600	2'000
1'100	1'400	1'800
970	1'200	1'500
840	1'000	1'300
730	880	1'100

CHF/m² superficie terreno

Fonte: CIFI

Valore dei terreni al metro quadro per case plurifamiliari



Fonte: CIFI

Sfruttamento		
basso	medio	alto
1'200	1'600	2'200
1'100	1'500	2'100
1'100	1'400	1'900
970	1'300	1'700
890	1'200	1'500

CHF/m² superficie terreno

Fonte: CIFI

Spiegazione per l'interpretazione dei valori e dei grafici

Per ottenere un ventaglio di valori fondiari attesi per un' area di codice postale, sono state definite delle abitazioni modello e sono stati stimati i relativi valori fondiari al metro quadrato. Per il calcolo del valore dei terreni è stato utilizzato il metodo del valore residuo. I livelli calcolati corrispondono alle seguenti definizioni:

- ▲ Terreno in posizione esclusiva
- Terreno in una posizione superiore alla media
- Terreno in posizione media
- ◆ Terreno in una posizione inferiore alla media
- ✕ Terreno in posizione svantaggiata

I valori dei terreni indicati si riferiscono a parcelle situate in zona residenziale. Gli intervalli si basano sullo sfruttamento tipico per ogni comune. Nelle regioni con scarsa liquidità di mercato, i valori dei terreni sono indicati solo per uno sfruttamento medio.

LOCATION REPORT

6912 PAZZALLO

Situazione micro (basata su transazioni)



Fonti: CIFI, Map data ©2024 Google

Nota:
La situazione micro viene determinata dalle informazioni immobiliari del CIFI e dalle informazioni GIS di fonti esterne ed equivale ad un'osservazione media locale. Sulla base della grafica e dei valori medi in essa non sono possibili conclusioni su singoli oggetti.

Dati situazione micro

			10%	25%	50%	75%	90%
Vista	Pendenza	°	4.3	7.6	10.7	16.1	21.3
Insolazione	Durata di luce solare in estate	h	13.0	13.5	13.9	14.1	14.2
	Durata di luce solare in inverno	h	0.0	0.0	2.6	4.2	5.2

Fonte: CIFI

			N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	piano
Orientazione	Punto cardinale	%	5	1	1	2	1	2	18	72	0

Fonte: CIFI

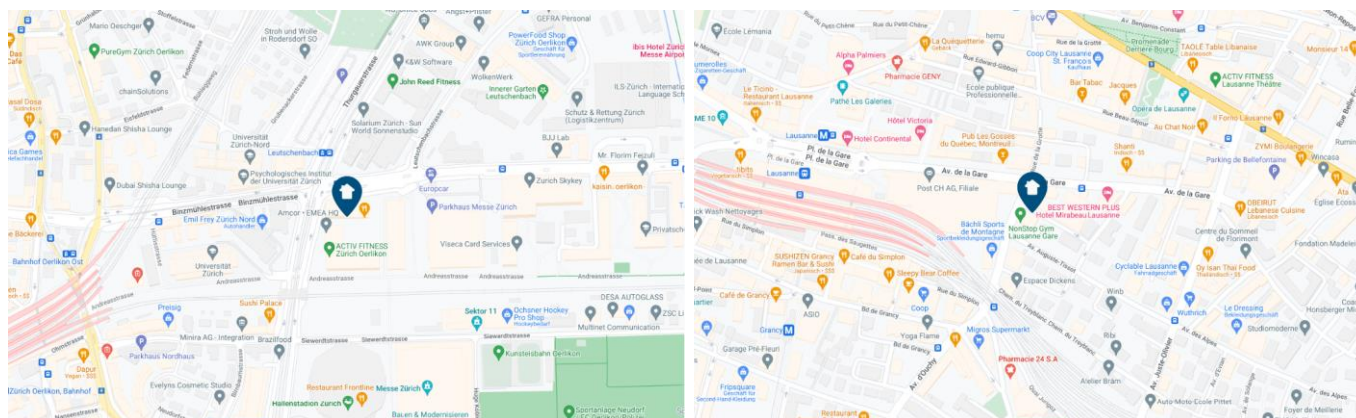
LOCATION REPORT

6912 PAZZALLO

Informazioni di contatto

IAZI AG
Thurgauerstrasse 36
CH-8050 Zürich
Tel: +41 43 501 06 00
<https://www.iazi.ch>
info@cifi.ch

CIFI SA
Avenue de la Rasude 2
CH-1006 Lausanne
Tel: +41 21 533 06 00
<https://www.cifi.ch>
info@cifi.ch



Map data ©2022 Google

Descrizione dell'oggetto tipo

La casa unifamiliare tipo è situata in buona posizione, è individuale e dispone di un posteggio in un garage separato. La casa ha 10 anni e la qualità costruttiva e lo stato sono entrambe valutati come buoni.

L'appartamento tipo in PPP si trova in un edificio ben situato, di 8 unità in totale, è ben posizionato all'interno dell'immobile e dispone di un parcheggio nel garage sotterraneo. L'appartamento ha 10 anni e la qualità costruttiva e lo stato sono entrambe valutati come buoni.

L'appartamento tipo in affitto si trova in un edificio ben situato, al secondo piano con ascensore ed è ben posizionato all'interno dell'immobile. L'appartamento ha 17 anni e la qualità è buona. Di conseguenza, lo stato dell'appartamento viene valutato come buono.

Informazioni più dettagliate sulle dimensioni degli oggetti tipo possono essere consultate nel manuale utente scaricabile.

Base dei dati e riserve

I dati e le analisi illustrate si basano su rilevamenti statistici, calcoli di CIFI e fonti pubblicamente accessibili, quali l'Ufficio Federale di Statistica. I dati sono forniti unicamente a titolo informativo e per uso interno. La trasmissione elettronica è vietata. CIFI non si assume alcuna garanzia circa la correttezza e completezza delle informazioni contenute e declina ogni responsabilità che risulti dall'utilizzo di esse.

Per l'interpretazione adeguata dei dati è necessaria una conoscenza dettagliata degli elementi su cui si basano. Per questo motivo, vi invitiamo a leggere le spiegazioni a riguardo nel manuale d'utente.