

TERZO TRIMESTRE: BRUSCA FRENATA DELLE TRANSAZIONI IMMOBILIARI

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, terzo trimestre 2023

Nel terzo trimestre del 2023 si rileva un nuovo calo sia del numero sia del valore delle transazioni immobiliari: tra luglio e settembre si sono registrate 1.071 transazioni per un totale di 890,0 milioni di franchi, il 18,1% e il 25,1% in meno rispetto al terzo trimestre del 2022. Ad impattare in particolare modo su questo risultato è stato (anche) il netto calo di transazioni di 5 o più milioni di franchi, il cui valore complessivo si è più che dimezzato (-59,3%).

Nel corso del terzo trimestre del 2023 si sono registrate 1.071 transazioni: ben 236 in meno rispetto allo stesso periodo del 2022 (-18,1%). A pesare su questo

risultato sono state le evoluzioni particolarmente negative che hanno toccato tutti e tre i tipi di fondo: le PPP e i fondi edificati hanno infatti totalizzato rispettivamente 501 (-15,5%; -92 unità) e 441 (-21,3%; -119 unità) transazioni e i fondi non edificati ne hanno registrate 129, ovvero 25 in meno (-16,2%) rispetto al terzo trimestre del 2022.

Nei mesi di luglio, agosto e settembre del 2023 il volume d'affari complessivo ha raggiunto 890,0 milioni di franchi: un calo di 298,4 milioni di franchi rispetto allo stesso periodo del 2022 (-25,1%). Con questa ulteriore frenata, il valore delle transazioni immobiliari torna a livelli "normali" e ben distanti da quelli registrati a partire dal quarto trimestre del 2020, quando la spirale ascendente si era innescata. Era da 12 trimestri consecutivi che non si scendeva al di sotto dei 900,0 milioni di franchi, ma solo i dati dei prossimi mesi ci permetteranno di capire se questo calo è effettivamente segno di una nuova tendenza.

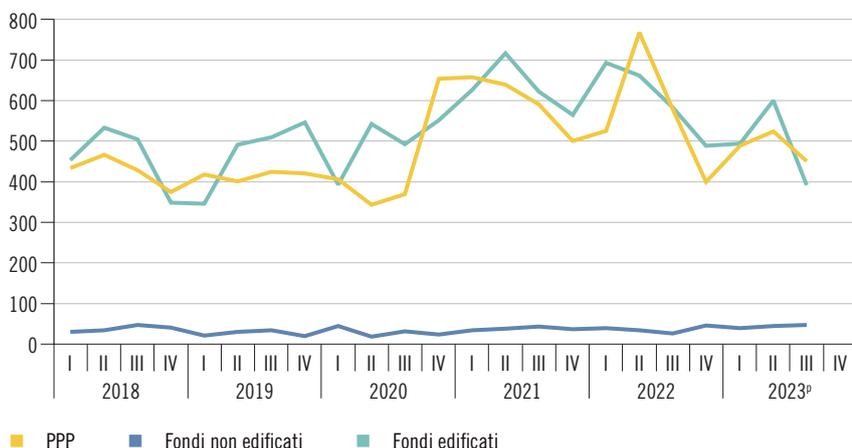
T.1
Transazioni immobiliari (numero e valore in mio di fr.), secondo il genere di fondo, in Ticino, nel III trimestre 2023¹

	Numero di transazioni		Valore delle transazioni (in mio di fr.)	
	Ass.	Var. % ¹	Ass.	Var. % ¹
Totale	1.071	-18,1	890,0	-25,1
PPP	501	-15,5	451,0	-22,2
Fondi non edificati	129	-16,2	47,6	+81,0
Fondi edificati	441	-21,3	391,4	-32,8

¹ Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Il notiziario pubblicato il 14 dicembre 2022 conteneva ancora i dati provvisori.

Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ufficio di statistica, Giubiasco

F.1
Transazioni immobiliari (valore in mio di fr.), secondo il genere di fondo, in Ticino, per trimestre, dal 2018



Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ufficio di statistica, Giubiasco

Il rallentamento è stato causato dalle flessioni che hanno toccato le PPP, che si sono assestate a 451,0 milioni di franchi (-22,2%; -128,4 milioni di franchi) e i fondi edificati, che hanno totalizzato 391,4 milioni di franchi (-32,8%; -191,3 milioni di franchi). Il forte incremento che ha invece riguardato i fondi non edificati, che si sono stabiliti a 47,6 milioni di franchi (+81,0%; +21,3 milioni di franchi), non è stato sufficiente a compensare le contrazioni degli altri due tipi di fondo.

Tutte le categorie di valore di transazioni – salvo quelle tra 1,0 e 1,9 milioni di franchi – hanno registrato delle forti

TERZO TRIMESTRE: BRUSCA FRENATA DELLE TRANSAZIONI IMMOBILIARI

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, terzo trimestre 2023

contrazioni sia nel numero sia nel valore. A pesare negativamente sul valore complessivo sono state principalmente le flessioni che hanno coinvolto le transazioni tra i 500 e i 999,9 mila franchi e quelle di 5 o più milioni di franchi: le

prime hanno registrato un totale di 283 transazioni per 202,8 milioni di franchi (-32,6% e -31,8% rispetto al terzo trimestre del 2022) e le seconde, che nonostante il numero contenuto giocano un ruolo preponderante sui risultati glo-

bali, hanno totalizzato 13 transazioni, per un totale di 126,4 milioni di franchi (-59,4% e -59,3% rispetto allo stesso periodo del 2022).

Si scalpita nei box, in attesa del semaforo verde

I dati sulle transazioni immobiliari del terzo trimestre 2023 sembrano fotocopiare la situazione già conosciuta e commentata per il secondo trimestre: transazioni in forte calo sia in numero che in valore ma fondi non edificati ancora richiesti, a conferma del desiderio dei promotori, che mordono il freno e attendendo il semaforo verde che ancora non arriva. È vero (e la statistica, impietosa, ce lo ripete) che se i “fondamentali” non sono cambiati, perché dovrebbero mutare gli esiti? Con i tassi al massimo da oltre 15 anni e l’inflazione pure, la domanda che più che stagnare arretra, e uno stock di oltre 5.000 abitazioni vuote, non c’è da stare allegri.

Questa situazione non ci impedisce di gettare uno sguardo oltre la siepe, per cogliere alcuni segnali che prefigurano scenari futuri più interessanti, almeno sul medio termine. Innanzitutto, la **congiuntura nazionale**, e con essa l’immigrazione a scopi professionali, è tornata a girare ad alti livelli. Con un saldo migratorio internazionale che nel 2022, a scala nazionale, ha quasi raggiunto le 70.000 unità, la domanda è assicurata.

Oltrelpe ci si preoccupa già da diversi mesi del come far combaciare il desiderio di densificazione sancito in votazione popolare alcuni anni fa, alle lunghe e complesse procedure di adattamento dei piani regolatori e delle pratiche edilizie in contesti urbani, che fanno ormai del tempo, e non più solo dello spazio, il bene più prezioso per chi in Svizzera vuole ancora costruire. Lo “sviluppo centripeto” è un bel concetto urbanistico e un buon richiamo per gli investitori, ma sta facendo i conti con la dura realtà dell’esistente, che non si lascia togliere di mezzo con un semplice tratto di matita o con il semplice “click” del mouse di un computer.

Questa evoluzione potrebbe tornarci utile **al di qua delle Alpi**. Manca la spinta da sud, dove ormai il sistema del frontalierato si consolida e sostituisce la domanda di residenze. Ma la rete dei trasporti (tratteniamo per un attimo il fiato sulla galleria di base) potrebbe facilitare la distribuzione della domanda da nord, e delle aziende che la sostengono, anche in lidi più discosti ma sempre facilmente raggiungibili perché posti sull’asse internazionale



Alberto Montorfani,
Titolare AM Consulenze e
Segretario Svit Ticino

del Gottardo. Inoltre, guardando avanti, secondo i segnali che gli analisti ci hanno trasmesso in questi ultimi giorni, sia l’inflazione che i tassi di interesse sembrano già aver arrestato la loro corsa. Sono buone prospettive per l’assorbimento delle eccedenze e per una ripresa dell’andamento immobiliare, portato per mano verso un equilibrio che potrebbe accontentare tutti.

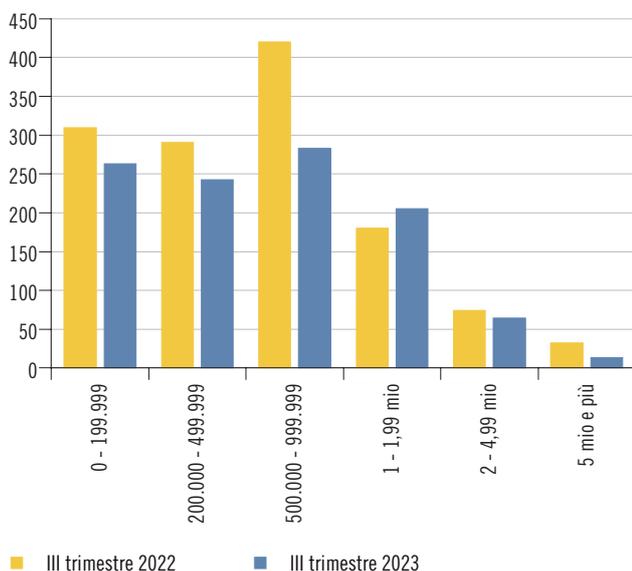
Sarebbe bello uscire finalmente dai box, ma questa volta senza sgommare, che alla prima curva ci toccherà frenare troppo bruscamente, e ci ritroviamo in un attimo di nuovo fuori strada.

TERZO TRIMESTRE: BRUSCA FRENATA DELLE TRANSAZIONI IMMOBILIARI

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, terzo trimestre 2023

F. 2

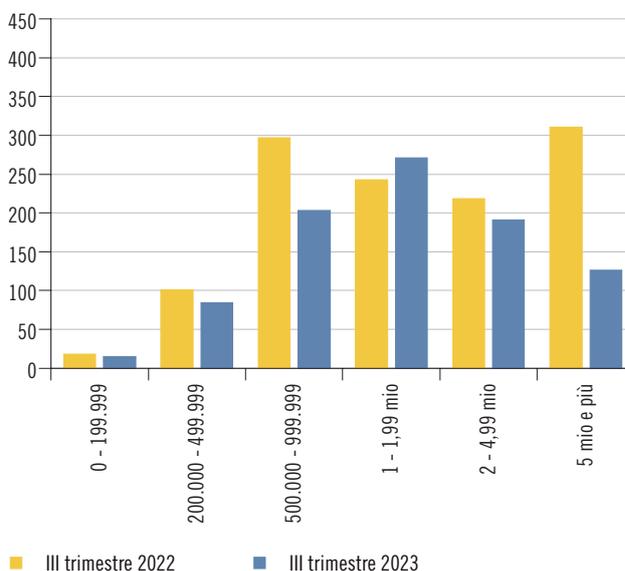
Transazioni immobiliari (numero), secondo la classe di valore (in franchi), in Ticino, nel III trimestre 2022 e 2023



Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ufficio di statistica, Giubiasco

F. 3

Transazioni immobiliari (valore in mio franchi), secondo la classe di valore (in franchi), in Ticino, nel III trimestre 2022 e 2023



Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ufficio di statistica, Giubiasco

Definizioni

Glossario

Fondi edificati: comprendono tutti i fondi con edifici, ad esclusione delle proprietà per piani (che costituiscono una categoria a sé stante). Questa categoria raggruppa quindi situazioni disparate che vanno dalle casette unifamiliari al grande palazzo.

Fondi non edificati: raggruppano tutti i terreni senza costruzioni, indipendentemente dalle loro caratteristiche edificatorie.

Proprietà per piani (PPP): sono costituite generalmente da un appartamento, ma possono comprendere pure parti importanti di un edificio e occupare più piani. È il caso di superfici acquistate da persone giuridiche (assicurazioni, banche, studi di avvocatura, studi medici, ecc.).

Fonte statistica

La Statistica delle transazioni immobiliari viene effettuata dall'Ustat utilizzando i dati messi a disposizione dagli Uffici dei registri. Le transazioni considerate nella statistica sono quelle che generano, tra i contraenti, un versamento finanziario e più precisamente: le compravendite, gli esercizi di diritto di compera, i pubblici incanti, le aggiudicazioni, le espropriazioni, le cessioni e le permutate con conguaglio.

Segni e abbreviazioni

^P dato provvisorio
Ass. valori assoluti
Var. variazione

Ulteriori definizioni: www.ti.ch/ustat > Prodotti > Definizioni > Fonti statistiche > 09 costruzioni e abitazioni > Statistica delle transazioni immobiliari

Dati

Uffici dei registri

Commenti e grafici

Ufficio di statistica del Cantone Ticino

Informazioni

Michele Rigamonti,
Settore territorio, Ufficio di statistica
Tel: +41 (0) 91 814 50 31
michele.rigamonti@ti.ch

Tema

09 Costruzioni e abitazioni