



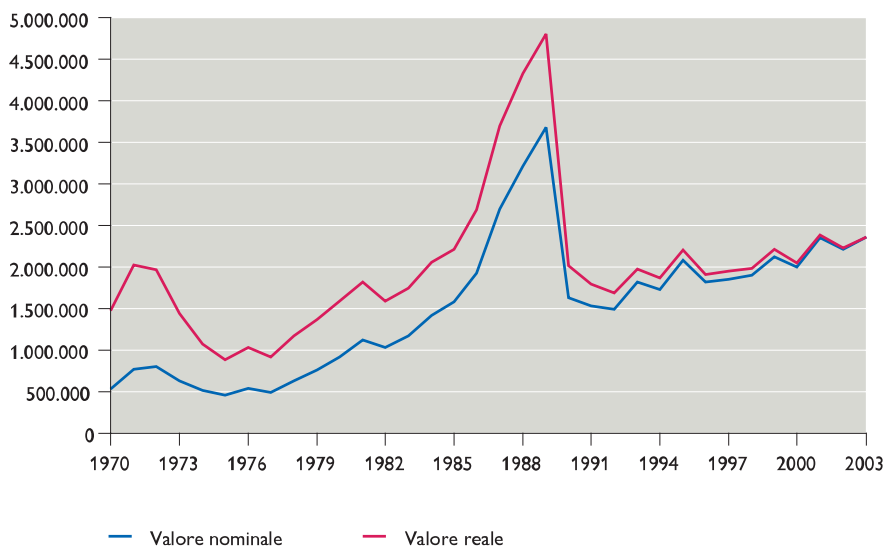
L'altalena del mercato immobiliare

foto Ti-press / Davide Agosta

Ufficio di statistica (Ustat)

- Nel 2003 la cifra d'affari del mercato immobiliare cantonale è aumentata del 6,6%, ricuperando il calo del 2002 e si porta a quota 2,358 miliardi di franchi. Si consolida così la lenta, ma costante, crescita di questo comparto economico, dopo il crollo dell'inizio degli anni '90.
- Continua l'interesse dei ticinesi per l'acquisto di terreni sui quali costruire la propria casa. E' però il condominio il più gettonato: dal 1995 il numero annuo di appartamenti in proprietà per piani, acquistati dai ticinesi, è più che raddoppiato, passando dalle 558 unità alle 1.231 del 2003.
- La regione Bellinzona è stata la più dinamica nel 2003, con un incremento del valore delle compravendite del 36,1%, compensando ampiamente la diminuzione registrata nel 2002. Ancora più interessante l'andamento nella sub-regione Mendrisio che, con una crescita del 36,2% del valore del mercato immobiliare nel 2003, consolida una tendenza duratura.

A Valori nominali e reali, in 1.000 fr. (al potere d'acquisto del 2002), delle transazioni immobiliari nel Cantone, dal 1970



Numero, valori nominali e reali in 1.000 fr. (al potere d'acquisto del 2002) delle transazioni immobiliari nel Cantone, dal 1990

	Numero		Variazione ¹		Valore nominale		Variazione ¹		Valore reale		Variazione ¹		PIL ²
	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%					
1990	4.652	-2.978	-39		1.626.517	-2.047.938	-55,7		2.003.874	-2.767.614	-58,0		3,1
1991	4.219	-433	-9,3		1.528.941	-97.576	-6,0		1.779.244	-224.630	-11,2		-1,7
1992	4.151	-68	-1,6		1.492.622	-36.319	-2,4		1.669.722	-109.523	-6,2		0,3
1993	4.612	461	11,1		1.814.485	321.863	21,6		1.964.860	295.138	17,7		0,2
1994	3.962	-650	-14,1		1.726.653	-87.832	-4,8		1.853.812	-111.048	-5,7		-2,7
1995	4.430	468	11,8		2.072.738	346.085	20,0		2.185.885	332.073	17,9		-1,3
1996	4.354	-76	-1,7		1.810.162	-262.576	-12,7		1.893.754	-292.131	-13,4		-0,1
1997	4.433	79	1,8		1.854.368	44.207	2,4		1.930.382	36.628	1,9		0,2
1998	4.532	99	2,2		1.895.631	41.262	2,2		1.972.684	42.302	2,2		2,6
1999	4.717	185	4,1		2.121.792	226.161	11,9		2.190.663	217.979	11,0		0,2
2000	4.623	-94	-2		1.997.055	-124.737	-5,9		2.029.931	-160.732	-7,3		5,5
2001	4.511	-112	-2,4		2.352.789	355.734	17,8		2.368.585	338.654	16,7		0,4
2002	4.811	300	6,7		2.211.832	-140.957	-6,0		2.225.880	-157.748	-6,6		-1,0
2003 ²	5.144	333	6,9		2.358.296	146.464	6,6		2.358.296	132.416	5,9		0,0

¹ Rispetto all'anno precedente.

² Valori reali: variazione % rispetto all'anno precedente. Fonte: stime BAK, luglio 2004.

³ Dato provvisorio

La crescita del 6,6% in termini nominali (5,9% in quelli reali) del valore delle compravendite registrate nel 2003, rispetto all'anno precedente, va senz'altro interpretata come un segnale positivo dell'andamento economico cantonale. Ciononostante la variazione va letta tenendo conto delle forti oscillazioni che caratterizzano da sempre il mercato immobiliare (vedi tab.1 e graf. A). Acquistando (o vendendo) per complessivamente 2,358 mia. di fr. la cifra d'affari del comparto immobiliare ritrova il livello del 2001, recuperando, se così si può dire, la sensibile diminuzione (140,9 mio di fr., -6,0%) del 2002. Malgrado l'altalenarsi dei valori annui, il mercato immobiliare sembrerebbe manifestare, dal 1991, una leggera ma costante tendenza alla crescita (vedi graf. A).

Costruire la propria casa

L'analisi per genere di fondo rivela una crescita, anche se non uniforme, in entrambi i tre comparti abitualmente considerati. I terreni non edificati, che rappresentano però solo una piccola fetta del mercato complessivo (il 9,7% per quanto concerne il valore, nel 2003), hanno registrato un aumento del 3,0% (vedi tab. 2). Da anni, il valore di questo tipo di transazione si aggira attorno ai 200 mio di fr. Se però scomponiamo il dato in fun-

zione del domicilio dell'acquirente, possiamo osservare come gli acquisti di persone fisiche, domiciliate in Ticino, che rappresentano il 69,2% di questo comparto, dal 1995 abbiano registrato una sensibile crescita, compensando così la diminuzione degli acquisti registrata da altre categorie. Potremmo quindi ipotizzare una ripresa di interesse, da parte dei ticinesi, per la proprietà fondiaria, in particolare per la propria casa. L'interesse, per l'acquisto di terreni non edificati, da parte di persone giuridiche è molto contenuto e in ulteriore calo (-7,8%) nel 2003. Ciò può essere in parte spiegato con la riserva di edifici esistenti offerti in vendita a prezzi vantaggiosi, conseguenza di un'eccedenza delle superfici industriali e commerciali, rispetto ai bisogni reali, generata dalle difficoltà in cui si è trovata l'economia ticinese negli scorsi anni.

L'eccedenza di spazi industriali e commerciali

L'analisi dei dati relativi agli acquisti di terreni edificati, sembrerebbe confermare questa interpretazione. Questo comparto è di gran lunga il più importante e rappresenta, con i suoi 1.276 mio di acquisti nel 2003, il 54,1% del mercato. Se, complessivamente, esso ha registrato una crescita del 4,1%

rispetto al 2003, l'incremento relativo agli acquisti delle persone giuridiche ha subito un incremento del 19,5%. Va pur detto però che questo dinamismo fa seguito a un 2002 di crisi, che ha visto dimezzarsi gli acquisti delle persone giuridiche rispetto all'anno precedente. Il valore degli acquisti di terreni edificati da parte di persone fisiche, complessivamente è regredito dello 0,9%. Ciò è dovuto alla sensibile contrazione degli acquisti di persone domiciliate fuori cantone (-7,2%) o all'estero (-11,8%), mentre il mercato interno, cioè quello relativo agli acquisti di domiciliati in Ticino, è aumentato leggermente (1,8%).

Condominio cercasi

E' la proprietà par piani (PPP) il comparto più dinamico del mercato immobiliare cantonale, esso interessa però prevalentemente le persone fisiche. Gli acquisti di PPP da parte di persone giuridiche, abbastanza importanti all'inizio degli anni '90, si sono praticamente dimezzati successivamente e anche l'incremento del 10,0% registrato dal valore degli acquisti di persone giuridiche con domicilio in Ticino non permette di ritrovare i livelli del 1995. Il condominio piace invece sempre più alle persone fisiche. I ticinesi, o

Numero e valore degli acquisti immobiliari secondo il genere e il domicilio dell'acquirente, per oggetto, dal 1995

Numero		Persone fisiche domiciliate in				Persone giuridiche domiciliate in				Totale generale
		Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	
Edificato	1995	1.090	373	65	1.528	146	80	–	226	1.754
	2000	1.010	332	78	1.420	125	85	1	211	1.631
	2001	1.021	340	66	1.427	119	52	8	179	1.606
	2002	1.114	310	76	1.500	117	37	1	155	1.655
	2003	1.197	293	73	1.563	100	44	2	146	1.709
	Var.% '02-'03	7,5	-5,5	-3,9	4,2	-14,5	18,9	100,0	-5,8	3,3
Non edificato	1995	932	157	31	1.120	256	26	1	283	1.403
	2000	1.079	157	35	1.271	200	28	5	233	1.504
	2001	1.015	164	28	1.207	199	29	–	228	1.435
	2002	1.054	131	27	1.212	185	25	2	212	1.424
	2003	1.067	147	27	1.241	164	11	–	175	1.416
	Var.% '02-'03	1,2	12,2	0,0	2,4	-11,4	-56,0	...	-17,5	-0,6
PPP	1995	558	385	156	1.099	108	66	–	174	1.273
	2000	743	404	214	1.361	80	45	2	127	1.488
	2001	815	352	201	1.368	63	35	4	102	1.470
	2002	1.012	400	202	1.614	88	23	7	118	1.732
	2003	1.231	441	230	1.902	79	27	11	117	2.019
	Var.% '02-'03	21,6	10,3	13,9	17,8	-10,2	17,4	57,1	-0,8	16,6
Totale	1995	2.580	915	252	3.747	510	172	1	683	4.430
	2000	2.832	893	327	4.052	405	158	8	571	4.623
	2001	2.851	856	295	4.002	381	116	12	509	4.511
	2002	3.180	841	305	4.326	390	85	10	485	4.811
	2003	3.495	881	330	4.706	343	82	13	438	5.144
	Var.% '02-'03	9,9	4,8	8,2	8,8	-12,1	-3,5	30,0	-9,7	6,9
Valore										
Edificato	1995	576.716	150.029	38.566	765.311	330.638	150.522	–	481.161	1.246.472
	2000	515.882	157.635	59.287	732.804	215.681	182.195	1.750	399.626	1.132.430
	2001	607.076	206.715	49.941	863.732	288.965	264.164	88.087	641.216	1.504.948
	2002	678.224	182.119	60.728	921.071	188.609	106.547	9.500	304.655	1.225.726
	2003	690.137	168.936	53.559	912.631	220.075	129.660	14.200	363.935	1.276.567
	Var.% '02-'03	1,8	-7,2	-11,8	-0,9	16,7	21,7	49,5	19,5	4,1
Non edificato	1995	114.051	9.331	6.947	130.329	72.023	11.485	300	83.808	214.137
	2000	155.616	26.017	5.142	186.776	44.132	15.712	1.101	60.945	247.721
	2001	125.648	18.137	4.383	148.168	57.143	38.457	–	95.600	243.767
	2002	149.197	11.624	5.951	166.772	41.150	12.932	585	54.667	221.439
	2003	157.935	17.041	2.763	177.739	36.551	13.844	–	50.395	228.134
	Var.% '02-'03	5,9	46,6	-53,6	6,6	-11,2	7,1	-100,0	-7,8	3,0
PPP	1995	221.399	138.755	76.755	436.909	96.846	78.374	–	175.220	612.130
	2000	268.404	149.547	110.015	527.965	41.205	45.013	2.720	88.938	616.904
	2001	299.791	128.140	100.537	528.468	48.222	22.664	4.720	75.606	604.074
	2002	398.778	158.798	107.768	665.344	64.421	31.087	3.815	99.323	764.667
	2003	482.554	167.755	106.348	756.656	70.892	20.471	5.576	96.939	853.595
	Var.% '02-'03	21,0	5,6	-1,3	13,7	10,0	-34,2	46,2	-2,4	11,6
Totale	1995	912.166	298.115	122.269	1.332.549	499.507	240.381	300	740.189	2.072.738
	2000	939.902	333.200	174.444	1.447.546	301.018	242.920	5.571	549.509	1.997.055
	2001	1.032.515	352.992	154.861	1.540.367	394.330	325.285	92.807	812.422	2.352.789
	2002	1.226.199	352.542	174.446	1.753.187	294.180	150.565	13.900	458.645	2.211.832
	2003	1.330.626	353.731	162.669	1.847.027	327.518	163.974	19.776	511.269	2.358.296
	Var.% '02-'03	8,5	0,3	-6,8	5,4	11,3	8,9	42,3	11,5	6,6

Altre tabelle sono disponibili nel menu "Prodotti / Dati, statistiche e società" sul sito www.ti.ch/ustat

3 Numero e valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari per regione, subregione e comprensorio, dal 1996

	Numero					Valore				
	2000	2001	2002	2003	Var. % '02-'03	2000	2001	2002	2003	Var. % '02-'03
REGIONE TREVALLI	526	474	511	496	-2,9	77.927	66.818	83.406	84.153	0,9
SUB-REGIONE LEVENTINA	190	205	186	183	-1,6	23.279	24.598	28.041	31.053	10,7
Compr. Alta Leventina	69	61	67	56	-16,4	10.021	7.342	7.322	8.206	12,1
Compr. Media Leventina	79	77	74	85	14,9	8.307	9.768	10.397	11.862	14,1
Compr. Bassa Leventina	42	67	45	42	-6,7	4.951	7.488	10.323	10.986	6,4
SUB-REGIONE BLENIO	174	140	163	159	-2,5	19.084	11.309	21.272	19.312	-9,2
Compr. Alta Blenio	42	35	47	47	-	8.354	2.516	7.686	4.665	-39,3
Compr. Media Blenio	41	45	60	57	-5,0	3.881	4.780	7.384	8.128	10,1
Compr. Bassa Blenio	91	60	56	55	-1,8	6.848	4.013	6.201	6.519	5,1
SUB-REGIONE RIVIERA	162	129	162	154	-4,9	35.564	30.910	34.092	33.788	-0,9
REGIONE LOCARNESE E VALLE MAGGIA	1.384	1.372	1.416	1.540	8,8	544.769	689.079	601.598	661.852	10,0
SUB-REGIONE SP.DESTRA	693	706	777	861	10,8	371.087	491.105	437.048	494.412	13,1
SUB-REGIONE GAMBAROGNO	193	158	175	178	1,7	66.618	52.168	63.607	60.655	-4,6
SUB-REGIONE VERZASCA	201	203	207	200	-3,4	64.786	102.994	64.075	64.392	0,5
Compr. Verzasca Valle	49	57	34	40	17,6	5.898	6.045	5.841	7.195	23,2
Compr. Verzasca Piano	152	146	173	160	-7,5	58.888	96.949	58.234	57.197	-1,8
SUB-REGIONE MELEZZA	98	92	81	100	23,5	19.466	24.626	19.416	20.507	5,6
Compr. Centovalli	57	42	42	42	-	6.333	6.987	3.773	3.493	-7,4
Compr. T. Pedemonte	41	50	39	58	48,7	13.134	17.640	15.642	17.014	8,8
SUB-REGIONE ONSERNONE	30	37	25	24	-4,0	1.814	1.745	3.885	3.979	2,4
SUB-REGIONE V. MAGGIA	169	176	151	177	17,2	20.998	16.441	13.566	17.907	32,0
Compr. Lavizzara	26	25	26	27	3,8	1.191	1.160	2.724	2.100	-22,9
Compr. Rovana	27	25	17	24	41,2	1.798	3.676	801	1.013	26,4
Compr. Fondo V. Maggia	116	126	108	126	16,7	18.009	11.606	10.041	14.794	47,3
REGIONE BELLINZONESE	374	391	380	442	16,3	183.459	216.839	176.996	240.846	36,1
SUB-REGIONE BELLINZONA	298	314	306	368	20,3	128.062	192.621	132.732	218.768	64,8
SUB-REGIONE P. MAGADINO	76	77	74	74	-	55.397	24.218	44.263	22.078	-50,1
REGIONE LUGANESE	1.714	1.696	1.853	1.946	5,0	916.484	1.113.059	1.066.339	1.057.052	-0,9
SUB-REGIONE LUGANO	993	957	1.081	1.160	7,3	695.589	833.650	824.407	813.390	-1,3
SUB-REGIONE V. LUGANO	338	343	365	377	3,3	110.287	107.224	122.838	114.766	-6,6
Compr. Veduggio	141	144	143	180	25,9	65.737	58.715	53.578	60.903	13,7
Compr. Capriasca	173	176	191	162	-15,2	41.183	46.824	64.764	48.247	-25,5
Compr. Valcolla	24	23	31	35	12,9	3.367	1.685	4.497	5.616	24,9
SUB-REGIONE MALCANTONE	383	396	407	409	0,5	110.608	172.186	119.093	128.896	8,2
Compr. Alto Malcantone	62	73	78	72	-7,7	10.670	13.829	14.584	12.086	-17,1
Compr. Medio Malcantone	140	136	125	117	-6,4	28.374	40.202	26.518	27.862	5,1
Compr. Basso Malcantone	181	187	204	220	7,8	71.564	118.155	77.992	88.948	14,0
REGIONE MENDRISIOTTO	626	578	651	720	10,6	274.606	266.994	283.494	314.392	10,9
SUB-REGIONE CHIASSO	157	128	177	208	17,5	73.249	85.013	104.959	90.226	-14,0
SUB-REGIONE MENDRISIO	415	390	409	450	10,0	192.888	169.922	155.852	212.291	36,2
SUB-REGIONE V. MUGGIO	54	60	65	62	-4,6	8.468	12.059	22.683	11.875	-47,6
CANTONE	4.624	4.511	4.811	5.144	6,9	1.997.245	2.352.789	2.211.832	2.358.296	6,6



foto Ti-press / Samuel Golay

meglio i domiciliati in Ticino, tradizionalmente restii a investire in una proprietà per piani, sembrano, da qualche anno a questa parte, manifestare un interesse crescente per questo genere di proprietà. In pochi anni il numero di appartamenti acquistati è più che raddoppiato, passando dalle 558 unità del 1995, alle 1.231 del 2003. Gli incrementi, del 21,6% per il numero e del 21,0% del valore, registrati nel 2003 sono più che significativi di questa tendenza (vedi sempre tab. 2). Questa tendenza, anche se in modo meno marcato, caratterizza anche gli acquisti delle persone fisiche domiciliate fuori cantone. Gli acquisti dei "confederati" sono cresciuti, per quanto riguarda il valore, del 5,6% rispetto al 2002 e del 20,9% rispetto al 1995. Quelli dei domiciliati all'estero, malgrado il leggero calo (-1,3%) del 2003, sono passati dai 76,8 mio di fr. del 1995, ai 106,3 del 2003 (38,4%).

Bellinzona la più dinamica nel 2003

Delle cinque regioni funzionali abitualmente considerate nelle nostre analisi (vedi tab. 3), quella di Bellinzona risulta essere la più dinamica. Le compravendite nel 2003 sono cresciute,

in valore, del 36,1%, grazie a un incremento record della sub-regione di Bellinzona che ha visto aumentare del 64,8% il valore degli acquisti immobiliari. Va però detto che gli incrementi si riferiscono a un anno, il 2002, nel quale queste regioni hanno registrato forti diminuzioni. Analoga la situazione del Locarnese e Valle Maggia. L'incremento del 10,0% del 2003, generato in larga misura dalla ripresa del mercato della sub-regione Sponda Destra, permette di recuperare parzialmente il calo registrato l'anno precedente. Nel Mendrisotto invece la crescita (10,9% nel 2003) ha connotazioni più strutturali, legate in particolare al forte e regolare sviluppo degli acquisti nella sub-regione Mendrisio. Due regioni, con caratteristiche però molto diverse, registrano una situazione stazionaria del mercato immobiliare. La regione TreValli, le cui compravendite si aggirano da anni attorno agli 80 mio di fr.: l'esiguità delle cifre non permette considerazioni particolari. La regione Luganese, nella quale si concentra quasi la metà delle transazioni cantonali, con una cifra d'affari complessiva di circa un miliardo all'anno nell'immobiliare dal 1999 in

poi. Questa stazionarietà sembra caratterizzare prevalentemente la sub-regione di Lugano, con circa 800 mio di fr. di compravendite annuali, mentre le altre tre sub-regioni denotano oscillazioni, anche marcate, da un anno all'altro, oscillazioni tipiche dell'aleatorietà che caratterizza i piccoli mercati.

Un giardino per tanti

Per concludere questa breve analisi possiamo ribadire che il mercato immobiliare ticinese continua la sua lenta crescita, dopo il crollo dell'inizio degli anni '90, una crescita legata al mercato interno e specialmente agli acquisti delle persone fisiche. Questo andamento è determinato prevalentemente da un interesse marcato per le proprietà per piani, che sembra riguardare sia i ticinesi, sia gli investitori d'oltregottardo.

Il mercato immobiliare ticinese sembra quindi, per quanto concerne la domanda delle famiglie (residenze primarie e secondarie), consolidarsi verso prodotti più consoni a una realtà urbana, nella quale lo spazio si fa sempre più prezioso (si veda l'inserito del Dipartimento del territorio, allegato a questo numero di Dati). La domanda di abitazioni in condominio scaturisce probabilmente dalla necessità delle famiglie di disporre di un'abitazione propria a prezzi accessibili, evitando la trappola dell'eccessivo indebitamento che ha caratterizzato gli anni '80. E' forse anche il risultato di una politica, da parte di determinati comuni, favorevole a una maggiore edificabilità dei terreni attraverso l'aumento degli indici pianificatori (occupazione e sfruttamento) dei piani regolatori. E' evidente che la casetta monofamiliare, con il proprio giardino, nelle vicinanze del posto di lavoro, diventa sempre più un privilegio per pochi. L'opzione condominio implica però anche nuove forme di convivenza, la disponibilità alla gestione comune di certi spazi, una nuova cultura che modificherà sicuramente in profondità la società urbana che sta sempre più caratterizzando il nostro cantone. ■