



La congiuntura fino al 2004:  
i dati annuali sulle transazioni  
immobiliari

# Un mercato ancora in espansione

Tarcisio Cima, Ustat

**I**l mercato immobiliare cantonale degli ultimi 70 anni (v.graf.A), così come scaturisce dalla statistica sugli acquisti di proprietà fondiaria, mostra, su una trama di fondo caratterizzata da una crescita regolare, anomalie a dir poco spettacolari. Esse coincidono con i momenti di euforia del mercato e i successivi, quasi sempre repentini, ridimensionamenti. Il picco dell'89 relativizza evidentemente gli altri periodi e ci fa prendere maggiore coscienza del terremoto che ha scombussolato il mercato cantonale delle transazioni immobiliari, influenzato da un'eccessiva atti-

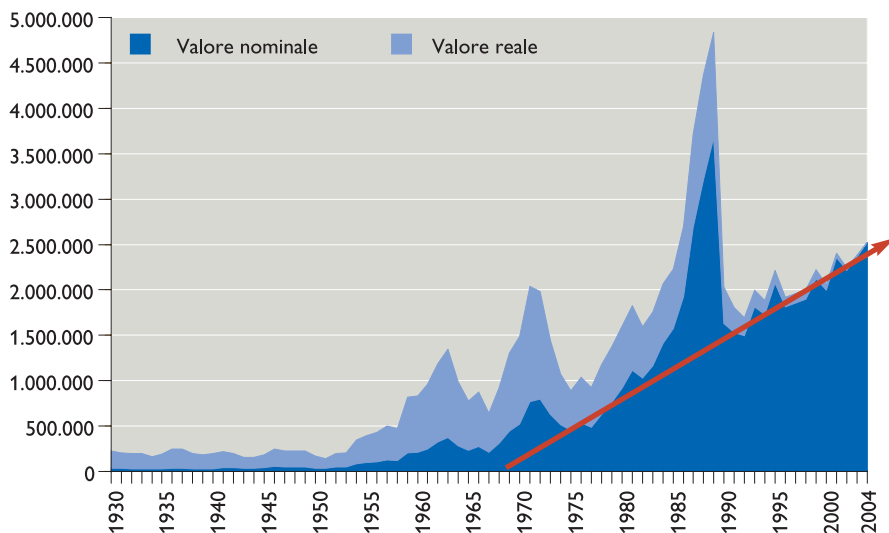
vità edile, ma anche dalla speculazione. La vendita di uno stesso fondo, sovente del valore di diversi milioni, più volte a distanza di pochi giorni non era un'eccezione in quel periodo e, di conseguenza, la curva relativa al valore degli acquisti di proprietà rimane gonfiata da simili transazioni che, in realtà, non riflettono un'attività immobiliare concreta.

Dopo il trauma degli anni '90 il mercato cantonale si sta, lentamente ma gradualmente, riprendendo. Dal miliardo e mezzo del 1992, con fasi alterne ma contenute di variazioni annue, nel 2004 abbiamo superato la quota dei 2,5 mia di fr. Nessuno auspica il ritorno ai livelli di 15 anni fa; ciononostante questa crescita regolare testimonia di un ritorno di fiducia degli immobiliari e degli impresari costruttori, stimolati da una domanda interna più consona alle potenzialità della nostra realtà.

I tassi d'interesse bassi e il livello degli affitti relativamente alto inducono nuovamente le famiglie a investire nella propria abitazione. La casa monofamiliare non è però più la sola risposta, visti gli alti costi e le difficoltà nel reperire terreni idonei a prezzi accessibili. Da qualche anno a questa parte la richiesta di abitazioni in proprietà per piani si è sviluppata considerevolmente. Una nuova mentalità si sta sviluppando in Ticino, più propensa a condividere lo spazio abitativo con altre famiglie, allettata dai prezzi convenienti e forse anche meno legata all'idea dell'acquisto di una casa per tutta la vita. I recenti dati relativi all'attività immobiliare nel 2004, confermano questa tendenza e prolungano un trend improntato all'ottimismo.

foto Ti-press / Gabriele Putzu

**A** Valori nominali e reali, in 1.000 fr. (al potere d'acquisto del 2004), delle transazioni immobiliari, in Ticino, dal 1930



# 1 Numero, valori nominali e reali in 1.000 fr. (al potere d'acquisto del 2004), delle transazioni immobiliari, in Ticino, dal 1990

	Numero	Variazione <sup>1</sup>		Valore nominale	Variazione <sup>1</sup>		Valore reale	Variazione <sup>1</sup>		PIL <sup>2</sup>
		Ass.	%		Ass.	%		Ass.	%	
1990	4.652	-2.978	-39,0	1.626.517	-2.047.938	-55,7	2.032.510	-2.785.192	-58,0	3,3
1991	4.219	-433	-9,3	1.528.941	-97.576	-6,0	1.804.670	-227.840	-11,2	-1,3
1992	4.151	-68	-1,6	1.492.622	-36.319	-2,4	1.693.582	-111.088	-6,2	0,0
1993	4.612	461	11,1	1.814.485	321.863	21,6	1.992.938	299.356	17,7	-0,3
1994	3.962	-650	-14,1	1.726.653	-87.832	-4,8	1.880.303	-112.635	-5,7	-0,7
1995	4.430	468	11,8	2.072.738	346.085	20,0	2.217.122	336.818	17,9	-1,2
1996	4.354	-76	-1,7	1.810.162	-262.576	-12,7	1.920.816	-296.306	-13,4	-0,1
1997	4.433	79	1,8	1.854.368	44.206	2,4	1.957.968	37.152	1,9	0,6
1998	4.532	99	2,2	1.895.631	41.263	2,2	2.000.874	42.906	2,2	2,6
1999	4.717	185	4,1	2.121.792	226.161	11,9	2.221.968	221.094	11,0	0,6
2000	4.624	-93	-2,0	1.997.245	-124.547	-5,9	2.059.135	-162.833	-7,3	5,3
2001	4.515	-109	-2,4	2.355.155	357.910	17,9	2.402.432	343.297	16,7	0,2
2002	4.811	296	6,6	2.211.832	-143.323	-6,1	2.243.440	-158.993	-6,6	-0,9
2003	5.151	340	7,1	2.361.601	149.769	6,8	2.380.232	136.792	6,1	0,0
2004 <sup>3</sup>	5.291	140	2,7	2.527.067	165.466	7,0	2.527.067	146.836	6,2	1,6

<sup>1</sup> Rispetto all'anno precedente.

<sup>2</sup> Valori reali: variazione % rispetto all'anno precedente. Fonte: stime BAK, luglio 2005.

<sup>3</sup> I dati relativi al 2004 in questa come nelle successive tabelle sono provvisori (v. riquadro metodologico).

## I dati del 2004

Nel 2004 il valore complessivo delle transazioni immobiliari ha superato i 2,5 miliardi di franchi. Rispetto all'anno precedente la crescita, in termini reali, è stata del 6,2% (del 7,0% in termini nominali). È quasi esattamente la crescita intervenuta tra il 2002 e il 2003. Per il secondo anno consecutivo il mercato immobiliare ticinese fa dunque registrare una discreta espansione. Si conferma un ritmo di crescita che ha caratterizzato, pur con un andamento altalenante di anno in anno (v. graf. A e tab. 1), l'intero decennio scorso.

L'analisi per genere di fondo (v. tab. 2) rivela che, diversamente dall'anno precedente, la crescita non tocca tutti i tre comparti abitualmente considerati, ma solo quello dei terreni edificati, dove è peraltro parecchio consistente, raggiungendo quasi il 15%. Sono invece in leggero calo le transazioni relative ai terreni non edificati (-1,3%) e alle PPP (-2,6).

In termini assoluti le transazioni relative a **fondi edificati** fanno la parte del leone, sia per numero, sia per valore. Nel 2004 il loro valore ha sfiorato la cifra di 1,5 miliardi di franchi (pari al 60% del totale delle transazioni).

La crescita è appannaggio soprattutto delle persone giuridiche (+24,7%), ma riguarda anche le persone fisiche (+11,1%). Se si guarda al *domicilio degli acquirenti* (v. sempre la tab. 2) spicca il forte dinamismo degli operatori domiciliati in Ticino, soprattutto fra le persone giuridiche (+29,3%), ma anche fra le persone fisiche (+12,0%). Calano invece gli acquisti da parte dei Confederati: lievemente (-2,7%) quelli delle persone fisiche; in modo più marcato (-34,8%) quelli delle persone giuridiche. Si può ipotizzare un sorta di travaso di proprietà dai Confederati ai Ticinesi? Perfino un ritorno di proprietà immobiliare in mano ticinese? Oppure è lo specchio di una crescente disaffezione dei Confederati per la proprietà immobiliare al sud delle Alpi? Meglio evitare conclusioni affrettate in queste direzioni. Più verosimilmente si tratta di un fenomeno puntuale, da verificare nel corso dei prossimi anni. I dati, in forte crescita, per le persone domiciliate in altre nazioni, devono essere relativizzati perché riferiti a quantità assolute modeste.

Per valutare i dati relativi ai **fondi non edificati** occorre tener presente il fatto che questo è in gran parte un mercato "interno",

fra ticinesi. Essi rappresentano infatti nel 2004 (ma tradizionalmente le proporzioni sono analoghe) oltre l'85% degli acquirenti e oltre il 75% dei venditori. È pure un mercato dominato dalle persone fisiche (82% degli acquirenti e 83% dei venditori), con le persone giuridiche in secondo piano. Con accettabile approssimazione si può ipotizzare che le compravendite di fondi non edificati delle persone fisiche riguardino in prevalenza terreni destinati alla edificazione di abitazioni, mentre quelle delle persone giuridiche si concentrino piuttosto su terreni destinati ad attività commerciali ed industriali. Alla luce di queste premesse, il dato più significativo per il comparto dei fondi non edificati (complessivamente fermo sulle posizioni dell'anno precedente) è il nuovo avanzamento - seppur appena accennato - degli acquisti da parte delle persone fisiche domiciliate in Ticino (+2,3%). È la conferma di una tendenza di medio periodo, che ha portato il loro volume di acquisti dai ca. 115 milioni del 1995 agli oltre 160 milioni del 2004. Si conferma quindi l'ipotesi, già delineata gli scorsi anni, del rinnovato interesse dei ticinesi per la proprietà fondiaria, in prevalenza finalizzata all'edificazione

«Nel 2004 il valore complessivo delle transazioni immobiliari ha superato i 2,5 miliardi di franchi.»

## 2 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		
Edificati	1995	1.090	373	65	1.528	146	80	–	226	1.754	
	2001	1.023	340	66	1.429	119	52	8	179	1.608	
	2002	1.114	310	76	1.500	117	37	1	155	1.655	
	2003	1.198	293	73	1.564	101	44	2	147	1.711	
	2004 <sup>p</sup>	1.238	325	90	1.653	122	39	10	171	1.824	
	<b>Var.% '03-'04</b>	<b>3,3</b>	<b>10,9</b>	<b>23,3</b>	<b>5,7</b>	<b>20,8</b>	<b>-11,4</b>	<b>400,0</b>	<b>16,3</b>	<b>6,6</b>	
Non edificati	1995	932	157	31	1.120	256	26	1	283	1.403	
	2001	1.017	164	28	1.209	199	29	–	228	1.437	
	2002	1.054	131	27	1.212	185	25	2	212	1.424	
	2003	1.067	147	27	1.241	167	11	–	178	1.419	
	2004 <sup>p</sup>	1.123	155	32	1.310	166	13	2	181	1.491	
	<b>Var.% '03-'04</b>	<b>5,2</b>	<b>5,4</b>	<b>18,5</b>	<b>5,6</b>	<b>-0,6</b>	<b>18,2</b>	<b>...</b>	<b>1,7</b>	<b>5,1</b>	
PPP	1995	558	385	156	1.099	108	66	–	174	1.273	
	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	442	230	1.903	80	27	11	118	2.021	
	2004 <sup>p</sup>	1.262	405	187	1.854	80	28	14	122	1.976	
	<b>Var.% '03-'04</b>	<b>2,5</b>	<b>-8,4</b>	<b>-18,7</b>	<b>-2,6</b>	<b>–</b>	<b>3,7</b>	<b>27,3</b>	<b>3,4</b>	<b>-2,2</b>	
Totale	1995	2.580	915	252	3.747	510	172	1	683	4.430	
	2001	2.855	856	295	4.006	381	116	12	509	4.515	
	2002	3.180	841	305	4.326	390	85	10	485	4.811	
	2003	3.496	882	330	4.708	348	82	13	443	5.151	
	2004 <sup>p</sup>	3.623	885	309	4.817	368	80	26	474	5.291	
	<b>Var.% '03-'04</b>	<b>3,6</b>	<b>0,3</b>	<b>-6,4</b>	<b>2,3</b>	<b>5,7</b>	<b>-2,4</b>	<b>100,0</b>	<b>7,0</b>	<b>2,7</b>	
Valore	Edificato	1995	576.716	150.029	38.566	765.311	330.638	150.522	–	481.161	1.246.472
	2001	609.261	206.715	49.941	865.917	288.965	264.164	88.087	641.216	1.507.133	
	2002	678.224	182.119	60.728	921.071	188.609	106.547	9.500	304.655	1.225.726	
	2003	690.787	168.936	53.559	913.281	221.175	129.660	14.200	365.035	1.278.317	
	2004 <sup>p</sup>	773.941	164.413	75.930	1.014.283	286.031	84.535	84.498	455.064	1.469.347	
	<b>Var.% '03-'04</b>	<b>12,0</b>	<b>-2,7</b>	<b>41,8</b>	<b>11,1</b>	<b>29,3</b>	<b>-34,8</b>	<b>495,1</b>	<b>24,7</b>	<b>14,9</b>	
Non edificato	1995	114.051	9.331	6.947	130.329	72.023	11.485	300	83.808	214.137	
	2001	125.829	18.137	4.383	148.349	57.143	38.457	–	95.600	243.949	
	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	37.845	13.844	–	51.689	229.428	
	2004 <sup>p</sup>	161.490	19.905	4.932	186.326	32.531	7.395	123	40.049	226.376	
	<b>Var.% '03-'04</b>	<b>2,3</b>	<b>16,8</b>	<b>78,5</b>	<b>4,8</b>	<b>-14,0</b>	<b>-46,6</b>	<b>...</b>	<b>-22,5</b>	<b>-1,3</b>	
PPP	1995	221.399	138.755	76.755	436.909	96.846	78.374	–	175.220	612.130	
	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	167.879	106.348	756.780	71.030	20.471	5.576	97.077	853.857	
	2004 <sup>p</sup>	487.663	168.346	101.025	757.035	47.707	14.502	12.101	74.310	831.345	
	<b>Var.% '03-'04</b>	<b>1,1</b>	<b>0,3</b>	<b>-5,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-32,8</b>	<b>-29,2</b>	<b>117,0</b>	<b>-23,5</b>	<b>-2,6</b>	
Totale	1995	912.166	298.115	122.269	1.332.549	499.507	240.381	300	740.189	2.072.738	
	2001	1.034.881	352.992	154.861	1.542.733	394.330	325.285	92.807	812.422	2.355.155	
	2002	1.226.199	352.542	174.446	1.753.187	294.180	150.565	13.900	458.645	2.211.832	
	2003	1.331.276	353.855	162.669	1.847.801	330.050	163.974	19.776	513.800	2.361.601	
	2004 <sup>p</sup>	1.423.094	352.663	181.887	1.957.644	366.270	106.432	96.722	569.424	2.527.067	
	<b>Var.% '03-'04</b>	<b>6,9</b>	<b>-0,3</b>	<b>11,8</b>	<b>5,9</b>	<b>11,0</b>	<b>-35,1</b>	<b>389,1</b>	<b>10,8</b>	<b>7,0</b>	

La statistica sulle compravendite immobiliari viene effettuata dall'Ustat utilizzando la documentazione messa 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.

Fino al 1988 l'elaborazione dei dati avveniva manualmente, per cui erano considerate, per ogni distretto e per il cantone, le seguenti caratteristiche: valore della transazione, categoria di acquirente e venditore (ticinesi, confederati, italiani, germanici, altri stranieri e persone giuridiche). Per le proprietà per piani veniva allestita una statistica apposita. Dal 1989 sono state rilevate per ogni transazione molte più caratteristiche e in particolare: il comune dove si trova il fondo, la data in cui è avvenuta la transazione, la natura del fondo (edificato, non edificato, proprietà per piani), la superficie, il prezzo, l'attinenza dei compratori e dei venditori (per le persone fisiche), il domicilio (comune, cantone, nazione) la classe economica delle persone giuridiche. Dal 1994, con l'entrata in vigore della legge federale che prevede l'obbligo di pubblicazione degli acquisti di proprietà fondiaria, la raccolta dei dati si basa sul modulo di "Dichiarazione dei dati" che l'alienante è tenuto a compilare sulla base delle norme legislative. La statistica si è così arricchita: si sono aggiunte infatti informazioni relative alle zone di pianificazione e ai relativi indici (occupazione, sfruttamento, edificabilità). Informazioni su questi dati possono essere ottenute su richiesta presso l'Ustat. I dati dell'ultimo anno sono da considerare provvisori in quanto non tutte le transazioni sono già state segnalate all'Ustat. I dati dell'anno precedente sono invece da considerare definitivi. Il passaggio dai dati provvisori a quelli definitivi è comunque quantitativamente irrilevante. L'Ustat dispone di una banca dati con le informazioni sulle singole transazioni a partire dal 1995.

### Fondi edificati

Comprendono tutti i fondi con edifici, ad esclusione delle proprietà per piani (che costituisce una categoria a sé stante). Questa categoria raggruppa quindi situazioni disparate che vanno dalle casette monofamiliari al grande palazzo.

### Fondi non edificati

Raggruppano tutte le compravendite di terreni senza costruzione, indipendentemente dalle loro caratteristiche edificatorie.

### Proprietà per piani (PPP)

Costituite generalmente da un appartamento, ma che 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.).

della propria abitazione, interesse certo ora propiziato dal basso livello dei tassi ipotecari. Gli acquisti di fondi non edificati da parte delle persone giuridiche si sono invece praticamente dimezzati sull'arco dell'ultimo decennio, passando agli oltre 80 milioni del 1995 ai 40 milioni del 2005. La diminuzione è continuata anche tra il 2003 e il 2004 (-22,5%). Questa evoluzione si presta ad una duplice lettura. Da una parte può essere interpretata come conseguenza della sovrabbondanza dell'offerta - a prezzi interessanti - di stabili industriali e commerciali esistenti, rispetto ad una domanda che rimane comprensibilmente timida, in un clima congiunturale moroso come quello che l'economia ticinese sta attraversando. D'altra parte può essere spiegata con la progressiva rarefazione della disponibilità di terreni liberi, e quindi messi sul mercato immobiliare, per questo tipo di utilizzo, a seguito anche delle ingenti acquisizioni, intervenute prima degli anni '90, per i bisogni dei grandi progetti stradali del Sottoceneri e di Alptransit.

Fino al 2003 il segmento di mercato delle **proprietà per piani (PPP)** e più precisamente quello relativo alle *persone fisiche domiciliate in Ticino*, si era rivelato come il più dinamico del mercato immobiliare ticinese visto sul periodo decennale. Il volume delle transazioni si era avvicinato al mezzo miliardo di franchi, mentre nel 1995 era di poco superiore ai 200 milioni di franchi. La progressione si era accelerata tra il 2001 e il 2003, quando era marciata a 100 milioni per anno. Si è invece quasi fermata con il 2004 (+1,1%), anche se il dato sul numero delle transazioni (nel caso delle PPP abitative quest'ultimo è altrettanto significativo del dato sul valore), passando da 1.231 a 1.261 unità, fa registrare una performance leggermente migliore (+2,5%). In ogni caso siamo in presenza di un movimento di assestamento, non sufficiente tuttavia per mettere in discussione le valutazioni degli anni scorsi circa il crescente interesse per un genere di proprietà dell'abitazione - la PPP - tradizionalmente poco frequentato dai ticinesi. Il

dato segnala però che probabilmente sul medio periodo la progressione del fenomeno non sarà così eclatante come lo è stata in alcuni anni recenti. Anche gli acquisti di PPP ad opera delle persone fisiche domiciliate in altri Cantoni (+0,3) e in altre nazioni (-5,0%) mantengono sostanzialmente le posizioni acquisi-

te negli anni precedenti. Continua invece, anzi s'accentua, il calo degli acquisti di PPP da parte delle persone giuridiche (-23,5%), in particolare quelle domiciliate in Ticino (-32,8%). Anche questo non sorprende più di quel tanto. Nel caso di edifici abitativi, le persone giuridiche (Società immobiliari) entrano in gioco soprat-

«Durante l'ultimo decennio il segmento di mercato delle proprietà per piani (PPP) si è rivelato come il più dinamico del mercato immobiliare.»

### 3a Numero delle transazioni immobiliari per regione, subregione e comprensorio, dal 1995

	1995	2000	2001	2002	2003	2004	Var.% '03-'04	Var.% '95-'04
<b>Regione Tre Valli</b>	<b>638</b>	<b>526</b>	<b>474</b>	<b>511</b>	<b>496</b>	<b>578</b>	<b>16,5</b>	<b>-9,4</b>
Sub-Regione Leventina	298	190	205	186	183	202	10,4	-32,2
Compr. Alta Leventina	91	69	61	67	56	63	12,5	-30,8
Compr. Media Leventina	163	79	77	74	85	89	4,7	-45,4
Compr. Bassa Leventina	44	42	67	45	42	50	19,0	13,6
Sub-Regione Blenio	169	174	140	163	159	192	20,8	13,6
Compr. Alta Blenio	45	42	35	47	47	41	-12,8	-8,9
Compr. Media Blenio	55	41	45	60	57	66	15,8	20,0
Compr. Bassa Blenio	69	91	60	56	55	85	54,5	23,2
Sub-Regione Riviera	171	162	129	162	154	184	19,5	7,6
<b>Regione Locarnese e Vallemaggia</b>	<b>1.236</b>	<b>1.384</b>	<b>1.372</b>	<b>1.416</b>	<b>1.541</b>	<b>1.577</b>	<b>2,3</b>	<b>27,6</b>
Sub-Regione Sp. Destra	571	693	706	777	862	855	-0,8	49,7
Sub-Regione Gambarogno	161	193	158	175	178	182	2,2	13,0
Sub-Regione Verzasca	202	201	203	207	200	230	15,0	13,9
Compr. Verzasca Valle	57	49	57	34	40	41	2,5	-28,1
Compr. Verzasca Piano	145	152	146	173	160	189	18,1	30,3
Sub-Regione Melezza	89	98	92	81	100	87	-13,0	-2,2
Compr. Centovalli	48	57	42	42	42	46	9,5	-4,2
Compr. T. Pedemonte	41	41	50	39	58	41	-29,3	0,0
Sub-Regione Onsernone	34	30	37	25	24	35	45,8	2,9
Sub-Regione Vallemaggia	179	169	176	151	177	188	6,2	5,0
Compr. Lavizzara	34	26	25	26	27	25	-7,4	-26,5
Compr. Rovana	19	27	25	17	24	9	-62,5	-52,6
Compr. Fondo Vallemaggia	126	116	126	108	126	154	22,2	22,2
<b>Regione Bellinzonese</b>	<b>426</b>	<b>374</b>	<b>391</b>	<b>380</b>	<b>443</b>	<b>468</b>	<b>5,6</b>	<b>9,9</b>
Sub-Regione Bellinzona	340	298	314	306	369	372	0,8	9,4
Sub-Regione P. Magadino	86	76	77	74	74	96	29,7	11,6
<b>Regione Luganese</b>	<b>1.587</b>	<b>1.714</b>	<b>1.700</b>	<b>1.853</b>	<b>1.951</b>	<b>1.947</b>	<b>-0,2</b>	<b>22,7</b>
Sub-Regione Lugano	799	993	957	1.081	1.164	1.129	-3,0	41,3
Sub-Regione V. Lugano	368	338	346	365	378	417	10,3	13,3
Compr. Vedeggio	148	141	146	143	180	185	2,8	25,0
Compr. Capriasca	189	173	177	191	163	195	19,6	3,2
Compr. Valcolla	31	24	23	31	35	37	5,7	19,4
Sub-Regione Malcantone	420	383	397	407	409	401	-2,0	-4,5
Compr. Alto Malcantone	70	62	74	78	72	68	-5,6	-2,9
Compr. Medio Malcantone	136	140	136	125	117	121	3,4	-11,0
Compr. Basso Malcantone	214	181	187	204	220	212	-3,6	-0,9
<b>Regione Mendrisiotto</b>	<b>543</b>	<b>626</b>	<b>578</b>	<b>651</b>	<b>720</b>	<b>721</b>	<b>0,1</b>	<b>32,8</b>
Sub-Regione Chiasso	134	157	128	177	208	192	-7,7	43,3
Sub-Regione Mendrisio	361	415	390	409	450	440	-2,2	21,9
Sub-Regione V. Muggio	48	54	60	65	62	89	43,5	85,4
<b>Cantone</b>	<b>4.430</b>	<b>4.624</b>	<b>4.515</b>	<b>4.811</b>	<b>5.151</b>	<b>5.291</b>	<b>2,7</b>	<b>19,4</b>

tutto nella fase iniziale (acquisizione del terreno, costruzione dell'edificio), mentre la destinazione finale, per così dire "naturale", della PPP abitativa è la persona fisica. Ci si può quindi aspettare una forte presenza delle persone giuridiche nelle transazioni relative

a PPP solo in una fase di forte espansione dell'edilizia abitativa. Non è detto poi che, rispetto agli anni '90, non siano cambiate anche le modalità operative delle Società immobiliari, nel senso che ora il momento della transazione viene più spesso anticipato

(la PPP è venduta/acquistata prima dell'edificazione) favorendo così il passaggio diretto della proprietà dalla persona fisica detentrici del terreno al destinatario finale (persona fisica) dell'abitazione. Queste nuove modalità, che in qualche modo avvicineranno il

«Non è detto che, rispetto agli anni '90, non siano cambiate anche le modalità operative delle Società immobiliari.»

**3b** Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari per regione, subregione e comprensorio, dal 1995

	1995	2000	2001	2002	2003	2004	Var.% '03-'04	Var.% '95-'04
<b>Regione Tre Valli</b>	<b>112.702</b>	<b>77.927</b>	<b>66.818</b>	<b>83.406</b>	<b>84.153</b>	<b>97.121</b>	<b>15,4</b>	<b>-13,8</b>
Sub-Regione Leventina	32.819	23.279	24.598	28.041	31.053	33.170	6,8	1,1
Compr. Alta Leventina	13.131	10.021	7.342	7.322	8.206	10.798	31,6	-17,8
Compr. Media Leventina	13.067	8.307	9.768	10.397	11.862	14.314	20,7	9,5
Compr. Bassa Leventina	6.621	4.951	7.488	10.323	10.986	8.059	-26,6	21,7
Sub-Regione Blenio	16.799	19.084	11.309	21.272	19.312	21.624	12,0	28,7
Compr. Alta Blenio	6.172	8.354	2.516	7.686	4.665	3.903	-16,3	-36,8
Compr. Media Blenio	7.066	3.881	4.780	7.384	8.128	10.057	23,7	42,3
Compr. Bassa Blenio	3.561	6.848	4.013	6.201	6.519	7.664	17,6	115,2
Sub-Regione Riviera	63.084	35.564	30.910	34.092	33.788	42.327	25,3	-32,9
<b>Regione Locarnese e Vallemaggia</b>	<b>525.704</b>	<b>544.769</b>	<b>689.079</b>	<b>601.598</b>	<b>662.497</b>	<b>678.435</b>	<b>2,4</b>	<b>29,1</b>
Sub-Regione Sp. Destra	392.748	371.087	491.105	437.048	495.057	491.106	-0,8	25,0
Sub-Regione Gambarogno	46.391	66.618	52.168	63.607	60.655	64.321	6,0	38,6
Sub-Regione Verzasca	48.277	64.786	102.994	64.075	64.392	80.026	24,3	65,8
Compr. Verzasca Valle	3.978	5.898	6.045	5.841	7.195	5.135	-28,6	29,1
Compr. Verzasca Piano	44.299	58.888	96.949	58.234	57.197	74.891	30,9	69,1
Sub-Regione Melezza	17.891	19.466	24.626	19.416	20.507	19.392	-5,4	8,4
Compr. Centovalli	2.896	6.333	6.987	3.773	3.493	6.683	91,3	130,8
Compr. T. Pedemonte	14.995	13.134	17.640	15.642	17.014	12.709	-25,3	-15,2
Sub-Regione Onsernone	1.616	1.814	1.745	3.885	3.979	2.760	-30,6	70,8
Sub-Regione Vallemaggia	18.781	20.998	16.441	13.566	17.907	20.830	16,3	10,9
Compr. Lavizzara	1.682	1.191	1.160	2.724	2.100	1.180	-43,8	-29,9
Compr. Rovana	889	1.798	3.676	801	1.013	652	-35,6	-26,7
Compr. Fondo Vallemaggia	16.210	18.009	11.606	10.041	14.794	18.998	28,4	17,2
<b>Regione Bellinzonese</b>	<b>268.461</b>	<b>183.459</b>	<b>216.839</b>	<b>176.996</b>	<b>241.946</b>	<b>199.589</b>	<b>-17,5</b>	<b>-25,7</b>
Sub-Regione Bellinzona	235.432	128.062	192.621	132.732	219.868	156.161	-29,0	-33,7
Sub-Regione P. Magadino	33.029	55.397	24.218	44.263	22.078	43.428	96,7	31,5
<b>Regione Luganese</b>	<b>906.631</b>	<b>916.484</b>	<b>1.115.425</b>	<b>1.066.339</b>	<b>1.058.613</b>	<b>1.234.958</b>	<b>16,7</b>	<b>36,2</b>
Sub-Regione Lugano	658.666	695.589	833.650	824.407	814.941	911.743	11,9	38,4
Sub-Regione V. Lugano	98.571	110.287	107.890	122.838	114.776	175.640	53,0	78,2
Compr. Vedeggio	55.152	65.737	59.378	53.578	60.903	110.592	81,6	100,5
Compr. Capriasca	39.923	41.183	46.827	64.764	48.257	58.392	21,0	46,3
Compr. Valcolla	3.496	3.367	1.685	4.497	5.616	6.656	18,5	90,4
Sub-Regione Malcantone	149.394	110.608	173.886	119.093	128.896	147.576	14,5	-1,2
Compr. Alto Malcantone	11.177	10.670	15.529	14.584	12.086	15.944	31,9	42,7
Compr. Medio Malcantone	30.355	28.374	40.202	26.518	27.862	35.140	26,1	15,8
Compr. Basso Malcantone	107.862	71.564	118.155	77.992	88.948	96.492	8,5	-10,5
<b>Regione Mendrisiotto</b>	<b>259.240</b>	<b>274.606</b>	<b>266.994</b>	<b>283.494</b>	<b>314.392</b>	<b>316.963</b>	<b>0,8</b>	<b>22,3</b>
Sub-Regione Chiasso	106.152	73.249	85.013	104.959	90.226	93.980	4,2	-11,5
Sub-Regione Mendrisio	143.686	192.888	169.922	155.852	212.291	199.198	-6,2	38,6
Sub-Regione V. Muggio	9.402	8.468	12.059	22.683	11.875	23.785	100,3	153,0
<b>Cantone</b>	<b>2.072.738</b>	<b>1.997.245</b>	<b>2.355.155</b>	<b>2.211.832</b>	<b>2.361.601</b>	<b>2.527.067</b>	<b>7,0</b>	<b>21,9</b>

mercato delle abitazioni ai principi del "just in time" e della eliminazione degli stock, propri della produzione industriale moderna, possono contribuire a spiegare anche la sensibile diminuzione del tasso di abitazioni vuote registrata negli ultimi anni.

I **dati regionalizzati** (v. tab. 3) vanno presi con molta prudenza. Più si scende nel dettaglio più si ha a che fare con segmenti di mercato quantitativamente molto piccoli. I dati annuali sono facilmente influenzati da evenienze e circostanze molto specifiche,

puntuali, casuali. Le variazioni percentuali possono risultare anche impressionanti, ma non sono necessariamente significative di tendenze di fondo, in qualche caso possono anche essere fuorvianti. Così nel 2003 la Regione Bellinzonese si proponeva quale

# Il mercato cresce in sintonia con la forza contrattuale del Paese



Gianluigi Piazzini\*

I dati pubblicati invitano a formulare alcune considerazioni. Sulla base della tabella delle transazioni immobiliari in termini reali troviamo intanto la conferma della bolla immobiliare di fine anni Ottanta ed il relativo tonfo nei primi anni Novanta. La bolla emerge ancora di più se la confrontiamo con quella degli inizi anni Settanta che alla luce del grafico si riduce per la verità a ben poca cosa. Per evidenziare maggiormente l'incredibile andamento del 1989, quando ci trovammo all'apice, basti considerare che a tutt'oggi siamo ancora lontani un miliardino, sempre per buona pesa, dall'anno record. Meglio così perché sempre alla luce del grafico, scontando quegli anni ruggenti e qualche aggiustamento congiunturale, la crescita dal 1970 è stata tutto sommato regolare ed in sintonia con l'evoluzione della forza contrattuale del Paese.

Alla luce dei dati del 2000 constatiamo che, dopo gli anni Novanta, vi è stata una regolare crescita in parte trainata dal mercato della prima casa notoriamente più sensibile al costo del denaro che come sappiamo è da tempo al minimo storico. Un andamento che non può che far piacere. Sempre più inquilini hanno perciò deciso di passare alla categoria dei proprietari!

Considerando le varie distretti, senza scontare valli e sponde, troviamo la conferma che il Luganese ed il Locarnese rappresentano  $\frac{3}{4}$  del mercato e che con il Mendrisiotto saremmo attorno all'88%.

È il piano più vivace che riesce a coniugare le varie destinazioni: dall'industriale al residenziale, dal supporto ai servizi alla destinazione di svago e riposo. Tanto per completare questo spaccato, oltre che a sottolineare che il Luganese rappresenta quasi il 50% del mercato, risulta evidente che oltre il sessanta per cento delle transazioni cifrate avvengono nel Sottoceneri. Sono considerazioni comunque già di dominio pubblico e che confermano le diverse rendite di posizione, la forza contrattuale e quant'altro.

Certo sarebbe interessante poter approfondire determinati valori e cercare una correlazione significativa considerando il numero delle transazioni e le varie destinazioni (prima e seconda casa, destinazioni commerciali ed amministrative, ecc.).

Probabilmente, a parte le risorse necessarie, bisognerà però inserire qualche ipotesi di lavoro come quella di neutralizzare le transazioni di gran peso che seppur spalmate hanno il loro peso.

Per quanto riguarda l'aumento del parco immobiliare a destinazione residenziale si trova la conferma di una buona produzione. Sono oltre 1.700 unità annue, ca. mezzo miliardo d'investimento, sostanza che crea lavoro e cespiti fiscali più che interessanti. Se poi tenessimo presente le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie del tessuto immobiliare esistente dovremmo aggiungere qualche centinaia di milioni di commesse in più per l'edilizia in generale. Insomma il privato con la sua sostanza è un'autentica bocca di fuoco in termine di opportunità di lavoro e cifra d'affari generata.

Terremo questo ritmo di produzione fra l'altro riscontrabile anche a livello nazionale? Pur ricordando che le considerazioni vanno fatte su alcuni anni, sono piuttosto scettico; convengo che l'asticella delle 1.450 unità annuali per i prossimi anni sia significativa. La popolazione è quella che è ed il Paese non brilla per la sua crescita!

Per concludere, il mercato, fatta eccezione per alcuni anni di follia, cresce in sintonia con la forza contrattuale del Paese.

Sul fronte della quota dei proprietari, l'aumento della stessa è significativa e rappresenta pur sempre un atto di fiducia nei confronti del Paese. Ci avviciniamo lentamente alla quota delle locomotive continentali; ciò significa che la dotazione da affittare resterà sempre adeguata ed in sintonia con la domanda.

Da ultimo mi sia concesso sottolineare che lo sfritto, indicato in termini percentuali, si riferisce all'intera dotazione in unità quindi con le seconde residenze comprese che come sappiamo non vengono messe a reddito! Per farla breve lo sfritto significativo, per intenderci quello che dovrebbe riflettere il disponibile, è superiore a quello ufficiale.

\* Presidente della Catef-Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria.

regione più dinamica tra le cinque regioni funzionali abitualmente considerate nelle analisi. Con il 2004 è quella che registra il maggior calo (-17,0%), così come peraltro era già successo nel 2002. La Regione Luganese (in leggero calo nel 2003) torna invece a mostrare il mercato immobiliare più espansivo (+16,7%). Indubbiamente ciò s'accorda meglio con il forte dinamismo che questa

regione sta dimostrando a livello socioeconomico più generale in questi primi anni del 2000. Anche gettando lo sguardo un po' più indietro nel tempo (v. sempre tab. 3) si ristabiliscono, per il mercato immobiliare, posizioni regionali maggiormente aderenti alla realtà osservabile per lo sviluppo territoriale complessivo. Tra il 1995 e il 2004 le transazioni immobiliari in Ticino sono cresciute di cir-

ca il 20% sia in numero sia come valore (facendo astrazione dall'esplosione del mercato negli anni '80, è lo stesso ritmo di crescita moderata che si può osservare anche sul più lungo periodo). Sull'arco del decennio è effettivamente la Regione Luganese a presentare il tasso di crescita più sostenuto (+36,2%). Segue la Regione Locarnese e Vallemaggia (+29,1%). In questo caso si può presu-

**«La Regione Luganese (in leggero calo nel 2003) torna invece a mostrare il mercato immobiliare più espansivo (+16,7%).»**

# Il fenomeno PPP nel Canton Ticino:

## il fattore che ricorre con maggior frequenza è l'ubicazione in zone strategiche



Franco Trachsel\*

Le statistiche e gli addetti ai lavori lo confermano chiaramente: l'acquisto di un appartamento in condominio è un fenomeno nuovo per i domiciliati in Ticino. I motivi sono principalmente di ordine economico: gli affitti in crescita costante, i tassi di interesse bassi e i prezzi dei terreni che non hanno subito un aumento sostanziale rispetto a 5-10 anni fa.

A chi intende diventare proprietario di un appartamento è consigliabile informarsi sul concetto di Proprietà per piani. Il condominio viene definito dal punto di vista legale "PPP", ossia "proprietà per piani" in base all'art. 712a-t del Codice civile svizzero. La relativa legislazione è in vigore dal primo gennaio 1965: da allora non ha subito sostanziali modifiche.

Oltre a questa base legale, ogni comunione di comproprietari (l'insieme dei proprietari di un condominio) ha solitamente un proprio regolamento "plasmato" alle specifiche esigenze del condominio stesso. La PPP è una forma particolare di comproprietà, caratterizzata dal fatto che al comproprietario viene assegnato un diritto esclusivo su un'unità condominiale (l'appartamento o l'unità commerciale), sulla quale ha la facoltà di disporre. Al di fuori di questo spazio vige la comproprietà comune, che riguarda tutti gli spazi condivisi, come il giardino, l'entrata, il vano scale, l'autorimessa, ma anche la facciata e il tetto.

Di regola l'assemblea dei comproprietari (organo sovrano) non si gestisce autonomamente, ma lo fa tramite la figura dell'amministratore. Egli è il punto di riferimento per i comproprietari: rappresenta i comproprietari verso terzi, convoca l'assemblea, è responsabile della gestione di spazi comuni, della manutenzione ordinaria e straordinaria e della contabilità.

Da qualche anno, complici la favorevole situazione dei tassi di interesse e gli affitti, aumentati in Svizzera in media dell'85% negli ultimi due decenni, si è notata anche nel nostro Cantone una costante crescita degli acquisti di appartamenti, che ha influito sulla crescita di proprietà. Il cliente-tipo dell'appartamento è una persona sui 60 anni, che magari lascia la propria casa al figlio o la vende perché i figli escono di casa e torna quindi all'appartamento. Essendo però stato abituato al confort della casa, cerca un appartamento con determinati requisiti: spazioso, in una posizione centrale, in un edificio di qualità. A questo cliente si aggiunge oggi la nuova famiglia, con genitori sui 40-45 anni e figli giovani, magari non domiciliati in Ticino, che vedono nel nostro Cantone determinate garanzie di qualità di vita.

Secondo i dati dell'Ufficio di statistica, nel 2003 il valore nominale di tutte le transazioni immobiliari ha raggiunto in Ticino quasi 2.500 miliardi di franchi. E questo grazie soprattutto al comparto della PPP, risultato essere il più dinamico del mercato immobiliare cantonale, in particolare per quel che riguarda la richiesta da parte di persone fisiche residenti in Ticino. Gli appartamenti acquistati da ticinesi sono infatti stati quasi 1.250 nel 2003, con un incremento rispetto all'anno precedente del 21,6% per numero e del 21% per valore. Anche se il 2004 per le PPP è stato un anno di assestamento, ciò dimostra che i ticinesi, oggi, hanno fatto propria la cultura della proprietà in comune, prima poco sentita.

I vantaggi della PPP oggi sono infatti riconosciuti: il minor impegno nel-

la manutenzione e la suddivisione dei costi di gestione delle parti comuni, per non citarne che alcuni. Ciò consente anche di prevenire meglio i costi di gestione, e quindi di avere un maggiore controllo del budget familiare.

La ripartizione dei costi vale anche per il terreno, che rappresenta una voce assai importante per quanto riguarda l'investimento immobiliare. Il suo valore può infatti incidere - a seconda dell'ubicazione, delle possibilità edificatorie e delle quotazioni di mercato - dal 15 fino al 45% sul totale dell'operazione. E, conseguentemente, il fatto che la costituzione del condominio comporti la suddivisione di tale costo tra i diversi proprietari, consente a questi ultimi di abbattere tale onere e quindi di poter optare per una zona di maggiore prestigio, nella quale magari non si sarebbero potuti permettere di edificare una casetta monofamiliare.

Durante la crisi del settore immobiliare degli anni Novanta, i prezzi delle abitazioni di proprietà hanno fatto registrare una continua flessione fino all'inizio del 1998: è solo negli ultimi 4 anni che è stata osservata una netta ripresa dei prezzi sia per le case unifamiliari che per la PPP. Nel 2004 la dinamica dei prezzi all'offerta della PPP ha però subito una lieve flessione: i prezzi sono cresciuti in media soltanto del 2,7%. Il Ticino, con il 3,8%, ha segnato uno dei rialzi più marcati.

Nel nostro Cantone, il mercato delle PPP si sta arricchendo di nuove offerte, in particolare nelle regioni di Lugano e Locarno, dove oltre a nuove costruzioni è prevista o è in corso la ristrutturazione di alcuni ex alberghi. Da tre anni a questa parte in questo segmento la domanda supera l'offerta; le iniziative - sia che si tratti di nuove edificazioni che di riqualifiche di quelle già esistenti - trovano spazio sul mercato perché il cliente c'è, sia per oggetti da 5 mila franchi al metro quadro che per oggetti da 10 mila franchi al metro quadro: il fattore che ricorre con maggior frequenza nelle domande è l'ubicazione in zone per così dire "strategiche", con i servizi cioè a portata "di piede". Nella scelta giocano un ruolo sempre più attivo le donne, dal momento che sono in aumento quelle che hanno un'attività lavorativa, oltre ad occuparsi della casa e dei figli. Le vite devono quindi essere organizzate con cura e i fattori quali i tragitti casa-scuola e casa-lavoro acquistano un'importanza crescente, al punto che possono influire sulla scelta di un'abitazione. Sarà un cambiamento di stile di vita o una necessità, sta di fatto che ci si sta riorientando verso l'appartamento in città o nelle immediate zone limitrofe. Negli ultimi dieci anni sono aumentati gli spazi che la famiglia media richiede per un appartamento: se prima si parlava, per 4 persone 110-120 metri quadri, oggi se ne calcolano 130-150 e il successo che sta riscontrando il condominio è anche dovuto al fatto che i venditori sono riusciti a sensibilizzare il promotore immobiliare, facendogli percepire quelle che sono le esigenze del cliente di oggi.

Un'evoluzione positiva quindi di questo particolare tipo di proprietà immobiliare che, come abbiamo visto, assume in Ticino una realtà sempre più attraente, coinvolgendo pianificatori, progettisti, promotori immobiliari, l'edilizia e, non da ultimo, i fiduciari immobiliari.

\* Fiduciario immobiliare dipl. fed.

Presidente SVITTicino, Associazione svizzera dell'economia immobiliare



# Due domande a Edy Dell'Ambrogio amministratore della Cassa pensioni dello Stato

**Alcuni operatori del settore immobiliare accennano al fatto che molte famiglie, viste le incertezze sul futuro delle Casse pensioni, ritirano il capitale per costruire o riattare. Anche la Cassa pensioni dello Stato vive questa situazione?**

Nel 1995 il legislatore svizzero ha introdotto la facoltà, per gli assicurati del secondo pilastro, di prelevare dei capitali dalla previdenza professionale allo scopo di finanziare l'abitazione propria. Annualmente circa due centinaia di affiliati della Cassa pensioni dei dipendenti dello Stato fanno uso di questa facoltà, prelevando complessivamente tra i 15 e i 16 milioni di franchi in media. Per ogni prelievo l'assicurato ha quale conseguenza una riduzione proporzionale della sua copertura previdenziale.

Nel caso specifico della Cassa pensioni dei dipendenti dello Stato, non ritengo che i timori relativi al futuro del secondo pilastro hanno inciso in modo determinante sul comportamento degli affiliati. In effetti, in questi ultimi anni non si riscontrano scostamenti importanti nel volume dei prelievi per l'accesso alla proprietà che lasciano trasparire un cambiamento significativo della tendenza. Ritengo piuttosto che la riduzione dei tassi ipotecari sia la causa principale dell'aumento della richiesta di abitazioni proprie. L'affiliato ad una cassa pensioni che decide per l'acquisto o la costruzione di una abitazione propria valuta poi il tipo di finanziamento a dipendenza di alcuni fattori oggettivi quali la disponibilità di capitale proprio (se non

dispone di capitale proprio sufficiente ricorre al prelievo dal secondo pilastro) e il raffronto costi/benefici tra il prelievo del suo capitale previdenziale e il prestito ipotecario. Proprio in periodi di tassi ipotecari storicamente molto bassi, il ricorso a mutui ipotecari può risultare più conveniente che non il prelievo di capitali dal secondo pilastro (anche perché il costo di un'eventuale riscatto futuro delle prestazioni previdenziali perse è relativamente elevato ed aumenta con il passare degli anni).

**L'immobiliare torna ad essere interessante anche per i fondi della Cassa pensioni dello Stato?**

Le strategie d'investimento delle casse pensioni sono generalmente orientate al lungo termine e prevedono un'ampia diversificazione delle categorie d'investimento per ridurre il rischio. L'immobiliare rappresenta senz'altro una categoria d'investimento interessante proprio nell'ottica di una diversificazione del patrimonio e della riduzione dei rischi complessivi, poiché in genere l'andamento dei valori immobiliari è negativamente correlato con quello dei mercati azionari. Indubbiamente la crisi dei mercati finanziari dei primi anni 2000 ha indotto anche molte casse pensioni a rivolgersi (nuovamente) al mercato immobiliare e c'è stato un rinnovato interesse soprattutto per i fondi immobiliari (svizzeri ed esteri). C'è già chi paventa un surriscaldamento dei prezzi nell'immobiliare a seguito di questa domanda accresciuta. La nostra cassa ha sempre mantenuto in questi ultimi anni una quota stabile del proprio patrimonio (circa il 10%) investita in immobili e ha sempre prediletto una politica d'investimento orientata al lungo termine, tramite investimenti diretti in immobili siti nel Cantone, gestiti in proprio, rinunciando per ora all'acquisto di quote di fondi immobiliari.



foto Ti-press / Gabriele Putzu

mere che il mercato relativo alle residenze secondarie e di vacanza, pur non essendo più quello di una volta, continui ad avere un peso non trascurabile, in particolare per le zone più affermate, affacciate sul Verbano. In terza posizione troviamo la Regione Mendrisiotto (+22,3%). Qui le note difficoltà di

pulsivi sul mercato immobiliare di una posizione geografica comunque strategica, di frontiera, a diretto contatto con un'area particolarmente dinamica. Quindi viene la Regione Tre Valli, con un calo (-13,8%) che non può certo sorprendere. Sorprende invece l'ultima posizione in cui troviamo la

sviluppo incontrate ancor prima degli anni '90, non hanno annullato completamente gli effetti pro-

Regione Bellinzonese (-25,7%). Ma quest'ultimo dato risente della casualità di cui si è detto: il 1995 per questa regione è stato un anno particolarmente buono; se prendessimo come anno di riferimento il precedente o il seguente, ci risulterebbe una progressione del volume delle transazioni sul medio periodo non troppo lontana dalla media cantonale, quindi in maggiore consonanza con la posizione mediana occupata dalla Regione Bellinzonese nel contesto dello sviluppo territoriale ticinese. ■