

Ancora in crescita

Le transazioni immobiliari nel 2007



Tarcisio Cima, Ufficio di statistica



foto TI-Press / Francesca Agosta

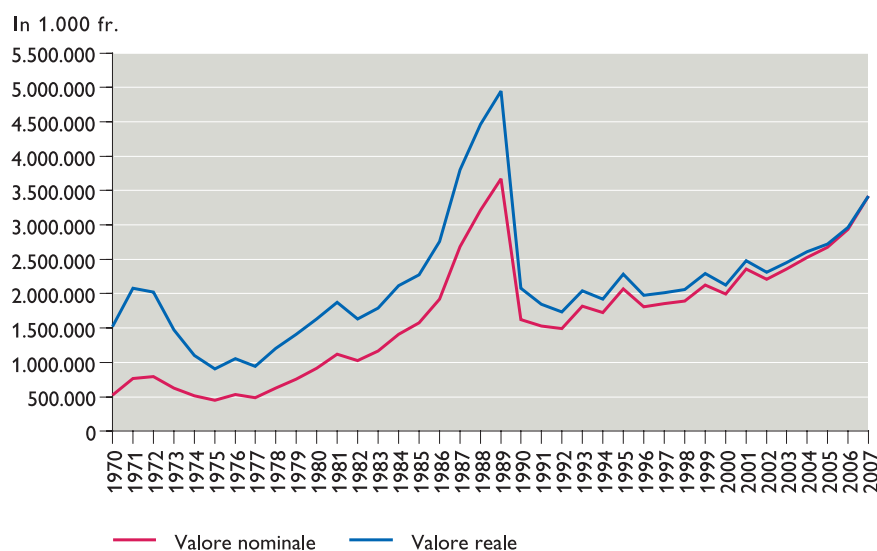
Per il quinto anno consecutivo il valore globale delle transazioni immobiliari in Ticino è aumentato, giungendo ormai a superare la quota dei **3,4 miliardi di franchi**. Tra il 2006 e il 2007 la crescita in termini nominali (**+16,5%**) si è accelerata rispetto agli anni immediatamente precedenti (v. tab. 1). Considerato che l'inflazione è rimasta ancora una volta contenuta, anche in termini reali la crescita nel 2007 è risultata di tutto rispetto (**+15,6%**). Continua così, anzi prende nuovo slancio, la fase di espansione che aveva preso avvio nel 1993, dopo il crollo dei primissimi anni '90. Con l'impennata del 2007, il valore assoluto nominale delle transazioni durante un anno si avvicina al livello record del 1989 (3,7 miliardi di franchi). Ciononostante non si percepiscono ancora quei segnali di eccesso e di pressione speculativa, che invece si erano manifestati con grande evidenza negli anni '80 (v. graf. A). I dati, ancora provvisori, sulle transazioni nel 1° trimestre del 2008 (vedi la tabella nel sito internet dell'Ustat), che fanno stato di una significativa diminuzione (**-13,2%**) del valore delle transazioni rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, confermano l'impressione che non ci troviamo ancora in un contesto di una crescita fuori controllo. Nel 2007

le transazioni sono aumentate anche in numero, ma in proporzione più contenute (**+5,0%**). È quindi aumentato il valore medio delle transazioni, che è balzato a quasi **600 mila franchi** per oggetto.

Aggiudicazioni in calo

L'esame di dati per **tipo di transazione** (v. graf. B) indica che nella stragrande maggioranza dei casi la transazione consiste in

A Valori nominali e reali¹ (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, in Ticino, dal 1970



¹ Al potere d'acquisto del 2007.

«Con l'impennata del 2007, il valore assoluto nominale delle transazioni durante un anno si avvicina al livello record del 1989 (3,7 miliardi di franchi).»

1 Numero, valori nominali e reali¹(in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, in Ticino, dal 1990

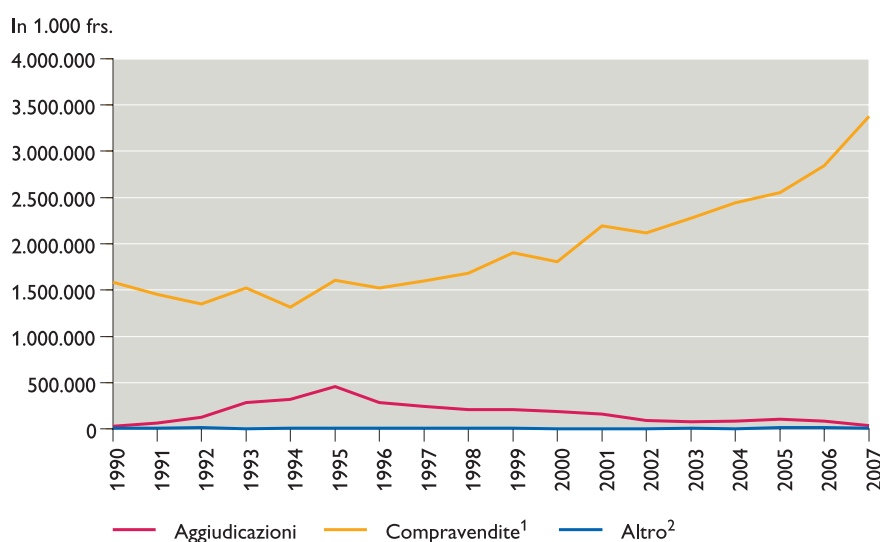
	Numero	Variazione ²		Valore nominale	Variazione ²		Valore reale	Variazione ²	
		Ass.	%		Ass.	%		Ass.	%
1990	4.652	-2.978	-39,0	1.626.517	-2.047.938	-55,7	2.057.964	-2.842.319	-58,0
1991	4.219	-433	-9,3	1.528.941	-97.576	-6,0	1.827.271	-230.693	-11,2
1992	4.151	-68	-1,6	1.492.622	-36.319	-2,4	1.714.792	-112.479	-6,2
1993	4.612	461	11,1	1.814.485	321.863	21,6	2.017.897	303.105	17,7
1994	3.962	-650	-14,1	1.726.653	-87.832	-4,8	1.903.851	-114.046	-5,7
1995	4.430	468	11,8	2.072.738	346.085	20,0	2.244.888	341.037	17,9
1996	4.354	-76	-1,7	1.810.162	-262.576	-12,7	1.944.871	-300.016	-13,4
1997	4.433	79	1,8	1.854.368	44.207	2,4	1.982.488	37.617	1,9
1998	4.532	99	2,2	1.895.631	41.262	2,2	2.025.932	43.444	2,2
1999	4.717	185	4,1	2.121.792	226.161	11,9	2.249.795	223.863	11,0
2000	4.624	-93	-2,0	1.997.245	-124.547	-5,9	2.084.922	-164.873	-7,3
2001	4.515	-109	-2,4	2.355.155	357.910	17,9	2.434.965	350.043	16,8
2002	4.811	296	6,6	2.211.832	-143.323	-6,1	2.271.535	-163.430	-6,7
2003	5.151	340	7,1	2.361.601	149.769	6,8	2.410.041	138.505	6,1
2004	5.295	142	2,8	2.529.369	166.528	7,0	2.605.393	152.333	6,2
2005	5.348	53	1,0	2.672.184	142.815	5,6	2.720.138	114.745	4,4
2006	5.460	112	2,1	2.938.346	266.161	10,0	2.959.938	239.800	8,8
2007 ³	5.735	275	5,0	3.422.650	484.304	16,5	3.422.650	462.712	15,6

¹ Al potere d'acquisto del 2007

² Rispetto all'anno precedente.

³ I dati relativi al 2007 in questa come nelle successive tabelle sono provvisori.

B Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, per tipo di transazione, dal 1990



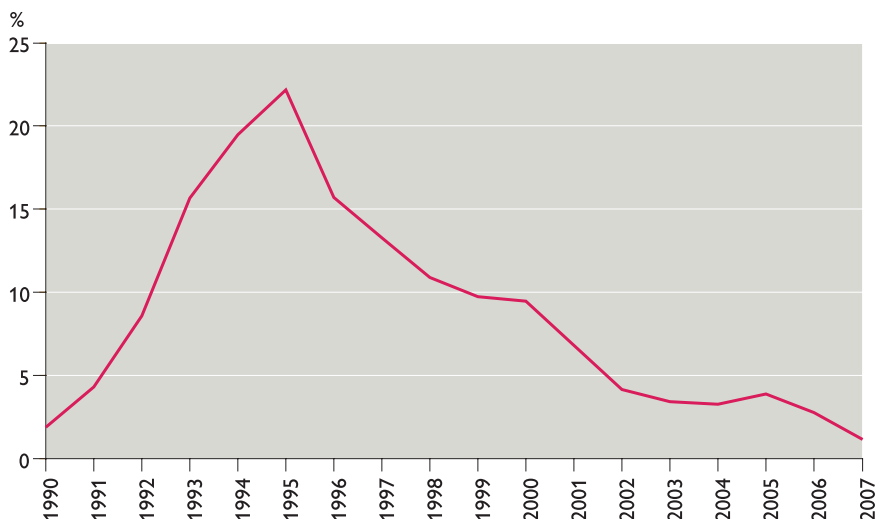
¹ Compresi gli esercizi del diritto di compera.

² Espropriazioni, cessioni e permuta.

una compravendita (in questa categoria è compreso anche l'esercizio del diritto di compera). Una parte limitata, ma non trascurabile, è invece costituita dalle aggiudicazioni (vendite all'asta). Gli altri tipi di transazione (cessione, permuta, espropriazione) hanno sempre rappresentato una parte molto esigua del mercato immobiliare. È opportuno guardare con attenzione e tenere sotto stretto controllo l'evoluzione delle **aggiudicazioni**. Esse riflettono infatti molto direttamente il grado di difficoltà incontrato dagli operatori (persone fisiche o giuridiche che siano) nel far fronte ai propri impegni debitori; il loro livello, assoluto e relativo, è un buon indicatore dello stato di salute del mercato immobiliare. Difatti nel passato, a seguito della crisi dei primi anni '90, il valore delle aggiudicazioni ha assunto un peso ben maggiore di quello attuale rispetto al valore complessivo delle transazioni, fino a superare nel 1995 la quota del 22% (v.graf. C). Orbene nel corso degli ultimi due anni la proporzione delle aggiudicazioni rispetto al valore complessivo delle transazioni è ulteriormente

«Nel corso degli ultimi due anni la proporzione delle aggiudicazioni rispetto al valore complessivo delle transazioni è ulteriormente calata.»

C Quota parte delle aggiudicazioni rispetto al valore complessivo delle transazioni immobiliari, in Ticino, dal 1990



ciò che si traduce in un rilevante aumento del valore medio.

Se si guarda all'evoluzione intervenuta nel medio periodo (dal 1995 in avanti), si constata che durante l'ultimo quinquennio i fondi edificati hanno abbandonato il precedente comportamento molto frastagliato a favore di una crescita continua, mentre i fondi non edificati conservano la loro sostanziale stabilità, tuttavia orientata leggermente verso l'alto. Ancora una volta ci troviamo a commentare l'eccezionale dinamismo delle transazioni relative a PPP, il cui valore complessivo è aumentato di oltre il **60%** (ciò che in cifre assolute fa più di mezzo miliardo di franchi) in soli tre anni. Considerato che le PPP oggetto delle transazioni si riferiscono in massima parte ad abitazioni (appartamenti in condominio) di recente costruzione (se non appena costruite) questo dato è ovviamente della massima importanza per valutare le dinamiche in atto nel mercato dell'alloggio.

L'esame più dettagliato dell'andamento dei tre comparti nel 2007 (v. tabb. 3 e 4), tenendo conto del **genere di acquirente**

2 Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, secondo il genere di fondo, in Ticino, dal 1995

Anno	Edificati		Non edificati		PPP		Totale	
	Valore	Var. % ¹	Valore	Var. % ¹	Valore	Var. % ¹	Valore	Var. % ¹
1995	1.246.472	...	214.137	...	612.130	...	2.072.738	...
1996	1.099.511	-11,8	190.771	-10,9	519.880	-15,1	1.810.162	-12,7
1997	1.051.455	-4,4	233.887	22,6	569.026	9,5	1.854.368	2,4
1998	1.158.779	10,2	186.016	-20,5	550.836	-3,2	1.895.631	2,2
1999	1.377.185	18,8	214.882	15,5	529.725	-3,8	2.121.792	11,9
2000	1.132.620	-17,8	247.721	15,3	616.904	16,5	1.997.245	-5,9
2001	1.507.133	33,1	243.949	-1,5	604.074	-2,1	2.355.155	17,9
2002	1.225.726	-18,7	221.439	-9,2	764.667	26,6	2.211.832	-6,1
2003	1.278.317	4,3	229.428	3,6	853.857	11,7	2.361.601	6,8
2004	1.471.572	15,1	226.453	-1,3	831.345	-2,6	2.529.369	7,1
2005	1.448.344	-1,6	254.312	12,3	969.528	16,6	2.672.184	5,6
2006	1.522.433	5,1	294.513	15,8	1.121.400	15,7	2.938.346	10,0
2007	1.737.003	14,1	338.375	14,9	1.347.272	20,1	3.422.650	16,5

¹Rispetto all'anno precedente.

calata, attestandosi ad un livello (1,2%) che dal 1990 non era mai stato così basso.

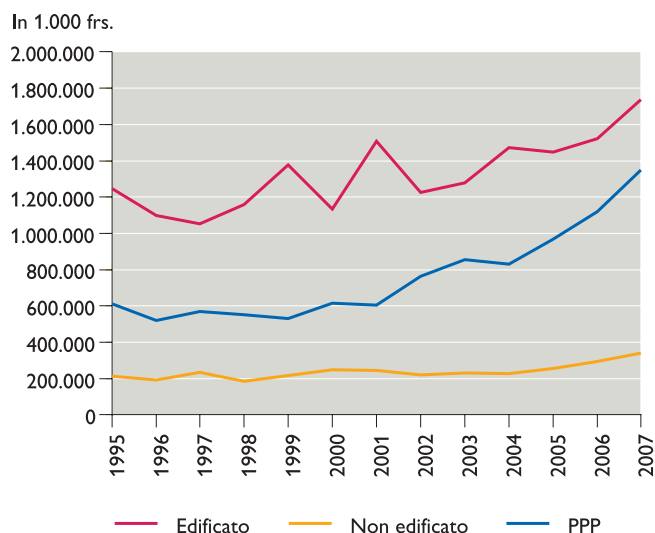
Dall'esame per **genere di fondo** (v. tab. 2 e graff. D e E) risulta che la crescita del valore delle transazioni nel 2007 riguarda tutti i tre comparti abitualmente considerati nella statistica, ma in proporzioni differenziate. Il miglior risultato lo registrano - come è stato quasi sempre il caso negli ultimi anni - le transazioni relative alle **PPP (+20,1%)**. Appena

sotto la media complessiva risulta l'aumento registrato dalle transazioni relative ai **fondi non edificati (+14,9%)** e da quelle concernenti i **fondi edificati (+14,1%)**. Per i fondi edificati e le PPP nel 2007 le transazioni aumentano anche in numero e quindi non muta sostanzialmente il valore medio delle stesse. Nel caso dei fondi non edificati, invece, l'aumento del valore - di cui si è detto - si accompagna ad una diminuzione del numero,

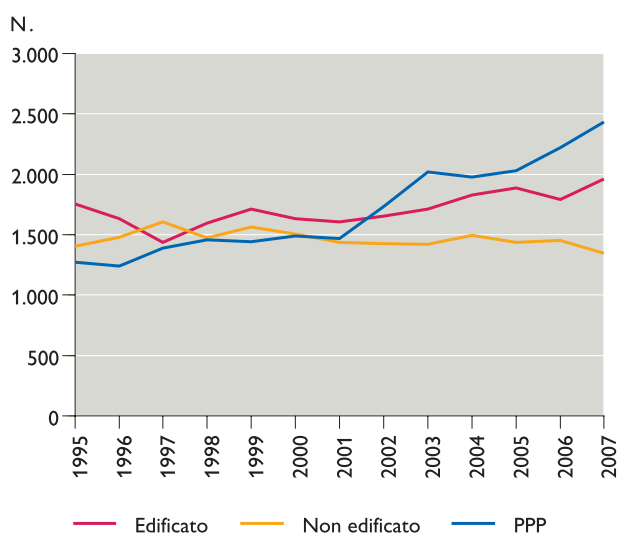


foto: Ti-Press / Benedetto Galli

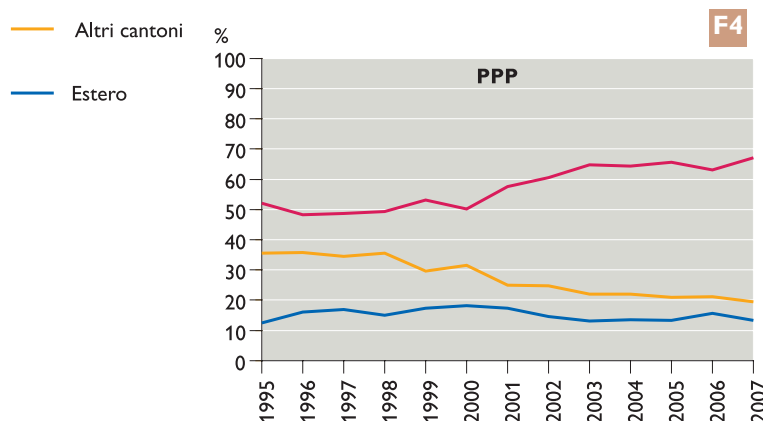
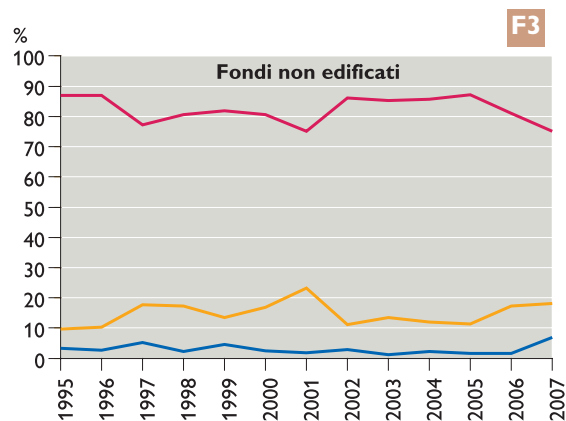
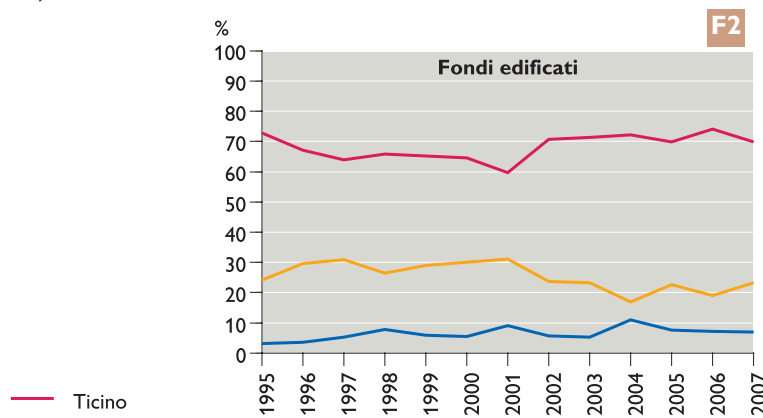
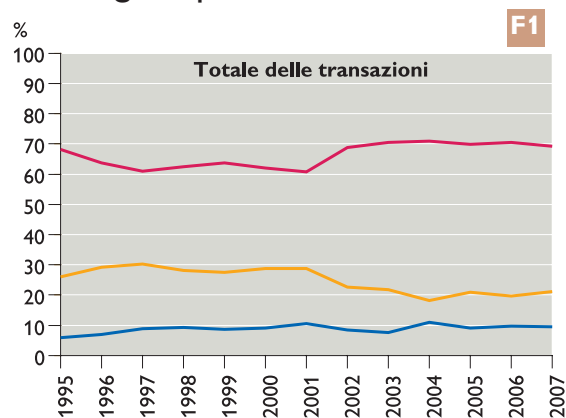
D Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, secondo il genere di fondo, in Ticino, dal 1995



E Numero delle transazioni immobiliari, secondo il genere di fondo, in Ticino, dal 1995



F Valore delle transazioni immobiliari secondo il tipo di transazione e il domicilio degli acquirenti, in Ticino, dal 1995 (in %)



(persone fisiche, persone giuridiche) e del loro **domicilio**¹ (Ticino, altri cantoni, estero) fornisce indicazioni che in parte confermano le dinamiche riscontrabili sul periodo decen-

nale, ma in parte le contraddicono. In ogni caso, come si diceva già gli scorsi anni, la ripartizione del valore delle transazioni fra i segmenti definiti dal genere e dal domicilio degli

acquirenti è piuttosto stabile nel tempo e le variazioni da un anno all'altro non mettono sostanzialmente in discussione le rispettive quote di mercato (v. i grafici da F1 a F4).

¹ Ricordiamo che il criterio considerato è quello del domicilio dell'acquirente, non della sua nazionalità. Per comodità nel testo continueremo a parlare di acquirenti ticinesi, confederati e stranieri.

3 Valore (in 1.000 fr.) degli acquisti immobiliari secondo il genere e il domicilio dell'acquirente, per genere di fondo, in Ticino, dal 1995

		Persone fisiche domiciliate in				Persone giuridiche domiciliate in				Totale generale
		Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	
Edificati	1995	576.716	150.029	38.566	765.311	330.638	150.522	–	481.161	1.246.472
	1996	535.401	163.760	38.218	737.380	200.722	161.369	40	362.131	1.099.511
	1997	539.780	151.190	54.522	745.492	133.157	172.156	650	305.963	1.051.455
	1998	608.969	165.845	89.999	864.813	153.347	140.619	–	293.966	1.158.779
	1999	628.014	164.584	51.121	843.719	268.766	235.100	29.600	533.466	1.377.185
	2000	516.072	157.635	59.287	732.994	215.681	182.195	1.750	399.626	1.132.620
	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	692.027	168.936	53.559	914.521	221.175	129.660	14.200	365.035	1.279.557
	2004	775.466	164.413	75.930	1.015.808	286.731	84.535	84.498	455.764	1.471.572
	2005	777.366	203.752	67.836	1.048.954	233.080	122.920	43.390	399.390	1.448.344
	2006	830.060	176.370	71.129	1.077.560	295.954	112.468	36.452	444.873	1.522.433
	2007	932.332	239.314	90.432	1.262.078	280.923	163.333	30.669	474.925	1.737.003
Var.% '06-'07	12,3	35,7	27,1	17,1	-5,1	45,2	-15,9	6,8	14,1	
Non edificati	1995	114.051	9.331	6.947	130.329	72.023	11.485	300	83.808	214.137
	1996	110.661	10.955	5.193	126.809	55.259	8.688	–	63.947	190.756
	1997	123.637	17.637	12.151	153.424	56.626	23.837	–	80.463	233.887
	1998	117.261	21.646	4.015	142.923	32.716	10.378	–	43.094	186.016
	1999	130.169	13.247	10.103	153.520	45.793	15.569	–	61.362	214.882
	2000	155.616	26.017	5.142	186.776	44.132	15.712	1.101	60.945	247.721
	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	158.365	17.041	2.763	178.169	37.415	13.844	–	51.259	229.428
	2004	161.517	19.905	4.932	186.353	32.581	7.395	123	40.099	226.453
	2005	176.129	21.182	3.460	200.771	45.340	7.532	670	53.542	254.312
	2006	184.267	28.362	3.706	216.336	54.448	22.599	1.130	78.177	294.513
	2007	167.520	37.034	10.086	214.640	86.152	24.099	13.485	123.736	338.375
Var.% '06-'07	-9,1	30,6	172,2	-0,8	58,2	6,6	1.093,1	58,3	14,9	
PPP	1995	221.399	138.755	76.755	436.909	96.846	78.374	–	175.220	612.130
	1996	211.649	111.985	83.088	406.723	38.826	73.863	468	113.157	519.880
	1997	215.843	139.293	91.933	447.069	61.030	56.838	4.090	121.957	569.026
	1998	232.162	151.658	81.518	465.337	39.672	44.191	1.635	85.498	550.836
	1999	256.479	126.839	91.296	474.614	24.795	29.986	330	55.111	529.725
	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	167.879	106.348	756.780	71.030	20.471	5.576	97.077	853.857
	2004	487.663	168.346	101.025	757.035	47.707	14.502	12.101	74.310	831.345
	2005	586.557	183.901	115.232	885.690	49.278	19.895	14.665	83.838	969.528
	2006	613.820	218.529	169.587	1.001.936	94.001	19.029	6.435	119.464	1.121.400
	2007	778.335	242.568	175.893	1.196.796	126.211	19.368	4.898	150.476	1.347.272
Var.% '06-'07	26,8	11,0	3,7	19,4	34,3	1,8	-23,9	26,0	20,1	
Totale	1995	912.166	298.115	122.269	1.332.549	499.507	240.381	300	740.189	2.072.738
	1996	857.712	286.701	126.499	1.270.912	294.808	243.919	508	539.235	1.810.147
	1997	879.259	308.120	158.606	1.345.985	250.812	252.832	4.740	508.383	1.854.368
	1998	958.392	339.149	175.532	1.473.073	225.735	195.188	1.635	422.558	1.895.631
	1999	1.014.662	304.671	152.520	1.471.853	339.354	280.655	29.930	649.939	2.121.792
	2000	940.092	333.200	174.444	1.447.736	301.018	242.920	5.571	549.509	1.997.245
	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	1.332.946	353.855	162.669	1.849.471	329.620	163.974	19.776	513.370	2.362.841
	2004	1.424.646	352.663	181.887	1.959.196	367.020	106.432	96.722	570.174	2.529.369
	2005	1.540.052	408.835	186.528	2.135.415	327.697	150.347	58.725	536.770	2.672.184
	2006	1.628.148	423.261	244.423	2.295.831	444.402	154.095	44.017	642.514	2.938.346
	2007	1.878.186	518.916	276.411	2.673.513	493.285	206.800	49.052	749.137	3.422.650
Var.% '06-'07	15,4	22,6	13,1	16,5	11,0	34,2	11,4	16,6	16,5	

4 Numero degli acquisti immobiliari secondo il genere e il domicilio dell'acquirente, per genere di fondo, in Ticino, dal 1995

		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
	1996	1.038	341	64	1.443	120	69	1	190	1.633
	1997	885	313	79	1.277	98	63	1	162	1.439
	1998	1.043	299	77	1.419	111	67	–	178	1.597
	1999	1.073	365	82	1.520	125	62	3	190	1.710
	2000	1.011	332	78	1.421	125	85	1	211	1.632
	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	1.200	293	73	1.566	101	44	2	147	1.713
	2004	1.239	325	90	1.654	123	39	10	172	1.826
	2005	1.304	328	88	1.720	108	52	6	166	1.886
	2006	1.227	324	84	1.635	120	28	6	154	1.789
	2007	1.300	369	111	1.780	136	38	5	179	1.959
	Var.% '06-'07	5,9	13,9	32,1	8,9	13,3	35,7	-16,7	16,2	9,5
Non edificati	1995	932	157	31	1.120	256	26	1	283	1.403
	1996	954	171	26	1.151	275	55	–	330	1.481
	1997	1.124	195	45	1.364	203	39	–	242	1.606
	1998	1.049	198	39	1.286	170	19	–	189	1.475
	1999	1.075	152	51	1.278	259	29	–	288	1.566
	2000	1.079	157	35	1.271	200	28	5	233	1.504
	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	1.068	147	27	1.242	166	11	–	177	1.419
	2004	1.124	155	32	1.311	167	13	2	182	1.493
	2005	1.101	149	22	1.272	142	19	1	162	1.434
	2006	1.054	163	34	1.251	174	25	3	202	1.453
	2007	966	154	44	1.164	142	32	7	181	1.345
	Var.% '06-'07	-8,3	-5,5	29,4	-7,0	-18,4	28,0	133,3	-10,4	-7,4
PPP	1995	558	385	156	1.099	108	66	–	174	1.273
	1996	610	332	161	1.103	59	75	2	136	1.239
	1997	643	381	204	1.228	79	77	4	160	1.388
	1998	674	450	204	1.328	67	61	4	132	1.460
	1999	755	375	217	1.347	56	37	1	94	1.441
	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	442	230	1.903	80	27	11	118	2.021
	2004	1.262	405	187	1.854	80	28	14	122	1.976
	2005	1.343	370	206	1.919	72	26	11	109	2.028
	2006	1.355	464	265	2.084	103	22	9	134	2.218
	2007	1.507	501	281	2.289	111	23	8	142	2.431
	Var.% '06-'07	11,2	8,0	6,0	9,8	7,8	4,5	-11,1	6,0	9,6
Totale	1995	2.580	915	252	3.747	510	172	1	683	4.430
	1996	2.602	844	251	3.697	454	199	3	656	4.353
	1997	2.652	889	328	3.869	380	179	5	564	4.433
	1998	2.766	947	320	4.033	348	147	4	499	4.532
	1999	2.903	892	350	4.145	440	128	4	572	4.717
	2000	2.833	893	327	4.053	405	158	8	571	4.624
	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	3.499	882	330	4.711	347	82	13	442	5.153
	2004	3.625	885	309	4.819	370	80	26	476	5.295
	2005	3.748	847	316	4.911	322	97	18	437	5.348
	2006	3.636	951	383	4.970	397	75	18	490	5.460
	2007	3.773	1.024	436	5.233	389	93	20	502	5.735
	Var.% '06-'07	3,8	7,7	13,8	5,3	-2,0	24,0	11,1	2,4	5,0

Il tema

L'analisi

Congiuntura

La ricerca

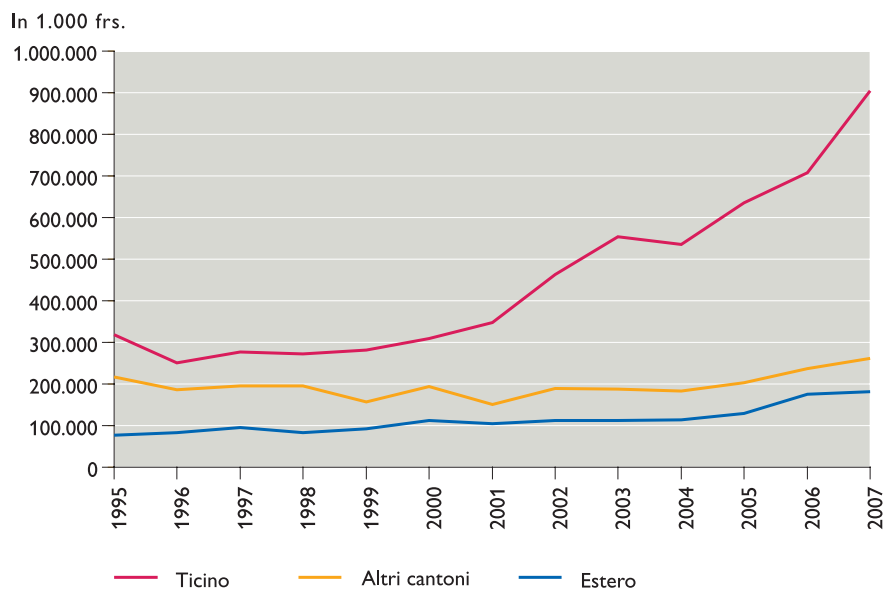
G Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari relative a PPP, secondo il domicilio degli acquirenti, in Ticino, dal 1995

Riprende l'interesse dei Confederati per i fondi edificati

Nel comparto dei **fondi edificati** (che rimane il più importante a livello quantitativo) nel 2007 si registra un aumento del valore delle transazioni per tutte e tre le categorie di acquirenti definite dal rispettivo domicilio. Siccome però l'aumento è più consistente per i confederati e più limitato per ticinesi e stranieri, la quota parte dei confederati aumenta, diminuisce quella dei ticinesi (che ritorna così leggermente sotto il 70%), mentre rimane stabile (sotto il 10%) la parte occupata dagli acquirenti stranieri. Sul medio termine (dal 1995 ad oggi) le quote di mercato secondo il domicilio degli acquirenti (Ticino, altri cantoni, estero) di fondi edificati risultano assai stabili attorno al modulo 70-20-10.

Si incrina il primato dei ticinesi nella compravendita di fondi non edificati

Tradizionalmente il mercato dei **fondi non edificati** è in massima parte una questione tra ticinesi e ticinesi, che detengono stabilmente una quota superiore all'80%, sia in qualità di venditori che in qualità di acquirenti. Ricordiamo che si tratta di terreni liberi da qualsiasi costruzione al momento della compravendita, ma di diversa natura dal punto di vista pianificatorio e quindi delle possibilità edificatorie teoriche. In pratica si tratta prevalentemente (soprattutto se ragioniamo in termini di valore e non di numero) di **fondi edificabili** per i quali normalmente l'acquisto prelude all'edificazione. Come si può ben capire, sono beni immobili sempre più rari e quindi preziosi in Ticino. La preminenza dei ticinesi nell'acquisto di tali fondi non è sostanzialmente messa in discussione nel 2007, durante il quale il loro impegno in termini assoluti aumenta ancora rispetto all'anno precedente. Ma aumentano nel contempo anche gli acquisti da parte dei confederati e degli stra-



nieri, questi ultimi tuttavia partendo da cifre assolute molto basse, quasi trascurabili. L'effetto congiunto di queste dinamiche a livello di cifre assolute si traduce in una modifica non indifferente delle rispettive quote di mercato negli acquisti di fondi non edificati. Quella dei ticinesi è in diminuzione per il secondo anno consecutivo e cade sotto l'80%. Quella dei confederati risale fin verso il 20%. La parte delle persone domiciliate all'estero, tradizionalmente fluttuante attorno al 2%, balza al 7%. Il movimento non è però ancora abbastanza ampio e consolidato perché si possa parlare di "svendita" del territorio ticinese rimasto libero da costruzioni a persone domiciliate in altri cantoni o all'estero.

Gli acquisti di PPP servono sempre di più per la residenza primaria dei ticinesi

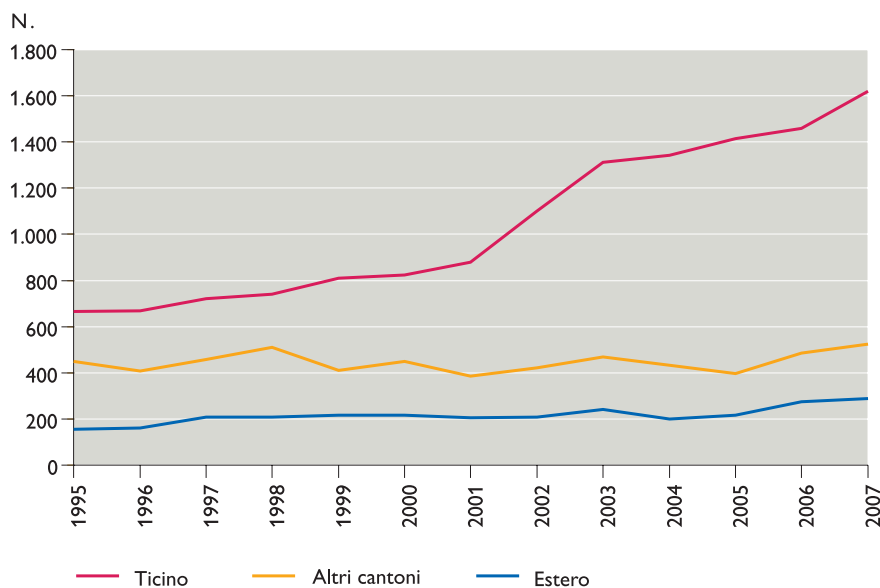
Nel comparto delle PPP la quota degli operatori domiciliati in Ticino è tradizionalmente meno preponderante (vedi grafico F4). Fino al 2000 si è mantenuta attorno al 50%, mentre i Confederati occupavano un'abbondante 30% e ai domiciliari all'estero toccava il rimanente 20%. Dal 2000 in avanti il fenomeno più rilevante è sicuramente la progressiva divaricazione tra la quota per-

centuale dei ticinesi, in ascesa, e quella dei confederati, in calo. In cifre assolute gli acquisti di questi ultimi sono aumentati, al pari di quelle dei domiciliati all'estero. Ma gli acquisti dei ticinesi sono aumentati in proporzioni ben maggiori, come era già stato il caso nei due anni precedenti (v. graf. G). In pratica dai 300 milioni di franchi del 2000 si è passati ai 900 milioni del 2007. La quota proporzionale degli acquisti da parte di operatori ticinesi quindi aumenta nel 2007, proiettandosi fin verso il 70%.

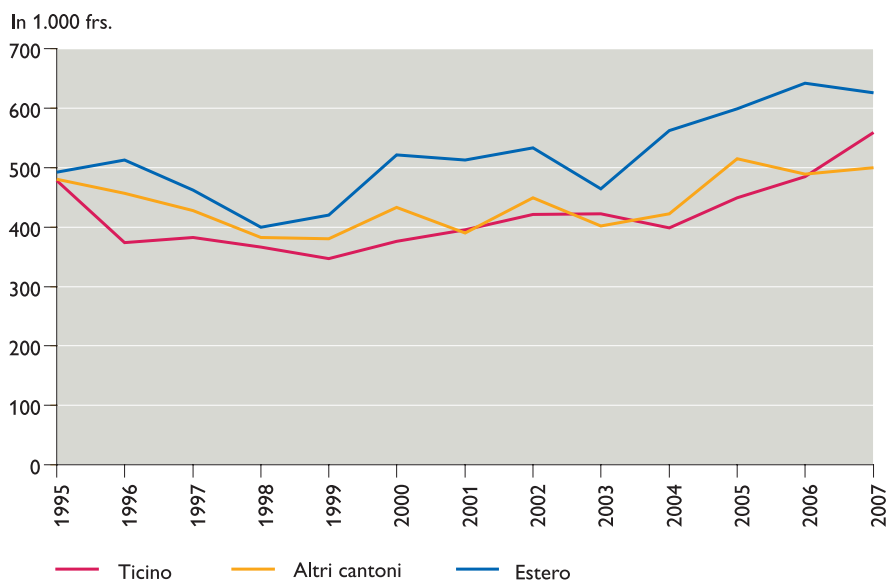
Siccome i fondi in PPP sono beni relativamente omogenei, è interessante osservare anche il **numero delle transazioni** intervenute (v. graf. H). Sebbene sia aumentato nel 2006 e nel 2007, il numero di PPP acquistate da confederati e da stranieri rimane abbastanza stabile sul medio-lungo periodo. Il numero delle PPP acquistate da ticinesi ha invece conosciuto una forte impennata dopo il 2000, passando da 800 unità circa alle 1.600 unità del 2007. Se mettiamo a confronto il numero delle transazioni con il loro valore complessivo otteniamo il dato, a suo modo significativo, sul valore medio unitario delle PPP oggetto di una transazione. L'evoluzione nel tempo di questo dato è illustrato nel grafico I. A questo livello di analisi si rileva che il valore medio delle PPP acquistate da domiciliati all'estero si situa costantemente un gradino sopra quello degli

«Il numero delle PPP acquistate da ticinesi ha invece conosciuto una forte impennata dopo il 2000, passando da 800 unità circa alle 1.600 unità del 2007.»

H Numero delle transazioni immobiliari relative a PPP, secondo il domicilio degli acquirenti, in Ticino, dal 1995



I Valore medio (in 1.000 fr.) delle transazioni relative a PPP, secondo il domicilio degli acquirenti, in Ticino, dal 1995



altri operatori, anche se nel 2007 è leggermente declinato. Il valore medio delle PPP acquistate dai confederati a sua volta si situava tradizionalmente un poco al di sopra di quello relativo agli acquirenti ticinesi. Quest'ultimo ha però conosciuto un significativo incremento negli ultimi tre anni: è passato da ca. 400 mila

ad oltre 550 mila franchi, superando quindi nettamente il valore medio delle PPP acquistate da confederati, rimasto fermo attorno al mezzo milione di franchi.

I dati passati fin qui in rassegna consentono alcune conclusioni di sostanza in merito al fenomeno delle PPP. Partiamo dal pre-

supposto che gli acquisti di PPP da parte dei confederati e degli stranieri abbiano come oggetto quasi esclusivamente un'abitazione utilizzata come **residenza secondaria**. Questo tipo di acquisizione, ben conosciuto ed ormai tradizionale per le zone turistiche affermate degli agglomerati del Locarnese e del Luganese, è numericamente molto stabile nel tempo, anche se ha conosciuto una lieve progressione proprio negli ultimi due anni. Nel medio periodo l'aumento del valore complessivo delle medesime transazioni si può spiegare con l'aumento generale dei prezzi, con l'aumento dei costi di costruzione e probabilmente anche con l'aumento del livello del lusso e del prestigio ricercato. Ricordiamo di transenna che in passato, ed in particolare durante il boom degli anni '80, l'acquisto di fondi (PPP ma anche fondi edificati) da parte di persone (fisiche e giuridiche) domiciliate negli altri cantoni ha assunto un'importanza ben maggiore di quella attuale, con finalità anche speculative (fenomeno delle disdette-vendite). È probabile che questo segmento del mercato immobiliare, rappresentato dagli acquisti di residenze di standard superiore da parte di confederati e stranieri, conosca un nuovo slancio nei prossimi anni grazie alla conclusione di importanti cantieri di questa natura aperti nel Luganese e nel Locarnese.

Considerato che la componente confederata e straniera nell'acquisto di PPP nel corso degli ultimi anni è stata abbastanza stabile, il boom recente degli acquisti complessivi di PPP nel Cantone si trova ad essere causato quasi per intero dall'irruzione in questo particolare mercato della domanda proveniente da persone (quasi sempre fisiche) domiciliate in Ticino. Una domanda che ha come oggetto prevalente un'abitazione utilizzata come **residenza primaria** e che ha trovato nella PPP una alternativa interessante alla più tradizionale presa in affitto di un appartamento, complici anche altri fattori come il basso livello dei tassi ipotecari. Fa comunque riflettere il fatto che, come si è

«È probabile che questo segmento del mercato immobiliare, rappresentato dagli acquisti di residenze di standard superiore da parte di confederati e stranieri, conosca un nuovo slancio nei prossimi anni.»

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Var. % '06-'07
Regione Tre Valli	474	511	496	579	552	511	561	9,8
Sub-Regione Leventina	205	186	183	202	200	176	242	37,5
Compr. Alta Leventina	61	67	56	63	78	57	76	33,3
Compr. Media Leventina	77	74	85	89	86	92	122	32,6
Compr. Bassa Leventina	67	45	42	50	36	27	44	63,0
Sub-Regione Blenio	140	163	159	193	169	168	173	3,0
Compr. Alta Blenio	35	47	47	41	42	43	46	7,0
Compr. Media Blenio	45	60	57	66	51	72	66	-8,3
Compr. Bassa Blenio	60	56	55	86	76	53	61	15,1
Sub-Regione Riviera	129	162	154	184	183	167	146	-12,6
Regione Locarnese e Valle Maggia	1.372	1.416	1.541	1.573	1.539	1.652	1.804	9,2
Sub-Regione Sp. Destra	706	777	862	855	855	887	1.039	17,1
Sub-Regione Gambarogno	158	175	178	182	177	213	233	9,4
Sub-Regione Verzasca	203	207	200	230	217	263	267	1,5
Compr. Verzasca Valle	57	34	40	41	45	47	56	19,1
Compr. Verzasca Piano	146	173	160	189	172	216	211	-2,3
Sub-Regione Melezza	92	81	100	87	79	80	75	-6,3
Compr. Centovalli	42	42	42	46	40	46	42	-8,7
Compr. T. Pedemonte	50	39	58	41	39	34	33	-2,9
Sub-Regione Onsernone	37	25	24	35	27	30	43	43,3
Sub-Regione V. Maggia	176	151	177	184	184	179	147	-17,9
Compr. Lavizzara	25	26	27	25	28	17	26	52,9
Compr. Rovana	25	17	24	9	17	26	15	-42,3
Compr. Fondo V. Maggia	126	108	126	150	139	136	106	-22,1
Regione Bellinzonese	391	380	444	468	491	492	465	-5,5
Sub-Regione Bellinzona	314	306	370	372	378	413	401	-2,9
Sub-Regione P. Magadino	77	74	74	96	113	79	64	-19,0
Regione Luganese	1.700	1.853	1.952	1.950	2.014	2.113	2.223	5,2
Sub-Regione Lugano	957	1.081	1.164	1.131	1.161	1.263	1.325	4,9
Sub-Regione V. Lugano	346	365	379	418	413	416	421	1,2
Compr. Veduggio	146	143	180	185	171	180	195	8,3
Compr. Capriasca	177	191	163	196	207	197	192	-2,5
Compr. Valcolla	23	31	36	37	35	39	34	-12,8
Sub-Regione Malcantone	397	407	409	401	440	434	477	9,9
Compr. Alto Malcantone	74	78	72	68	84	62	77	24,2
Compr. Medio Malcantone	136	125	117	121	137	139	152	9,4
Compr. Basso Malcantone	187	204	220	212	219	233	248	6,4
Regione Mendrisiotto	578	651	720	725	752	692	682	-1,4
Sub-Regione Chiasso	128	177	208	193	224	219	211	-3,7
Sub-Regione Mendrisio	390	409	450	440	461	403	410	1,7
Sub-Regione V. Muggio	60	65	62	92	67	70	61	-12,9
Cantone	4.515	4.811	5.153	5.295	5.348	5.460	5.735	5,0

visto pocanzi, il valore medio delle PPP acquistate da ticinesi sia aumentato considerevolmente negli anni più recenti. Significa che un numero crescente di famiglie ticinesi ha potuto permettersi (o ha creduto di poter-

si permettere) l'acquisto di oggetti (appartamenti in condominio) mediamente più costosi, eventualmente (ma non necessariamente) di standard più elevato. Anche questa propensione è sicuramente da mettere

in relazione con il basso livello dei tassi ipotecari vigente al momento in cui le decisioni di acquisto in questione sono maturate. Nel corso degli ultimi due anni i tassi ipotecari hanno conosciuto una lieve tendenza a

5b Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari per regione, subregione e comprensorio, dal 2001

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Var.% '06-'07
Regione Tre Valli	66.818	83.406	84.153	97.148	85.931	125.475	109.628	-12,6
Sub-Regione Leventina	24.598	28.041	31.053	33.170	31.582	30.393	47.867	57,5
Compr. Alta Leventina	7.342	7.322	8.206	10.798	7.660	11.212	28.253	152,0
Compr. Media Leventina	9.768	10.397	11.862	14.314	10.917	11.117	13.259	19,3
Compr. Bassa Leventina	7.488	10.323	10.986	8.059	13.004	8.064	6.355	-21,2
Sub-Regione Blenio	11.309	21.272	19.312	21.651	18.557	19.187	25.262	31,7
Compr. Alta Blenio	2.516	7.686	4.665	3.903	4.883	5.691	8.393	47,5
Compr. Media Blenio	4.780	7.384	8.128	10.057	7.221	8.682	10.943	26,0
Compr. Bassa Blenio	4.013	6.201	6.519	7.691	6.453	4.814	5.926	23,1
Sub-Regione Riviera	30.910	34.092	33.788	42.327	35.792	75.895	36.500	-51,9
Regione Locarnese e Valle Maggia	689.079	601.598	662.497	677.668	727.286	862.563	1.020.867	18,4
Sub-Regione Sp. Destra	491.105	437.048	495.057	491.106	515.003	611.348	732.502	19,8
Sub-Regione Gambarogno	52.168	63.607	60.655	64.321	77.077	85.214	105.043	23,3
Sub-Regione Verzasca	102.994	64.075	64.392	80.026	88.601	115.970	131.368	13,3
Compr. Verzasca Valle	6.045	5.841	7.195	5.135	7.156	6.054	7.426	22,7
Compr. Verzasca Piano	96.949	58.234	57.197	74.891	81.445	109.916	123.943	12,8
Sub-Regione Melezza	24.626	19.416	20.507	19.392	19.948	23.931	21.974	-8,2
Compr. Centovalli	6.987	3.773	3.493	6.683	3.741	6.580	7.328	11,4
Compr. T. Pedemonte	17.640	15.642	17.014	12.709	16.207	17.352	14.646	-15,6
Sub-Regione Onsernone	1.745	3.885	3.979	2.760	2.541	1.827	4.856	165,8
Sub-Regione V. Maggia	16.441	13.566	17.907	20.063	24.116	24.273	25.124	3,5
Compr. Lavizzara	1.160	2.724	2.100	1.180	2.376	1.710	2.154	26,0
Compr. Rovana	3.676	801	1.013	652	1.838	1.643	666	-59,4
Compr. Fondo V. Maggia	11.606	10.041	14.794	18.231	19.901	20.920	22.303	6,6
Regione Bellinzonese	216.839	176.996	242.506	199.589	188.562	252.720	221.979	-12,2
Sub-Regione Bellinzona	192.621	132.732	220.428	156.161	153.774	225.877	205.923	-8,8
Sub-Regione P. Magadino	24.218	44.263	22.078	43.428	34.788	26.843	16.057	-40,2
Regione Luganese	1.115.425	1.066.339	1.059.293	1.237.233	1.338.286	1.312.149	1.620.675	23,5
Sub-Regione Lugano	833.650	824.407	814.941	912.018	987.175	947.275	1.234.775	30,4
Sub-Regione V. Lugano	107.890	122.838	115.456	177.640	161.942	156.245	174.760	11,9
Compr. Veduggio	59.378	53.578	60.903	110.592	86.292	83.326	93.647	12,4
Compr. Capriasca	46.827	64.764	48.257	60.392	70.132	65.868	74.961	13,8
Compr. Valcolla	1.685	4.497	6.296	6.656	5.518	7.051	6.152	-12,8
Sub-Regione Malcantone	173.886	119.093	128.896	147.576	189.168	208.629	211.140	1,2
Compr. Alto Malcantone	15.529	14.584	12.086	15.944	20.923	36.900	18.858	-48,9
Compr. Medio Malcantone	40.202	26.518	27.862	35.140	49.514	35.374	58.123	64,3
Compr. Basso Malcantone	118.155	77.992	88.948	96.492	118.731	136.355	134.159	-1,6
Regione Mendrisiotto	266.994	283.494	314.392	317.730	332.119	385.438	449.501	16,6
Sub-Regione Chiasso	85.013	104.959	90.226	94.220	103.432	131.937	138.208	4,8
Sub-Regione Mendrisio	169.922	155.852	212.291	199.198	206.908	237.473	279.178	17,6
Sub-Regione V. Muggio	12.059	22.683	11.875	24.312	21.779	16.028	32.115	100,4
Cantone	2.355.155	2.211.832	2.362.841	2.529.369	2.672.184	2.938.346	3.422.650	16,5

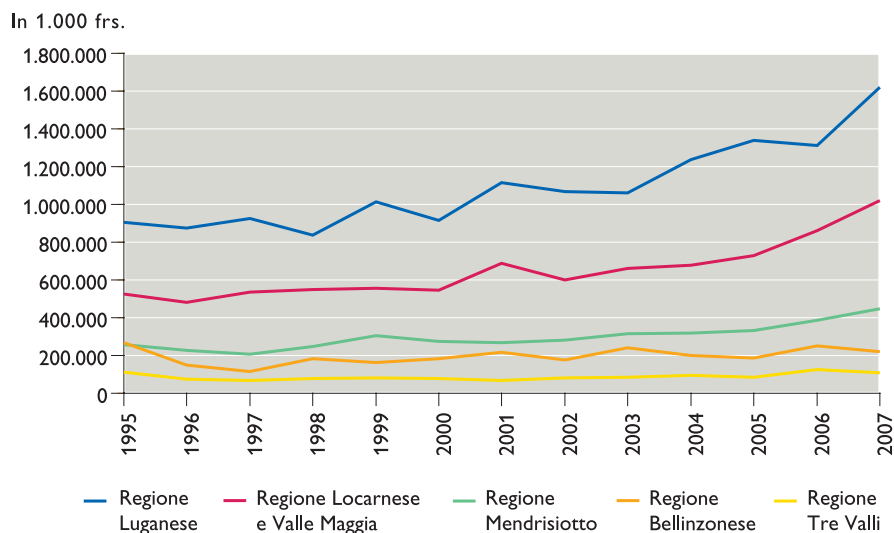
rialzo. È abbastanza evidente che se tale movimento di crescita dovesse continuare ed intensificarsi, molti recenti acquirenti ticinesi di abitazioni in PPP potrebbero trovarsi in serie difficoltà.

L'agglomerato del Luganese fa la parte del leone

L'evoluzione delle transazioni nel 2007 per regione (v. tabb. 5a e 5b) mette in eviden-

za il forte dinamismo della **Regione Luganese (+ 23,5%)**, al cui interno spicca il **+30,4%** registrato dalla Sub-regione Lugano. Anche la **Regione Locarnese Vallemaggia (+18,4%)** ha segnato un aumento supe-

J Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari per regione, dal 1995

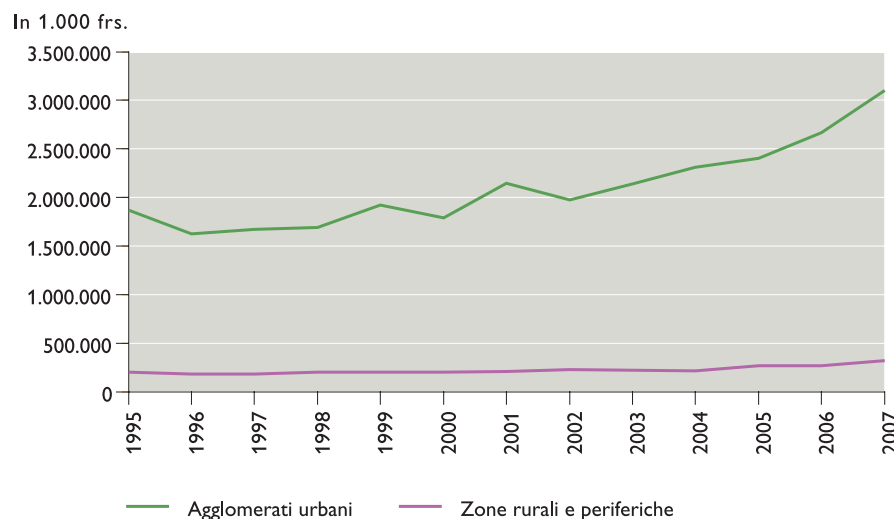


riore alla media cantonale, per merito anche qui del proprio comprensorio urbano (Sub-Regione Sponda Destra). Veleggia appena sopra alla media cantonale la **Regione Mendrisiotto (+16,6%)**, grazie alla prestazione della Sub-Regione Mendrisio e nonostante quella, poco brillante, della Sub-Regione Chiasso. Di segno negativo sono, infine, i comportamenti della **Regione Bellinzonese (-12-2%)** e della **Regione Tre Valli (-12-6%)**.

L'andamento nel 2007 rispetta dunque fedelmente la gerarchia dei valori a livello quantitativo fra le zone del Cantone, consolidatasi nel tempo, come illustra in modo eloquente il grafico J. Le regioni più forti quantitativamente sono anche le più dinamiche sul medio periodo, in particolare dopo il 2000 e con ancora maggiore evidenza nel 2007. Ricordiamo che le regioni qui considerate sono - a parte la Regione Tre Valli - territori poco omogenei, poiché presentano al loro interno (pure se in proporzioni differenziate) tanto zone fortemente urbanizzate, quanto zone periferiche, rurali e montane. Per avere un confronto fra territori più omogenei, nelle due illustrazioni grafiche finali presentiamo l'evoluzione 1995-2007 del valore complessivo delle transazioni ripartito tra gli agglomerati urbani da una parte e le zone rurali e montane dall'altra (v.graf. K), nonché ripartito tra i quattro agglomerati urbani del cantone (v.graf. L).

Le transazioni immobiliari, in valore, che riguardano le zone periferiche, sono molto stabili nel tempo (tra i 200 e i 300 milioni di franchi annui) e rappresentano stabilmente poco meno del 10% del valore complessivo cantonale. La forte crescita registrata nell'ultimo quinquennio trascorso riguarda esclusivamente il Ticino urbano. All'interno di quest'ultimo, spicca il netto predominio dell'agglomerato di Lugano, che copre oggi quasi il 50% del valore delle transazioni intervenute durante un anno in tutto il Cantone. ■

K Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari secondo il tipo di area geografica, dal 1995



L Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari per agglomerato urbano, dal 1995

