

Un mercato quasi immobile

Le transazioni immobiliari nel 2008



Tarcisio Cima,
Ufficio di statistica



foto Ti-Press / Davide Agosta

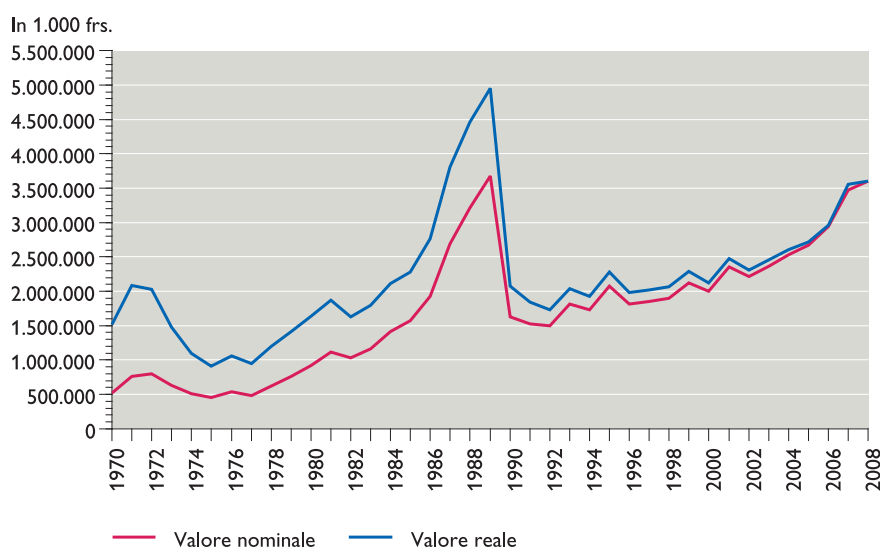
Nel 2008 il valore globale delle transazioni immobiliari in Ticino, che ha superato la quota dei **3,6 miliardi di franchi**, ha sostanzialmente marciato sul posto. In termini nominali si è registrata una crescita rispetto al 2007 del 3,7% (contro il +18,2% dell'anno precedente), mentre in termini reali (cioè rapportato ai prezzi del 2008) l'incremento è stato contenuto al +1,2%¹. Durante i cinque anni precedenti, il 2008 la crescita era stata ininterrotta e sempre più sostenuta (v. tab. 1 a p. 36). Facendo astrazione da alcune limitate fluttuazioni annuali, la fase ascendente durava addirittura da oltre un quindicennio (v. graf. A). Era quindi inevitabile che potesse prima o poi fermarsi o rallentare. Il problema è semmai il fatto che l'arresto avvenga proprio all'inizio di una fase di recessione economica e può quindi legittimamente essere letto come ulteriore indizio della serietà e della profondità della crisi stessa. I dati, ancora provvisori, sulle transazioni nel 1° trimestre del 2009 (vedi la tabella nel sito internet dell'Ustat), che fanno stato di una significativa diminuzione (-27,1%) del valore nominale delle transazioni rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, confermano l'impressio-

ne che ci troviamo ormai di fronte ad un'inversione di tendenza.

Se il valore è rimasto sostanzialmente fermo, nel 2008 il numero delle transazioni è invece sensibilmente diminuito (-9,9%). È

quindi ancora aumentato il valore medio delle transazioni, che è balzato dai circa 600 a quasi **700 mila franchi**: un livello mai nemmeno lontanamente raggiunto nel passato.

A Transazioni immobiliari, in Ticino, dal 1970 (valori nominali e reali¹ in 1.000 fr.)



¹ Al potere d'acquisto del 2008.

¹ Nel seguito del contributo saranno considerati solo i valori nominali.

Altre tabelle sono disponibili nel menu "Dati" sul sito www.ti.ch/ustat

1 Transazioni immobiliari, in Ticino, dal 1990 (numero, valore nominale e reale¹ in 1.000 fr.)

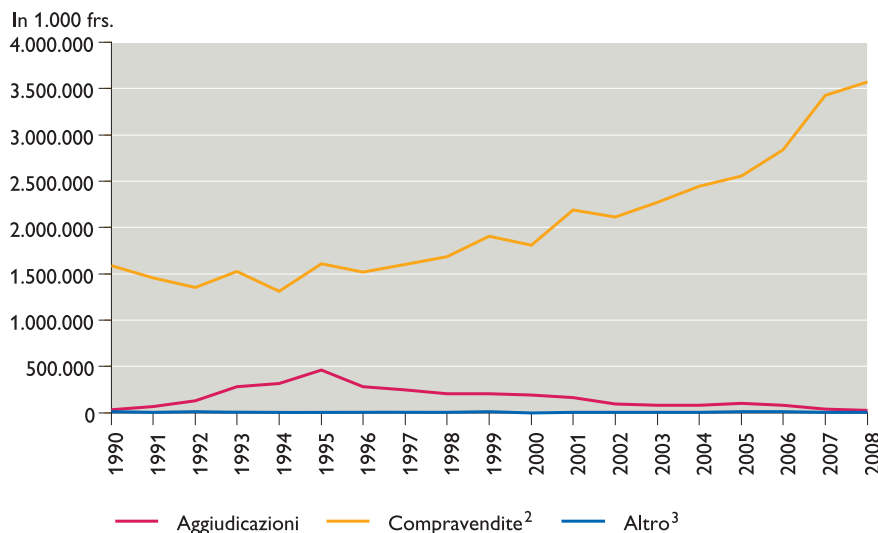
	Numero			Valore nominale			Valore reale		
	Ass.	Var. ass. ¹	Var. % ¹	Ass.	Var. ass. ¹	Var. % ¹	Ass.	Var. ass. ¹	Var. % ¹
1990	4.652	-2.978	-39,0	1.626.517	-2.047.938	-55,7	2.078.327	-2.870.444	-58,0
1991	4.219	-433	-9,3	1.528.941	-97.576	-6,0	1.845.352	-232.976	-11,2
1992	4.151	-68	-1,6	1.492.622	-36.319	-2,4	1.731.760	-113.592	-6,2
1993	4.612	461	11,1	1.814.485	321.863	21,6	2.037.864	306.104	17,7
1994	3.962	-650	-14,1	1.726.653	-87.832	-4,8	1.922.690	-115.174	-5,7
1995	4.430	468	11,8	2.072.738	346.085	20,0	2.283.760	361.071	18,8
1996	4.353	-77	-1,7	1.810.147	-262.591	-12,7	1.978.549	-305.212	-13,4
1997	4.433	80	1,8	1.854.368	44.221	2,4	2.016.817	38.268	1,9
1998	4.532	99	2,2	1.895.631	41.262	2,2	2.061.013	44.196	2,2
1999	4.717	185	4,1	2.121.792	226.161	11,9	2.288.752	227.739	11,0
2000	4.624	-93	-2,0	1.997.245	-124.547	-5,9	2.121.025	-167.728	-7,3
2001	4.515	-109	-2,4	2.355.155	357.910	17,9	2.477.129	356.104	16,8
2002	4.811	296	6,6	2.211.832	-143.323	-6,1	2.310.869	-166.260	-6,7
2003	5.153	342	7,1	2.362.841	151.009	6,8	2.453.060	142.191	6,2
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	5.768	308	5,6	3.474.094	535.748	18,2	3.558.570	526.658	17,4
2008 ³	5.197	-571	-9,9	3.601.005	126.911	3,7	3.601.005	42.435	1,2

¹ Al potere d'acquisto del 2008.

² Rispetto all'anno precedente.

³ I dati relativi al 2008 in questa come nelle successive tabelle sono provvisori; non dovrebbero comunque subire modifiche sostanziali.

B Transazioni immobiliari, per tipo, in Ticino, dal 1990 (valore¹ in 1.000 fr.)



¹ Ricordiamo che, in questo e nei grafici successivi, così come nelle tabelle, trattiamo il solo valore nominale delle transazioni.

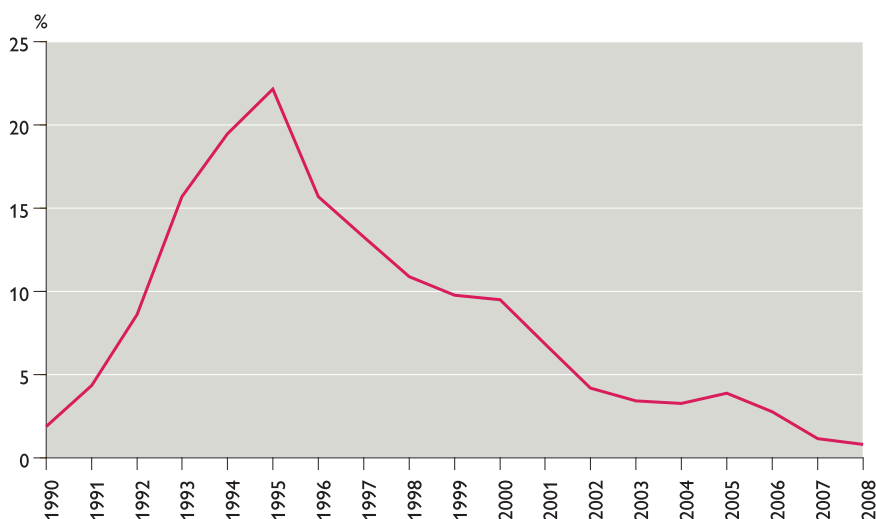
² Compresi gli esercizi del diritto di compera.

³ Espropriazioni, cessioni e permutate.

Aggiudicazioni in calo

L'esame dei dati per **tipo di transazione** (v. graf. B) conferma che nella stragrande maggioranza dei casi la transazione consiste in una compravendita (in questa categoria è compreso anche l'esercizio del diritto di compera). Una parte molto limitata, ma in passato 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 sempre 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 di debitori; il loro livello, assoluto e relativo, è un buon indicatore dello stato di salute del mercato

C Aggiudicazioni in Ticino, dal 1990 (% del valore totale delle transazioni)



2 Transazioni immobiliari, secondo il genere di fondo, in Ticino, dal 1995 (valore in 1.000 fr.)

	Edificati		Non edificati		PPP		Totale	
	Val. ass.	Var.% ¹	Val. ass.	Var.% ¹	Val. ass.	Var.% ¹	Val. ass.	Var.% ¹
1995	1.246.472	11,6	214.137	18,6	612.130	42,7	2.072.738	20,0
1996	1.099.511	-11,8	190.756	-10,9	519.880	-15,1	1.810.147	-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	1.279.557	4,4	229.428	3,6	853.857	11,7	2.362.841	6,8
2004	1.471.572	15,0	226.453	-1,3	831.345	-2,6	2.529.369	7,0
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	1.760.981	15,7	339.585	15,3	1.373.528	22,5	3.474.094	18,2
2008	1.766.554	0,3	334.299	-1,6	1.500.152	9,2	3.601.005	3,7

¹Rispetto all'anno precedente.

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 tre anni la proporzione delle aggiudicazioni rispetto al valore complessivo delle transazioni è ulteriormente calata, attestandosi ad un livello - inferiore all'1% - che dal 1990 non era mai stato così basso.

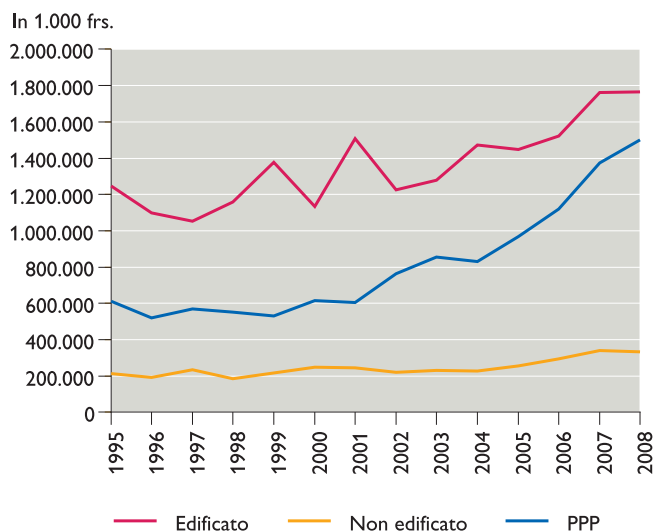
Forte crescita del valore medio delle PPP

L'analisi per **genere di fondo** (v. tab. 2) rivela che il discorso della sostanziale stabilità vale solo per due dei tre comparti abitualmente considerati nella statistica, cioè le transazioni relative ai **fondi non edificati (-1,6%)** e quelle riguardanti i **fondi edificati (+0,3%)**. Al contrario le transazioni relative alle proprietà per piani (**PPP**) continuano la loro pluriennale progressione (**+9,2%**), seppure ad un ritmo nettamente inferiore a quello degli anni precedenti. A livello di numero, la diminuzione complessiva di cui si è detto (-9,9%) trova un riscontro soprattutto nei fondi edificati (-14,5%) e nelle PPP (-9,5%), meno nei fondi non edificati (-3,9%). L'aumento del valore medio delle



foto Ti-Press / Gabriele Putzu

D Transazioni immobiliari, secondo il genere di fondo, in Ticino, dal 1995 (valore in 1.000 fr.)



E Transazioni immobiliari, secondo il genere di fondo, in Ticino, dal 1995 (numero)

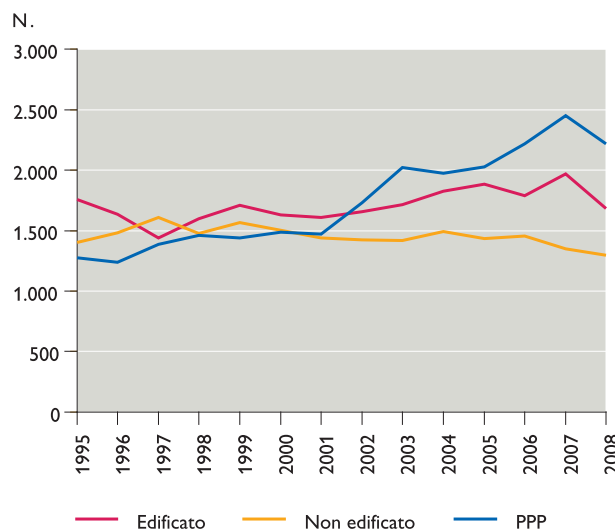


foto Ti-Press / Davide Agosta



transazioni si verifica quindi in particolare nel caso delle PPP, dove balza da circa 560 a 677 mila franchi (+20,7%) e nel caso dei fondi edificati (+17,4%), mentre l'incremento è debole per i fondi non edificati (+2,4%).

Rispetto all'evoluzione riscontrata sul medio periodo (v.graf. D e E), l'andamento del valore delle transazioni nei tre comparti nel 2008 non segna una particolare discontinuità. Trova infatti piena conferma la stabilità delle transazioni concernenti i fondi non edificati, dove viene solo corretta la lieve tendenza verso l'alto degli anni precedenti. Le transazioni relative ai fondi edificati conoscono una battuta d'arresto lungo un percorso che anche in passato è stato parecchio altalenante. L'eccezionale dinamismo dimostrato dalle transazioni concernenti le PPP dal 2002 in poi viene, almeno per ora, solo leggermente smorzato in valore (e ridimensionato in numero). Ancora una volta conviene quindi concentrare la nostra attenzione sul comparto delle PPP, il cui valore complessivo si avvicina sempre più a quello delle transazioni relative ai fondi edificati, quando

ancora nel 1995 era a meno della metà. Ovviamente l'interesse delle PPP non è motivato solo dal loro crescente peso quantitativo, ma anche da fatto che esse si riferiscono per la maggior parte ad abitazioni (appartamenti in condominio) di recente costruzione (se non appena costruite o in costruzione), ciò che è ovviamente della massima importanza per valutare le dinamiche in atto nel mercato dell'alloggio.

I dati relativi al 1° trimestre 2009 indicano che il netto calo del valore delle transazioni rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente colpisce di più i fondi non edificati (-44,6%), un po' meno i fondi edificati (-29,5%), e meno ancora le PPP (-20,0%).

Aumenta l'interesse degli "stranieri" per i fondi edificati

L'esame più dettagliato dell'andamento dei tre comparti nel 2008 tenendo conto del **domicilio degli acquirenti**² (Ticino, altri cantoni, altre nazioni), indica che la ripartizio-

² 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 (con le virgolette).

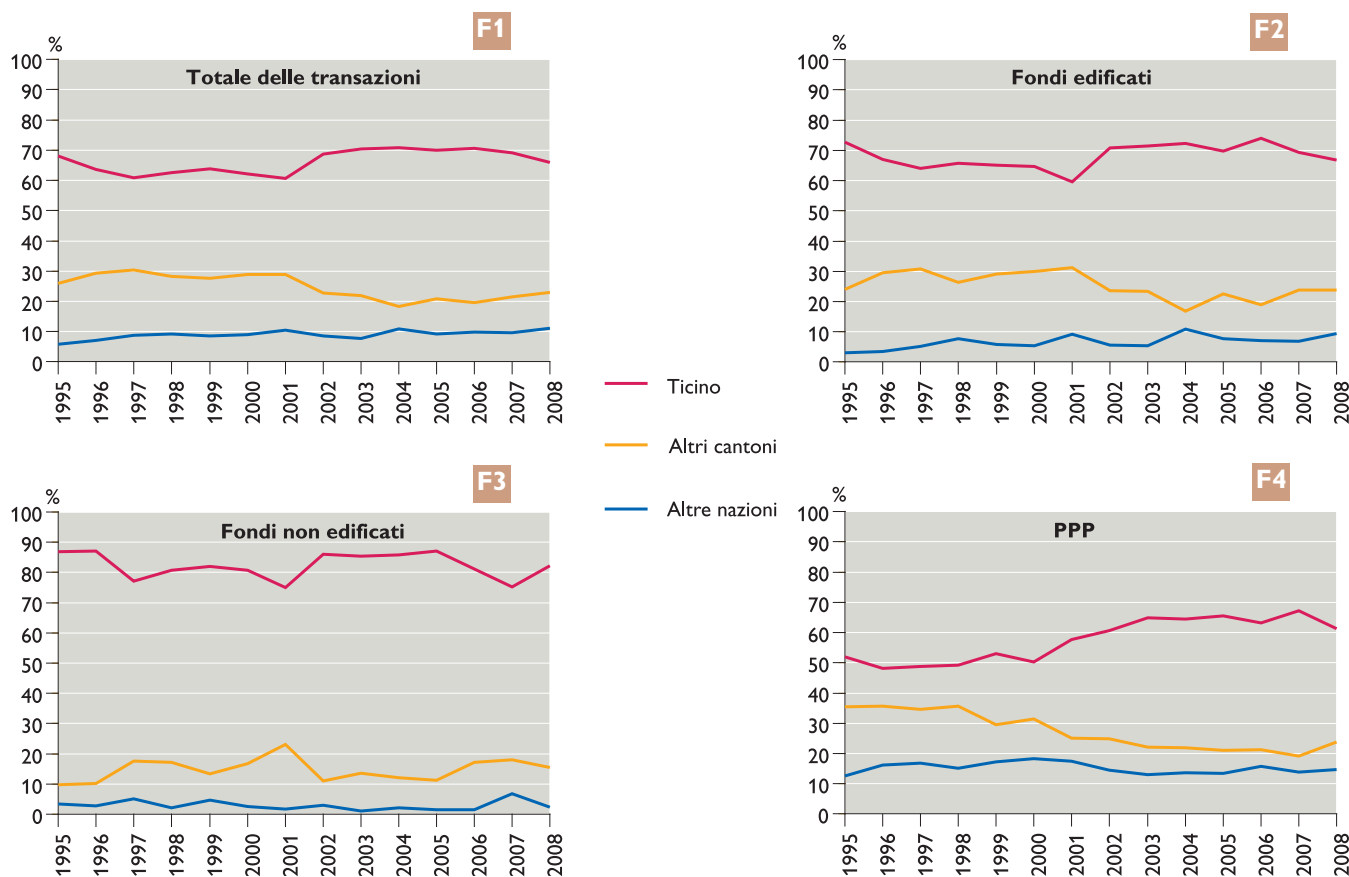
3 Transazioni immobiliari secondo il genere e il domicilio dell'acquirente, per genere di fondo, in Ticino, dal 1995 (valore in 1.000 fr.)

		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
	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	935.677	239.651	90.432	1.265.760	283.953	180.599	30.669	495.221	1.760.981
	2008	937.288	250.491	111.955	1.299.734	241.165	170.145	55.510	466.820	1.766.554
Var.% '07-'08	0,2	4,5	23,8	2,7	-15,1	-5,8	81,0	-5,7	0,3	
Non edificati	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	125.829	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	167.729	37.034	10.086	214.849	87.152	24.099	13.485	124.736	339.585
	2008	223.966	48.606	5.947	278.518	50.952	2.779	2.050	55.781	334.299
Var.% '07-'08	33,5	31,2	-41,0	29,6	-41,5	-88,5	-84,8	-55,3	-1,6	
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	167.879	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	792.020	244.185	184.112	1.220.318	128.945	19.368	4.898	153.210	1.373.528
	2008	769.148	255.137	212.072	1.236.358	151.152	102.142	10.500	263.794	1.500.152
Var.% '07-'08	-2,9	4,5	15,2	1,3	17,2	427,4	114,4	72,2	9,2	
Totale	1995	912.166	298.115	122.269	1.332.549	499.507	240.381	300	740.189	2.072.738
	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	1.895.426	520.870	284.630	2.700.926	500.049	224.066	49.052	773.168	3.474.094
	2008	1.930.403	554.234	329.974	2.814.610	443.269	275.066	68.060	786.395	3.601.005
Var.% '07-'08	1,8	6,4	15,9	4,2	-11,4	22,8	38,8	1,7	3,7	

4 Transazioni 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
	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	1.303	370	111	1.784	139	42	5	186	1.970
	2008	1.098	315	100	1.513	115	47	9	171	1.684
	Var.% '07-'08	-15,7	-14,9	-9,9	-15,2	-17,3	11,9	80,0	-8,1	-14,5
Non edificati	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	1.017	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	968	154	44	1.166	143	32	7	182	1.348
	2008	972	173	33	1.178	109	8	1	118	1.296
	Var.% '07-'08	0,4	12,3	-25,0	1,0	-23,8	-75,0	-85,7	-35,2	-3,9
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	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	1.515	504	287	2.306	113	23	8	144	2.450
	2008	1.348	425	297	2.070	110	31	6	147	2.217
	Var.% '07-'08	-11,0	-15,7	3,5	-10,2	-2,7	34,8	-25,0	2,1	-9,5
Totale	1995	2.580	915	252	3.747	510	172	1	683	4.430
	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	3.786	1.028	442	5.256	395	97	20	512	5.768
	2008	3.418	913	430	4.761	334	86	16	436	5.197
	Var.% '07-'08	-9,7	-11,2	-2,7	-9,4	-15,4	-11,3	-20,0	-14,8	-9,9

F Transazioni immobiliari secondo il tipo di transazione e il domicilio degli acquirenti, in Ticino, dal 1995 (valore in %)



ne del valore delle transazioni è piuttosto stabile nel tempo e che le variazioni da un anno all'altro non mettono sostanzialmente in discussione le rispettive quote di mercato (v. graf. da F1 a F4). Tuttavia l'evoluzione dell'ultimo anno consente anche questa volta di evidenziare alcune tendenze interessanti, che vale la pena tenere sotto controllo.

Nel comparto dei **fondi edificati** (che rimane pur sempre il più importante a livello quantitativo) nel 2008 rimane sostanzialmente stabile il valore delle transazioni dei "ticinesi" e dei "confederati", mentre registrano un forte balzo avanti gli acquisti da parte degli "stranieri", partendo tuttavia da una base tradizionalmente esigua. Avanza quindi leggermente la quota percentuale detenuta da questi ultimi, fino a quasi raggiungere il 10%, a detrimento della quota dei "ticinesi", che va leggermente sotto il 70%. In un periodo di recessione economica come quello che stiamo attraversando, è comprensibile che ci sia una certa prudenza nella domanda di questo tipo di bene immo-

biare, mentre l'offerta rimane probabilmente elevata - se non è addirittura in crescita - a causa del bisogno di liquidità che diversi attori economici possono manifestare in tempi di crisi. Questa particolare dinamica tra domanda e offerta, fin che non si traduce in una consistente diminuzione dei prezzi richiesti, tende a deprimere le compravendite, in particolare quelle dei "ticinesi", che occupano una quota nettamente maggioritaria del mercato.

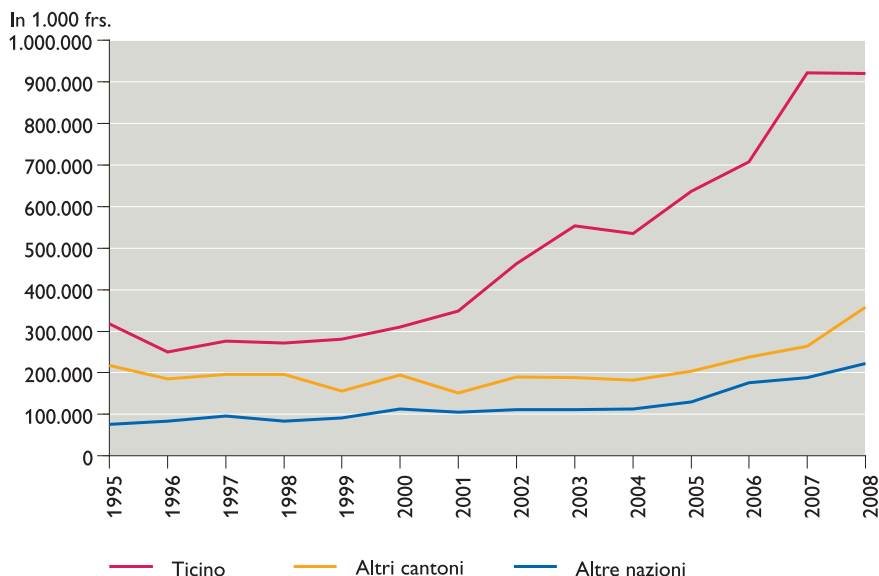
Si riafferma il primato dei "ticinesi" nei fondi non edificati

Nei due anni precedenti il 2008 avevamo constatato un lieve cedimento della tradizionale preminenza dei "ticinesi" rispetto alla compravendita di **fondi non edificati**. Con il 2008 in qualche modo "il campanile torna al centro del villaggio": il primato dei "ticinesi" viene riaffermato e la loro quota percentuale risale sopra l'80%, a scapito dei "confederati" e

soprattutto degli "stranieri". Il valore assoluto degli acquisti dei "ticinesi" addirittura aumenta (+7,9%), mentre diminuisce quello dei "confederati" (-15,9%) e crolla quello rappresentato dagli "stranieri" (-66,1%). Quest'ultima variazione riguarda cifre assolute esigue ed è più che altro il riflesso della punta inusuale raggiunta episodicamente nel 2007. La quota degli "stranieri" nell'acquisto di fondi non edificati ridiscende così ai suoi livelli abituali, attorno al 2,5%, cioè quasi trascurabile. Ricordiamo ancora una volta che qui si parla 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 principalmente (soprattutto se ragioniamo in termini di valore e non di numero) di **fondi edificabili** per i quali spesso l'acquisto prelude all'edificazione. Come si può facilmente intuire, sono beni immobili sempre più rari e quindi preziosi in Ticino. In un periodo di recessione economica e soprattutto di crisi di fiducia rispetto al collocamento dei propri risparmi nei vari prodotti finanziari, c'è proba-

«Il primato dei "ticinesi" nell'acquisto di fondi non edificati si riafferma e la loro quota risale sopra l'80%.»

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



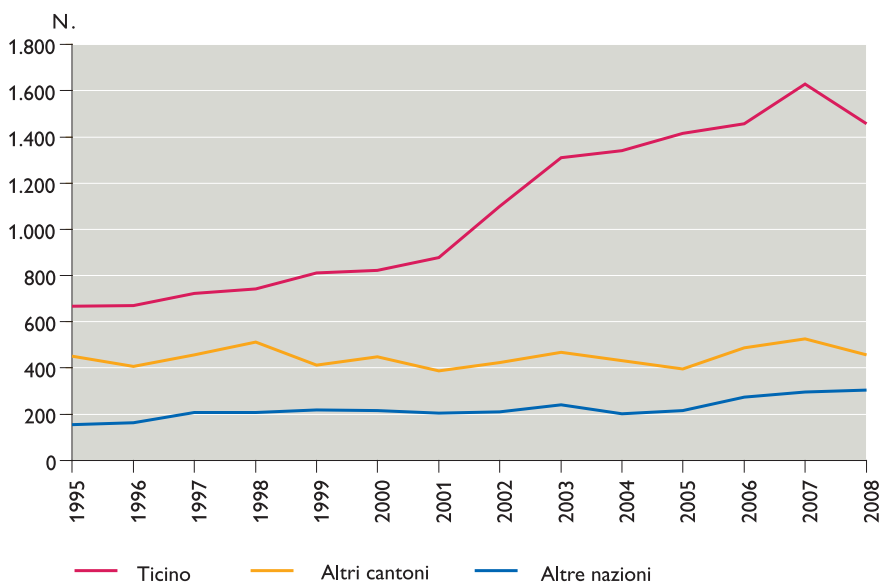
bilmente da parte dei proprietari la tendenza a tesaurizzare questo tipo di bene immobile. Ricordiamo che nel primo trimestre del 2009 il valore complessivo (senza riguardo al domicilio dell'acquirente) delle transazioni relative ai fondi non edificati è drasticamente diminuito rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La richiesta rimane probabilmente molto elevata, ma l'offerta è reticente; una dinamica inversa rispetto a quella riscontrabile sul mercato dei fondi edificati. Le compravendite che comunque sono sottoscritte nel comparto dei fondi non edificati avvengono in massima parte tra persone domiciliate in Ticino.

Si attenua l'interesse dei "ticinesi" per le PPP destinate alla residenza primaria

Abbiamo visto che il valore complessivo delle transazioni concernenti le PPP nel 2008 è di nuovo aumentato, mentre negli altri due comparti ristagna. L'aumento nelle PPP riguarda però solo gli acquisti da parte dei "confederati" (+35,6%) e degli "stranieri" (+17,8%) e non quelli dei "ticinesi", che rimangono assolutamente stabili su valori comunque molto elevati (v. graf. G). Di conseguenza cala, fin verso il 60%, la quota proporzionale di pertinenza dei "ticinesi" e recuperano qualcosa le quote di "confederati" e "stranieri" (v. graf. F4). Nel commento dello scorso anno avevamo evidenziato in proposito, quale fenomeno marcante dell'evoluzione recente (a partire dal 2000), la progressiva ascesa della quota dei "ticinesi" nell'acquisto di PPP (salita dal 50% ca. fin quasi al 70%) e il corrispettivo calo della quota dei "confederati" (dal 30 al 20% ca.). Con il 2008 il movimento s'inverte: la forbice accenna a richiudersi.

Dal momento che i fondi in PPP (rappresentati in prevalenza da abitazioni/appartamenti) sono beni relativamente omogenei, è interessante osservare anche il **numero delle transazioni** intervenute (v. graf. H). Orbene per i "ticinesi" con il 2008 s'inter-

H Transazioni immobiliari relative a PPP, secondo il domicilio degli acquirenti, in Ticino, dal 1995



rompe abbastanza bruscamente l'eccezionale progressione che dal 2000 al 2007 aveva visto raddoppiare (da 800 a 1.600 unità annue) il numero di queste transazioni, che scendono attorno alle 1.450 unità. Diminuisce sensibilmente anche il numero delle transazioni dei "confederati", mentre rimane stabile quello degli "stranieri".

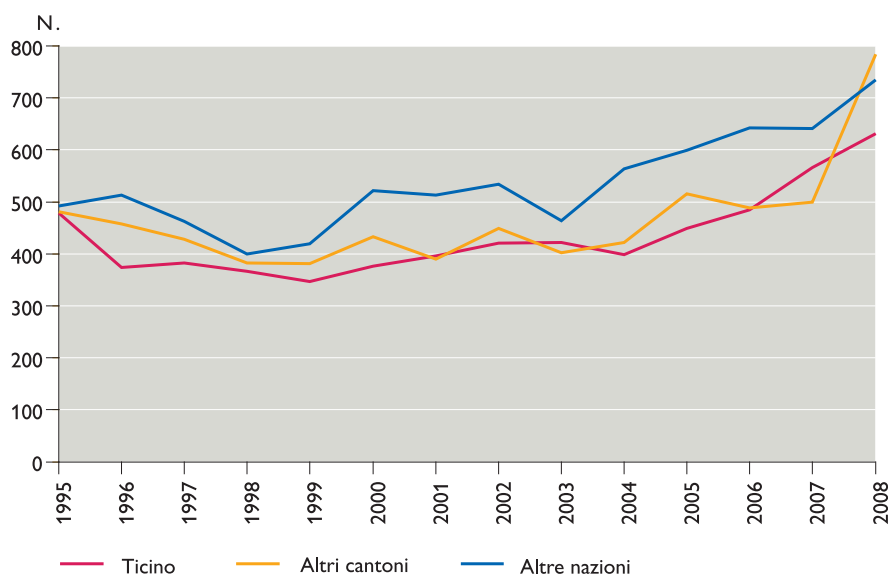
Mettendo a confronto il numero delle transazioni con il loro valore complessivo otteniamo il dato, assai significativo, del valore unitario delle PPP oggetto di una transazione. L'evoluzione nel tempo di questo dato è illustrato nel grafico I. Nel 2008 il valore medio aumenta in proporzioni consistenti per tutte e tre le categorie di acquirenti definite dal domicilio, ma "esplosive" nel caso delle PPP acquistate da "confederati", passando da 500 a quasi 800 mila franchi. Si ristabilisce così la gerarchia tradizionale che vede il valore medio delle PPP acquistate da "confederati" e "stranieri" un gradino sopra quello dei "ticinesi".

In merito al fenomeno delle PPP, dai dati appena passati in rassegna è possibile trarre alcune considerazioni conclusive più specifiche. Si parte dal presupposto che gli acquisti di PPP da parte dei "confederati" e degli "stranieri" abbiano come oggetto prevalentemente 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, tra le 600 e le 750 unità annue (v. ancora graf. H). Il valore complessivo e soprattutto il valore medio delle medesime transazioni risulta invece in netta crescita negli ultimi 4-5 anni. Questa lievitazione si può spiegare con l'aumento generale dei prezzi, con l'aumento dei costi di costruzione, ma sicuramente anche con l'aumento del livello della qualità, del lusso e del prestigio ricercato dagli acquirenti. Nel commento dello scorso anno avevamo avvertito

che questo segmento del mercato immobiliare, rappresentato dagli acquisti di residenze di standard superiore da parte di "confederati" e "stranieri", potesse conoscere un nuovo slancio come conseguenza della conclusione di importanti cantieri di questa natura aperti nel Luganese e nel Locarnese. Ci sono buoni motivi di credere che la spinta in questo senso non si sia ancora esaurita.

Con il 2008 sembra invece esaurirsi lo slancio dei "ticinesi" nell'acquisto di PPP che aveva fortemente caratterizzato l'evoluzione negli anni precedenti. In questo caso partiamo dal presupposto che l'acquisto abbia come oggetto prevalente un'abitazione utilizzata come **residenza primaria**, che hanno trovato nella PPP (cioè nell'acquisizione in proprietà) una alternativa interessante alla più tradizionale presa in affitto di un appartamento. Il cambiamento è stato sicuramente incentivato anche da altri fattori, in primo luogo il basso livello dei tassi ipotecari. L'ipotesi della conclusione di un ciclo espansivo in questo ambito è confermata dai già menzionati dati relativi al 1° trimestre 2009. Data per scontata la stabilità nell'acquisto di PPP da parte di "confederati" e "stranieri" (vedi sopra), si può ritenere che il netto calo complessivo (-25,1% in numero e -20,0% in valore) sia in massima parte dovuto alle defezioni dei "ticinesi". Tornando ai dati del 2008, si rileva che anche per i "ticinesi" è aumentato il valore medio di questo tipo di transazioni (acquisto di un appartamento), che ha abbondantemente superato la soglia dei 600 mila franchi. Una cifra indubbiamente ragguardevole che ci convince a riproporre la riflessione dello scorso anno sul pericolo che nel medio termine un certo numero di "ticinesi" che in questi anni hanno acquisito la propria abitazione con la formula della PPP, possano trovarsi in difficoltà nel far fronte ai propri impegni debitori, soprattutto qualora i tassi di interesse ipotecari dovessero tornare a crescere.

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



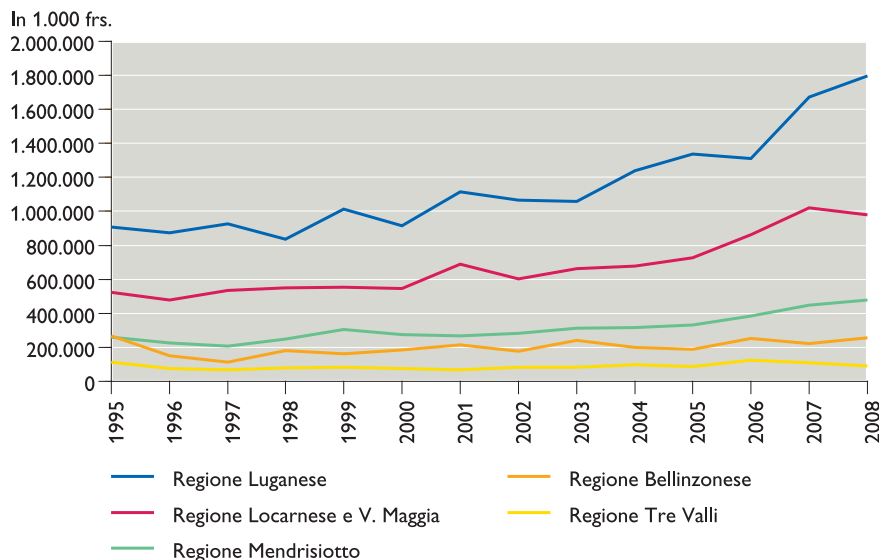
«Con il 2008 sembra esaurirsi lo slancio dei "ticinesi" nell'acquisto di PPP che aveva fortemente caratterizzato l'evoluzione negli anni precedenti.»

Nell'agglomerato del Luganese continua la dinamica espansiva

Se per il cantone nel suo assieme nel 2008 il valore delle transazioni - come visto - ristagna (+3,7%), l'evoluzione a livello regionale (vedi la tab. 5b alla p. 46) è ancora una volta assai differenziata. Si va - guardando al valore delle transazioni - dal **+15,6%** della **Regione Bellinzonese** al **-18,3%** della **Regione Tre Valli**. Con il segno positivo si muovono anche la **Regione Luganese (+7,5%)** e la **Regione Mendrisiotto (+6,8%)**, dove viene tuttavia ribadita la netta dicotomia tra la forte crescita della Sub-Regione Mendrisio e l'ulteriore calo della Sub-Regione Chiasso.

Rispetto all'evoluzione regionale valutata nel medio termine (v.graf.) il dato del 2008 è discontinuo solo nel caso della **Regione Locarnese e Vallemaggia (-4,2%)**, che dal 2003 al 2007 aveva registrato una significativa crescita. Per il resto vengono semplicemente confermate dinamiche già ampiamente consolidate nel tempo, in particolare la netta preminenza delle Regione Luganese, sia in termini assoluti, sia per quanto riguarda il ritmo del-

J Transazioni immobiliari, per regione, in Ticino, dal 1995 (valore in 1.000 fr.)



la crescita. 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 1995-2008 del valore complessivo delle transazioni ripartito tra gli

foto Ti-Press / Francesca Agosta



5a Transazioni immobiliari per regione, subregione e comprensorio, dal 2002

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008 ^p	Var.% '07-'08
Regione Tre Valli	511	496	579	552	511	561	465	-17,1
Sub-Regione Leventina	186	183	202	200	176	242	190	-21,5
Compr. Alta Leventina	67	56	63	78	57	76	56	-26,3
Compr. Media Leventina	74	85	89	86	92	122	86	-29,5
Compr. Bassa Leventina	45	42	50	36	27	44	48	9,1
Sub-Regione Blenio	163	159	193	169	168	173	130	-24,9
Compr. Alta Blenio	47	47	41	42	43	46	31	-32,6
Compr. Media Blenio	60	57	66	51	72	66	51	-22,7
Compr. Bassa Blenio	56	55	86	76	53	61	48	-21,3
Sub-Regione Riviera	162	154	184	183	167	146	145	-0,7
Regione Locarnese e Vallemaggia	1.416	1.541	1.573	1.539	1.652	1.805	1.527	-15,4
Sub-Regione Sp. Destra	777	862	855	855	887	1.040	824	-20,8
Sub-Regione Gambarogno	175	178	182	177	213	233	170	-27,0
Sub-Regione Verzasca	207	200	230	217	263	267	240	-10,1
Compr. Verzasca Valle	34	40	41	45	47	56	57	1,8
Compr. Verzasca Piano	173	160	189	172	216	211	183	-13,3
Sub-Regione Melezza	81	100	87	79	80	75	83	10,7
Compr. Centovalli	42	42	46	40	46	42	48	14,3
Compr. T. Pedemonte	39	58	41	39	34	33	35	6,1
Sub-Regione Onsernone	25	24	35	27	30	43	38	-11,6
Sub-Regione Vallemaggia	151	177	184	184	179	147	172	17,0
Compr. Lavizzara	26	27	25	28	17	26	19	-26,9
Compr. Rovana	17	24	9	17	26	15	20	33,3
Compr. Fondo Vallemaggia	108	126	150	139	136	106	133	25,5
Regione Bellinzonese	380	444	468	491	492	465	416	-10,5
Sub-Regione Bellinzona	306	370	372	378	413	401	347	-13,5
Sub-Regione P. Magadino	74	74	96	113	79	64	69	7,8
Regione Luganese	1.853	1.952	1.950	2.014	2.113	2.255	2.103	-6,7
Sub-Regione Lugano	1.081	1.164	1.131	1.161	1.263	1.354	1.279	-5,5
Sub-Regione V. Lugano	365	379	418	413	416	418	429	2,6
Compr. Vedeggio	143	180	185	171	180	199	221	11,1
Compr. Capriasca	191	163	196	207	197	184	179	-2,7
Compr. Valcolla	31	36	37	35	39	35	29	-17,1
Sub-Regione Malcantone	407	409	401	440	434	483	395	-18,2
Compr. Alto Malcantone	78	72	68	84	62	77	61	-20,8
Compr. Medio Malcantone	125	117	121	137	139	152	107	-29,6
Compr. Basso Malcantone	204	220	212	219	233	254	227	-10,6
Regione Mendrisiotto	651	720	725	752	692	682	686	0,6
Sub-Regione Chiasso	177	208	193	224	219	211	163	-22,7
Sub-Regione Mendrisio	409	450	440	461	403	411	468	13,9
Sub-Regione V. Muggio	65	62	92	67	70	60	55	-8,3
Cantone	4.811	5.153	5.295	5.348	5.460	5.768	5.197	-9,9

5b Transazioni immobiliari per regione, subregione e comprensorio, in Ticino, dal 2002
(valore in 1.000 fr.)

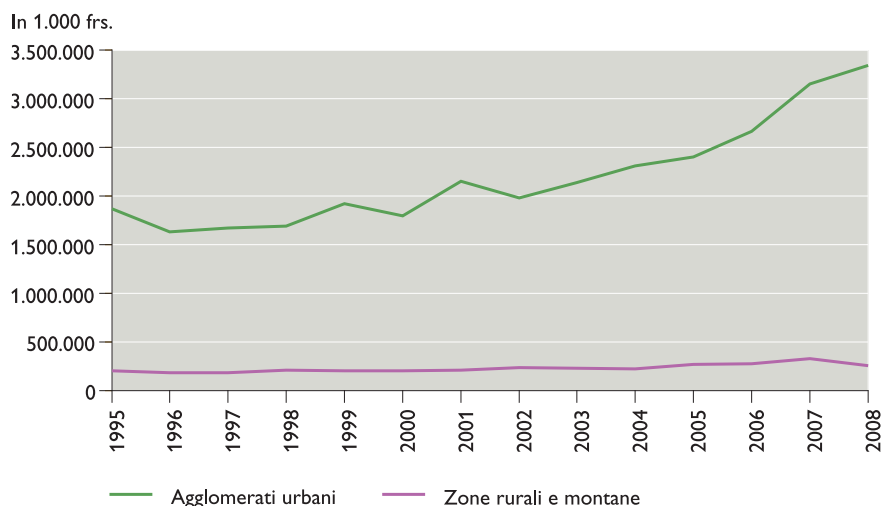
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008 ^p	Var.% '07-'08
Regione Tre Valli	83.406	84.153	97.148	85.931	125.475	109.628	89.601	-18,3
Sub-Regione Leventina	28.041	31.053	33.170	31.582	30.393	47.867	29.101	-39,2
Compr. Alta Leventina	7.322	8.206	10.798	7.660	11.212	28.253	10.504	-62,8
Compr. Media Leventina	10.397	11.862	14.314	10.917	11.117	13.259	13.029	-1,7
Compr. Bassa Leventina	10.323	10.986	8.059	13.004	8.064	6.355	5.568	-12,4
Sub-Regione Blenio	21.272	19.312	21.651	18.557	19.187	25.262	19.909	-21,2
Compr. Alta Blenio	7.686	4.665	3.903	4.883	5.691	8.393	4.437	-47,1
Compr. Media Blenio	7.384	8.128	10.057	7.221	8.682	10.943	9.165	-16,2
Compr. Bassa Blenio	6.201	6.519	7.691	6.453	4.814	5.926	6.306	6,4
Sub-Regione Riviera	34.092	33.788	42.327	35.792	75.895	36.500	40.592	11,2
Regione Locarnese e Vallemaggia	601.598	662.497	677.668	727.286	862.563	1.021.757	978.993	-4,2
Sub-Regione Sp. Destra	437.048	495.057	491.106	515.003	611.348	733.392	736.905	0,5
Sub-Regione Gambarogno	63.607	60.655	64.321	77.077	85.214	105.043	77.250	-26,5
Sub-Regione Verzasca	64.075	64.392	80.026	88.601	115.970	131.368	109.707	-16,5
Compr. Verzasca Valle	5.841	7.195	5.135	7.156	6.054	7.426	9.165	23,4
Compr. Verzasca Piano	58.234	57.197	74.891	81.445	109.916	123.943	100.542	-18,9
Sub-Regione Melezza	19.416	20.507	19.392	19.948	23.931	21.974	26.783	21,9
Compr. Centovalli	3.773	3.493	6.683	3.741	6.580	7.328	8.186	11,7
Compr. T. Pedemonte	15.642	17.014	12.709	16.207	17.352	14.646	18.597	27,0
Sub-Regione Onsernone	3.885	3.979	2.760	2.541	1.827	4.856	4.925	1,4
Sub-Regione Vallemaggia	13.566	17.907	20.063	24.116	24.273	25.124	23.424	-6,8
Compr. Lavazzara	2.724	2.100	1.180	2.376	1.710	2.154	1.782	-17,3
Compr. Rovana	801	1.013	652	1.838	1.643	666	2.448	267,4
Compr. Fondo Vallemaggia	10.041	14.794	18.231	19.901	20.920	22.303	19.194	-13,9
Regione Bellinzonese	176.996	242.506	199.589	188.562	252.720	221.979	256.558	15,6
Sub-Regione Bellinzona	132.732	220.428	156.161	153.774	225.877	205.923	217.626	5,7
Sub-Regione P. Magadino	44.263	22.078	43.428	34.788	26.843	16.057	38.932	142,5
Regione Luganese	1.066.339	1.059.293	1.237.233	1.338.286	1.312.149	1.671.229	1.795.758	7,5
Sub-Regione Lugano	824.407	814.941	912.018	987.175	947.275	1.281.542	1.424.150	11,1
Sub-Regione V. Lugano	122.838	115.456	177.640	161.942	156.245	175.474	185.754	5,9
Compr. Vedeggio	53.578	60.903	110.592	86.292	83.326	97.743	110.988	13,6
Compr. Capriasca	64.764	48.257	60.392	70.132	65.868	71.531	69.573	-2,7
Compr. Valcolla	4.497	6.296	6.656	5.518	7.051	6.199	5.193	-16,2
Sub-Regione Malcantone	119.093	128.896	147.576	189.168	208.629	214.214	185.854	-13,2
Compr. Alto Malcantone	14.584	12.086	15.944	20.923	36.900	18.433	19.612	6,4
Compr. Medio Malcantone	26.518	27.862	35.140	49.514	35.374	58.123	37.945	-34,7
Compr. Basso Malcantone	77.992	88.948	96.492	118.731	136.355	137.658	128.298	-6,8
Regione Mendrisiotto	283.494	314.392	317.730	332.119	385.438	449.501	480.094	6,8
Sub-Regione Chiasso	104.959	90.226	94.220	103.432	131.937	138.208	122.416	-11,4
Sub-Regione Mendrisio	155.852	212.291	199.198	206.908	237.473	279.978	335.671	19,9
Sub-Regione V. Muggio	22.683	11.875	24.312	21.779	16.028	31.315	22.007	-29,7
Cantone	2.211.832	2.362.841	2.529.369	2.672.184	2.938.346	3.474.094	3.601.005	3,7

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 non urbane, sono molto stabili nel tempo (tra i 200 e i 300 milioni di franchi annui) e rappresentano correntemente meno del 10% del valore complessivo cantonale. La forte crescita registrata nel quinquennio dal 2002 al 2007 ha riguardato solo il Ticino urbano. Con il 2008 negli agglomerati urbani il valore delle transazioni immobiliari continua a crescere, seppure ad un ritmo inferiore rispetto a quello degli anni precedenti, mentre nel Ticino rurale e montano cala ulteriormente. Se consideriamo il volume delle transazioni immobiliari quale indicatore delle condizioni generali dell'economia, possiamo concludere che la recessione nel 2008 si è già fatta sentire nelle zone montane e periferiche e non (ancora) negli agglomerati.

Non meno eloquente ai fini di una valutazione generale sullo stato e sulle prospettive economiche a livello regionale risulta il grafico che illustra l'evoluzione di ognuno dei quattro agglomerati urbani.

K Transazioni immobiliari secondo il tipo di area geografica, in Ticino, dal 1995 (valore in 1.000 fr.)



Ancora una volta spicca la posizione dell'agglomerato di Lugano che è ormai arrivato a coprire da solo oltre il 50% del valore delle transazioni intervenute durante un anno in tutto il Cantone e la cui crescita non mostra, finora, particolari segni di cedimento. Il cedimento si verifica invece nel-

l'agglomerato di Locarno, dove il calo del 2008 potrebbe essere un fatto transitorio, ma potrebbe essere anche interpretato quale ulteriore segnale delle difficoltà che incontra questo agglomerato, e più in generale il Sopraceneri, nel tenere il passo con l'agglomerato di Lugano e con il Sottoceneri. ■

L Transazioni immobiliari per agglomerato urbano, in Ticino, dal 1995 (valore in 1.000 fr.)

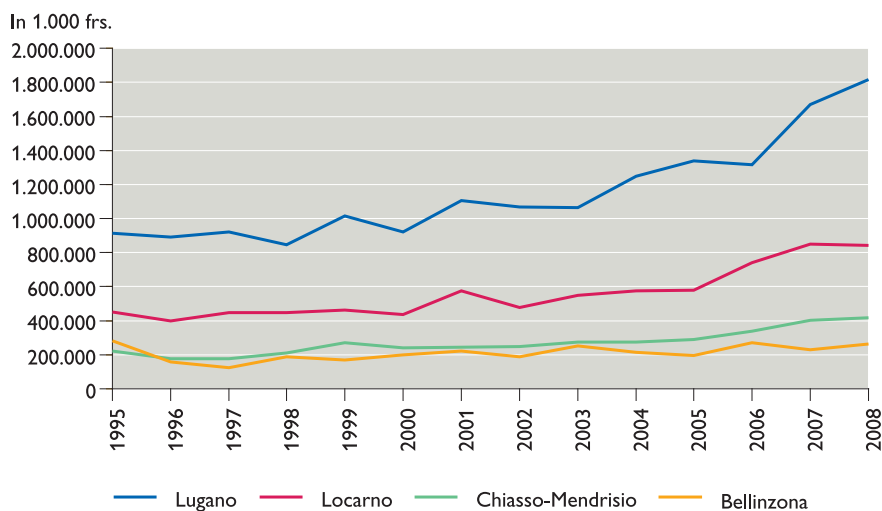


foto Ti-Press / Reto Albertalli

«Nel 2008 il valore delle transazioni immobiliari negli agglomerati urbani è di nuovo cresciuto.»