

Il mercato immobiliare resiste ai venti di recessione

Le transazioni nel 2009



foto Ti-Press / Tatiana Scolari

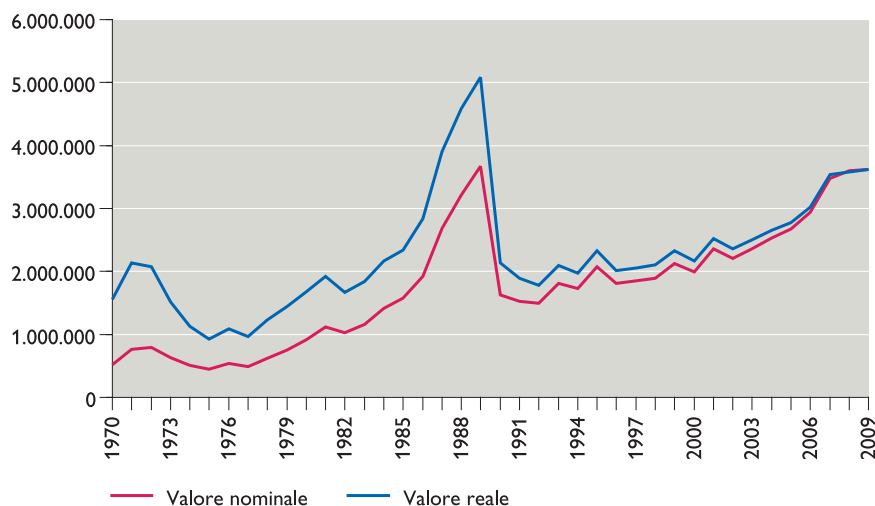


Tarcisio Cima,
Ufficio di statistica

Per il secondo anno consecutivo il valore globale delle transazioni immobiliari in Ticino è rimasto fermo ai livelli dell'anno precedente. Nel 2009 ha quindi di nuovo raggiunto la quota dei **3,6 miliardi di franchi**, con un incremento rispetto al 2008 pari allo 0,4% in termini nominali (v. tab. 1 a p. 42). Considerato che nel 2009 il livello generale dei prezzi è leggermente diminuito, la crescita del volume delle transazioni in termini reali è stata appena un po' più consistente (+0,9%)¹, non abbastanza quindi per contraddire la sostanziale stabilità delle attività di compravendita di fondi immobiliari. Stabilità che suggerisce due considerazioni tutto sommato rassicuranti circa lo stato di salute attuale del mercato immobiliare ticinese. Da una parte si può tirare un sospiro di sollievo nel constatare che il movimento di crescita sostenuta intervenuto a partire dal 2003 ed intensificatosi nel 2007, non si è prolungato oltre e non si è tramutato in una condizione di crescita febbrile ed esasperata come quella che si era verificata tra il 1986 e il 1989 e che aveva portato dritto dritto al crollo del 1990 (v. graf. A). Si potrebbe quasi pensare che l'esperienza traumatica di

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

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



¹ Al potere d'acquisto del 2009.

Altre tabelle sono disponibili nel menu "Dati statistici" 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		
	Val. ass.	Var. ass. ²	Var. % ²	Val. ass.	Var. ass. ²	Var. % ²	Val. ass.	Var. ass. ²	Var. % ²
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	-93,0	-2,0	1.997.245	-124.547	-5,9	2.161.898	-170.472	-7,3
2001	4.515	-109,0	-2,4	2.355.155	357.910	17,9	2.524.428	362.530	16,8
2002	4.811	296,0	6,6	2.211.832	-143.323	-6,1	2.355.474	-168.954	-6,7
2003	5.153	342,0	7,1	2.362.841	151.009	6,8	2.500.473	144.999	6,2
2004	5.295	142,0	2,8	2.529.369	166.528	7,0	2.655.343	154.870	6,2
2005	5.348	53,0	1,0	2.672.184	142.815	5,6	2.772.740	117.397	4,4
2006	5.460	112,0	2,1	2.938.346	266.161	10,0	3.017.030	244.290	8,8
2007	5.768	308,0	5,6	3.474.094	535.748	18,2	3.540.930	523.900	17,4
2008	5.197	-571,0	-9,9	3.601.005	126.911	3,7	3.583.504	42.573	1,2
2009 ³	5.620	423,0	8,1	3.614.953	13.949	0,4	3.614.953	31.450	0,9

¹ Al potere d'acquisto del 2009.

² Rispetto all'anno precedente.

³ I dati relativi al 2009 in questa come nelle successive tabelle sono provvisori; non dovrebbero comunque subire modifiche sostanziali.

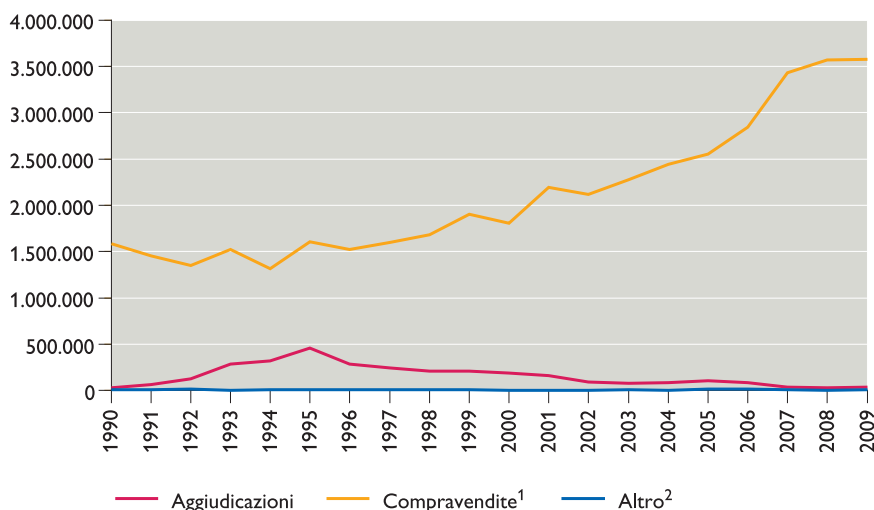


foto: Ti-Press / Tatiana Scolari

vent'anni or sono abbia lasciato nel corpo sociale ticinese gli anticorpi sufficienti per evitare una nuova infezione speculativa, con la quale le transazioni immobiliari tendono a perdere il contatto con i reali bisogni di beni immobiliari da parte dei diversi attori sociali. D'altra parte, nonostante la crisi finanziaria del 2008 e la recessione economica che ne è seguita, non si è registrato il crollo - e nemmeno il significativo arretramento - che si poteva paventare. Bisogna comunque considerare che in realtà il contesto economico recessivo può esercitare stimoli contraddittori sul movimento delle compravendite. Da un lato la minore disponibilità di risorse finanziarie degli enti pubblici e dei privati può causare un calo della domanda e tendenzialmente anche dei prezzi immobiliari. D'altro lato tuttavia gli sconquassi della finanza internazionale generano una crescente sfiducia negli investimenti mobiliari (azioni, obbligazioni e i più disparati prodotti finanziari moderni) e

possono convogliare la domanda sul "mattoncino" ovvero sui beni immobiliari acquisiti direttamente in proprietà. Si può pensare che queste diverse spinte si siano finora neutralizzate a vicenda, assicurando l'attuale condizione di stabilità. Il fatto che non si sia ancora verificata un'inversione di tendenza rispetto ad un movimento di crescita tendenziale che dura ormai da quasi vent'anni, è confermato dai dati sulle transazioni immobiliari durante il 1° trimestre del 2010 (vedi la tabella nel sito internet dell'Ustat), che fanno stato di un aumento complessivo del **9,0%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Tornando ai dati del 2009, rileviamo ancora che il numero delle transazioni è aumentato dell'8,1%; visto che il valore totale è rimasto fermo, ne consegue che il valore medio delle transazioni è diminuito, ritornando così a circa **650 mila franchi**, dopo aver raggiunto l'anno precedente (2008) il livello record di quasi 700 mila franchi.

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



¹ Compresi gli esercizi del diritto di compera.

² Espropriazioni, cessioni e permutate.

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

	Totale		Edificati		Non edificati		PPP	
	Val. ass.	Var. % ¹	Val. ass.	Var. % ¹	Val. ass.	Var. % ¹	Val. ass.	Var. % ¹
1995	2.072.738	...	1.246.472	...	214.137	...	612.130	...
1996	1.810.162	-12,7	1.099.511	-11,8	190.771	-10,9	519.880	-15,1
1997	1.854.368	2,4	1.051.455	-4,4	233.887	22,6	569.026	9,5
1998	1.895.631	2,2	1.158.779	10,2	186.016	-20,5	550.836	-3,2
1999	2.121.792	11,9	1.377.185	18,8	214.882	15,5	529.725	-3,8
2000	1.997.245	-5,9	1.132.620	-17,8	247.721	15,3	616.904	16,5
2001	2.355.155	17,9	1.507.133	33,1	243.949	-1,5	604.074	-2,1
2002	2.211.832	-6,1	1.225.726	-18,7	221.439	-9,2	764.667	26,6
2003	2.362.841	6,8	1.279.557	4,4	229.428	3,6	853.857	11,7
2004	2.529.369	7,0	1.471.572	15,0	226.453	-1,3	831.345	-2,6
2005	2.672.184	5,6	1.448.344	-1,6	254.312	12,3	969.528	16,6
2006	2.938.346	10,0	1.522.433	5,1	294.513	15,8	1.121.400	15,7
2007	3.474.094	18,2	1.760.981	15,7	339.585	15,3	1.373.528	22,5
2008	3.601.005	3,7	1.766.554	0,3	334.299	-1,6	1.500.152	9,2
2009	3.614.953	0,4	1.770.786	0,2	304.434	-8,9	1.539.734	2,6

¹Rispetto all'anno precedente.

«Nel 99% dei casi la transazione consiste in una compravendita (compreso l'esercizio di un diritto di compera).»

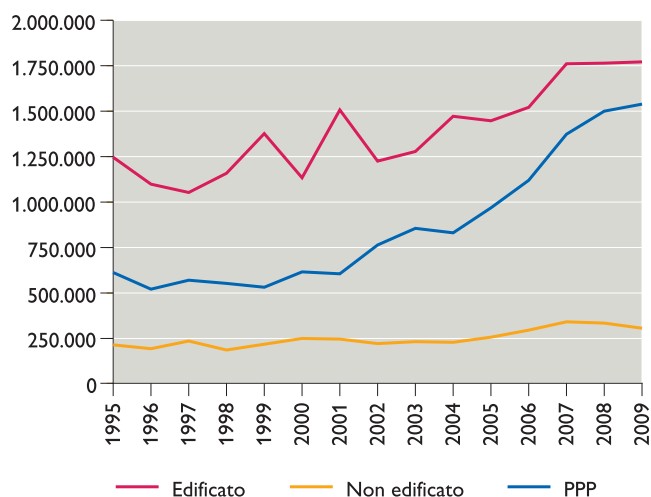
Non ci soffermiamo sull'esame dei dati per **tipo di transazione**, se non per ricordare (v. graf. B) che - ormai da alcuni anni - nel **99%** dei casi la transazione consiste in una compravendita (compreso l'esercizio di un diritto di compera). Gli altri tipi di transazione registrati nella banca dati dell'Ustat e oggetto delle nostre statistiche (cessione, permuta, espropriazione, aggiudicazione) possono quindi essere considerate "quantités négligeables". Sono ora insignificanti anche le aggiudicazioni (vendite all'asta), che in passato - in particolare a seguito della crisi dei primi anni '90 del secolo scorso - avevano raggiunto proporzioni di sicuro rilievo (oltre il 20%) e riflettevano impietosamente le difficoltà di molti operatori (persone fisiche o giuridiche) nel far fronte ai propri impegni di debitori. Nel seguito di questa analisi potremo quindi tranquillamente usare il termine più specifico di "compravendite" per indicare l'assieme delle transazioni immobiliari.

Il rallentamento riguarda ora anche le PPP

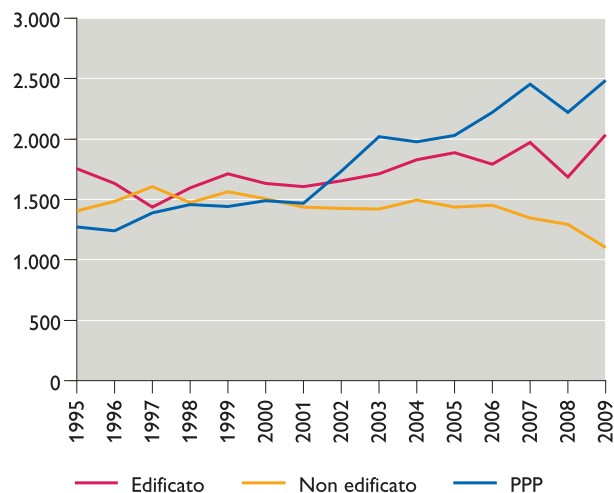
Dall'analisi per **genere di fondo** (v. tab. 2) si evince che la stabilità registrata per l'assieme delle transazioni nel 2009 si verifica nel comparto dei **fondi edificati (+0,2%)** e, sostanzialmente, in quello delle **PPP (+2,6%)**, mentre il valore delle transazioni riguardanti i **fondi non edificati** ha conosciuto una significativa flessione (**-8,9%**). A livello del numero di transazioni, l'aumento complessivo di cui si è detto (+9,0%) trova un riscontro nei fondi edificati (+21,0%) e nelle PPP (+12,0%), ma non nei fondi non edificati, dove invece diminuisce in proporzioni ragguardevoli (**-15,0%**).

Il comportamento dei tre comparti definiti dal genere di fondo nel 2009 (e già nel 2008) comincia a delineare alcuni elementi di discontinuità rispetto all'evoluzione intervenuta sul medio periodo, cioè grossomodo

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



D Transazioni immobiliari, secondo il genere di fondo, in Ticino, dal 1995



a partire dal 2000 (v. graff. C e D). Negli ultimi due anni il valore delle transazioni concernenti i **fondi edificati** si è chiaramente stabilizzato, ponendo fine alla precedente fase quinquennale di forte espansione e determinando, nella sua qualità di comparto maggioritario, la stabilità delle compravendite in generale. Nel comparto dei **fondi non edificati** si sta delineando - anche se in termini poco marcati - un'inversione di tendenza rispetto alla precedente fase di crescita contenuta ma costante. In questo caso diminuisce, e significativamente, anche il numero delle transazioni, scese in pochi anni da circa 1.500 a 1.100. Quest'ultimo dato restituisce con ancora maggiore efficacia l'effettivo rallentamento delle attività di compravendita in questo campo. Ciò che non è per nulla sorprendente se si considera che questo tipo di fondo (ricordiamo che si tratta di terreni liberi da costruzione, ma in genere edificabili, a parte una quota minoritaria di terreni agricoli o boschivi) è sempre più raro in Ticino. Chi lo possiede tende a valorizzarlo in proprio - per poi eventual-

mente venderlo come fondo edificato o come PPP - oppure preferisce "tesaurizzarlo", anche se nell'immediato potrebbe spuntare prezzi viepiù interessanti.

Come già abbiamo fatto gli scorsi anni, un'attenzione particolare la vogliamo dedicare alle transazioni concernenti le **proprietà per piani (PPP)**. L'interesse si giustifica perché - com'è ormai ampiamente noto ai lettori dei nostri precedenti commenti annuali - il comparto proprio con il volgere del millennio ha conosciuto una crescita strepitosa che lo ha portato quasi a raggiungere l'importanza quantitativa delle transazioni relative ai fondi edificati. Ma l'interesse delle PPP non è motivato solo dal loro crescente peso quantitativo, bensì anche dal fatto che esse si riferiscono quasi sempre ad abitazioni (appartamenti in condominio) di cui una buona parte situati in edifici di recente costruzione (se non appena costruiti o in costruzione).

Si tratta quindi di un insieme abbastanza omogeneo, che consente alcune valutazioni interessanti al riguardo delle dinamiche in atto nel **mercato dell'alloggio**. Orbene, da

questo punto di vista l'elemento più significativo apportato dal 2009 potrebbe essere proprio il fatto che il rallentamento delle attività di compravendita abbia coinvolto anche le PPP. Ovviamente è troppo presto per capire se siamo di fronte ad un vero e proprio cambiamento di tendenza oppure se si tratta solo di un momentaneo movimento di assestamento. I dati relativi al **1° trimestre 2010** segnalano una netta ripresa (+13,0%) del valore delle transazioni relative a PPP rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e tendono quindi ad avvalorare la seconda ipotesi.

Affiniamo ora l'esame dell'evoluzione dei tre comparti nell'ultimo quindicennio trascorso (v. tab. 3 e 4), considerando **genere di acquirente** (persone fisiche, persone giuridiche) e loro **domicilio**² (Ticino, altri cantoni, estero) e cercando di capire se i dati più recenti (quelli relativi al 2009) si iscrivono in una linea di continuità oppure introducono elementi di novità rispetto al passato di medio periodo. Come al solito, le indicazioni più significative ci vengono dai

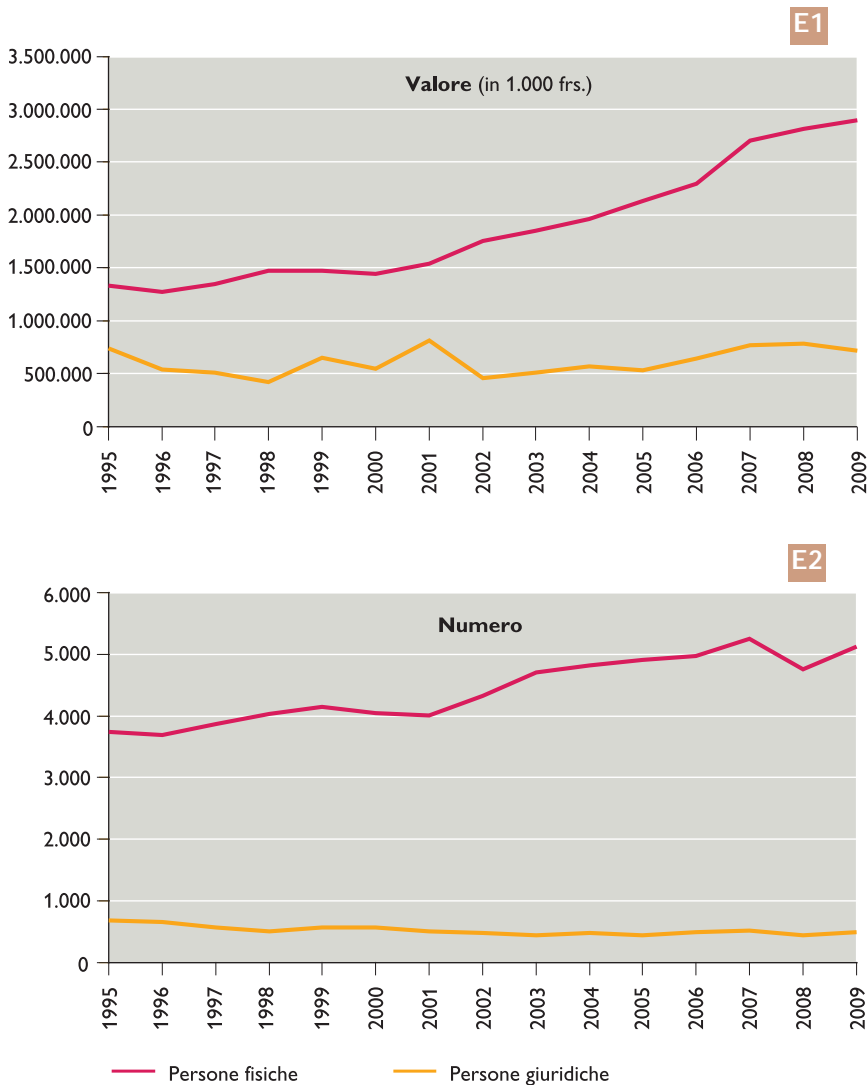
² Ricordiamo e ribadiamo che il criterio considerato è quello del domicilio dell'acquirente, non della sua nazionalità. Per comodità nel testo continueremo a parlare di acquirenti ticinesi, confederati e stranieri.

		Totale generale	Persone fisiche				Persone giuridiche			
			Totale	domiciliate in			Totale	domiciliate in		
				Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni		Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni
Totale	1995	2.072.738	1.332.549	912.166	298.115	122.269	740.189	499.507	240.381	300
	2000	1.997.245	1.447.736	940.092	333.200	174.444	549.509	301.018	242.920	5.571
	2001	2.355.155	1.542.733	1.034.881	352.992	154.861	812.422	394.330	325.285	92.807
	2002	2.211.832	1.753.187	1.226.199	352.542	174.446	458.645	294.180	150.565	13.900
	2003	2.362.841	1.849.471	1.332.946	353.855	162.669	513.370	329.620	163.974	19.776
	2004	2.529.369	1.959.196	1.424.646	352.663	181.887	570.174	367.020	106.432	96.722
	2005	2.672.184	2.135.415	1.540.052	408.835	186.528	536.770	327.697	150.347	58.725
	2006	2.938.346	2.295.831	1.628.148	423.261	244.423	642.514	444.402	154.095	44.017
	2007	3.474.094	2.700.926	1.895.426	520.870	284.630	773.168	500.049	224.066	49.052
	2008	3.601.005	2.814.610	1.930.403	554.234	329.974	786.395	443.269	275.066	68.060
	2009	3.614.953	2.899.227	1.994.598	517.016	387.613	715.727	551.836	146.264	17.627
	Var.% '08-'09	0,4	3,0	3,3	-6,7	17,5	-9,0	24,5	-46,8	-74,1
Edificato	1995	1.246.472	765.311	576.716	150.029	38.566	481.161	330.638	150.522	-
	2000	1.132.620	732.994	516.072	157.635	59.287	399.626	215.681	182.195	1.750
	2001	1.507.133	865.917	609.261	206.715	49.941	641.216	288.965	264.164	88.087
	2002	1.225.726	921.071	678.224	182.119	60.728	304.655	188.609	106.547	9.500
	2003	1.279.557	914.521	692.027	168.936	53.559	365.035	221.175	129.660	14.200
	2004	1.471.572	1.015.808	775.466	164.413	75.930	455.764	286.731	84.535	84.498
	2005	1.448.344	1.048.954	777.366	203.752	67.836	399.390	233.080	122.920	43.390
	2006	1.522.433	1.077.560	830.060	176.370	71.129	444.873	295.954	112.468	36.452
	2007	1.760.981	1.265.760	935.677	239.651	90.432	495.221	283.953	180.599	30.669
	2008	1.766.554	1.299.734	937.288	250.491	111.955	466.820	241.165	170.145	55.510
	2009	1.770.786	1.284.408	918.139	255.800	110.469	486.378	380.407	90.071	15.900
	Var.% '08-'09	0,2	-1,2	-2,0	2,1	-1,3	4,2	57,7	-47,1	-71,4
Non edificato	1995	214.137	130.329	114.051	9.331	6.947	83.808	72.023	11.485	300
	2000	247.721	186.776	155.616	26.017	5.142	60.945	44.132	15.712	1.101
	2001	243.949	148.349	125.829	18.137	4.383	95.600	57.143	38.457	-
	2002	221.439	166.772	149.197	11.624	5.951	54.667	41.150	12.932	585
	2003	229.428	178.169	158.365	17.041	2.763	51.259	37.415	13.844	-
	2004	226.453	186.353	161.517	19.905	4.932	40.099	32.581	7.395	123
	2005	254.312	200.771	176.129	21.182	3.460	53.542	45.340	7.532	670
	2006	294.513	216.336	184.267	28.362	3.706	78.177	54.448	22.599	1.130
	2007	339.585	214.849	167.729	37.034	10.086	124.736	87.152	24.099	13.485
	2008	334.299	278.518	223.966	48.606	5.947	55.781	50.952	2.779	2.050
	2009	304.434	233.244	191.784	29.726	11.733	71.190	49.904	21.286	-
	Var.% '08-'09	-8,9	-16,3	-14,4	-38,8	97,3	27,6	-2,1	666,1	-100,0
PPP	1995	612.130	436.909	221.399	138.755	76.755	175.220	96.846	78.374	-
	2000	616.904	527.965	268.404	149.547	110.015	88.938	41.205	45.013	2.720
	2001	604.074	528.468	299.791	128.140	100.537	75.606	48.222	22.664	4.720
	2002	764.667	665.344	398.778	158.798	107.768	99.323	64.421	31.087	3.815
	2003	853.857	756.780	482.554	167.879	106.348	97.077	71.030	20.471	5.576
	2004	831.345	757.035	487.663	168.346	101.025	74.310	47.707	14.502	12.101
	2005	969.528	885.690	586.557	183.901	115.232	83.838	49.278	19.895	14.665
	2006	1.121.400	1.001.936	613.820	218.529	169.587	119.464	94.001	19.029	6.435
	2007	1.373.528	1.220.318	792.020	244.185	184.112	153.210	128.945	19.368	4.898
	2008	1.500.152	1.236.358	769.148	255.137	212.072	263.794	151.152	102.142	10.500
	2009	1.539.734	1.381.575	884.675	231.490	265.410	158.159	121.526	34.906	1.727
	Var.% '08-'09	2,6	11,7	15,0	-9,3	25,2	-40,0	-19,6	-65,8	-83,6

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

		Totale generale	Persone fisiche			Persone giuridiche				
			Totale	domiciliate in		Totale	domiciliate in			
			Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni		
Totale	1995	4.430	3.747	2.580	915	252	683	510	172	1
	2000	4.624	4.053	2.833	893	327	571	405	158	8
	2001	4.515	4.006	2.855	856	295	509	381	116	12
	2002	4.811	4.326	3.180	841	305	485	390	85	10
	2003	5.153	4.711	3.499	882	330	442	347	82	13
	2004	5.295	4.819	3.625	885	309	476	370	80	26
	2005	5.348	4.911	3.748	847	316	437	322	97	18
	2006	5.460	4.970	3.636	951	383	490	397	75	18
	2007	5.768	5.256	3.786	1.028	442	512	395	97	20
	2008	5.197	4.761	3.418	913	430	436	334	86	16
	2009	5.620	5.127	3.714	998	415	493	406	83	4
Var.% '08-'09	8,1	7,7	8,7	9,3	-3,5	13,1	21,6	-3,5	-75,0	
Edificato	1995	1.754	1.528	1.090	373	65	226	146	80	-
	2000	1.632	1.421	1.011	332	78	211	125	85	1
	2001	1.608	1.429	1.023	340	66	179	119	52	8
	2002	1.655	1.500	1.114	310	76	155	117	37	1
	2003	1.713	1.566	1.200	293	73	147	101	44	2
	2004	1.826	1.654	1.239	325	90	172	123	39	10
	2005	1.886	1.720	1.304	328	88	166	108	52	6
	2006	1.789	1.635	1.227	324	84	154	120	28	6
	2007	1.970	1.784	1.303	370	111	186	139	42	5
	2008	1.684	1.513	1.098	315	100	171	115	47	9
	2009	2.037	1.860	1.360	416	84	177	140	35	2
Var.% '08-'09	21,0	22,9	23,9	32,1	-16,0	3,5	21,7	-25,5	-77,8	
Non edificato	1995	1.403	1.120	932	157	31	283	256	26	1
	2000	1.504	1.271	1.079	157	35	233	200	28	5
	2001	1.437	1.209	1.017	164	28	228	199	29	-
	2002	1.424	1.212	1.054	131	27	212	185	25	2
	2003	1.419	1.242	1.068	147	27	177	166	11	-
	2004	1.493	1.311	1.124	155	32	182	167	13	2
	2005	1.434	1.272	1.101	149	22	162	142	19	1
	2006	1.453	1.251	1.054	163	34	202	174	25	3
	2007	1.348	1.166	968	154	44	182	143	32	7
	2008	1.296	1.178	972	173	33	118	109	8	1
	2009	1.101	912	777	112	23	189	170	19	-
Var.% '08-'09	-15,0	-22,6	-20,1	-35,3	-30,3	60,2	56,0	137,5	-100,0	
PPP	1995	1.273	1.099	558	385	156	174	108	66	-
	2000	1.488	1.361	743	404	214	127	80	45	2
	2001	1.470	1.368	815	352	201	102	63	35	4
	2002	1.732	1.614	1.012	400	202	118	88	23	7
	2003	2.021	1.903	1.231	442	230	118	80	27	11
	2004	1.976	1.854	1.262	405	187	122	80	28	14
	2005	2.028	1.919	1.343	370	206	109	72	26	11
	2006	2.218	2.084	1.355	464	265	134	103	22	9
	2007	2.450	2.306	1.515	504	287	144	113	23	8
	2008	2.217	2.070	1.348	425	297	147	110	31	6
	2009	2.482	2.355	1.577	470	308	127	96	29	2
Var.% '08-'09	12,0	13,8	17,0	10,6	3,7	-13,6	-12,7	-6,5	-66,7	

E Valore e numero delle transazioni immobiliari, secondo il genere di acquirente, in Ticino, dal 1995



dati disaggregati secondo il **domicilio dell'acquirente**, mentre quelli secondo il **genere di acquirente** sono meno eloquenti e comunque di più difficile lettura. A questo proposito ci limitiamo ad osservare che le **persone fisiche** rappresentano ormai una parte largamente preponderante degli acquirenti, sia per il numero delle transazioni (circa il 90%) sia per il valore (circa

l'80%). Nel tempo (v. graff. E1 e E2) gli acquisti da parte delle persone giuridiche sono rimasti piuttosto stabili sia in numero sia in valore, mentre quelli delle persone fisiche sono fortemente cresciuti nel nuovo millennio, soprattutto relativamente al valore delle transazioni. La presenza delle persone fisiche è ancora più nettamente maggioritaria nel caso delle PPP, dove raggiunge il 90% cir-

ca in valore e il 95% in numero. Ciò è del tutto logico, considerato che l'oggetto della PPP è il più delle volte, come detto, è il singolo appartamento in condominio all'interno di un edificio abitativo plurifamigliare.

I ticinesi non si lasciano sfuggire i fondi edificati messi in vendita

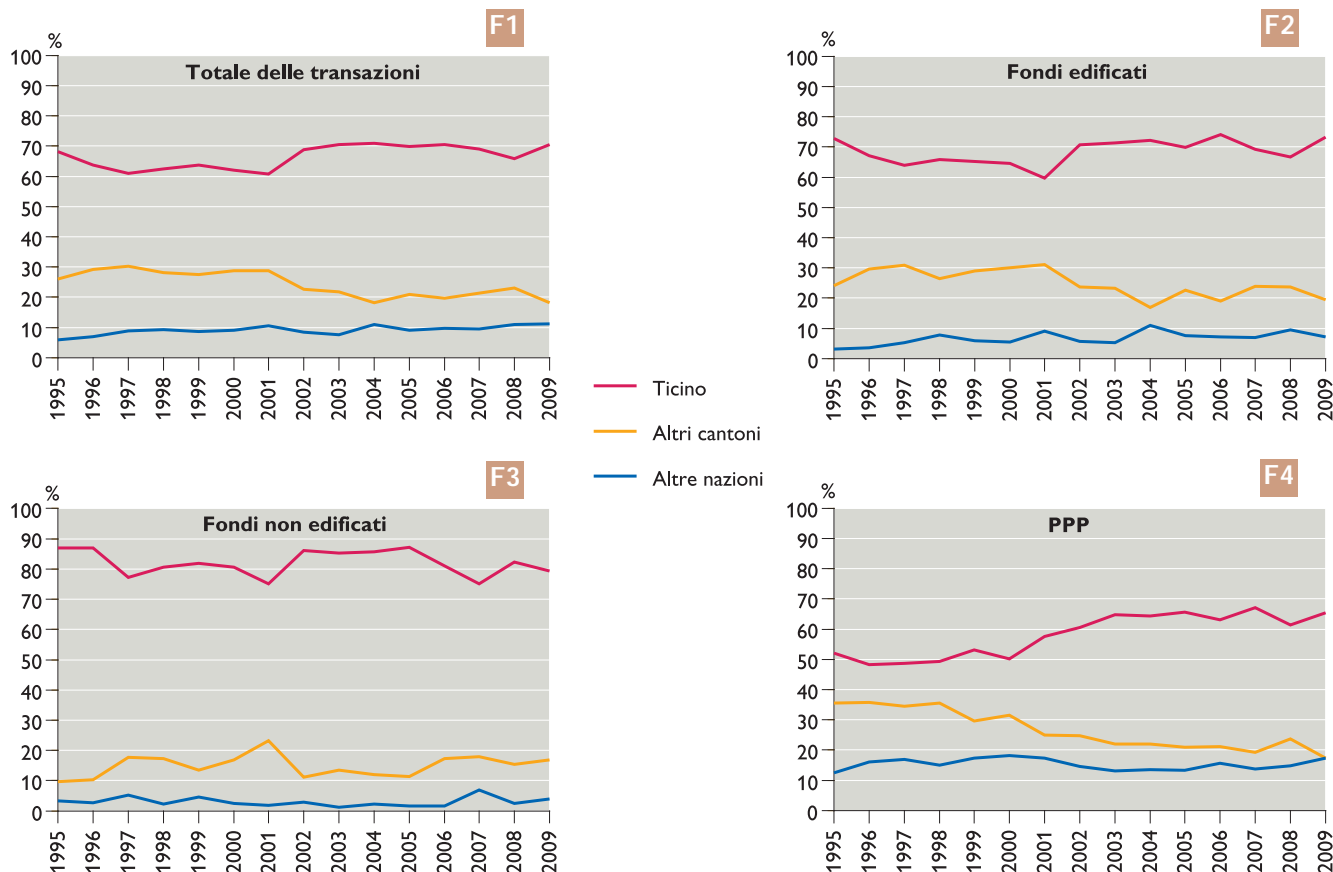
Nel 2009, un contesto caratterizzato - come s'è visto - dalla stagnazione delle transazioni, gli acquirenti domiciliati in Ticino incrementano la propria attività in termini assoluti e riguadagnano quindi posizioni a scapito degli acquirenti domiciliati nel resto della Svizzera e all'estero, grazie soprattutto al comparto dei fondi edificati (v. graf. F2), che rappresentano la parte maggioritaria delle transazioni. Il contesto recessivo sembra quindi aver leggermente scoraggiato i "confederati" e gli "stranieri", ma non i "ticinesi", il cui interesse per i fondi edificati si è anzi rinvigorito. Questi alterni movimenti non sono particolarmente sorprendenti ed hanno una loro logica: gli operatori domiciliati in Ticino hanno maggiori possibilità di individuare precocemente - e quindi di cogliere tempestivamente - le opportunità e le "occasioni" a livello del rapporto qualità/prezzo che si creano più facilmente in un contesto di recessione economica.

Viene appena scalfito il primato dei ticinesi nell'acquisto di fondi non edificati

Come si è visto, nel loro complesso le compravendite di **fondi non edificati** sono leggermente diminuite, sia in valore, sia in numero. Diversamente da quanto si è visto per i fondi edificati, in questo caso il calo - in termini assoluti e proporzionali - riguarda gli acquirenti domiciliati in Ticino, mentre i "confederati" e gli "stranieri" guadagnano un po' di

«Il contesto recessivo sembra aver leggermente scoraggiato i "confederati" e gli "stranieri", ma non i "ticinesi", il cui interesse per i fondi edificati si è anzi rinvigorito.»

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



terreno (v.graf. F3). I movimenti sono però di ampiezza molto contenuta e quindi non tali da mettere in discussione né la tradizionale egemonia dei "ticinesi" (con una quota attorno all'80%), né l'altrettanto usuale scarsa presenza di acquirenti domiciliati all'estero (meno del 5%) in questo campo. Ancora una volta pertanto i dati statistici sulle transazioni immobiliari smentiscono l'idea - a volte ancora riscontrabile nel sentire comune e nella pubblicistica - che sia in atto una (s)vendita del suolo ticinese ai "confederati" e agli "stranieri", almeno per quanto riguarda la sua parte più rara e preziosa, costituita dai terreni che sono ancora liberi da costruzione, ma che il più delle volte - come s'è detto - sono edificabili.

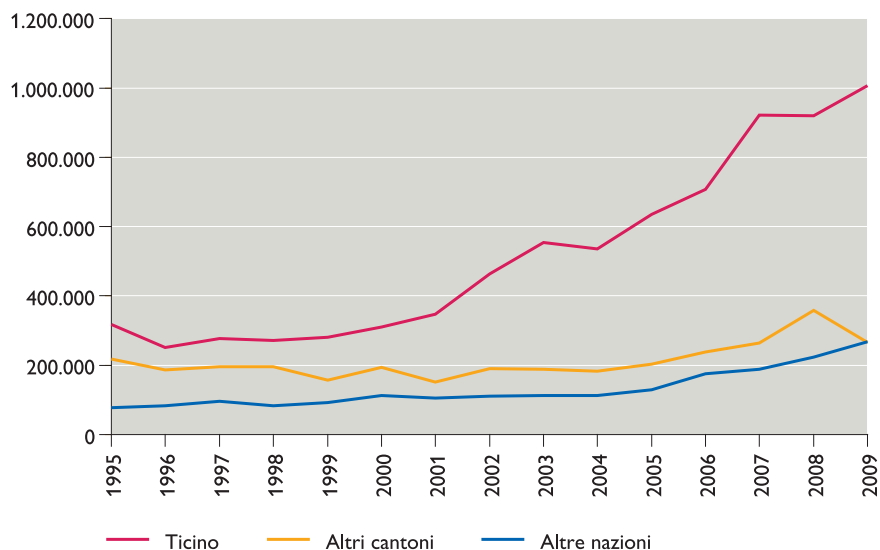
Riprende l'interesse dei ticinesi per le PPP destinate alla residenza primaria

In un contesto di medio termine caratterizzato da una crescita molto sostenuta, il rallentamento registrato nel 2009 anche dalle transazioni relative alle PPP nel loro complesso è - come si è già detto - un fatto comunque significativo. L'esame dei dati disaggregati secondo il domicilio dell'acquirente ci porta però a constatare che il ristagno complessivo è la risultante di movimenti di segno opposto: il calo, in termini di valore, degli acquisti da parte dei "confederati" è compensato dall'aumento degli acquisti ad opera

degli "stranieri" e soprattutto dei "ticinesi", i quali tornano così decisamente sulle PPP, dopo un anno - il 2008 - di relativa "pausa" (v. graf. G). Per effetto di questi movimenti misurati in cifre assolute, torna a crescere anche la quota proporzionale detenuta dai "ticinesi" nel mercato delle PPP, mentre diminuisce quella dei "confederati" (v.graf. F4). Il rinnovato interesse dei "ticinesi" per le PPP è confermato anche dal dato sul numero delle transazioni (v.graf. H), dato che notoriamente nel caso delle PPP è altrettanto eloquente e significativo di quello relativo al valore. Il numero aumenta anche per i "confederati", ma sempre nell'ambito di un'evoluzione di medio periodo fluttuante regolarmente tra le

«Il calo degli acquisti da parte dei "confederati" è compensato dall'aumento ad opera degli "stranieri" e soprattutto dei "ticinesi", i quali tornano così decisamente sulle PPP.»

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



400 e le 500 unità circa. Rimane stabile, attorno alle 300 unità, il numero degli acquisti da parte di "stranieri". Nel 2009 cresce in proporzioni più importanti, fin quasi a sfiorare la quota delle 1.700 unità, il numero delle transazioni il cui acquirente è domiciliato in Ticino. Alla luce di questo balzo in avanti, il calo - per quanto brusco - registrato nel 2008 può

essere interpretato quale momentaneo cedimento lungo un percorso di crescita spettacolare che ha visto in pochi anni raddoppiare (da 800 ad oltre 1.600 unità) il numero delle PPP acquistate da "ticinesi".

Come si è detto, questi dati ci offrono alcune interessanti indicazioni sul mercato dell'alloggio, dal momento che le transazio-

ni relative alle PPP hanno quasi sempre come oggetto un'abitazione (appartamento). Gli stessi dati non consentono però di accertare l'uso che viene fatto della PPP acquistata, nel caso specifico se l'abitazione viene acquistata per essere utilizzata quale residenza primaria oppure per la residenza secondaria di vacanza.

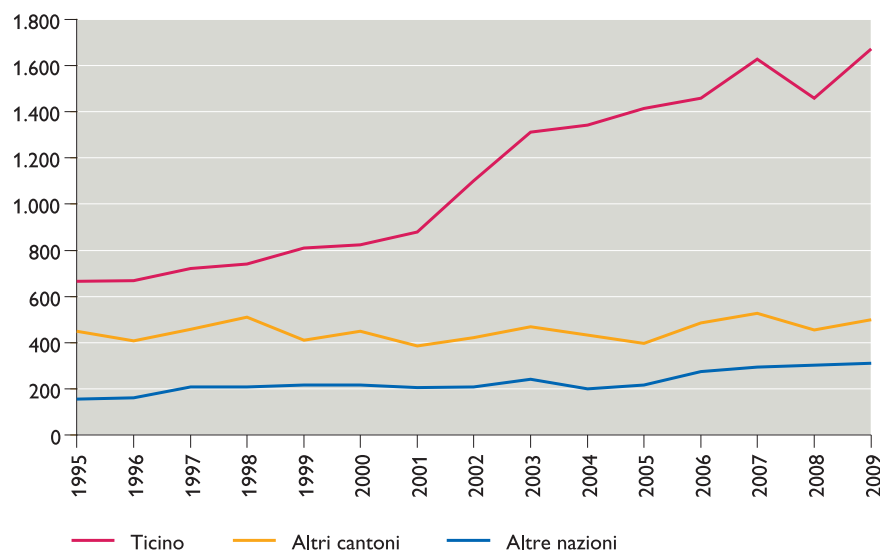
Ricordiamo che il medesimo problema di indeterminazione rispetto all'uso lo riscontriamo anche nelle statistiche dell'edilizia abitativa³, attraverso la quale possiamo seguire la costruzione effettiva di nuove abitazioni e i mutamenti che intervengono nel "parco alloggi" cantonale, ma non siamo in grado di rilevare l'utilizzazione che viene fatta delle nuove abitazioni. Sappiamo che il mercato dell'alloggio ticinese è caratterizzato da un mercato dualismo tra il segmento dell'abitazione primaria e quello della residenza secondaria, in particolare negli agglomerati urbani, ma non siamo sufficientemente attrezzati per una valutazione quantitativa delle relazioni e delle dinamiche che si svolgono all'interno dei due segmenti e tra di essi.

Le statistiche delle transazioni relative alle PPP ci offrono comunque alcuni utili indizi in proposito. Possiamo infatti con buona approssimazione supporre che le abitazioni acquistate in PPP dai "ticinesi" siano quasi esclusivamente destinate all'abitazione primaria propria, mentre quelle acquistate da "confederati" e da "stranieri" siano invece utilizzate quasi sempre per la residenza secondaria (da parte dell'acquirente stesso o di terzi).

Così l'aumento, in valore e in numero, degli acquisti di PPP da parte dei ticinesi nel 2009 e nel periodo recente riflette bene un fenomeno maggiore che ha marcato il **mercato dell'alloggio primario** proprio con il cambio di secolo: la "corsa" delle persone e delle famiglie domiciliate in Ticino verso l'appartamento "in condominio", in alternativa alla presa in affitto, ma in parte forse anche all'acquisto o alla costruzione di una casa monofamiliare.

³ I risultati per il 2009 della statistica dell'edilizia abitativa, unitamente a quelli delle statistiche delle costruzioni saranno disponibili solo nel corso dell'estate e saranno presentati e commentati nella rivista "dati" di settembre 2010.

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





Valutato sull'arco dell'ultimo quindicennio, il numero degli acquisti di PPP da parte di "confederati" e di "stranieri" - cioè in gran parte l'acquisto di abitazioni per la **residenza secondaria** - rimane tutto sommato abbastanza stabile fino al 2005, attorno alle 600 unità annue, successivamente balza oltre le 800 unità per merito soprattutto degli acquisti da parte degli "stranieri" (v. di nuovo graf. H). L'idea - abbastanza diffusa in Ticino e basata sull'osservazione spontanea di gru e cantieri - secondo cui nel corso degli ultimi anni c'è stata un'intensificazione della costruzione di abitazioni destinate alla residenza secondaria nei centri urbani del Locarnese e, soprattutto, del Luganese, trova quindi un certo riscontro statistico indiretto nei nostri dati sulle transazioni immobiliari.

Se mettiamo in relazione il numero delle transazioni con il loro valore complessivo otteniamo il dato sul **valore medio delle PPP** (cioè delle abitazioni) oggetto delle transazioni durante un anno (v. graf. I). Il dato è abbastanza interessante perché ci informa

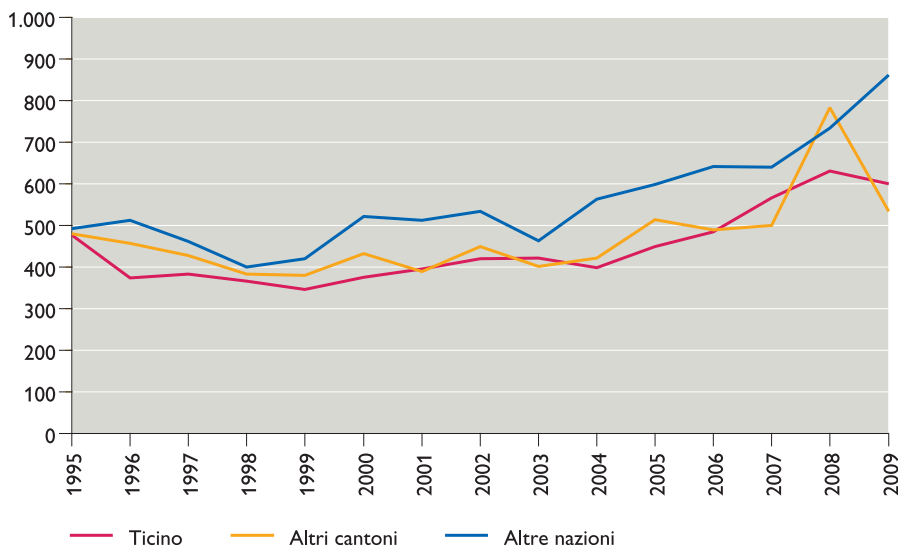
approssimativamente circa la tipologia delle abitazioni messe sul mercato⁴ ed in particolare il loro "standing" medio e la sua evoluzione nel tempo. Constatiamo in primo luogo che il valore medio delle abitazioni acquistate dai "ticinesi" (per la residenza primaria) è rimasto abbastanza stabile attorno ai 400.000.- franchi fino al 2005, per poi balzare oltre i 600.000.- franchi nel 2008. La progressione, solo leggermente corretta nel 2009, deve far riflettere sul pericolo che - ad un simile livello di costo per l'acquisizione dell'abitazione primaria - in futuro diversi proprietari e famiglie

potrebbero trovarsi in difficoltà nel far fronte ai loro impegni debitori, soprattutto se dovesse verificarsi un aumento significativo dei tassi di interesse ipotecari.

Anche il valore medio delle abitazioni comperate dai "confederati" rimane stabile fino al 2005, a livelli di solito poco superiori rispetto a quelli dei "ticinesi". Il percorso successivo punta verso l'alto, ma in modo molto contrastante, con la punta eccezionale del 2008 e il non meno anomalo rientro del 2009, al di sotto del valore medio constatato per i "ticinesi". Sul medio termine quindi il dato relativo ai "confederati" non si scosta molto da quello dei "ticinesi". Ciò è invero piuttosto sorprendente, se si considera che gli acquisti dei "confederati" sono abbastanza concentrati nell'area pregiate e turisticamente affermate del Locarnese (meno in quelle del Luganese). A mitigare la sorpresa potrebbe valere la considerazione - che tuttavia non abbiamo la possibilità di saggiare statisticamente - che i requisiti di qualità e di "standing" per una residenza di vacanza possono essere inferiori a quelli per la residenza primaria, ovvero che gli acquirenti "confederati" fanno piuttosto parte del "ceto medio" e si accontentano di sistemazioni non particolarmente lussuose.

Al lusso ed alle residenze di grande prestigio sembrano invece puntare chiaramente gli "stranieri" negli anni più recenti. Non solo è aumentato - come si è visto (v. di nuovo graf. H) - il numero dei loro acquisti di PPP, passato dalle tradizionali 200 alle 300 unità annue; ma è aumentato in proporzioni ancora maggiori il valore medio, che è esploso

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



⁴ Ricordiamo che non sempre la compravendita di una PPP ha come oggetto un'abitazione nuova. In parte si tratta di un semplice cambiamento di proprietà di un edificio esistente.

5 Transazioni immobiliari, per regione, subregione e comprensorio, dal 2003
(valore in 1.000 fr.)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 ^p	Var.% '08-'09
Cantone	2.362.841	2.529.369	2.672.184	2.938.346	3.474.094	3.601.005	3.614.953	0,4
Regione TreValli	84.153	97.148	85.931	125.475	109.628	89.601	82.782	-7,6
Sub-Regione Leventina	31.053	33.170	31.582	30.393	47.867	29.101	27.636	-5,0
Compr. Alta Leventina	8.206	10.798	7.660	11.212	28.253	10.504	9.015	-14,2
Compr. Media Leventina	11.862	14.314	10.917	11.117	13.259	13.029	10.944	-16,0
Compr. Bassa Leventina	10.986	8.059	13.004	8.064	6.355	5.568	7.676	37,9
Sub-Regione Blenio	19.312	21.651	18.557	19.187	25.262	19.909	18.427	-7,4
Compr. Alta Blenio	4.665	3.903	4.883	5.691	8.393	4.437	5.656	27,5
Compr. Media Blenio	8.128	10.057	7.221	8.682	10.943	9.165	8.190	-10,6
Compr. Bassa Blenio	6.519	7.691	6.453	4.814	5.926	6.306	4.581	-27,4
Sub-Regione Riviera	33.788	42.327	35.792	75.895	36.500	40.592	36.720	-9,5
Regione Locarnese e Valle Maggia	662.497	677.668	727.286	862.563	1.021.757	978.993	933.764	-4,6
Sub-Regione Sp. Destra	495.057	491.106	515.003	611.348	733.392	736.905	672.936	-8,7
Sub-Regione Gambarogno	60.655	64.321	77.077	85.214	105.043	77.250	105.135	36,1
Sub-Regione Verzasca	64.392	80.026	88.601	115.970	131.368	109.707	98.329	-10,4
Compr. Verzasca Valle	7.195	5.135	7.156	6.054	7.426	9.165	8.297	-9,5
Compr. Verzasca Piano	57.197	74.891	81.445	109.916	123.943	100.542	90.032	-10,5
Sub-Regione Melezza	20.507	19.392	19.948	23.931	21.974	26.783	28.197	5,3
Compr. Centovalli	3.493	6.683	3.741	6.580	7.328	8.186	8.479	3,6
Compr. T. Pedemonte	17.014	12.709	16.207	17.352	14.646	18.597	19.718	6,0
Sub-Regione Onsernone	3.979	2.760	2.541	1.827	4.856	4.925	2.883	-41,5
Sub-Regione V. Maggia	17.907	20.063	24.116	24.273	25.124	23.424	26.285	12,2
Compr. Lavizzara	2.100	1.180	2.376	1.710	2.154	1.782	2.487	39,6
Compr. Rovana	1.013	652	1.838	1.643	666	2.448	4.184	70,9
Compr. Fondo V. Maggia	14.794	18.231	19.901	20.920	22.303	19.194	19.614	2,2
Regione Bellinzonese	242.506	199.589	188.562	252.720	221.979	256.558	300.510	17,1
Sub-Regione Bellinzona	220.428	156.161	153.774	225.877	205.923	217.626	266.587	22,5
Sub-Regione P. Magadino	22.078	43.428	34.788	26.843	16.057	38.932	33.924	-12,9
Regione Luganese	1.059.293	1.237.233	1.338.286	1.312.149	1.671.229	1.795.758	1.888.046	5,1
Sub-Regione Lugano	814.941	912.018	987.175	947.275	1.281.542	1.424.150	1.427.393	0,2
Sub-Regione V. Lugano	115.456	177.640	161.942	156.245	175.474	185.754	235.529	26,8
Compr. Vedeggio	60.903	110.592	86.292	83.326	97.743	110.988	153.635	38,4
Compr. Capriasca	48.257	60.392	70.132	65.868	71.531	69.573	76.294	9,7
Compr. Valcolla	6.296	6.656	5.518	7.051	6.199	5.193	5.600	7,8
Sub-Regione Malcantone	128.896	147.576	189.168	208.629	214.214	185.854	225.124	21,1
Compr. Alto Malcantone	12.086	15.944	20.923	36.900	18.433	19.612	16.264	-17,1
Compr. Medio Malcantone	27.862	35.140	49.514	35.374	58.123	37.945	40.793	7,5
Compr. Basso Malcantone	88.948	96.492	118.731	136.355	137.658	128.298	168.066	31,0
Regione Mendrisiotto	314.392	317.730	332.119	385.438	449.501	480.094	409.851	-14,6
Sub-Regione Chiasso	90.226	94.220	103.432	131.937	138.208	122.416	108.541	-11,3
Sub-Regione Mendrisio	212.291	199.198	206.908	237.473	279.978	335.671	273.052	-18,7
Sub-Regione V. Muggio	11.875	24.312	21.779	16.028	31.315	22.007	28.257	28,4
Agglomerati	2.138.014	2.310.898	2.402.048	2.666.328	3.151.184	3.348.713	3.329.385	-0,6
Bellinzona	250.152	212.449	196.969	270.436	230.771	264.501	310.885	17,5
Chiasso-Mendrisio	274.828	275.873	288.120	336.974	402.568	419.998	367.537	-12,5
Locarno	548.544	574.670	577.542	740.784	849.248	846.611	757.759	-10,5
Lugano	1.064.490	1.247.905	1.339.416	1.318.134	1.668.598	1.817.603	1.893.204	4,2
Zone rurali e periferiche	224.828	218.472	270.136	272.018	322.909	252.292	285.568	13,2

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

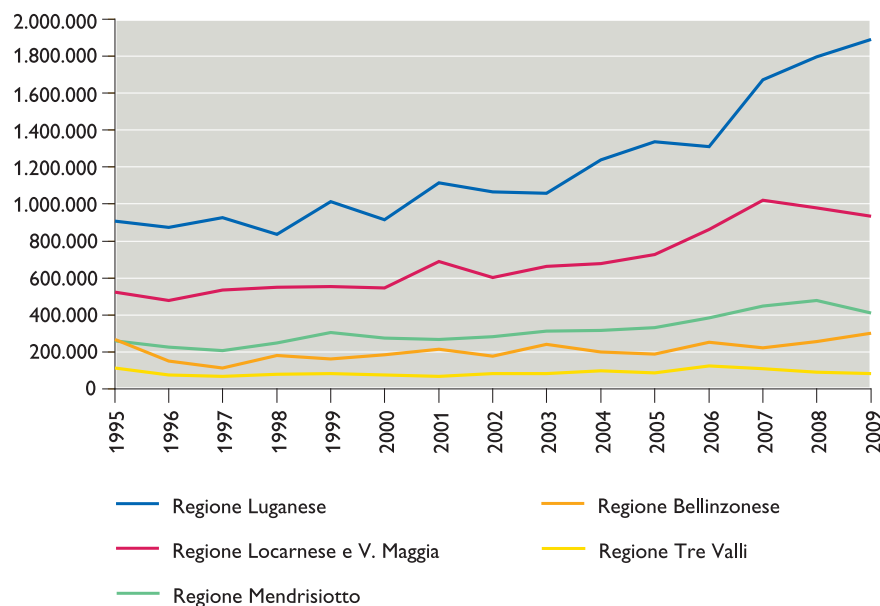
negli ultimi due anni, proiettandosi verso i 900.000.- franchi, quando ancora agli inizi del secolo si situava attorno ai 500.000.-.

Dal punto di vista geografico gli acquisti degli stranieri interessano prevalentemente ambedue le zone turistiche affermate attorno al Verbano e al Ceresio, ma con una marcata preferenza per la seconda. Queste cifre danno una certa forza statistica ad un fenomeno ben percettibile nella realtà concreta del mercato immobiliare e localizzabile in particolare nel nucleo (Lugano-Paradiso) dell'agglomerato luganese: la costruzione di immobili residenziali di lusso e di prestigio, venduti prevalentemente a persone domiciliate all'estero, che li acquistano presumibilmente non solo per utilizzarli come residenza secondaria per periodi più o meno lunghi, ma anche come investimento in un tipo di bene che, nelle temperie della finanza internazionale, viene tuttora considerato un bene-rifugio.

Luganese e Bellinzonese su, Locarnese, Mendrisiotto e TreValli giù

Se per il Cantone nel suo complesso nel 2009 il valore delle transazioni - come visto - rimane assolutamente fermo (+0,4%), l'evoluzione a livello regionale (v. tab. 5 alla p. 51) è ancora una volta molto differenziata. Si va - considerando il valore delle transazioni - dal +17,1% della **Regione Bellinzonese** al -14,6% della **Regione Mendrisiotto**. Tra questi due estremi troviamo in crescita solo la **Regione Luganese** (+7,5%), mentre il valore delle compravendite complessive è in calo per la **Regione Locarnese e Vallemaggia** (-4,6%) e per la **Regione TreValli** (-7,6%).

Osservando l'evoluzione intervenuta a partire dal 1995 (v. graf. J), ci si rende conto che negli ultimi 2-3 anni si sono affermate nuove dinamiche abbastanza significative nel confronto interregionale. Fino al 2006-2007

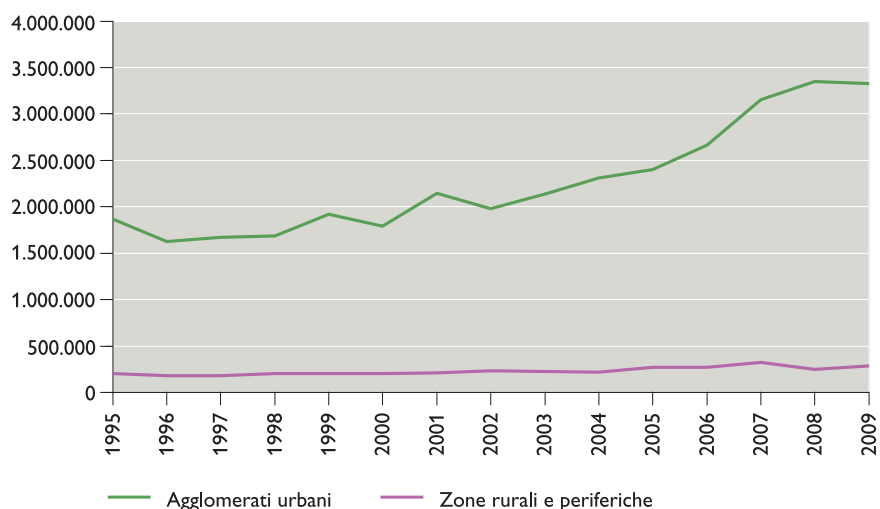


c'erano tre regioni (Luganese, Locarnese e Mendrisiotto) in costante crescita e due (Bellinzonese e Tre Valli) sostanzialmente stabili. Successivamente la Regione Luganese ha continuato, anzi accentuato la sua crescita (consolidando così la sua netta preponderanza proporzionale), mentre hanno avviato un percorso di decrescita, prima la Regione Tre Valli (dal 2007), poi la Regione Locarnese

e Vallemaggia (dal 2008), infine anche la Regione Mendrisiotto (solo con il 2009). La Regione Bellinzonese da due anni registra invece un moderato movimento di crescita.

Per quanto riguarda il rapporto tra le zone urbane del cantone e quelle periferiche (v. graf. K), il 2009 segna un cambiamento di direzione, limitato nella sua entità quantitativa, ma degno di nota. La stagnazione delle transazioni (in

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

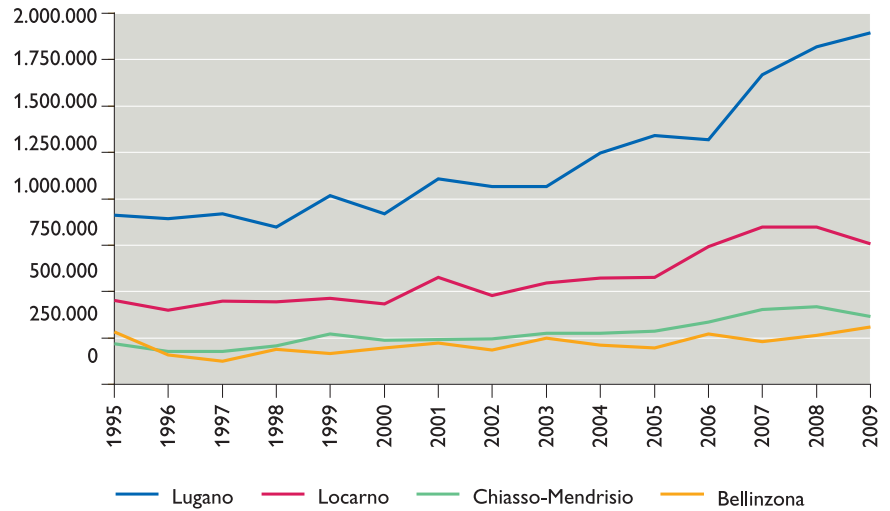


«Nel Bellinzonese da due anni si registra un moderato movimento di crescita delle transazioni.»

valore) riguarda, per la prima volta da un quindicennio, anche gli agglomerati urbani (-0,6%). Gli effetti indiretti della fase economica recessiva cominciano a farsi sentire anche qui. Al contrario, nelle zone periferiche si avverte perfino un aumento (+13,2%), che tuttavia è ben lungi dall'essere sufficiente per sovvertire un percorso di lungo termine improntato alla massima stabilità e all'equilibrio.

Forse sono più interessanti le dinamiche che si sviluppano tra i quattro agglomerati urbani (v. graf. L), anche se le stesse ricalcano in gran parte - com'è logico - quelle che abbiamo rilevato per i comprensori regionali, in particolare nel corso degli anni più recenti. Anche nella sua dimensione propriamente urbana - facendo quindi astrazione da quello che succede nel suo vasto territorio periferico - la Regione Locarnese e Vallemaggia conferma una situazione di arretramento nel valore delle transazioni, che tuttavia è molto recente. Lo stesso discorso vale per la Regione Mendrisiotto il cui recentissimo calo riguarda soprattutto la componente urbana e

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



meno quella periferica, che tuttavia ne rappresenta una parte molto esigua. Per il resto trovano piena conferma a livello di agglomerato

sia il consueto e imperioso slancio di quello luganese, sia il più recente e meno scontato dinamismo di quello bellinzonese. ■



foto Ti-Press / Tatiana Scolari