



A QUALCUNO PIACE LA PPP LE TRANSAZIONI IMMOBILIARI NEL 2011

Sandro Petrillo e Davide Moser
Ufficio di statistica (Ustat)

Il valore delle transazioni immobiliari in Ticino (composte principalmente da compravendite) ha segnato un leggero aumento nel corso del 2011, attestandosi a poco più di 3,7 miliardi di franchi (+0,2% rispetto al 2010). Questa crescita è dovuta alle compravendite di proprietà per piani (PPP), verso le quali si rivolgono sempre più le preferenze degli acquirenti, e che hanno ormai quasi la stessa importanza in termini di scambi dei fondi edificati, storicamente il genere di fondi più importante del mercato.

Il numero di transazioni ha registrato globalmente un leggero declino, attestandosi a 5.366 singole operazioni (-2,0% rispetto al 2010). Sia le PPP che i fondi non edificati hanno diminuito il loro numero di transazioni nel 2011; in controtendenza i fondi edificati, che hanno segnato nel 2011 un aumento del numero di scambi (+2,6% rispetto al 2010).

La grande maggioranza dei compratori e dei venditori sono ticinesi. A livello di valore per singola proprietà, sono però tuttora gli acquirenti stranieri a potersi permettere le proprietà più costose. Questo tipo di differenze vengono riscontrate anche in altri ambiti, ad esempio nell'analisi regionale, dove viene segnalato come il Luganese sia l'area più attiva, sia per la sua quota elevata di transazioni, sia per il valore medio di quest'ultime.

Introduzione

La statistica delle transazioni immobiliari è un prezioso strumento di raccolta dati e analisi del mercato immobiliare ticinese. Ogni transazione che ha come oggetto un terreno (edificato o no) oppure una proprietà per piani (PPP) situato nel cantone viene registrato dagli uffici dei registri; questi dati vengono in seguito elaborati dall'Ufficio di statistica cantonale (Ustat). In questo articolo vengono presentati i principali risultati per l'anno appena trascorso.

Nel 2011, il **valore delle transazioni** immobiliari in Ticino ha fatto registrare un aumento, attestandosi a poco più di 3,7 miliardi di franchi. Rispetto al 2010, la crescita in termini nominali è dello 0,2%; si tratta dell'incremento meno marcato degli ultimi 9 anni. Il **numero delle transazioni** è invece diminuito per il secondo anno consecutivo [T. 1], fissandosi nel 2011 a 5.366 og-

getti scambiati. Dato l'aumento del valore totale e la flessione del numero di transazioni, il valore medio per transazione ha di riflesso segnato un aumento nel 2011, raggiungendo 691.133 fr. (rispetto ai 675.928 fr. del 2010). Il cammino di crescita del valore delle transazioni immobiliari, che aveva accelerato tra il 2003 e il 2007, prosegue ma in modo meno marcato, denotando una sostanziale stabilità nell'ultimo anno. In termini reali¹, il valore totale delle transazioni è addirittura leggermente diminuito (-0,1%) [F. 1].

La stragrande maggioranza delle transazioni, come negli ultimi 10 anni, consiste in una compravendita (98,6% del **valore** totale nel 2011). Circa lo 0,8% è invece costituito dalle aggiudicazioni (vendite all'asta). La parte residua (0,6%) è composta dagli altri tipi di transazione, che comprendono la cessione, la permuta e l'espropriazione.

¹ I valori reali, ai prezzi del 2011, sono calcolati in funzione dell'evoluzione dell'indice dei prezzi al consumo. Nel seguito del contributo saranno considerati unicamente i valori nominali.

T.1

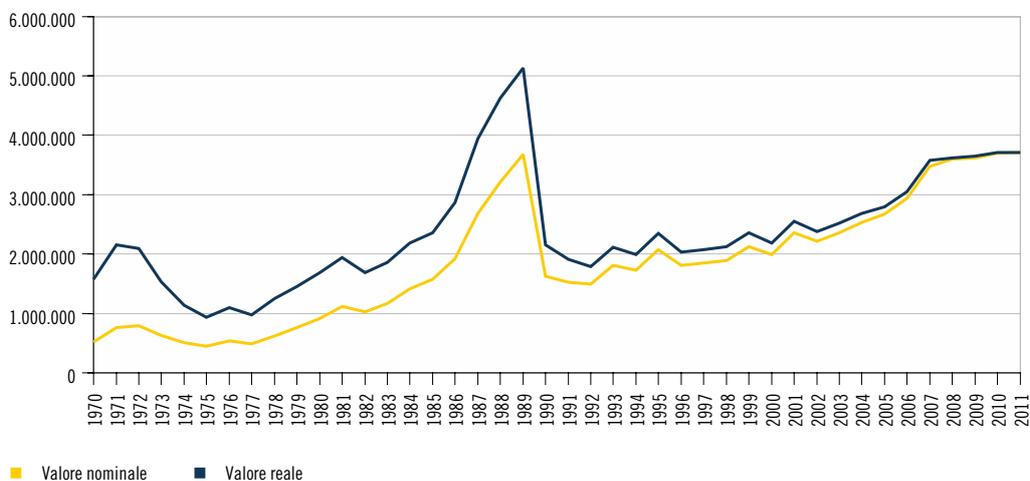
Numero, valori nominali e reali in 1.000 fr. (al potere d'acquisto del 2011), delle transazioni immobiliari, in Ticino, dal 1990

	Numero		Variazione		Valore nominale		Variazione		Valore reale		Variazione	
		Ass.	%		Ass.	%		Ass.	%		Ass.	%
1990	4.652	-2.978	-39,0	1.626.517	-2.047.938	-55,7	2.153.356	-2.974.227	-58,0			
1991	4.219	-433	-9,3	1.528.941	-97.576	-6,0	1.912.156	-241.200	-11,2			
1992	4.151	-68	-1,6	1.492.622	-36.319	-2,4	1.794.291	-117.865	-6,2			
1993	4.612	461	11,1	1.814.485	321.863	21,6	2.111.732	317.441	17,7			
1994	3.962	-650	-14,1	1.726.653	-87.832	-4,8	1.992.502	-119.230	-5,6			
1995	4.430	468	11,8	2.072.738	346.085	20,0	2.349.528	357.026	17,9			
1996	4.354	-76	-1,7	1.810.162	-262.576	-12,7	2.035.392	-314.136	-13,4			
1997	4.433	79	1,8	1.854.368	44.207	2,4	2.074.346	38.954	1,9			
1998	4.532	99	2,2	1.895.631	41.262	2,2	2.120.090	45.744	2,2			
1999	4.717	185	4,1	2.121.792	226.161	11,9	2.354.063	233.973	11,0			
2000	4.624	-93	-2,0	1.997.245	-124.547	-5,9	2.181.848	-172.215	-7,3			
2001	4.515	-109	-2,4	2.355.155	357.910	17,9	2.547.633	365.785	16,8			
2002	4.811	296	6,6	2.211.832	-143.323	-6,1	2.377.377	-170.256	-6,7			
2003	5.153	342	7,1	2.362.841	151.009	6,8	2.523.576	146.200	6,1			
2004	5.295	142	2,8	2.529.369	166.528	7,0	2.679.877	156.301	6,2			
2005	5.348	53	1,0	2.672.184	142.815	5,6	2.798.359	118.482	4,4			
2006	5.460	112	2,1	2.938.346	266.161	10,0	3.044.907	246.547	8,8			
2007	5.768	308	5,6	3.474.094	535.748	18,2	3.573.848	528.941	17,4			
2008	5.197	-571	-9,9	3.601.005	126.911	3,7	3.616.733	42.885	1,2			
2009	5.620	423	8,1	3.614.953	13.949	0,4	3.648.234	31.501	0,9			
2010	5.477	-143	-2,5	3.702.058	87.105	2,4	3.710.591	62.357	1,7			
2011	5.366	-111	-2,0	3.708.619	6.560	0,2	3.708.619	-1.973	-0,1			

Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ufficio di statistica, Giubiasco

F.1

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



Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ufficio di statistica, Giubiasco

Genere di acquirente

La distinzione tra il genere di acquirente mostra un quadro relativamente stabile durante gli ultimi 10 anni. Come mostrato dal grafico [F.2], **novem proprietà su dieci** sono state acquistate da persone fisiche (4.830 transazioni nel 2011), le rimanenti (536 transazioni) da parte di persone giuridiche. Per quanto riguarda il **valore delle transazioni**, in linea con gli anni precedenti il 20% circa del valore degli immobili è stato acquistato da società (767 milioni di franchi rispetto a 2.941 milioni di franchi spesi da parte di persone fisiche).

Genere di fondo

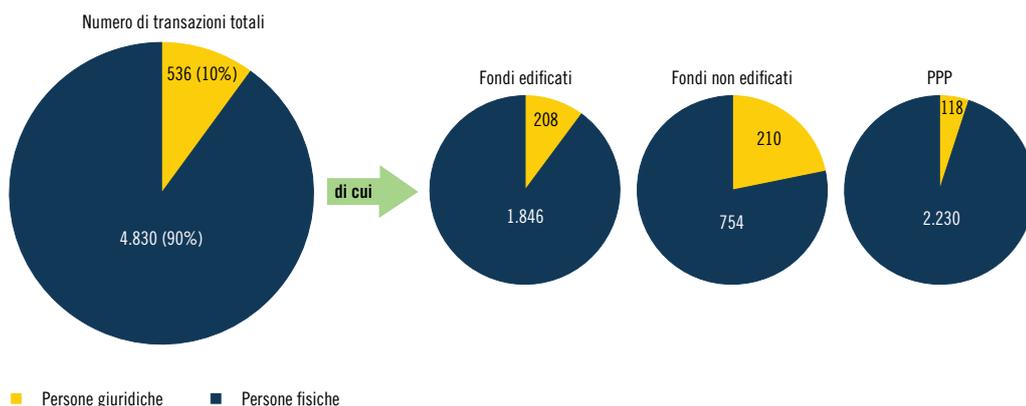
La statistica delle transazioni immobiliari elaborata dall'Ustat permette la distinzione in tre generi di fondo: i fondi edificati, non edificati e le proprietà per piani (PPP). Prendendo in esame il **valore delle transazioni** per genere di fondo, si osserva come questo sia aumentato per quel che riguarda le PPP (+3,0%), mentre sia diminuito per i fondi edificati e non edificati (con variazioni di -2,0% e -2,5% rispettivamente) [T.2 e F.3]. Con poco più di 1,74 miliardi di franchi, i fondi edificati rimangono il genere col valore

² CS, 2012 e UBS, 2012

³ CS, 2012, pag.8

F.2

Numero delle transazioni immobiliari, secondo il genere di acquirente e di fondo, in Ticino, nel 2011



Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ufficio di statistica, Giubiasco



più alto degli scambi. Il valore delle transazioni di PPP, in aumento per il settimo anno consecutivo (seppur a un ritmo rallentato nel 2011), evolve fino a sfiorare 1,7 miliardi di franchi, avvicinandosi di molto ai fondi edificati. I fondi non edificati, per contro, hanno conosciuto una flessione di valore per il quarto anno consecutivo, portandosi a poco più di 280 milioni di franchi nel 2011.

Come sottolineato anche nelle analisi svolte dalle due principali banche elvetiche² l'aumento dell'attrattiva delle PPP negli ultimi anni è giustificato in buona parte dai tassi d'interesse al minimo storico, e che rappresenta agli occhi delle famiglie una sempre più possibile alternativa all'appartamento in affitto. Per alcune fasce di reddito, gli analisti hanno calcolato che, rispetto all'affitto, i costi ipotecari sommati alla manutenzione della proprietà sono inferiori sia nel caso della casa individuale sia nella PPP³.

T.2

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

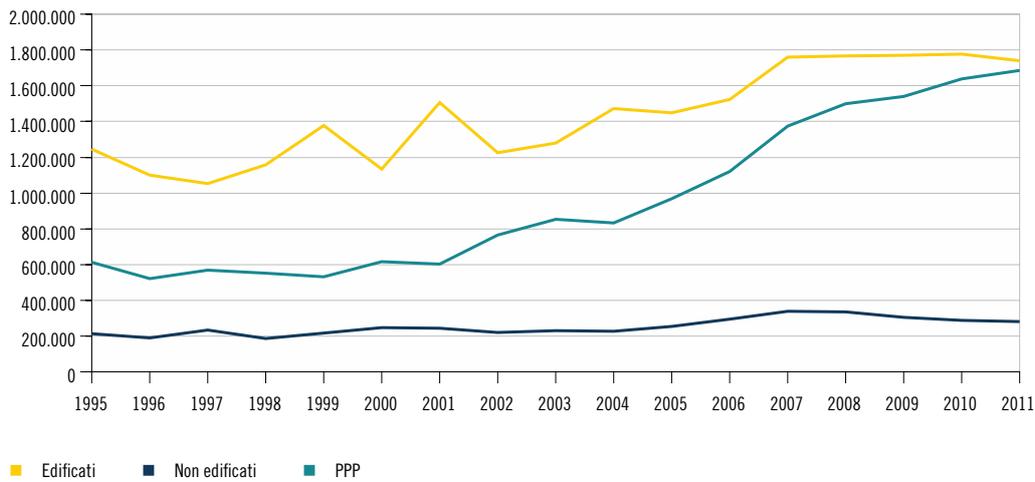
	Edificati		Non edificati		PPP	
		Var.% ¹		Var.% ¹		Var.% ¹
1995	1.246.472	...	214.137	...	612.130	...
1996	1.099.511	-11,8	190.756	-10,9	519.880	-15,1
1997	1.051.455	-4,4	233.887	22,6	569.026	9,5
1998	1.158.779	10,2	186.016	-20,5	550.836	-3,2
1999	1.377.185	18,8	214.882	15,5	529.725	-3,8
2000	1.132.620	-17,8	247.721	15,3	616.904	16,5
2001	1.507.133	33,1	243.949	-1,5	604.074	-2,1
2002	1.225.726	-18,7	221.439	-9,2	764.667	26,6
2003	1.279.557	4,4	229.428	3,6	853.857	11,7
2004	1.471.572	15,0	226.453	-1,3	831.345	-2,6
2005	1.448.344	-1,6	254.312	12,3	969.528	16,6
2006	1.522.433	5,1	294.513	15,8	1.121.400	15,7
2007	1.760.981	15,7	339.585	15,3	1.373.528	22,5
2008	1.766.554	0,3	334.299	-1,6	1.500.152	9,2
2009	1.770.786	0,2	304.434	-8,9	1.539.734	2,6
2010	1.776.555	0,3	287.758	-5,5	1.637.746	6,4
2011	1.740.289	-2,0	280.660	-2,5	1.687.670	3,0

¹ Rispetto all'anno precedente.

Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ufficio di statistica, Giubiasco

F.3

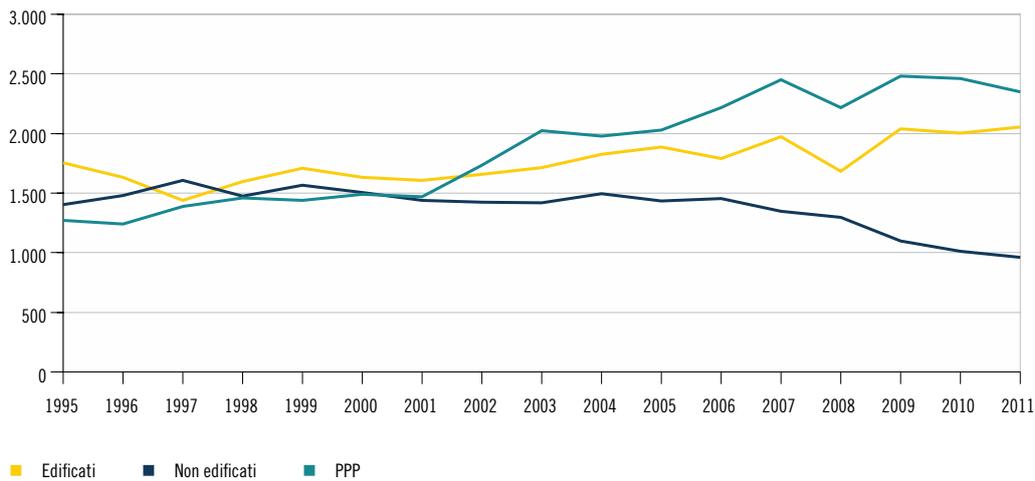
Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, secondo il genere di fondo, in Ticino, dal 1995



Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ufficio di statistica, Giubiasco

F.4

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



Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ufficio di statistica, Giubiasco

A livello di **numero di transazioni**, come illustrato anche dal grafico [F. 4], solo i fondi edificati hanno registrato un aumento nel 2011 (+2,6%, 2.054 transazioni effettuate). Il numero di PPP scambiate è diminuito del 4,6%, portandosi nel 2011 a 2.348; livello comunque superiore agli altri due tipi di fondi. I fondi non edificati, invece, con un ulteriore calo del -4,8% (per il quinto anno consecutivo), sono diminuiti per la prima volta da più di 15 anni sotto la soglia dei 1.000 oggetti scambiati in un anno (964 per la precisione). Questo può essere un segnale non tanto dello scarso interesse in questo genere di fondo, ma piuttosto nella scarsità oggettiva di terreni disponibili.



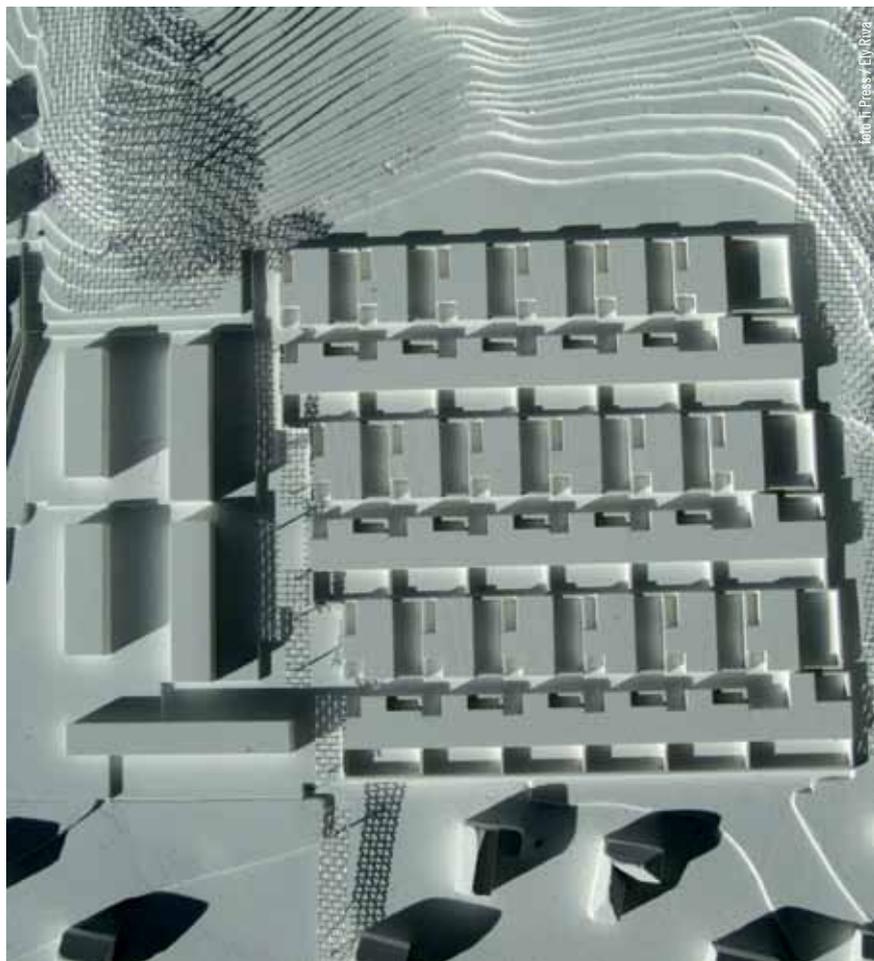
Valori medi

La transazione media, considerando tutte le vendite di proprietà avvenute nel cantone nel 2011, ha comportato una spesa di 691 mila franchi. Suddividendo queste operazioni per tipi di fondi, si nota che i fondi edificati sono stati acquistati mediamente per 847 mila franchi nel 2011. Le proprietà per piani sono costate invece 719 mila franchi ai loro nuovi proprietari. Infine i fondi non edificati sono stati scambiati mediamente per 219 mila franchi.

Le divergenze tra i montanti medi possono essere ulteriormente affinate considerando la distinzione tra persone fisiche e giuridiche. Le società compiono le transazioni con montanti mediamente maggiori, anche se in numero più esiguo: una transazione comporta in media il passaggio di 1,4 milioni se l'acquirente è una persona giuridica e 609 mila franchi per le persone fisiche. Le persone giuridiche nel 2011 hanno speso mediamente 2,4 volte in più; restringendo il campo ai singoli generi di fondi le differenze possono essere anche maggiori. Si prenda da esempio il caso dei due tipi di fondi più dinamici in termini di valore e di numero delle transazioni: i fondi edificati e le PPP.

Per quanto riguarda i fondi edificati, nell'ultimo anno considerato la transazione delle persone giuridiche è stata in media tre volte più elevata rispetto alla transazione delle persone fisiche (2,1 milioni rispetto a 703 mila franchi). Storicamente, si può notare come questo rapporto non sia particolarmente elevato nel 2011, risultando anzi sottotono rispetto agli anni precedenti, dove le persone giuridiche spendevano in media quasi il quadruplo delle persone fisiche.

Nonostante l'apporto delle persone giuridiche alle transazioni di PPP sia di una sola operazione ogni 20, è opportuno dettagliare l'analisi in quanto questo mercato si sta dimostrando il più frizzante degli ultimi anni. La transazione media in questo settore è leggermente superiore ai 2 milioni per le persone giuridiche, mentre è di quasi 650 mila franchi per le persone fisiche: il rapporto tra le due è di 3,2 a 1. Quest'ultimo rappresenta un valore particolarmente elevato



se si considerano gli anni dal 1995, ma segue il trend al rialzo che si è innescato dal 2004, dimostrato dall'ampliamento della forbice tra i valori dei due generi di compratori.

Domicilio degli acquirenti

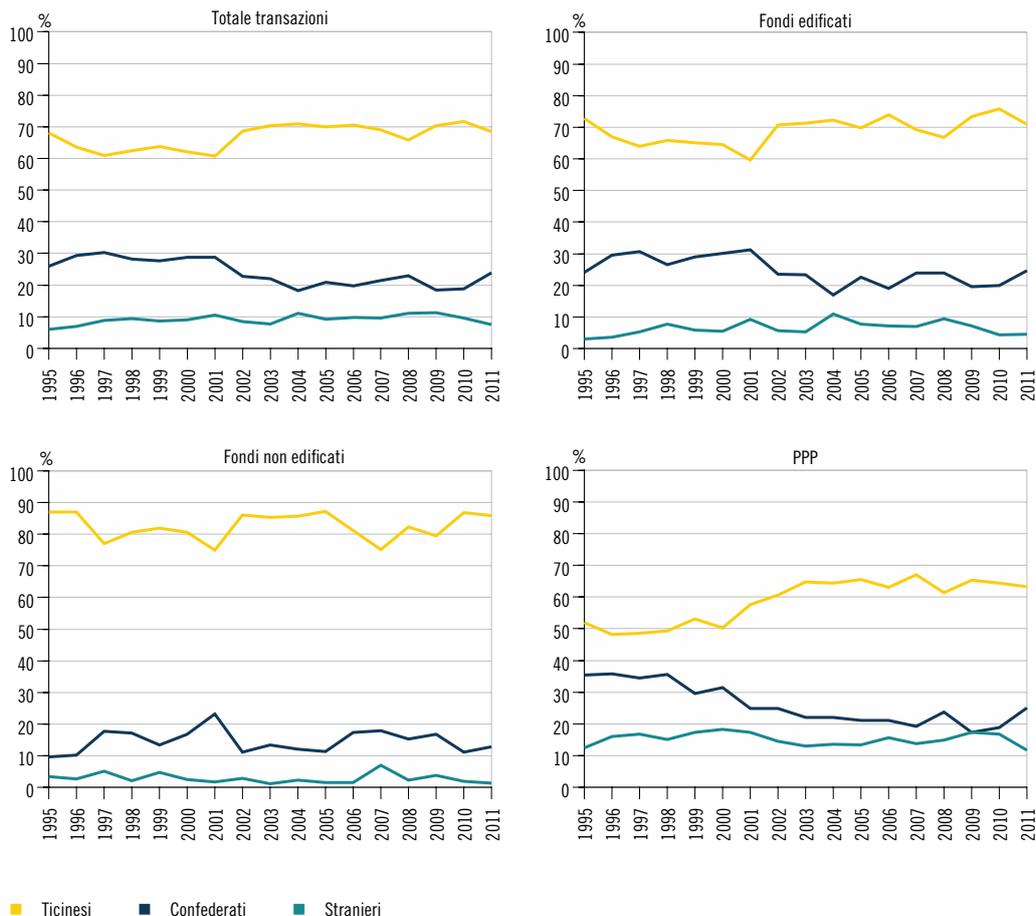
Tenendo in considerazione il domicilio degli acquirenti, le proporzioni dei **valori delle transazioni** sono relativamente stabili da una decina d'anni per le tre categorie di operatori rilevati. I ticinesi rimangono anche nel 2011 i principali acquirenti del mercato immobiliare cantonale, con il 68,6% del valore acquistato; seguono i confederati con il 23,9% e i compratori esteri con il 7,5% [F. 5].

Per quel che riguarda le transazioni di fondi non edificati, la netta maggioranza degli acquisti è fatta da domiciliati in Ticino (85,8%); il 12,8% da residenti in altri Cantoni e solo l'1,4% da stranieri. In merito ai fondi edificati e alle PPP, che sono le due categorie dalla frequenza e dal valore maggiori, la quota delle transazioni effettuate dai ticinesi, seppur maggioritaria, è comunque meno marcata (con il 70,9% e il 63,3%, rispettivamente). Di particolare rilievo per questi due generi di fondi risultano le quote di transazioni effettuate dai confederati: il 24,6% per i fondi edificati e ben il 25,0% per le PPP.

La popolazione straniera che ha deciso di acquistare in Ticino si è concentrata su immobili

F.5

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



Statistica degli edifici e delle abitazioni (SEA), 2010, UST

già edificati, giocando ad ogni modo un ruolo marginale. Il valore delle transazioni da parte di acquirenti esteri ammonta al 4,5% per i fondi edificati e al 11,7% per le PPP.

Le persone fisiche ticinesi e confederate hanno speso in media delle cifre simili nel corso degli ultimi anni, spesa in aumento durante il periodo considerato (1995-2011). Storicamente sono gli acquirenti stranieri a permettersi delle proprietà più costose, anche se dal 2009 questa tendenza, per ciascun tipo di fondo, è meno marcata. Nel 2011, i ticinesi hanno speso in media 586.046 franchi per una proprietà, i confederati 634.672 mentre le persone fisiche da altri paesi 772.479.

Per quanto riguarda le operazioni delle persone giuridiche, il numero delle transazioni è troppo esiguo per permettere un'analisi più dettagliata per tipo di proprietà. Dove vi è stato un numero sufficiente di osservazioni si nota come i montanti medi siano molto elevati: le società ticinesi che hanno acquistato delle proprietà nel cantone hanno speso poco più di 1,1 milioni di franchi, quelle confederate circa 2,8 milioni.

Venditori e acquirenti

Considerando il domicilio del venditore, si osserva nel 2011 come il 70,9% delle transazioni

T.3

Ripartizione percentuale del numero di transazioni all'anno, secondo il domicilio dell'acquirente e del venditore, in Ticino, nel 2011

	Domicilio dell'acquirente			Totale
	Ticino	Altri Cantoni	Eestero	
Domicilio del venditore				
Ticino	58,8	8,6	3,5	70,9
Altri Cantoni	10,2	9,3	1,4	21,0
Eestero	4,4	2,2	1,4	8,1
Totale	73,5	20,2	6,3	100,0

Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ufficio di statistica, Giubiasco

zioni riguarda ticinesi, il 21% i confederati e l'8,1% i venditori esteri. Una parte importante di tutte le transazioni, il 58,8%, riguarda scambi effettuati da ticinesi a ticinesi. Gli altri flussi importanti tra venditori e acquirenti, in misura nettamente minore, toccano il passaggio di beni da confederati a ticinesi (10,2% di tutte le transazioni), da confederati a confederati (9,3%) e da ticinesi a confederati (8,6%). Solo i ticinesi, nel 2011, hanno acquistato più fondi di quanti ne abbiano venduti.

Le quote presentate nella tabella [T. 3], che si riferiscono ai dati del 2011, sono piuttosto stabili nel tempo [T. 4].



T. 4
Numero delle transazioni, secondo il domicilio dell'acquirente e del venditore, dal 1995

Domicilio del venditore	Domicilio dell'acquirente Ticino			Altri Cantoni			Esteri			Totale trans.
	Ticino	Altri Cantoni	Esteri	Ticino	Altri Cantoni	Esteri	Ticino	Altri Cantoni	Esteri	
1995	2.450	479	161	471	521	95	134	68	51	4.430
1996	2.387	515	154	468	481	95	128	64	62	4.354
1997	2.283	589	160	460	531	77	178	94	61	4.433
1998	2.382	539	193	498	506	90	162	78	84	4.532
1999	2.592	581	170	442	481	97	159	98	97	4.717
2000	2.481	570	187	487	476	88	161	89	85	4.624
2001	2.490	576	170	446	456	70	161	76	70	4.515
2002	2.740	610	220	385	424	117	158	81	76	4.811
2003	2.998	638	210	399	453	112	168	109	66	5.153
2004	3.065	687	243	384	491	90	171	97	67	5.295
2005	3.134	680	256	380	444	120	161	94	79	5.348
2006	3.187	602	244	435	476	115	224	104	73	5.460
2007	3.248	703	230	482	510	133	256	108	98	5.768
2008	2.947	618	187	435	466	98	274	88	84	5.197
2009	3.327	568	225	481	514	86	241	109	69	5.620
2010	3.312	549	224	428	479	118	226	78	63	5.477
2011	3.157	549	238	462	501	120	186	76	77	5.366

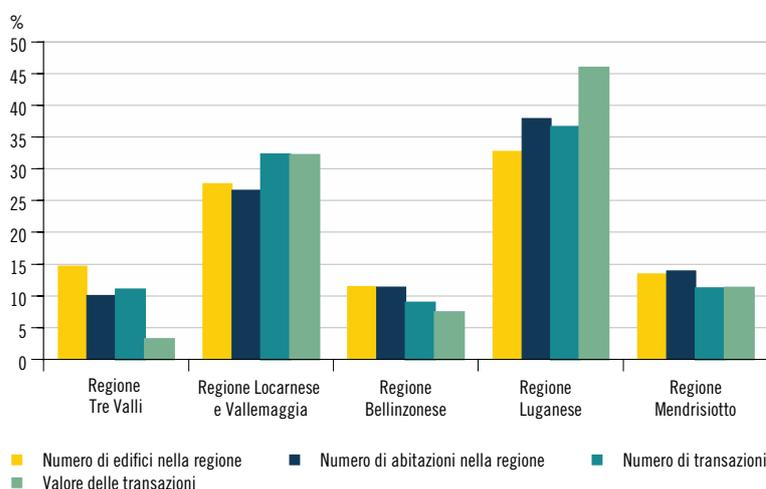
Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ufficio di statistica, Giubiasco

Dimensione regionale

A conclusione di questo articolo viene presentato il dettaglio regionale, sviluppato in particolare attorno alle due regioni più importanti del mercato immobiliare ticinese: il Luganese e la regione Locarno – Vallemaggia.

La regione di Lugano si conferma la più dinamica all'interno del quadro cantonale. Nel 2011 ha totalizzato da sola quasi il 45,9% del valore totale delle transazioni, pari a 1.702 milioni, come pure il maggior numero di transazioni (1.965). Da anni la regione ha il ruolo del leone del mercato immobiliare ticinese. Anche dal profilo qualitativo, il Luganese annovera le operazioni più importanti: in media un'operazione immobiliare nel 2011 ammonta a 866 mila franchi, rispetto alla media cantonale di 691 mila. Aspetto sottolineato nel grafico [F. 6] nel confronto tra il numero e il valore delle transazioni in percentuale rispetto al totale cantonale.

F. 6
Numero di edifici abitativi e di abitazioni, nel 2010, e numero e valore delle transazioni immobiliari, nel 2011, in Ticino, per regione (in % del totale cantonale)



Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ufficio di statistica, Giubiasco, e Statistica degli edifici e delle abitazioni (SEA), 2010, UST



foto: TI Press / Carlo Reguzzi



foto: TI Press / Francesca Augusta

Unica nota stonata al dinamismo della regione di Lugano è il calo registrato sia del volume (-9,7%) sia del numero delle transazioni (175 in meno) rispetto all'anno precedente. Questa perdita di velocità è riscontrabile in ogni genere di fondo, dovuta in particolar modo alla minor spesa in fondi edificati (-14,3%).

Locarnese e Vallemaggia si è dimostrata la seconda regione per importanza con circa un terzo (32,2%) del montante delle operazioni cantonali. Per la prima volta il valore delle transazioni ha superato nel 2011 il miliardo di franchi. Dal punto di vista della spesa media la regione si colloca nella media cantonale. Appare invece notevole la progressione del mercato rispetto all'anno precedente, che contrariamente al Luganese, fa segnare un balzo del 20,5% del valore e 110 transazioni in più. Risultato riscontrabile in ogni genere di fondo: nell'ultimo anno sono

cresciute in particolare le PPP (+23,8% del valore delle transazioni) e i fondi edificati (+17,1%).

Le altre regioni pesano nella misura del 21,9% sulle transazioni cantonali. Nel **Mendriotto** sono state registrate transazioni per 418 milioni di franchi in totale, suddivise in 603 operazioni distinte. Nel **Bellinzonese**, le transazioni durante il 2011 sono state invece 477, generando uno spostamento di capitali pari a 274 milioni di franchi. Infine, la regione **Tre Valli** è stata vivace se si considera il numero di transazioni (589), operazioni che sono però state nella misura di un terzo di terreni non edificati, generando quindi un movimento di capitali (120 milioni di franchi) inferiore alla media.

Se da una parte il luganese e la regione di Locarno-Vallemaggia appaiono come quelle più dinamiche sul mercato immobiliare, è d'altra parte opportuno mitigare quanto detto, rendendo attento

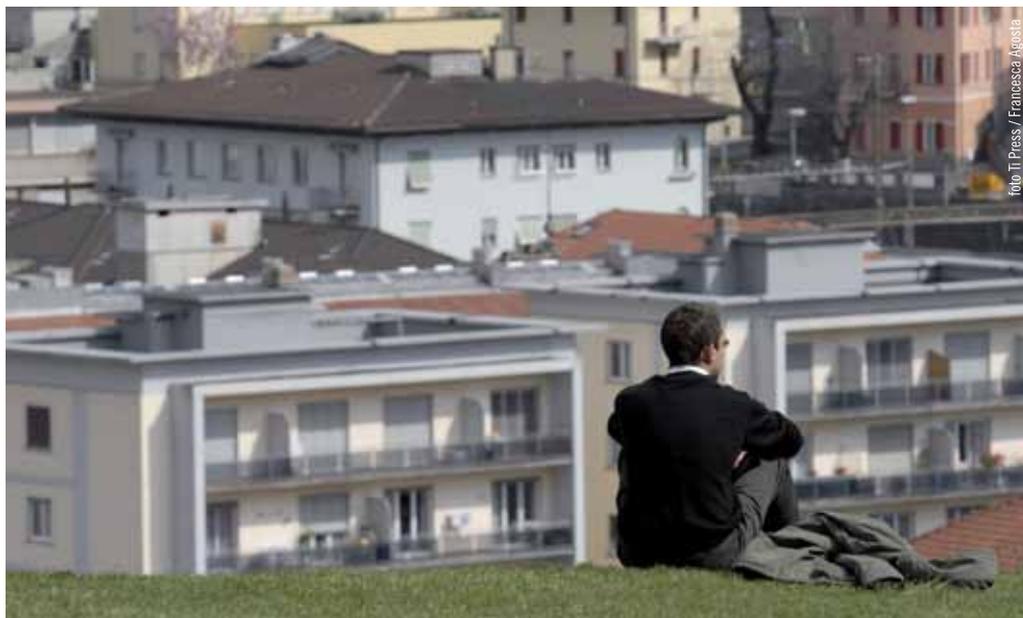
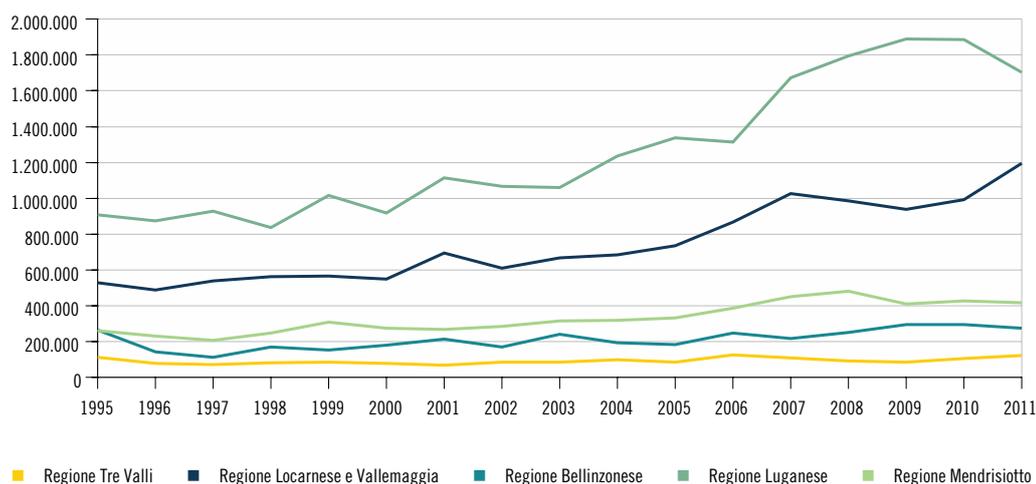


Foto: T Press / Francesca Agosta

F.7

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



Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ufficio di statistica, Giubiasco

il lettore di come queste regioni siano anche quelle più popolate e con il parco immobiliare più ampio.

Il grafico [F. 6] presenta una riflessione sul peso delle transazioni nelle singole regioni, confrontate con il rispettivo parco immobiliare. Senza la presunzione di mostrare in questa sede il dettaglio del parco immobili cantonale, è comunque possibile evidenziarne alcune caratteristiche. In base agli ultimi dati disponibili, in Ticino nel 2010 si annoverano un totale di 102.366 edifici con residenze, comprendenti un totale di 217.847 abitazioni [T. 5].

La percentuale di transazioni nelle cinque regioni (specialmente per quanto riguarda il numero delle transazioni registrate) è comparabile con lo stock di abitazioni esistenti [F. 6]. L'esistenza di un grande parco immobili in queste regioni può essere una buona chiave di lettura per giustificare la vivacità delle transazioni.

T.5

Numero e percentuale di edifici abitativi e di abitazioni, nel 2010, in Ticino, per regione

	Edifici		Abitazioni	
	Ass.	%	Ass.	%
Regione Tre Valli	15.072	14,7	21.976	10,1
Regione Locarnese e Vallemaggia	28.340	27,7	57.949	26,6
Regione Bellinzonese	11.728	11,5	24.922	11,4
Regione Luganese	33.450	32,7	82.619	37,9
Regione Mendrisiotto	13.776	13,5	30.381	13,9
Cantone Ticino	102.366	100,0	217.847	100,0

Fonte: Statistica degli edifici e delle abitazioni (SEA), 2010, UST

Bibliografia

Credit Suisse Economic Research, "Swiss issues immobili – Mercato immobiliare 2012 – Strutture e prospettive", 2012, Zurigo.

UBS Wealth Management Research, "UBS real estate focus – Il mercato immobiliare in Svizzera 2012", 2012, Zurigo.