



LE TRANSAZIONI IMMOBILIARI DELLE PPP UN INDICATORE PER MONITORARE L'IMPATTO DI ALPTRANSIT SUL MERCATO IMMOBILIARE

Ronnie Moretti

Ufficio del Piano direttore, Dipartimento del Territorio

Il mercato immobiliare ticinese è tradizionalmente aperto alla domanda turistica: basti pensare che dal 1995 al 2013 il 37% delle vendite di appartamenti in proprietà per piani (da qui: PPP) ha avuto come acquirente una persona fisica non domiciliata in Ticino.

Con l'apertura della galleria ferroviaria di base del San Gottardo è atteso un incremento delle attività legate al turismo. È probabile che anche la richiesta di residenze secondarie aumenti. Contrariamente a quanto avvenuto in occasione dell'apertura della galleria autostradale nel 1980, che ha portato un aumento delle residenze secondarie in tutto il territorio cantonale, gli effetti di AlpTransit saranno maggiormente concentrati all'interno degli agglomerati, dove il sistema dei trasporti pubblici è più performante. Questo discorso vale anche per la residenza primaria (interessata dalla galleria del Monte Ceneri) e vi è quindi da aspettarsi una più forte concorrenza tra le due forme di abitazione¹.

Analizzando i dati recenti delle compravendite di PPP si scorgono fenomeni facilmente riconducibili all'anticipazione dei vantaggi portati da AlpTransit. La statistica sulle transazioni immobiliari può dunque rappresentare uno strumento, assieme ad altri, di monitoraggio e di analisi dell'evoluzione in corso.

Introduzione

Commentando i dati delle transazioni immobiliari del 2011, Sandro Petrillo e Davide Moser (2012) rilevavano che le transazioni relative alle PPP, dal 2000, erano un fenomeno emergente, mentre diminuivano progressivamente quelle dei fondi non edificati. L'analisi metteva in risalto i prezzi medi di acquisto in funzione del domicilio dell'acquirente, indicando che gli acquirenti non domiciliati in Ticino spendono mediamente di più di quelli domiciliati. Il domicilio dell'acquirente era poi stato incrociato con quello del venditore, mostrando come il 60% circa delle transazioni avvenisse tra acquirenti e venditori domiciliati in Ticino. In definitiva, l'articolo indicava che l'interesse per l'acquisto di PPP stava aumentando (in effetti dal 1995 al 2013 il numero di queste transazioni è quasi triplicato), in particolare da parte delle persone domiciliati in Ticino, seppure quello dei domiciliati fuori Cantone non fosse mai venuto meno.

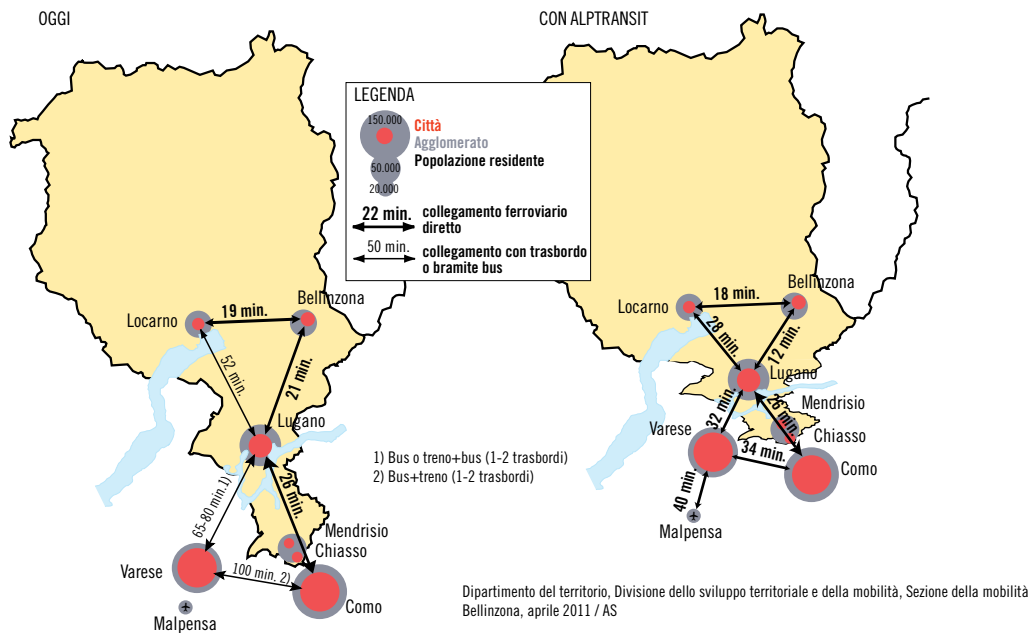
In un successivo lavoro², l'uso della statistica sulle transazioni di PPP ha mostrato come il mercato dell'abitazione in proprietà, dal 2005 fino al 2012, sia diventato particolarmente problematico nel Luganese, dove sono aumentati molto i prezzi e il numero di compravendite delle persone domiciliati sia in Ticino, sia all'estero. Una parte della domanda interna al Cantone si è riversata nel Centro del Bellinzonese, dove i prezzi, inizialmente più bassi, sono aumentati. Per contro nel Locarnese si è assistito al rafforzamento della quota di vendite di residenze turistiche anche nei comuni più centrali (e non solo nelle aree periferiche), con conseguente sottoutilizzazione delle opportunità abitative concesse dai piani regolatori.

Questi fenomeni, molto marcati a partire dalla seconda metà del 2000, possono essere letti anche in funzione di AlpTransit. Più nel dettaglio, il mercato Bellinzonese, con l'espansione della PPP per i domiciliati in Ticino, sembra beneficiare di

¹ In un recente rapporto l'IRE riconosce nella "speculazione edilizia" e nell'"importanza rivestita dalle residenze secondarie" degli "Elementi che conducono a dinamiche non equilibrate dal mercato". Si veda Maggi R. e Mini V (2015), in bibliografia.

² Si veda il documento, pubblicato dal Dipartimento del Territorio, *La periurbanizzazione nel Canton Ticino 1980-2012* (2014), in bibliografia.

TEMPI DI PERCORRENZA TRA I CENTRI DEL CANTONE TICINO E DELL'AREA TRANSFRONTALIERA



un interesse dovuto all'apertura della galleria di base del Monte Ceneri, che nel 2019 collegherà Bellinzona a Lugano in poco più di 10 minuti. Quello locarnese, pure esso presto allacciato alla galleria di base del Ceneri, è invece fortemente orientato verso Nord e risente quasi solo degli effetti della futura galleria del San Gottardo³.

In sintesi dunque, negli ultimi anni è rinata l'attenzione verso i comuni urbani più centrali, dove tra le comodità riconosciute in grado di conferire qualità di vita vi è l'accessibilità con i trasporti pubblici, una peculiarità destinata presto a migliorare con AlpTransit. I dati mostrano poi l'interesse crescente dei ticinesi per l'appartamento in proprietà. Si tratta di fenomeni interessanti, in grado di arginare parzialmente quello della periurbanizzazione (acquisto di casette unifamiliari nei comuni periferici), ma contrastati in taluni luoghi centrali dall'aumento di interesse per le residenze secondarie.

Lo scopo del presente articolo è di approfondire il potenziale della statistica delle transazioni di PPP quale strumento di monitoraggio del mercato immobiliare prima e dopo le aperture delle gallerie ferroviarie di base⁴. Nella prima parte si forniscono alcuni dati sulle transazioni immobiliari a livello cantonale. Successivamente l'attenzione si sposta alla scala regionale e locale, evidenziando gli sviluppi più recenti (2011/2013). Nelle conclusioni si discute l'interesse di monitorare le tendenze in atto facendo capo alla statistica sulle transazioni combinata con altri strumenti.

La dimensione cantonale: prezzi elevati e in aumento

I dati presentati comprendono l'insieme delle transazioni immobiliari di valore superiore a 150.000 CHF. Si è voluto fissare questa soglia

T. 1

Numero e valore delle transazioni immobiliari di PPP, totali e di valore superiore a 150.000 CHF, in Ticino, dal 1995 al 2013

	Numero	Valore (CHF)
Transazioni totali	36.591	20.052.435.565
A partire da CHF 150.000	31.579	19.670.362.795
%	86,30	98,09

Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ustat, Giubiasco

T. 2

Numero e valore delle transazioni immobiliari di valore superiore a 150.000 CHF, secondo il tipo (PPP e non PPP), in Ticino, dal 1995 al 2013

	Numero	Valore (CHF)	Valore medio (CHF)
Non PPP	34.965	31.695.103.567	906.481
PPP	31.579	19.670.362.795	622.894
Totale	66.544	51.365.466.362	771.902

Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ustat, Giubiasco

per restringere il campo alle PPP abitative, tralasciando quelle vendute a prezzi più bassi, come ad esempio le autorimesse. La tabella [T. 1] indica che l'insieme delle transazioni di PPP di valore uguale o superiore alla soglia dei 150.000 CHF rappresenta l'86% del numero e il 98% del valore dell'insieme delle transazioni di PPP registrate fra il 1995 e il 2013.

Le figure [F. 1 e F. 2] presentano l'evoluzione del numero di transazioni, rispettivamente non PPP e PPP, in funzione dello statuto dell'acquirente (persona fisica o giuridica) e del suo domicilio (Ticino, resto della Svizzera e estero). La maggior parte delle transazioni ha come acquirente una persona fisica domiciliata in Ticino; per questo gruppo il ritmo delle transazioni non PPP (terreni liberi o terreni già costruiti) negli ultimi anni tende a diminuire, mentre quello delle PPP aumenta in modo deciso. Come si vede dal grafico [F. 3] il valore medio espresso in franchi delle PPP aumenta considerevolmente durante il periodo, per tutte le categorie di acquirenti, e per alcune raddoppia.

³ Si veda il citato *La periurbanizzazione nel Canton Ticino 1980-2012* (2014).

⁴ La statistica fornisce una base conoscitiva utile anche per l'adattamento del Piano direttore, reso necessario dopo la modifica della legge sulla pianificazione del territorio (art. 8a: misure per lo sviluppo centripeto dell'insediamento, per l'equilibrio tra residenza primaria e secondaria e per la promozione dell'abitazione a prezzi moderati) confermata dal popolo nel 2013, così come in previsione della prossima entrata in vigore della legge sulle abitazioni secondarie. Alcuni di questi temi sono pure ripresi nel *Piano cantonale dell'alloggio*, in fase di pubblicazione per la consultazione.

Legenda dei grafici e delle tabelle

Forma giuridica	
PF	Persona fisica
PG	Persona giuridica
Domicilio	
CH	Altri cantoni
EST	Estero
TI	Ticino
Ruolo	
A	Acquirente
V	Venditore
Regioni	
TV	Tre Valli
LO	Locarnese
BE	Bellinzonese
LU	Luganese
ME	Mendrisiotto

La tabella [T. 3] riprende le variazioni dei prezzi medi delle PPP e li mette a confronto con l'evoluzione degli indici del costo della vita e del costo di costruzione. Il divario maggiore lo si registra negli ultimi anni, quando a fronte di un incremento importante (circa 20%) dei prezzi delle PPP vi è una stagnazione degli indici. Un fenomeno che possiamo spiegare ricordando che la richiesta di residenze secondarie con prezzi superiori a quelli praticati per i domiciliati in Ticino ha funto tradizionalmente da traino verso l'alto dei prezzi immobiliari e che negli ultimi anni è aumentato notevolmente il prezzo dei terreni.

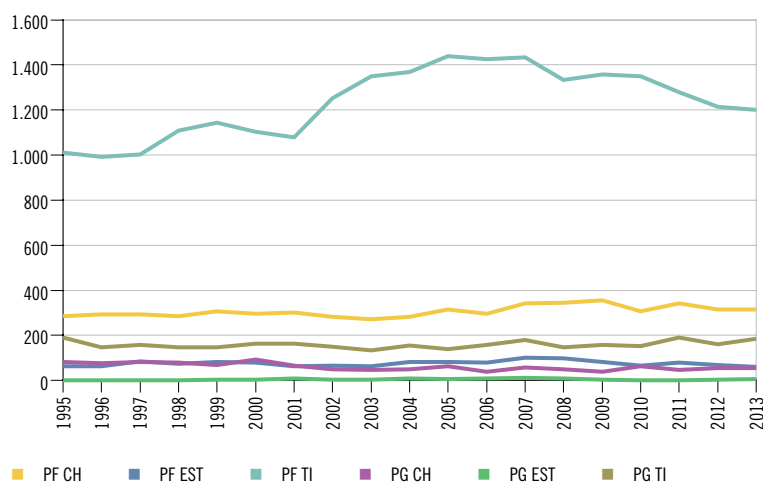
Le persone giuridiche rivestono un ruolo minore nell'acquisto di PPP. In genere acquistano oggetti di grande valore nelle località centrali (ad esempio oggetti di rappresentanza e sedi) o turistiche (appartamenti di vacanza utilizzati per esempio dagli azionisti). A causa del piccolo numero degli acquisti e della grande variabilità dei prezzi, per questa categoria non è sempre possibile la rappresentazione grafica del valore annuo medio.

PPP appena costituite

Gli attori domiciliati all'estero sono soggetti alle restrizioni della Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE): possono acquistare abitazioni solo in modo restrittivo (unicamente residenze di vacanza per uso proprio e con superficie non superiore a 200 m²), mentre godono di una libertà maggiore per quanto concerne l'acquisto di fondi destinati a stabilimenti di impresa (che non rientrano nella nostra statistica). Questo spiega la scarsa attività sul mercato delle PPP delle persone giuridiche estere.

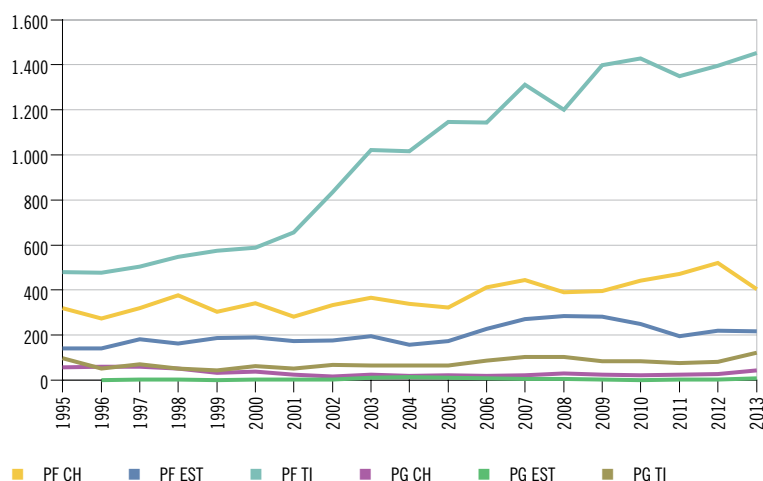
La tabella [T. 4] riporta le categorie di acquirenti (statuto e domicilio) incrociate con quelle dei venditori. I dati mostrano che le persone giuridiche (PG) domiciliate in Ticino e quelle domiciliate nel resto della Svizzera conseguono un saldo complessivo negativo, in quanto vendono più di quanto acquistano, immettendo nel mercato PPP da loro costituite. Tuttavia l'attività svolta dalle persone giuridiche ricopre

F. 1
Numero delle transazioni immobiliari non PPP di valore superiore a 150.000 CHF, secondo lo statuto e il domicilio dell'acquirente, in Ticino, dal 1995 al 2013



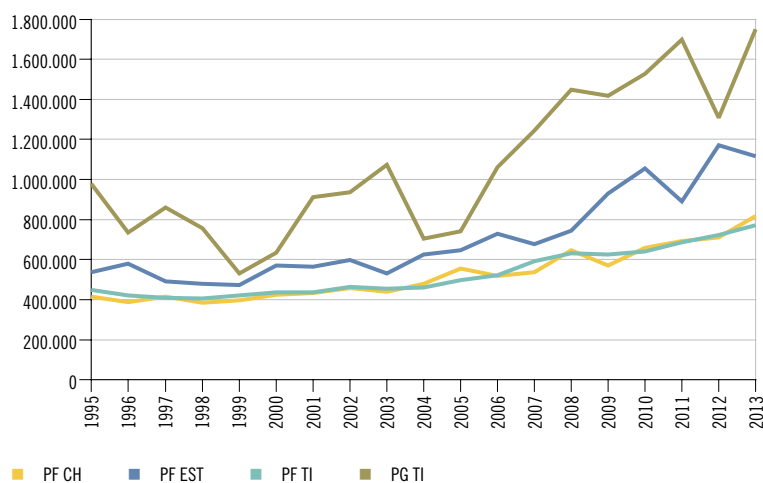
Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ustat, Giubiasco

F. 2
Numero delle transazioni immobiliari di PPP di valore superiore a 150.000 CHF, secondo lo statuto e il domicilio dell'acquirente, in Ticino, dal 1995 al 2013



Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ustat, Giubiasco

F. 3
Valore medio delle transazioni immobiliari di PPP di valore superiore a 150.000 CHF, acquistate da persone fisiche, secondo il domicilio dell'acquirente, in Ticino, dal 1995 al 2013



Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ustat, Giubiasco

T.3

Variazione % del prezzo medio delle transazioni di PPP, secondo lo statuto e il domicilio dell'acquirente (in Ticino) e variazioni % degli indici dei prezzi, fra il 1995 e il 2013 e fra il 2008 e il 2013

	1995-2013	2008-2013
PF CH	96,82	26,13
PF EST	107,33	50,08
PF TI	71,68	21,94
PG	45,41	-21,44
Totale	60,45	18,64
Indice di prezzi al consumo in Svizzera	12,94	0,37
Indice dei pezzi delle costruzioni per grandi regioni (edilizia, Ticino)	Manca	2,26
Indice dei prezzi di costruzione di abitazioni della città di Zurigo	21,39	3,32

Fonti: Statistica delle transazioni immobiliari, Ustat, Giubiasco; Indice nazionale dei prezzi al consumo (IPC) e Indice dei prezzi delle costruzioni (PCO), Ufficio federale di statistica, Neuchâtel; Ufficio di statistica della città di Zurigo, Zurigo

T.4

Numero delle transazioni immobiliari di PPP di valore superiore a 150.000 CHF secondo lo statuto e il domicilio dell'acquirente (A) e del venditore (V), in Ticino, dal 1995 al 2013

	A PF CH	A PF EST	A PF TI	A PG CH	A PG EST	A PG TI	Totale V
V PF CH	2.782	708	2.174	165	2	84	5.915
V PF EST	936	819	1.348	49	3	86	3.241
V PF TI	2.070	1.442	10.344	199	15	609	14.679
V PG CH	675	215	1.316	84	22	144	2.456
V PG EST	41	15	75	3	3	15	152
V PG TI	563	633	3.267	123	46	504	5.136
Totale A	7.067	3.832	18.524	623	91	1.442	31.579
Totale A - Totale V	1.152	591	3.845	-1.833	-61	-3.694	-

Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ustat, Giubiasco

solo parzialmente l'insieme delle transazioni. In effetti la parte da leone, nella vendita e nell'acquisto, è ricoperta dalle persone fisiche domiciliate in Ticino. Il gran numero degli oggetti venduti da persone fisiche domiciliate in Ticino (14.679) e di oggetti acquistati (18.524) lascia intendere che una parte importante di alloggi acquistati per scopi abitativi, e quindi destinati a un uso stabile, provenga dalla vendita di oggetti appena costituiti in PPP e messi sul mercato da persone che assumono il ruolo di promotori immobiliari. Un discorso analogo può essere fatto per le persone domiciliate in altri cantoni.

Purtroppo la statistica non permette di distinguere quale parte delle transazioni concerne PPP già precedentemente vendute come PPP e quale parte riguarda oggetti venduti per la prima volta come PPP. La statistica delle transazioni di PPP non è riferita a un sistema chiuso, poiché solo una parte delle transazioni concerne oggetti preesistenti mentre un'altra, si presume predominante, concerne oggetti messi per la prima volta sul mercato sotto forma di PPP. Vi è quindi la continua entrata sul mercato di nuove PPP promosse sia attraverso la costruzione, eventualmente preceduta dall'acquisto di un terreno, sia attraverso la trasformazione in PPP di una costruzione già esistente, eventualmente rinnovata.

Concentrando l'analisi della statistica delle transazioni di PPP ai soli acquisti, distinguendo il tipo di domanda attraverso il domicilio



Foto: T. Prass / Gabriele Purzu

dell'acquirente (che è un buon indicatore della destinazione primaria o secondaria dell'appartamento) e il valore medio (prezzo unitario) praticato, si ottengono risultati che caratterizzano in modo netto e plausibile i luoghi del Cantone⁵, come vediamo nelle prossime sezioni di questo contributo.

⁵ Si veda il commento della responsabile degli studi macroeconomici del Credit Suisse, Sara Carnazzi Weber, rilasciato alle Cronache regionali del 13.2.14 (RSI), ripreso nel citato *La periurbanizzazione nel Canton Ticino 1980-2012* (2014), nella nota a p. 53.



Le zone centrali e le differenze regionali

Nei grafici [F. 4-F. 6] si presentano i principali dati concernenti la ripartizione territoriale di popolazione, abitazioni, numero e valore delle transazioni di PPP, secondo le Regioni funzionali definite dal Piano direttore (NB: Centro, Suburbano e Periurbano assieme definiscono gli agglomerati urbani).

La figura [F. 4] mostra che la quota (Cantone = 100%) del numero e del valore delle transazioni di PPP è, nel Centro e nel Suburbano, maggiore rispetto alla quota della popolazione o del numero di abitazioni. La vendita di PPP concerne infatti soprattutto le zone più centrali, dove prevale la costruzione di stabili plurifamiliari. La quota degli acquirenti domiciliati in Ticino assieme alle persone giuridiche e ai domiciliati all'estero [F. 5], è ben rappresentata all'interno degli agglomerati, in particolare nel Centro, mentre gli acquirenti domiciliati nel resto della Svizzera prevalgono nel Suburbano e nel Retroterra⁶. Va rilevato che anche nei Centri vi sono molte compravendite di abitazioni di vacanza, come lo indica l'incidenza delle persone domiciliate in altri cantoni.

I 6 grafici che costituiscono la figura [F. 6] mostrano l'evoluzione anno per anno del numero e del valore medio delle transazioni, secondo lo statuto e il domicilio dell'acquirente, nelle cinque regioni cantonali.

In linea generale il Luganese si conferma la regione più dinamica (in particolare per la quota del volume finanziario delle transazioni). Segue il Locarnese (con la più alta proporzione del numero di compravendite rispetto alla popolazione).

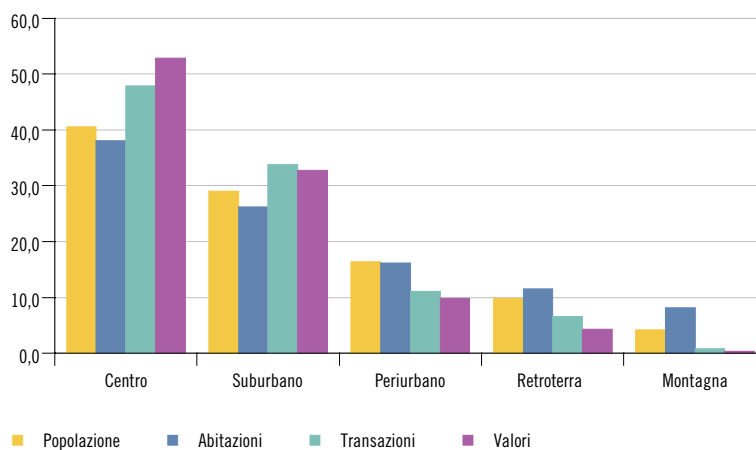
Guardando la ripartizione secondo il domicilio dell'acquirente si constata che le regioni si distinguono in modo netto.

Più nel dettaglio si possono formulare le seguenti osservazioni.

Persone fisiche domiciliate nel resto della Svizzera: nel Locarnese vi è una continua crescita a partire dagli anni 2000, accentuata più recentemente, con un calo solo nel 2013. Nelle altre regioni le compravendite sono costanti. Nel Bellinzonese, con numeri molto piccoli, si assiste a un incremento dal 2009 (difficilmente visi-

F. 4

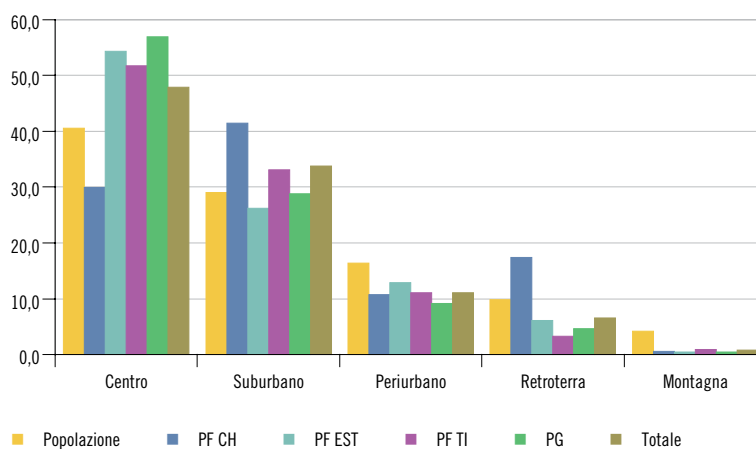
Ripartizione della popolazione (2013), delle abitazioni (2013) e del numero e valore delle transazioni di PPP di valore superiore a 150.000 CHF (dal 1995 al 2013), nelle Regioni funzionali (Ticino=100)



Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ustat, Giubiasco; STATPOP e Statistica degli edifici e delle abitazioni (SEA), Ufficio federale di statistica, Neuchâtel

F. 5

Ripartizione della popolazione (2013) e del numero delle transazioni di PPP di valore superiore a 150.000 CHF (dal 1995 al 2013), secondo lo statuto e il domicilio dell'acquirente, nelle Regioni funzionali (Ticino=100)



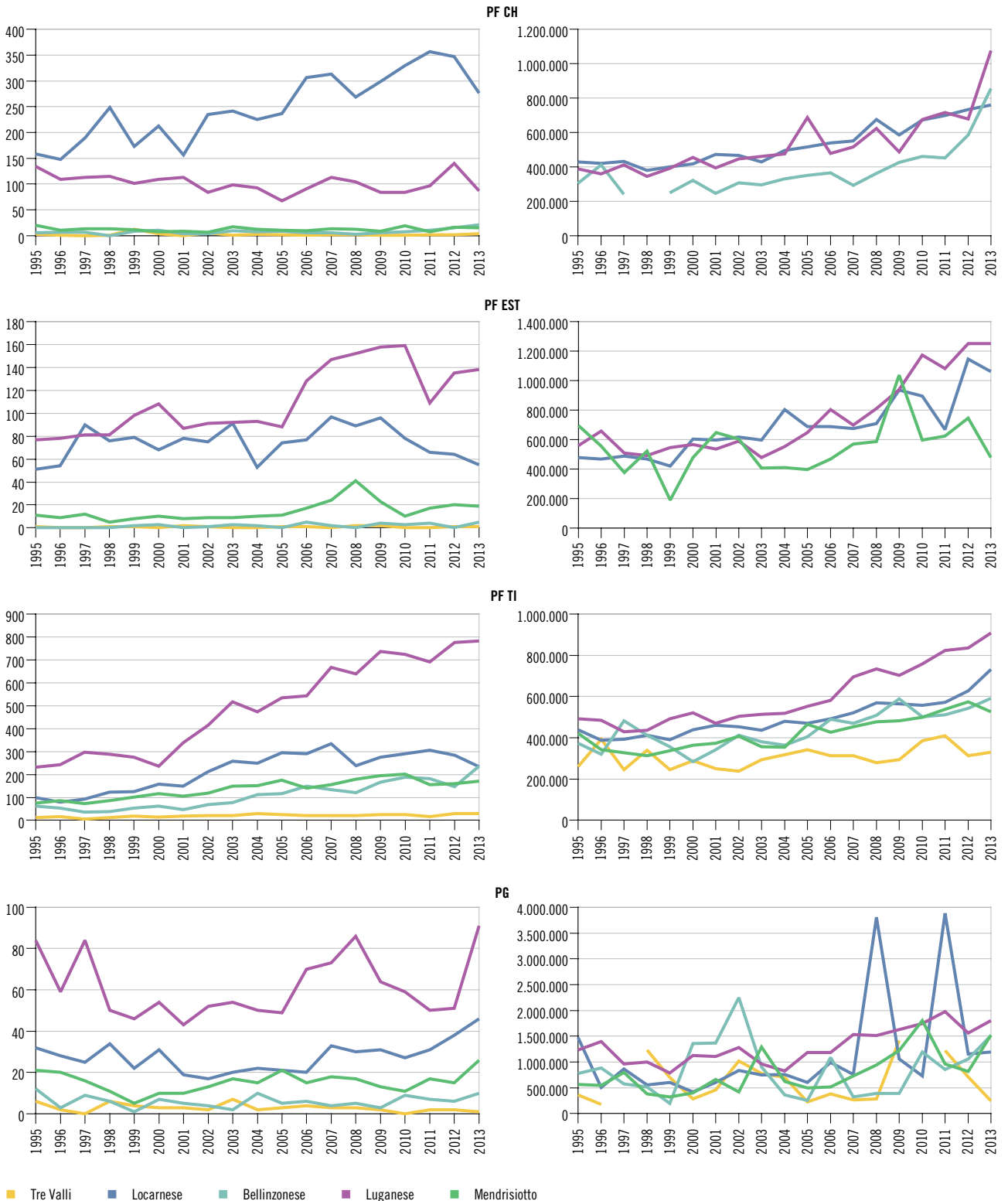
Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ustat, Giubiasco

bile nel grafico). I valori medi espressi in franchi nel Locarnese sono alti e superano quelli degli acquisti di persone fisiche domiciliate in Ticino indicati nel grafico specifico.

⁶ Nel Retroterra, secondo la definizione del Piano direttore definita nel 2009, troviamo importanti comuni turistici come Gambarogno e Brissago.

F. 6

Numero (a sinistra) e valore medio (a destra) delle transazioni di PPP di valore superiore a 150.000 CHF, secondo lo statuto e l'origine dell'acquirente, nelle regioni, dal 1995 al 2013



Nei grafici relativi al valore medio, il numero di transazioni di alcune regioni era troppo esiguo per essere significativo: i dati non sono dunque stati rappresentati.
Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ustat, Giubiasco

Persone fisiche domiciliate all'estero: fino alla metà degli anni 2000 il grosso degli acquisti era distribuito in parti uguali tra il Luganese e il Locarnese mentre successivamente prevalgono nel Luganese. Il calo negli ultimi anni è in gran parte dovuto agli inasprimenti fiscali nei paesi d'origine. I valori medi sono molto elevati, anche nel Locarnese.

Persone fisiche domiciliate in Ticino: lo sviluppo maggiore si è avuto nel Luganese, sul medio periodo il Locarnese è la seconda regione per importanza (con una diminuzione in concomitanza con l'aumento delle transazioni da acquirenti non domiciliati in Ticino, registrato negli ultimi anni), seguono il Bellinzonese (in



T. 5

Variazioni (in %) del numero medio annuo e del valore medio delle transazioni di PPP di valore superiore a 150.000 CHF realizzate tra i periodi dal 2006-2010 e 2011-2013, secondo lo statuto e il domicilio dell'acquirente, nelle Città e nelle Regioni funzionali

	Variazione del numero medio annuo in %					Variazione del valore medio in %				
	PF CH	PF EST	PF TI	PG	Totale	PF CH	PF EST	PF TI	PG	Totale
Bellinzona	1.122,22	33,33	58,85	45,83	69,73	()	()	0,15	0,00	6,21
Locarno	46,11	-48,28	-0,87	-19,19	7,24	15,51	15,58	2,72	-37,61	3,93
Lugano	-3,23	-24,31	3,24	-23,14	-4,23	31,22	43,11	25,90	33,20	27,06
Chiasso	-76,19	-44,44	-25,68	13,33	-23,61	()	()	32,26	-20,40	0,88
Mendrisio	85,19	36,90	14,29	58,73	22,51	()	3,46	0,75	-11,01	2,09
Centro	26,97	-22,88	6,86	-13,10	3,48	24,89	36,49	19,06	14,52	18,69
Suburbano	11,30	-5,42	6,03	43,01	7,90	26,19	26,19	23,85	35,09	28,54
Periurbano	14,63	-23,45	15,97	78,03	12,14	22,21	11,97	22,35	15,00	17,56
Retroterra	-12,46	-37,98	28,21	-11,11	-4,29	13,49	0,25	6,99	10,36	6,69
Montagna	-10,26	-28,57	-16,67	11,11	-15,71	()	()	-11,19	0,00	0,22
Cantone	11,46	-19,65	7,97	8,09	5,21	25,30	28,80	20,20	20,89	21,24

Le variazioni ricavate da meno di tre casi annui non sono riportate perché poco significative.
Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ustat, Giubiasco

crescita) e il Mendrisiotto. Per i valori medi assistiamo a un aumento in tutte le regioni, escluse le Tre Valli.

Personne giuridiche: acquistano in particolare nei Centri e nelle zone turistiche di pregio del Luganese e del Locarnese. Poche transazioni ma con valori medi elevati.

Le tendenze più recenti sul piano cantonale e locale

Si dà ora uno sguardo alla tabella [T. 5] che indica le variazioni percentuali del numero e del valore annuo medio delle transazioni di PPP, calcolati tra il periodo 2006/2010 e il triennio 2011/2013, in funzione dello statuto e dell'origine dell'acquirente. Si approfondirà poi l'analisi attraverso qualche informazione sui comuni che registrano variazioni significative.

A livello cantonale, fra il periodo 2006/2010 e il periodo 2011/2013 il numero assoluto di transazioni (non ripreso nella tabella⁷) è aumentato da 2.097 a 2.207. Se guardiamo le variazioni percentuali [T. 5] osserviamo che le transazioni con acquirente una persona domiciliata all'estero sono diminuite (-19,65%), come detto, a causa delle difficoltà fiscali con i paesi di origine,

mentre le transazioni con persone fisiche domiciliate in altri cantoni (+11,46%) sono aumentate leggermente di più delle transazioni con persone domiciliate in Ticino (+7,97%).

L'aumento delle transazioni con domiciliati in altri cantoni si concentra nelle Regioni funzionali più centrali, mentre in quelle periferiche si registra una diminuzione. Nelle Città si registra un forte aumento delle transazioni con domiciliati in altri cantoni a Bellinzona (dove sono passati da meno di una all'anno a 7,3) e a Locarno (dove aumentano in modo importante, da 45 a 66, mentre invece stagnano quelle degli acquirenti domiciliati in Ticino). A Lugano le transazioni con domiciliati nel resto della Svizzera e in Ticino sono stabili, mentre diminuiscono quelle con domiciliati all'estero e con le persone giuridiche. Infine, Chiasso segna, in generale, una diminuzione delle transazioni, mentre Mendrisio un aumento.

I valori medi delle transazioni, dal canto loro, aumentano in modo molto importante: per tutte le categorie di acquirenti si registra una crescita pari almeno al 20%, ancora più marcata per gli acquirenti non domiciliati. Il maggiore aumento dei valori delle transazioni delle persone non domiciliate in Ticino si osserva in ge-

⁷ Ulteriori dettagli sui dati, in particolare quelli comunali, possono essere richiesti all'autore.



nerale nel Centro, nel Suburbano e nelle Città di Lugano e Locarno. Osserviamo ora le tendenze riguardanti, più in generale, le transazioni con persone domiciliate fuori Cantone (domiciliate in altri cantoni o all'estero) a livello comunale. Fra i periodi 2006/2010 e 2011/2013 si registrano i seguenti aumenti del numero annuo di transazioni: Locarno (da 62 a 75), Minusio (da 49 a 59), Gordola (da 4 a 13), Bellinzona (da 1 a 8), Losone (da 8 a 15), Paradiso (da 18 a 22), Bioggio (da 0 a 5), Agno (da 3 a 7), Mendrisio (da 7 a 11). Si tratta di Comuni piuttosto centrali.

Le diminuzioni importanti si registrano nei comuni di Lugano (131 a 107), Gambarogno (da 55 a 42), Ascona (da 91 a 84), Brissago (da 34 a 30), Ronco s./Ascona (da 10 a 6), Muralto (da 30 a 26), Bissone (da 7 a 3) e Vico Morcote (da 7 a 3). Si nota la presenza di comuni tradizionalmente turistici non tutti centrali. Lugano ha registrato un'importante diminuzione presso gli acquirenti domiciliati all'estero (da 94 a 71), mentre è rimasto pressoché invariato il flusso di vendite con acquirenti di altri cantoni (da 37 a 36).

Se consideriamo il numero medio degli alloggi in stabili plurifamiliari costruiti dal 2006 al 2013 come indicatore di densità urbana, otteniamo una media di 9 alloggi per stabile nei comuni nei quali la compravendita verso persone domiciliate fuori Cantone aumenta e solo una

media di 4 alloggi per stabile nei comuni dove diminuisce. I comuni nei quali è aumentato il numero di acquisti annui medi da parte di persone domiciliate fuori Cantone hanno dunque, ad eccezione di Lugano e Muralto (dove il numero di acquisti da parte di residenti all'estero è diminuito), un carattere di centralità superiore a quello registrato nei comuni dove la tendenza è inversa.

L'evoluzione dei valori medi tra i periodi 2006/2010 e 2011/2013 indica un'anomalia sul piano comunale: in alcuni comuni turistici indicati poc'anzi il numero delle transazioni con non domiciliati diminuisce, mentre i valori unitari dei prezzi aumentano. Si tratta di Ronco sopra Ascona (+64%), Ascona (+47%), Vico Morcote (+26%) e Muralto (+21%). Pure la Collina d'Oro conosce un aumento dei prezzi del 49% malgrado la stagnazione delle transazioni. In alcuni comuni turistici dove la costruzione di nuove residenze secondarie è bloccata dall'iniziativa Weber e il numero di transazioni diminuisce, si delinea la tendenza recente all'aumento dei prezzi. La domanda di residenze secondarie è superiore alle possibilità dell'offerta e questo fatto porta a convertire abitazioni primarie costruite con licenza antecedente il 2011, quindi non assoggettate alle nuove regole federali, in residenze secondarie molto richieste.

Conclusioni

AlpTransit, con le gallerie ferroviarie di base del San Gottardo e del Monte Ceneri, migliora l'accessibilità dei centri ticinesi e delle parti del territorio meglio servite dal trasporto pubblico, aumentandone di conseguenza l'attrattiva. A beneficiare di questi vantaggi può essere la popolazione locale, come pure quella turistica. In futuro bisognerà quindi attendersi una duplice maggiore domanda di abitazioni nelle zone centrali.

A partire dal 2005, la statistica sulle transazioni immobiliari delle PPP indica un aumento importante del numero di transazioni nei Centri di Lugano, Bellinzona e Locarno, che saranno maggiormente coinvolti da AlpTransit.

Le tendenze più recenti (2011/2013) mostrano due fenomeni. Da una parte un accresciuto interesse anche dell'acquirente non residente in Ticino, verosimilmente turista e non più giovane, per la zona urbana ben servita dai mezzi di trasporto pubblico, a parziale scapito dei comuni tradizionalmente turistici. In futuro vi è pertanto il rischio che la pressione esercitata dalla domanda di residenze secondarie proveniente dall'esterno sulle zone centrali tolga superficie edificabile all'abitazione primaria e spinga ulteriormente al rialzo i prezzi.

Un altro fenomeno che sembra delinearsi è quello della "saturazione" di alcuni comuni tradizionalmente turistici, che attualmente presentano un tasso di residenze secondarie superiore al 20% e nei quali non è più possibile costruirne di nuove a seguito dell'ordinanza federale sulle residenze secondarie. Il valore medio delle residenze secondarie cresce in quanto la domanda è superiore all'offerta. Tuttavia, in queste aree resta possibile – fatte salve eventuali limitazioni poste dai piani regolatori – la trasformazione in residenze secondarie di abitazioni primarie la cui licenza edilizia precede il 2011. Vi è pertanto il rischio concreto che in futuro gli alloggi primari preesistenti, non regolati dall'ordinanza federale o da limitazioni comunali, vengano convertiti in residenze secondarie creando ulteriori tensioni sul mercato dell'abitazione.



foto: J. Press / Benedetto Galli

Seppure le tendenze descritte siano riferite a un periodo relativamente breve, esse meritano attenzione e di essere monitorate. La statistica sulle transazioni immobiliari di PPP offre infatti uno strumento di monitoraggio e di analisi che andrà affiancato da altri indicatori provenienti dalla statistica della costruzione, dal registro degli edifici e degli alloggi, dai saldi migratori e da altre informazioni sull'evoluzione dei prezzi immobiliari.

Bibliografia

Maggi, Rico e Mini, Valentina. (2015). *Ticino Futuro, riflessioni per un itinerario economico ticinese*. Lugano: Istituto di Ricerche Economiche. Disponibile in: http://www.opol.usi.ch/sites/www.opol.usi.ch/files/uploads/ticino_futuro_riflessioni_per_un_itinerario_economico_ticinese.pdf (19.5.2015).

Petrillo, Sandro e Moser, Davide. (2012). A qualcuno piace la PPP. Le transazioni immobiliari nel 2011. *Dati*, XII, 2, 103-111. Disponibile in: http://www3.ti.ch/DFE/DR/USTAT/allegati/articolo/1831dss_2012-2_10.pdf (19.5.2015).

Ufficio del piano direttore e Osservatorio dello sviluppo territoriale. (2014). *La Periurbanizzazione nel Canton Ticino 1980-2012*. Bellinzona: Dipartimento del territorio. Disponibile in: http://www4.ti.ch/fileadmin/DT/temi/piano_direttore/osservatorio_sviluppo_territoriale/rapporti/La_periurbanizzazione_1980-2012.pdf (19.5.2015).