

# Dall'incontro stampa del 27 aprile

## Alcune considerazioni degli operatori economici che hanno partecipato all'incontro USTAT sul mercato immobiliare

Ufficio di statistica, Bellinzona

Nel precedente numero di Informazioni Statistiche avevamo pubblicato un'analisi del "nuovo cedimento della transazioni immobiliari", resa possibile dalla pubblicazione dei dati provvisori relativi al 1994.

Possiamo riassumere in pochi punti le conclusioni alle quali arrivavamo:

1. Nel 1994 è tornato a diminuire il mercato immobiliare, dopo il sensibile incremento del 1993 (in base ai dati definitivi l'aumento era stato dell'11,1% nel numero, e del 21,6% nel valore delle transazioni). Nel 1994 il numero dei trapassi è calato del 14,4% e il valore del 10,2%.

2. Quello delle proprietà per piani è stato il settore più toccato dal calo, con un - 26,5% (nel '93 aveva fatto registrare una crescita del 26,6%).

3. La crisi provoca un forte incremento delle vendite all'asta, il cui valore (319,5 mio di fr. nel '94) assorbe ormai un quinto del mercato.

4. Si è assistito anche a una forte contrazione degli acquisti delle persone giuridiche con sede in Ticino, calati, in valore, del 33,6%. E' stata tuttavia rilevante pure la diminuzione degli acquisti di proprietà per piani da parte delle persone fisiche residenti in Ticino (-23,2%).

5. Ad eccezione del Mendrisiotto (che ha visto aumentare del 18,6% il valore delle transazioni), in tutte le altre regioni il mercato si è ristretto. A livello di comprensori, pochi e nettamente o in parte a vocazione residenziale sono andati in controtendenza: la Capriasca, la Valcolla, le Terre di Pedemonte e il Piano di Magadino.

Su questi dati e questa analisi, il 27 aprile l'USTAT ha organizzato un incontro pubblico. La stampa ne ha già riferito, ma su di esso vogliamo tornare, per aggiungere al resoconto delle cose dette in quell'occasione qualche riflessione "dal nostro punto di vista".

forti e dei limiti reciproci.

E' figlia di queste intenzioni generali la decisione di tentare un approfondimento in un campo, quello delle statistiche del territorio, che sta vivendo una fase di crescita, segnata da una forte innovazione in tre dei suoi tradizionali capisaldi<sup>2</sup>. L'occasione ci è stata fornita dalla prima edizione del documento che riporta tutti gli "acquisti di proprietà fondiaria" dal settembre del '94 al marzo di quest'anno, e dalla pubblicazione dei dati relativi ai tra-



**Il documento, che esce trimestralmente, non è in vendita ma è consultabile presso gli uffici dei registri dei rispettivi distretti.**

Chi produce statistiche, e tanto più chi (come noi) diffonde dati che hanno il marchio dell'ufficialità, è sempre accompagnato da una domanda: quel che pubblichiamo corrisponde alla realtà, o perlomeno le assomiglia molto? Lo stesso interrogativo si presenta a chi (e di nuovo siamo tra questi) si avventura nella tappa successiva, nell'analisi dei dati, nel tentativo di leggere, attraverso delle cifre, parti più o meno grosse della società. Per nostra fortuna, non siamo gli unici a trattare dati e ad analizzarli: le tante persone che, in qualche misura, sono "attori statistici" possono dialogare con il nostro lavoro, per utilizzarlo,

correggerlo, completarlo, o criticarlo. Non è da oggi, o dal 27 di aprile, che l'USTAT cerca di stimolare questo dialogo<sup>1</sup>. E' un dialogo per noi senz'altro impegnativo, e che potrà dare i suoi frutti solo se verrà continuato, trasformato in un confronto ravvicinato, sempre più concreto, giocato tra interlocutori consapevoli dei punti

<sup>1</sup> Il nostro mensile ha già ospitato in passato analisi e commenti di persone coinvolte direttamente in questo o quel campo coperto dalla statistica ufficiale. Un incontro simile a quello del 27 aprile venne organizzato il 7 di novembre del '94 per presentare-discutere il n. 9 della collana Aspetti statistici, Plurilinguismo nella Svizzera italiana, scritto da Sandro Bianconi e Cristina Gianocca.

<sup>2</sup> La statistica sui trapassi dal settembre del '94 raccoglie alcune informazioni supplementari di primaria importanza (zona di piano regolatore, ...); le domande di costruzione, a partire dal 1994, sono alla base di una statistica del tutto rinnovata; infine, nel '96, il censimento annuale degli alloggi vuoti potrebbe venire effettuato con modalità diverse rispetto al passato.

**Il dott. Peter Riedi (a sinistra), segretario cantonale dell'Associazione dei fiduciari immobiliari e Gianluigi Piazzini, direttore della Gestione immobiliare della Fidinam, durante l'incontro stampa USTAT.**



passi immobiliari dello scorso anno (v. IS, aprile 1995, pp. 12-23). Gli interlocutori scelti, due persone che il mercato non solo lo osservano, ma lo fanno, due operatori di una grossa azienda del settore immobiliare.

Peter Riedi, economista e segretario cantonale dell'Associazione svizzera dei fiduciari immobiliari, si è collocato molto vicino al nostro lavoro, alle tabelle e ai grafici risultanti da "uno sforzo statistico che va lodato, perchè, aumentando l'informazione, migliora la trasparenza del mercato,

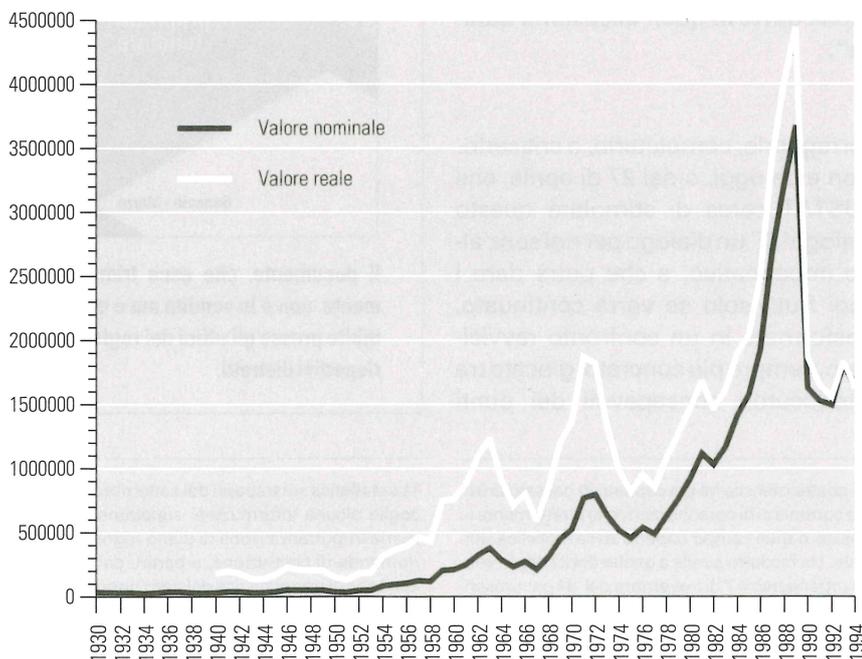
facilita il lavoro degli operatori". L'analisi dell'andamento del '94 riesce ad evitare un altro dilemma ricorrente, quello di finire o sommersi dalla mole dei dati (e di non riuscire quindi a cogliere gli elementi più importanti, a dire delle cose significative) o a sorvolarli da lontano (offrendo quindi una sintesi interessante ma non costruita su una base strettamente statistica).

Due le tendenze che hanno caratterizzato il mercato: "la tenuta del comparto che non vive in funzione di parametri di reddito" (le case monofamiliari,

le acquisizioni delle persone fisiche, e il ramo - poco sviluppato in assoluto perchè tradizionalmente estraneo alla mentalità ticinese - delle proprietà per piani); "la crisi evidente" del settore dipendente dalla redditività, dovuta al fatto che "l'investimento immobiliare come tale è ancora fortemente penalizzato" dagli affitti troppo bassi rispetto ai costi. Il livello (alto) di questi ultimi è determinato non tanto dai prezzi dei terreni, quanto dai costi della costruzione, una situazione provocata sia dalle strutture cartellari del settore, sia dalla qualità del costruito (uno standard richiesto dai consumatori restii però a riconoscerne l'alto costo di produzione). Riedi ha segnalato altri due aspetti particolari, il primo legato al fenomeno delle aste, "molto in voga" ed effettivamente segnato da operazioni sotto costo spesso giustificate dalla poca trasparenza dell'oggetto, il secondo alla stagnazione che conosce la presenza di acquirenti esteri, del tutto comprensibile alla luce del fatto che, complici anche i recenti sconvolgimenti valutari, siamo fra i più cari al mondo.

A monte di questi comportamenti del mercato stanno sia i grossi fattori di incertezza del panorama nazionale, quali le incognite sulla ripercussione dell'introduzione dell'IVA e l'andamento altalenante dei tassi ipotecari, sia il crollo della lira, che tuttavia dovrebbe far sentire i suoi effetti soprattutto quest'anno e l'anno prossimo, con una contrazione del comparto commerciale.

### Valore delle transazioni (in 1.000 fr.) in Ticino, dal 1930





**Un momento dell'incontro stampa USTAT che si è tenuto presso la biblioteca dell'Istituto di ricerche economiche**

Le "considerazioni di largo respiro" fatte durante l'incontro del 27 aprile da Gianluigi Piazzini, direttore della Gestione immobiliare della Fidinam, dopo un po' lasciano senza fiato il povero artigiano della statistica, i cui dati hanno un raggio d'azione assai più limitato, e la cui esperienza quotidiana (tra formulari e computer) non gli regala certo ricchi contatti umani. Se la nuova statistica sui trapassi - "ottima" secondo lo stesso Piazzini - permetterà l'allargamento delle nostre facoltà conoscitive, la capacità di inserire la parte nel tutto (i trapassi immobiliari nelle dinamiche economico-territoriali reali, dinamiche che da tempo non sono più chiuse in confini nazionali né tantomeno regionali) resta un obiettivo da raggiungere, consapevoli del fatto che in questo campo possono anche scontrarsi opinioni o scuole diverse.

La visuale va allargata perchè "andando giù sulle cifre il discorso si fa troppo puntuale". Si può allora inquadrare "il flash sugli ultimi due anni (dei sussulti che hanno conosciuto tutte le economie consolidate - basti guardare al caso degli Stati Uniti o di Londra) nel processo mondiale di globalizzazione, che segna veramente la fine di un'epoca". Per il Ticino ciò significa che abbiamo alle spalle "degli anni purtroppo irripetibili. Per averne la prova del nove basta riprendere in mano il rapporto Kneschaureck dei primi anni '60, oggi di tragica attualità, dato che il Cantone si ritrova nelle stesse posizioni: poche iniziative col-

lateralmente di tipo industriale, e con un'industria colonizzata (un po' come l'Italia di oggi, in preda agli investitori istituzionali); una buona parte dei capitali - troppi - che si indirizzano sulla sostanza, un investimento buono, visto che rappresenta la previdenza di una nazione, ma rigido, poco mobile." Il tutto ci consegna una situazione nella quale non siamo padroni dei nostri destini. Sotto diversi punti di vista assomigliamo a Ginevra, "una città amministrativa, appetibile internazionalmente, severa con gli investitori istituzionali, con un mercato che è passato dal brillante al moscio".

Ma anche nell'analisi degli alti e bassi di breve periodo è importante adottare un'ottica adeguata. "Ciò che conta non è tanto il fatto che il mercato si restringa o si allarghi, che, ad esempio, si sgonfi la bolla finanziaria degli anni '80. L'importante non sono tanto i valori assoluti delle transazioni, o la cifra d'affari per l'industria. La realtà sono l'utile, l'ammortamento, il fatto che attraverso la vendita si ottenga un guadagno, che il mercato non sia dominato dalle vendite forzate, oggi almeno un quinto del totale. Il parametro - insomma - è il plusvalore."

Se questo è il presente che tutti possiamo vedere, più in profondità si sta realizzando "una svolta epocale che non vogliamo capire perchè non la sentiamo ancora sulla pelle", ma che ci porterà nel giro di 10 anni alla società multimediale, con un lavoro rivoluzionato, con una nuova gerarchia dei saperi e con grosse correlazioni

con il territorio. "Il Ticino è e rimarrà un *fregüi*, ma il suo territorio va rispettato, perchè la sostanza alberga un popolo, alberga speranze, sogni, aspettative. Noi siamo ad una saturazione: la popolazione non cresce e non si muove più. Quel che ci resta da fare è un arricchimento sul terreno del sapere, è di essere ottimisti, è di stare meno fermi." E' tenendo presente questa prospettiva che bisogna costatare "l'assenza degli intellettuali, che non si impegnano più nella lettura degli scenari. In campo sono rimasti solo gli operatori, gli statistici, i formatori di opinione". ■