

Immobiliare 2001: torna la crescita

Elio Venturelli con la collaborazione di Liliana Attar, Ustat

- Il 2001 è stato un anno di crescita per il mercato immobiliare ticinese. Il valore complessivo degli acquisti/vendita di beni immobiliari è stato di 2,3 mia di fr. Rispetto all'anno precedente, si è registrato un aumento del 16,6% (15,5% in valori reali).
- Motore della crescita va considerato l'acquisto di terreni edificati, il cui valore è cresciuto del 31,1%. Sono aumentati, in particolare, gli acquisti di immobili cari: dell'11,8% il numero di quelli tra i 2 e i 4,9 mio di fr., del 48,1% il numero di quelli di 5 mio e oltre.
- Le proprietà per piani (PPP) e il comparto dei terreni non edificati hanno registrato invece delle diminuzioni: -2,6%, rispettivamente -2,1% per quanto concerne il valore. I due comparti avevano però registrato sensibili aumenti nel 2000 (+16,5%, rispettivamente +15,3%), per cui queste diminuzioni vanno relativizzate.
- La crescita riguarda sia il mercato interno (+14,7%), cioè di residenti in Ticino, sia quello esterno: +14,1% per i residenti in altri cantoni, +37,3% per i residenti all'estero.
- La ripresa economica, che ha caratterizzato il 2000 e buona parte del 2001, ha sicuramente influenzato gli investimenti delle persone giuridiche. Nel 2001, con un incremento della cifra d'affari del 43,9% e un investimento complessivo pari a 790,5 mio di fr. (un terzo di tutto il mercato), hanno aumentato di 241 mio di fr. i loro acquisti, rispetto al 2000, ciò che rappresenta il 72,8% della crescita totale del mercato immobiliare.
- Il 2001 è stato l'anno del Locarnese, regione che ha visto aumentare gli acquisti nell'immobiliare di ben 143 mio di fr., cioè del 26,3%. In generale, sono specialmente le zone urbane a registrare un'espansione del mercato (Sponda Destra, Subregione di Lugano, Bellinzona e Chiasso), e ciò grazie agli acquisti, anche importanti, da parte di aziende alla ricerca di nuovi spazi insediativi.
- Continua il calo delle vendite all'asta (161,0 mio di fr. nel 2001, -14,9%). Il fenomeno, legato alla crisi della fine degli anni '80, si sta gradatamente esaurendo.

Lo scorso anno il mercato immobiliare ticinese ha mostrato un buon dinamismo. Con una cifra d'affari di 2 miliardi e 328 milioni di franchi, 331 in più rispetto al 2000, il comparto ha registrato una crescita delle transazioni pari al 16,6% (15,5% in valori reali), un incremento che può essere considerato cospicuo, pur tenendo conto della contrazione, pari al 5,9%, registrata l'anno precedente. Si consolida così la leggera tendenza al miglioramento che si intravede nell'altalena delle variazioni annuali, che si susseguono oramai da un decennio (v. graf. A).

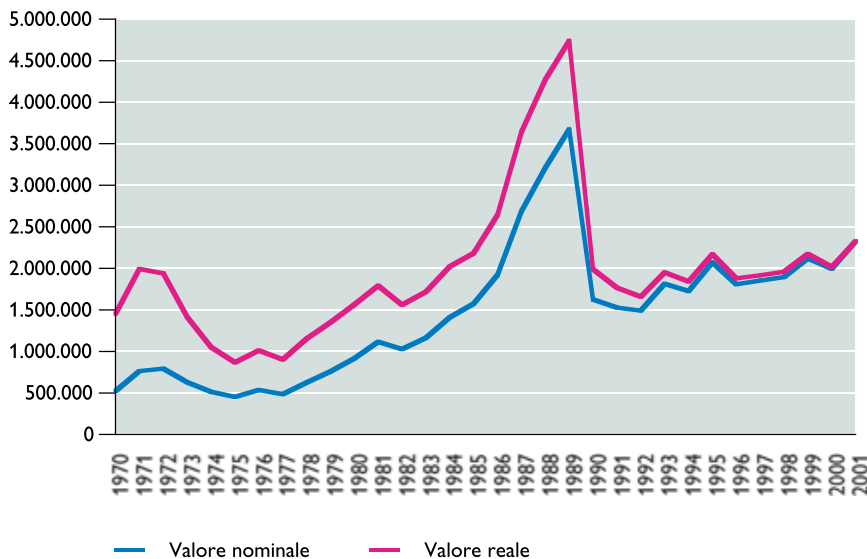
L'andamento del mercato immobiliare risente evidentemente del clima congiunturale. Non vi è però una relazione lineare tra le due realtà. Anzi, se confrontiamo l'andamento del PIL cantonale con quello del valore delle transazioni scopriamo tendenze che si contrappongono (v. tab. 1 a p. 51). Nel 2000, ad esempio, anno di forte ripresa economica, il valore delle transazioni è diminuito, mentre nel 2001, con un PIL in calo verso fine anno e un incremento di lieve entità (0,87%) sull'arco di dodici mesi, il mercato immobiliare sembra in espansione.

La decisione di investire nell'immobiliare dipende oltre che dall'andamento economi-

foto Ti-press / Francesca Agosta



A Valori nominali e reali, in 1.000 fr. (al potere d'acquisto del 2001), delle transazioni immobiliari nel Cantone Ticino, dal 1970



Aumentano gli acquisti di immobili cari

Mentre nel 2001 il valore complessivo delle transazioni è aumentato, come abbiamo visto, del 16,6%, il loro numero è calato, anche se in modo contenuto (-2,8%). L'analisi dei tre comparti nei quali possiamo raggruppare le compravendite permette di andare oltre la semplice deduzione che il valore medio degli oggetti è aumentato.

Motore della crescita registrata lo scorso anno è stato l'**acquisto di terreni edificati**. Questo comparto, che da sempre assorbe la grande maggioranza del valore delle transazioni (nel 2001 il 63,8%), è

Sempre meno importanti le vendite all'asta

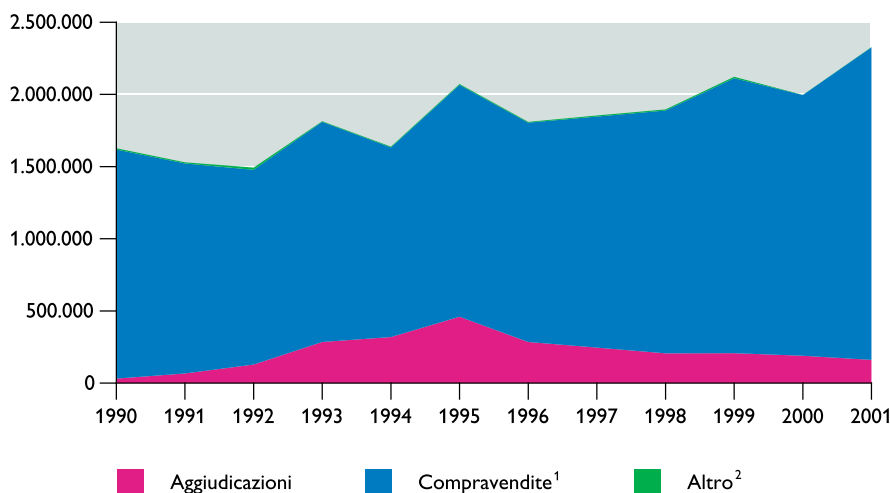
Gli anni '90 sono stati caratterizzati dal fenomeno delle vendite all'asta, una pratica da sempre esistita, ma che ha assunto una grande importanza con il crollo del mercato immobiliare e le difficoltà generate dal forte aumento dei tassi di interesse. Dal 1990, anno in cui le aggiudicazioni di beni immobiliari rappresentavano una parte trascurabile (l'1,9%) delle transazioni, il valore degli immobili venduti all'asta è andato man mano aumentando, raggiungendo l'apice nel 1995, con un fatturato di 459,5 mio di fr., ciò che rappresentava un quarto (il 22,2%) di tutte le transazioni. Da quell'anno il fenomeno è rientrato, assumendo gradatamente dimensioni più modeste e, nel 2001 (con 161,0 mio di fr. di aggiudicazioni), la tendenza alla diminuzione è proseguita. Rispetto all'anno precedente il calo è stato del 14,9%, mentre, rispetto al 1995, la riduzione è stata del 65,0%. Anche se è difficile stabilire quale sia il livello normale di questo comparto, in un mercato non scombussolato da avvenimenti eccezionali, ci sembra di poter dire che il fenomeno delle vendite all'asta provocato dalla crisi della fine degli anni '80 si stia ormai esaurendo.

co, da molti fattori (tassi di interesse, rincaro, prezzi delle costruzioni, abitazioni e superfici vuote), fattori che a loro volta incidono in modo diverso a dipendenza della categoria di acquirente. I criteri adottati dall'industriale nella scelta della propria strategia di insediamento saranno evidentemente diversi da quelli della giovane coppia che, in seguito alla nascita di un figlio, desidera una casa in periferia, o ancora, da quella di due pensionati zurighesi che cercano in Ticino una casa di vacanza.

La particolare situazione ticinese, inoltre,

risente ancora del terremoto immobiliare della fine degli anni '80. Senza voler rifare l'analisi «storica» presentata nell'articolo apparso nel numero di giugno del 2001 di «Dati», non possiamo trascurare il forte impatto che l'esperienza traumatica, legata al crollo del mercato, ha avuto su determinate categorie di investitori. Sicuramente una parte dell'andamento attuale degli affari, eventuali esitazioni a investire in certi comparti, possono ricollegarsi ancora al vissuto di quel periodo burrascoso.

B Valore nominale (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, per tipo di transazione, dal 1990



¹ Compresi gli esercizi dei diritti di compera.
² Espropriazioni, cessazioni e permuta.

«La particolare situazione ticinese risente ancora del terremoto immobiliare della fine degli anni '80.»

Numero, valori nominali e reali in 1.000 fr. (al potere d'acquisto del 2001) delle transazioni immobiliari nel Cantone, dal 1970

Anni	Numero		Variazione ¹		Valore nominale		Variazione ¹		Valore reale		Variazione ¹		PIL ²
	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%					
1970	6.204	...	...	...	523.726	...	...	...	1.453.607	...	...	...
1971	6.822	618	10,0	...	765.486	241.760	46,2	...	1.993.705	540.099	37,2	...	
1972	7.151	329	4,8	...	794.529	29.043	3,8	...	1.940.115	-53.591	-2,7	...	
1973	5.411	-1.740	-24,3	...	630.362	-164.167	-20,7	...	1.415.486	-524.628	-27,0	...	
1974	5.214	-197	-3,6	...	513.636	-116.726	-18,5	...	1.050.787	-364.699	-25,8	...	
1975	4.225	-989	-19,0	...	453.011	-60.625	-11,8	...	868.271	-182.516	-17,4	...	
1976	4.752	527	12,5	...	537.469	84.458	18,6	...	1.012.773	144.502	16,6	...	
1977	4.626	-126	-2,7	...	485.701	-51.768	-9,6	...	903.791	-108.982	-10,8	...	
1978	5.062	436	9,4	...	626.098	140.397	28,9	...	1.152.698	248.907	27,5	...	
1979	5.502	440	8,7	...	759.018	132.920	21,2	...	1.348.982	196.284	17,0	...	
1980	5.912	410	7,5	...	915.921	156.903	20,7	...	1.564.719	215.737	16,0	...	
1981	6.689	777	13,1	...	1.116.876	200.955	21,9	...	1.791.584	226.864	14,5	...	
1982	6.252	-437	-6,5	...	1.027.730	-89.146	-8,0	...	1.560.553	-231.031	-12,9	...	
1983	5.828	-424	-6,8	...	1.165.339	137.609	13,4	...	1.718.614	158.061	10,1	...	
1984	6.126	298	5,1	...	1.411.785	246.446	21,1	...	2.022.933	304.319	17,7	...	
1985	6.285	159	2,6	...	1.575.050	163.265	11,6	...	2.181.912	158.978	7,9	...	
1986	6.254	-31	-0,5	...	1.923.891	348.841	22,1	...	2.645.244	463.333	21,2	...	
1987	7.326	1.072	17,1	...	2.687.176	763.285	39,7	...	3.641.892	996.647	37,7	...	
1988	7.724	398	5,4	...	3.212.226	525.050	19,5	...	4.273.859	631.967	17,4	...	
1989	7.630	-94	-1,2	...	3.674.455	462.229	14,4	...	4.739.668	465.809	10,9	...	
1990	4.652	-2.978	-39,0	...	1.626.517	-2.047.938	-55,7	...	1.990.511	-2.749.158	-58,0	...	
1991	4.219	-433	-9,3	...	1.528.941	-97.576	-6,0	...	1.767.379	-223.132	-11,2	...	
1992	4.151	-68	-1,6	...	1.492.622	-36.319	-2,4	...	1.658.587	-108.792	-6,2	...	
1993	4.612	461	11,1	...	1.814.485	321.863	21,6	...	1.951.757	293.170	17,7	...	
1994	3.962	-650	-14,1	...	1.726.653	-87.832	-4,8	...	1.841.449	-110.308	-5,7	...	
1995	4.430	468	11,8	...	2.072.738	346.085	20,0	...	2.171.308	329.859	17,9	-1,48	
1996	4.354	-76	-1,7	...	1.810.162	-262.576	-12,7	...	1.881.125	-290.183	-13,4	-0,35	
1997	4.433	79	1,8	...	1.854.368	44.207	2,4	...	1.917.509	36.384	1,9	0,27	
1998	4.532	99	2,2	...	1.895.631	41.262	2,2	...	1.959.529	42.020	2,2	1,78	
1999	4.717	185	4,1	...	2.121.792	226.161	11,9	...	2.176.054	216.525	11,0	1,28	
2000	4.623	-94	-2,0	...	1.997.055	-124.737	-5,9	...	2.016.394	-159.660	-7,3	3,29	
2001	4.492	-131	-2,8	...	2.328.032	330.977	16,6	...	2.328.032	311.638	15,5	0,87	

¹Rispetto all'anno precedente.

²Valori reali: variazione % rispetto all'anno precedente.

umentato, sempre in valore, di ben il 31,1%. Il **numero** degli oggetti acquistati/venduti è però calato dell'1,7%. Se però scomponiamo le transazioni per classi di valori (v. tab. 2), osserviamo forti diminuzioni per le transazioni di valore inferiore ai 100.000 fr. (-33,3% per quelle di meno di 10.000 fr., -18,0% per quelle tra i 10.000 e i 49.900 fr., e -12,2% per quelle tra i 50.000 e i 99.900 fr.), forti aumenti invece per le transazioni care (11,8% tra i 2 e i 4,9 mio di fr. e ben 48,1% per il numero di transazioni di 5 e più mio di

fr.). In valore, le transazioni di 5 mio e più hanno registrato nel 2001 un incremento del 131,2% e coprono più di un terzo (il 37,3%) dell'intero mercato del comparto edificato. Per contro, gli acquisti di oggetti il cui valore si situa tra i 200.000 e il milione di fr., fascia che comprende prevalentemente il mercato delle monofamiliari, è rimasto relativamente stazionario.

Il mercato delle **proprietà per piani (PPP)**, che rappresenta un quarto (25,8%) in valore del mercato immobiliare, ha registra-

to una leggera diminuzione (-2,6%) nel 2001. Va però detto che l'anno precedente ha visto crescere gli acquisti del 16,5%, per cui i 601 mio investiti in questo comparto nel 2001, rispetto ai 617 del 2000, sono comunque un buon risultato. Le stesse considerazioni valgono per le transazioni di **terreni non edificati**. Il comparto registra un calo del 5,1% del numero di transazioni e del 2,1% del valore (+15,3% nel 2000).

Il dinamismo del mercato, registrato nel 2001, sembra quindi tutto da attribuire al sen-

Altre tabelle sono disponibili nel menu "Attualità/il periodico" sul sito www.ti.ch/ustat

		0-9,9	10-49,9	50-99,9	100-199,9	200-499,9	500-999,9	1.000-1.999,9	2.000-4.999,9	5.000-e più	Totale
Numero											
PPP	1997	13	59	74	241	700	214	67	18	2	1.388
	1998	21	54	76	290	724	229	51	11	4	1.460
	1999	10	71	87	307	678	226	49	11	2	1.441
	2000	20	75	69	250	718	260	75	18	3	1.488
	2001	9	78	61	246	721	256	76	10	4	1.461
	Var.% 00-01	-55,0	4,0	-11,6	-1,6	0,4	-1,5	1,3	-44,4	33,3	-1,8
	Edificato	1997	12	59	87	167	514	381	134	62	23
1998		10	87	95	184	539	435	154	63	30	1.597
1999		31	113	116	208	552	419	142	91	38	1.710
2000		24	111	115	211	513	412	150	68	27	1.631
2001		16	91	101	202	525	408	144	76	40	1.603
Var.% 00-01		-33,3	-18,0	-12,2	-4,3	2,3	-1,0	-4,0	11,8	48,1	-1,7
Non edificato		1997	416	438	170	278	212	59	21	10	2
	1998	379	350	174	300	208	47	14	3	-	1.475
	1999	441	364	193	292	207	43	17	6	3	1.566
	2000	317	347	181	340	228	58	24	6	3	1.504
	2001	353	355	181	252	201	54	16	12	4	1.428
	Var.% 00-01	11,4	2,3	-	-25,9	-11,8	-6,9	-33,3	100,0	33,3	-5,1
	Totale	1997	441	556	331	686	1.426	654	222	90	27	4.433
1998		410	491	345	774	1.471	711	219	77	34	4.532
1999		482	548	396	807	1.437	688	208	108	43	4.717
2000		361	533	365	801	1.459	730	249	92	33	4.623
2001		378	524	343	700	1.447	718	236	98	48	4.492
Var.% 00-01		4,7	-1,7	-6,0	-12,6	-0,8	-1,6	-5,2	6,5	45,5	-2,8

		0-9,9	10-49,9	50-99,9	100-199,9	200-499,9	500-999,9	1.000-1.999,9	2.000-4.999,9	5.000-e più	Totale
Valore											
PPP	1997	69	1.492	5.673	36.230	225.525	138.254	86.202	55.750	19.832	569.026
	1998	88	1.361	5.716	43.978	234.199	142.925	65.696	25.372	31.500	550.836
	1999	62	1.705	6.495	46.509	216.139	149.890	68.221	28.498	12.206	529.725
	2000	78	1.990	5.101	38.223	228.106	180.339	100.035	46.030	17.000	616.904
	2001	52	2.086	4.588	36.452	234.214	171.485	99.282	26.285	26.555	600.999
	Var.% 00-01	-33,1	4,8	-10,1	-4,6	2,7	-4,9	-0,8	-42,9	56,2	-2,6
	Edificato	1997	62	1.653	6.166	24.311	176.029	253.205	175.702	183.163	231.163
1998		35	2.507	7.131	25.510	186.011	288.157	206.309	181.671	261.448	1.158.779
1999		139	3.192	8.089	29.965	184.369	273.294	190.587	267.951	419.599	1.377.185
2000		121	2.953	8.168	30.546	174.560	274.383	205.667	196.563	239.470	1.132.430
2001		67	2.530	7.149	29.089	180.708	272.031	201.609	237.594	553.677	1.484.452
Var.% 00-01		-44,8	-14,3	-12,5	-4,8	3,5	-0,9	-2,0	20,9	131,2	31,1
Non edificato		1997	1.670	10.180	12.248	39.498	62.430	38.999	31.020	26.844	11.000	233.887
	1998	1.485	8.248	12.439	43.258	61.063	32.108	20.126	7.291	-	186.016
	1999	1.676	8.517	13.391	42.934	58.840	28.153	23.233	18.989	19.148	214.882
	2000	1.237	7.762	12.756	48.467	67.820	39.711	30.601	18.399	20.968	247.721
	2001	1.392	7.840	12.703	34.741	57.481	35.144	23.675	34.662	34.943	242.580
	Var.% 00-01	12,6	1,0	-0,4	-28,3	-15,2	-11,5	-22,6	88,4	66,7	-2,1
	Totale	1997	1.801	13.325	24.087	100.040	463.983	430.458	292.924	265.757	261.995	1.854.368
1998		1.609	12.115	25.286	112.746	481.273	463.191	292.130	214.334	292.948	1.895.631
1999		1.877	13.414	27.974	119.408	459.348	451.338	282.042	315.438	450.953	2.121.792
2000		1.436	12.706	26.025	117.236	470.486	494.433	336.303	260.993	277.437	1.997.055
2001		1.511	12.455	24.439	100.282	472.403	478.659	324.566	298.540	615.175	2.328.032
Var.% 00-01		5,2	-2,0	-6,1	-14,5	0,4	-3,2	-3,5	14,4	121,7	16,6

milioni (-11,6%), annullando la sensibile crescita registrata nel 2000 (+14,0%). Anche nel caso di **residenti in altri cantoni**, sono gli acquisti delle persone giuridiche a registrare l'andamento migliore, con una crescita del 25,4% del valore (-15,5% nel 2000). Per le persone fisiche va però sottolineato che l'aumento, più modesto e pari al 5,9%, va ad aggiungersi a un livello delle transazioni che nel 2000 aveva registrato a sua volta un incremento dell'8,8%.

Per concludere possiamo affermare che la crescita del 2001 ha interessato un po' tutti gli agenti residenti sia all'interno del cantone, sia all'esterno. Le persone giuridiche sono un po' il motore della crescita. Con un incremento della cifra d'affari del 43,9% e un investimento complessivo pari a 790,5 mio di fr. (un terzo di tutto il mercato), esse hanno aumentato di 241 mio di fr. i loro acquisti, ciò che rappresenta il 72,8% della crescita tota-

le. Questo grazie anche a grossi investimenti provenienti dall'estero; solo il futuro ci dirà se si tratta di avvenimenti eccezionali o se l'attrattiva del nostro cantone per insediamenti importanti è in crescendo. Gli investimenti delle persone fisiche, pur situandosi su valori positivi, sono più modesti, quasi a testimoniare ancora di una certa esitazione a lanciarsi nell'avventura immobiliare.

L'anno del Locarnese

Le variazioni del valore del mercato immobiliare nelle Regioni e nei Comprensori sono sempre alquanto aleatorie, vista l'esiguità degli universi. Ci limitiamo quindi a segnalare i fenomeni più evidenti. I dati per regione, comprensorio e comune figurano sul sito Ustat: www.ti.ch/ustat nel menu «Attualità/periodico».

Il 2001 è stato l'anno del Locarnese. Gli investimenti nella regione sono stati di 687,7

mio di fr., con un aumento rispetto all'anno precedente di 143 mio, pari al 26,3%. Si tratta di un risultato particolarmente importante perché, a differenza delle altre regioni, il valore degli acquisti immobiliari nel Locarnese era stagnante da diversi anni. Su un incremento totale di 143 mio, 120 sono da attribuire alla Sponda Destra (+32,2%), ma anche altri comprensori hanno registrato forti aumenti, assoluti e/o percentuali. Per limitarci al più importante, menzioniamo Verzasca Piano, con 38 mio in più e un incremento del 63,9%.

Altre due regioni hanno registrato un buon andamento dell'immobiliare: la regione Luganese, che assorbe quasi la metà del mercato complessivo, ha segnato un +19,0%, grazie alla subregione di Lugano e ai tre Comprensori del Malcantone; la regione Bellinzona, più modesta, con una crescita del 17,8%, tutta dovuta alla Subregione di Bellinzona.

Per due regioni, invece, il 2001 non è stato un anno di espansione dell'immobiliare. Il calo, relativamente modesto (-2,8%), della regione Mendrisio, si aggiunge però alla diminuzione già registrata nel 2000 (-10,5%). Nella regione TreValli la diminuzione è più consistente (-14,8%) e porta il livello degli investimenti al valore più basso dal 1996.

Il dinamismo del mercato immobiliare del 2001 si è manifestato prevalentemente nei **comprensori urbani** (Sponda Destra, Subregione di Lugano, Bellinzona, Chiasso) e in qualche comprensorio di sviluppo residenziale (Verzasca Piano, Malcantone, Capriasca). Ad eccezione di Chiasso, dove probabilmente l'elevato sfitto registrato negli scorsi anni ha costituito ancora una riserva per le ditte in espansione, nelle altre regioni urbane la crescita è legata agli acquisti da parte di aziende.

Il clima economico favorevole, che ha caratterizzato il 2000 e gran parte del 2001, ha provocato quindi un risveglio dell'immobiliare cantonale, stimolando gli acquisti di nuove superfici da parte degli operatori economici, e non solo di quelli residenti in Ticino. E' sicuramente questo l'aspetto che più caratterizza l'andamento del mercato fondiario nel 2001. ■



foto Ti-press / Francesca Agosta

«Il dinamismo si è manifestato prevalentemente nei comprensori urbani e in qualche comprensorio di sviluppo residenziale.»