



Ufficio di statistica
Stabile Torretta
CH-6501 Bellinzona

Tel. +41 (0)91 814 64 16 dfe-ustat.cds@ti.ch
Fax +41 (0)91 814 64 19 www.ti.ch/ustat

Bellinzona, 29 dicembre 2005

Transazioni immobiliari: III. trimestre 2005

Continua a crescere il valore delle transazioni immobiliari

Come era già avvenuto durante il 1. semestre, anche per il 3. trimestre 2005 si registra una buona progressione del valore complessivo delle transazioni immobiliari intervenute in Ticino, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'aumento è dovuto interamente al forte dinamismo dimostrato ancora una volta dal comparto delle proprietà per piani (PPP).

Nel 3. trimestre 2005 il valore delle transazioni immobiliari in Ticino, pur diminuendo rispetto al trimestre precedente, registra una buona progressione rispetto allo stesso tri-

mestre del 2004 (+7.0%), e si attesta a 618.0 milioni di franchi. Continua pertanto il lento movimento di crescita che il mercato immobiliare aveva già conosciuto nei due trimestri precedenti, nei quali si erano pure registrate leggere variazioni positive (+5,6% nel primo, +1,6% nel secondo). Da notare l'andamento altalenante delle transazioni nel terzo trimestre nel medio periodo (dal 2000 al 2005), con variazioni anche sensibili (vedi figura 1).

Il numero delle transazioni, con 1330 unità, è aumentato nelle medesime proporzioni (+7.2%); rispetto al medesimo trimestre

del 2004; il valore medio delle transazioni rimane pertanto stabile attorno a 465 mila franchi.

L'aumento del valore complessivo delle transazioni non riguarda tutti e tre i comparti che compongono il mercato immobiliare (vedi figura 2). Infatti, mentre le transazioni relative a proprietà per piani (PPP) registrano un incremento sostenuto rispetto al terzo trimestre del 2004 (+31,9%), subiscono al contrario un calo i fondi non edificati (-16,7%) e, seppure in termini meno pronunciati, i fondi edificati (-3,9%), che rappresenta-

Fig. 1: Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, per trimestre, dal 2000

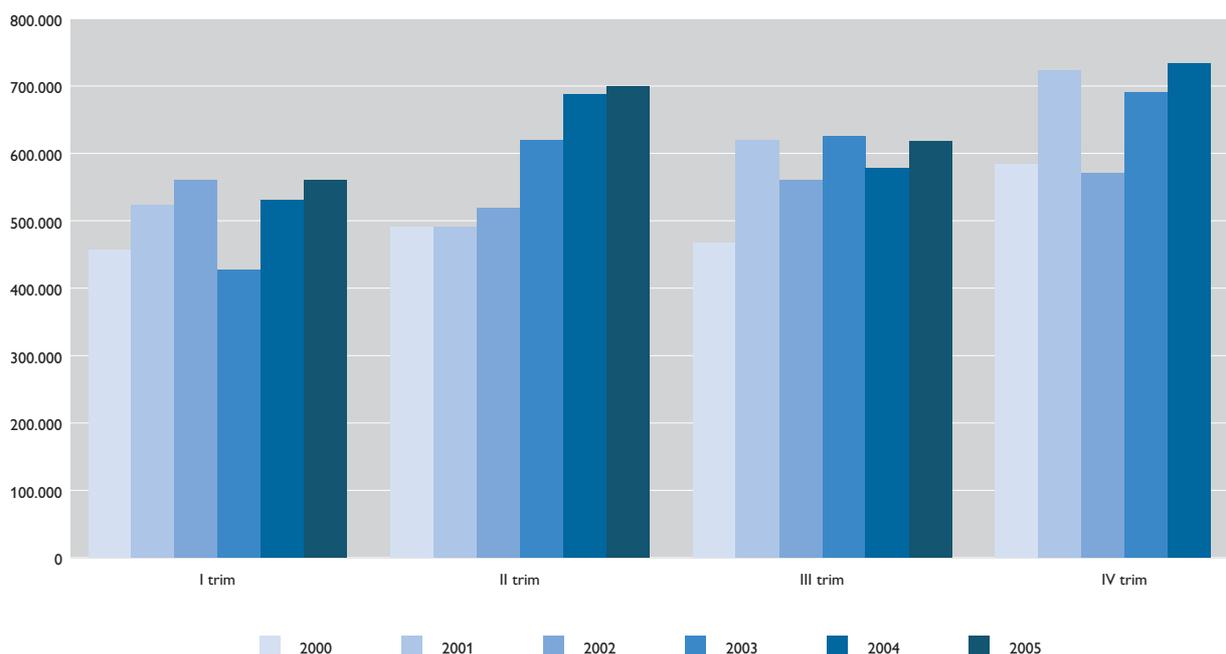
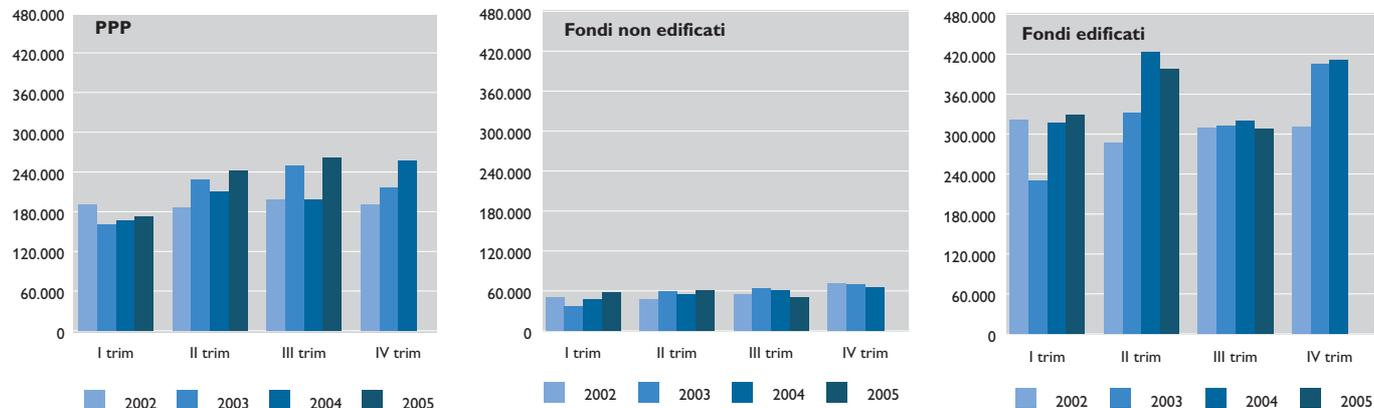


Fig.2: Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, per comparto e per trimestre, dal 2002



no circa la metà del mercato immobiliare. Da notare che l'incremento delle PPP rispetto allo stesso trimestre del 2004 avviene anche a livello di numero delle transazioni (+18.2%) che passano da 461 a 545.

L'aumento del valore complessivo delle transazioni si concentra tutto nel mese di settembre (+35.5%), mentre in luglio e agosto si verifica perfino una diminuzione (-6,9% e -1,3%) rispetto agli stessi mesi dell'anno precedente. Le transazioni di PPP progrediscono in tutti i tre mesi, anche se in termini

più pronunciati in settembre; le transazioni di fondi edificati diminuiscono in luglio e agosto e aumentano in settembre; le transazioni relative a fondi non edificati (che rappresentano una quota minoritaria - ca. il 10% - del mercato immobiliare e quindi incidono poco sull'andamento complessivo) sono in calo durante tutti e tre i mesi.

Fig.3a: Variazione (in %) del valore totale delle transazioni, per mese, nel III. trim. 2005

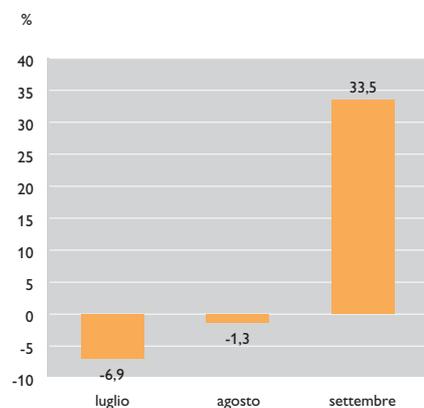


Fig.3b: Variazione (in %) dei tre segmenti del mercato immobiliare (valore), per mese, nel III. trimestre 2005

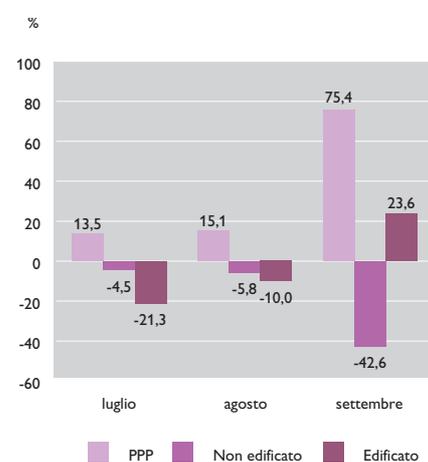
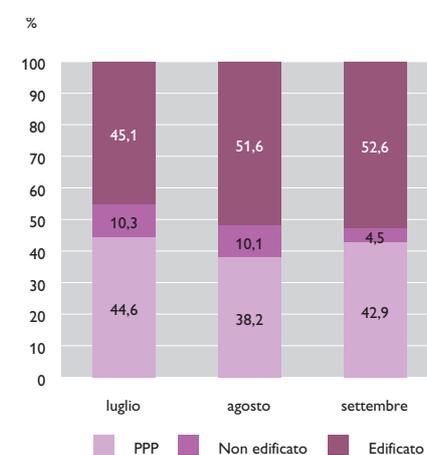


Fig.3c: Quote rappresentate dai tre segmenti del mercato immobiliare (valore), per mese, nel III. trimestre 2005



Cenni metodologici

La statistica sulle transazioni immobiliari viene effettuata dall'Ustat utilizzando la documentazione messa a disposizione dagli Uffici dei registri. Le transazioni considerate nella statistica sono quelle che generano, tra i contraenti, un versamento finanziario e più precisamente:

- le compravendite,
- gli esercizi di diritto di compera,
- i pubblici incanti,
- le aggiudicazioni,
- le espropriazioni,
- le cessioni e le permuta con conguaglio.

Oltre a produrre le statistiche annuali ricorrenti e a rispondere a richieste di informazioni specifiche, la banca dati con le informazioni sulle singole transazioni (disponibili a partire dal 1995) consente all'Ustat di presentare la statistica mensile delle transazioni immobiliari (fa stato la data in cui è avvenuta formalmente la transazione) suddivisa nei tre grandi comparti tradizionali (vedi glossario).

Glossario

Fondi edificati: comprendono tutti i fondi con edifici, ad esclusione delle proprietà per piani (che costituisce una categoria a sé stante). Questa categoria raggruppa quindi situazioni disparate che vanno dalle casette monofamigliari, al grande palazzo, all'edificio commerciale o industriale.

Fondi non edificati: raggruppano tutte le compravendite di terreni senza costruzione, indipendentemente dalle loro caratteristiche edificatorie;

Proprietà per piani (PPP): costituite generalmente da un appartamento, ma che possono comprendere pure parti importanti di un edificio e occupare più piani. È il caso di superfici acquistate da persone giuridiche (assicurazioni, banche, studi di avvocatura, studi medici, ecc.).

Informazioni

Tarcisio Cima, Unità del territorio, Ustat
Tel: +41 (0)91 814 64 35
tarcisio.cima@ti.ch