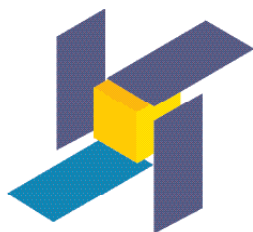


9 Costruzioni e abitazioni



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, 02 marzo 2006

Mercato immobiliare: IV. trim. e anno 2005

Assestamento o inversione di tendenza?

Nonostante la leggera diminuzione (rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente) del volume delle transazioni immobiliari intervenuta nel 4. trimestre, il 2005 si chiude all'insegna della sostanziale stabilità rispetto al 2004. Sull'arco dell'anno la continua progressione del comparto delle proprietà per piani (PPP) compensa la perdita di velocità registrata nelle transazioni relative ai fondi edificati.

Con il 4. trimestre 2005 il valore delle transazioni immobiliari in Ticino registra una diminuzione rispetto allo stesso trimestre del

2004 (-5.7%) e si attesta a 692.2 milioni di franchi. S'interrompe quindi il discreto movimento di crescita che il mercato immobiliare aveva conosciuto durante i primi tre trimestri del 2005 (vedi figura 1).

Il numero delle transazioni, con 1'390 unità, è diminuito in proporzioni leggermente superiori (-8.6%) rispetto al medesimo trimestre del 2004; il valore medio delle transazioni si è elevato pertanto verso i 500 mila franchi.

La diminuzione del valore complessivo delle transazioni riguarda solo il comparto

dei fondi edificati (-14.8%), che rappresenta oltre la metà del mercato immobiliare e quindi determina l'evoluzione del dato complessivo (vedi figura 2). Continua invece la progressione (+5.1%), delle transazioni relative a proprietà per piani (PPP), mentre riprende - dopo la flessione del 3. trimestre - la crescita nel comparto dei fondi non edificati (+9.0%). Da notare che il numero delle transazioni relative alle PPP (dato altrettanto significativo del valore per questa fattispecie) rimane molto stabile attorno alle 550 unità, sia rispetto allo stesso trimestre del 2004, sia nei

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

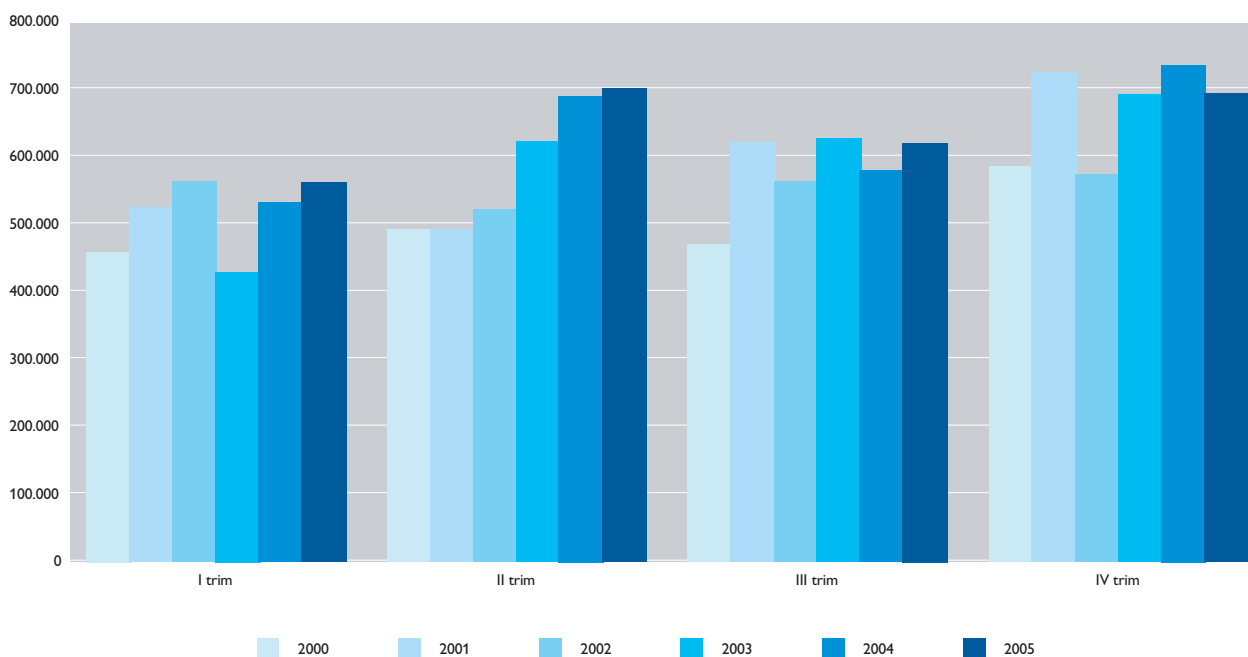
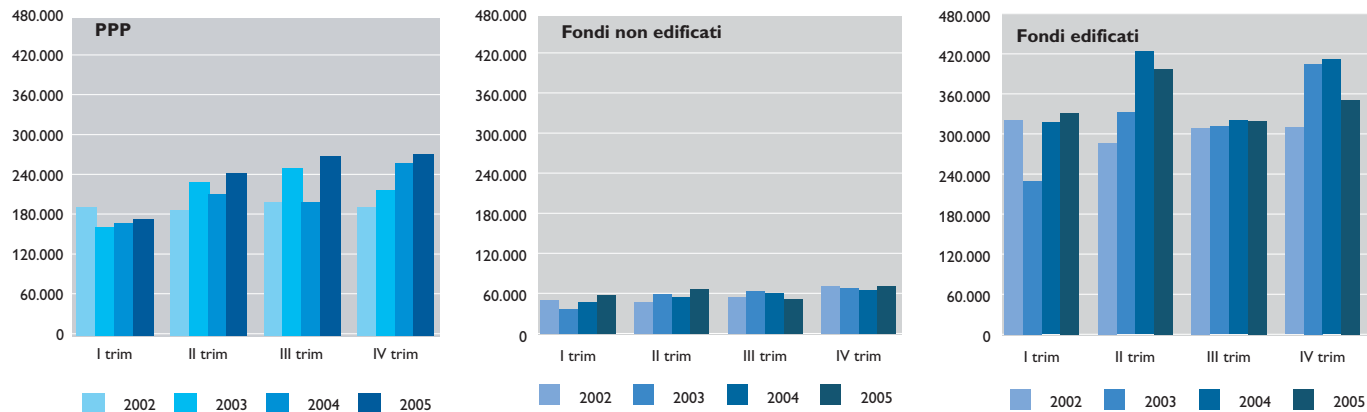


Fig.2: Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, per comparto e per trimestre, dal 2002



confronti del trimestre immediatamente precedente (3. trimestre 2005).

La diminuzione del valore complessivo delle transazioni si concentra tutta nel mese di dicembre (-12.5%), mentre in ottobre (-1.9%) e novembre (0.0%) rimane sostanzialmente stabile (vedi figura 3). Bisogna però considerare che il mese di dicembre 2004 (mese di confronto) è stato un mese da record, visto che il volume delle transazioni aveva raggiunto per la prima volta dagli inizi degli anni '90 la cifra di 300 milioni di franchi. In termini assoluti anche dicembre 2005 è

stato comunque un mese di scambi immobiliari intensi (263 milioni); come quasi ogni mese di dicembre, forse perché molti operatori ci tengono a concludere una transazione prima che finisca l'anno.

L'elaborazione e la presentazione dei dati del 4. trimestre consente di gettare uno sguardo retrospettivo sull'intero 2005 e quindi di avanzare le prime valutazioni sull'evoluzione del mercato immobiliare nel medio e lungo termine. Conviene ricordare che i dati presentati sono ancora provvisori. Infatti nel corso dei primi mesi del nuovo anno conti-

nuano ad essere registrate transazioni avvenute l'anno passato. Queste ulteriori registrazioni normalmente non dovrebbero modificare nella loro sostanza i dati ora presentati, a meno che intervenga qualche transazione di dimensioni molto importanti. I dati più definitivi, che elaboreremo verso aprile-maggio, consentiranno un'analisi maggiormente approfondita, che intendiamo pubblicare sul numero di giugno della rivista dell'Ustat "Dati, statistiche e società".

L'analisi del dato complessivo relativo al valore di tutte le transazioni intervenute (vedi

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

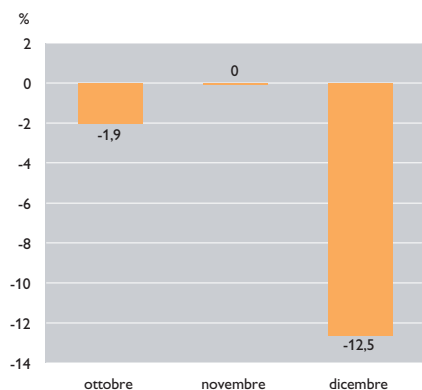


Fig.3b: Variazione (in %) dei tre segmenti del mercato immobiliare (valore), per mese, nel IV. trimestre 2005

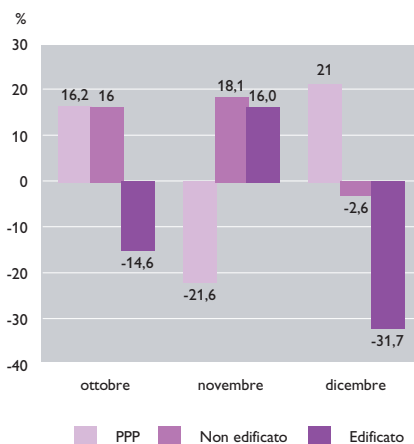


Fig.3c: Quote rappresentate dai tre segmenti del mercato immobiliare (valore), per mese, nel IV. trimestre 2005

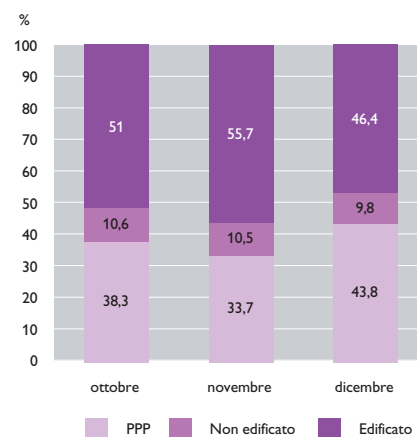


Fig. 4: Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, registrate in Ticino, dal 1980

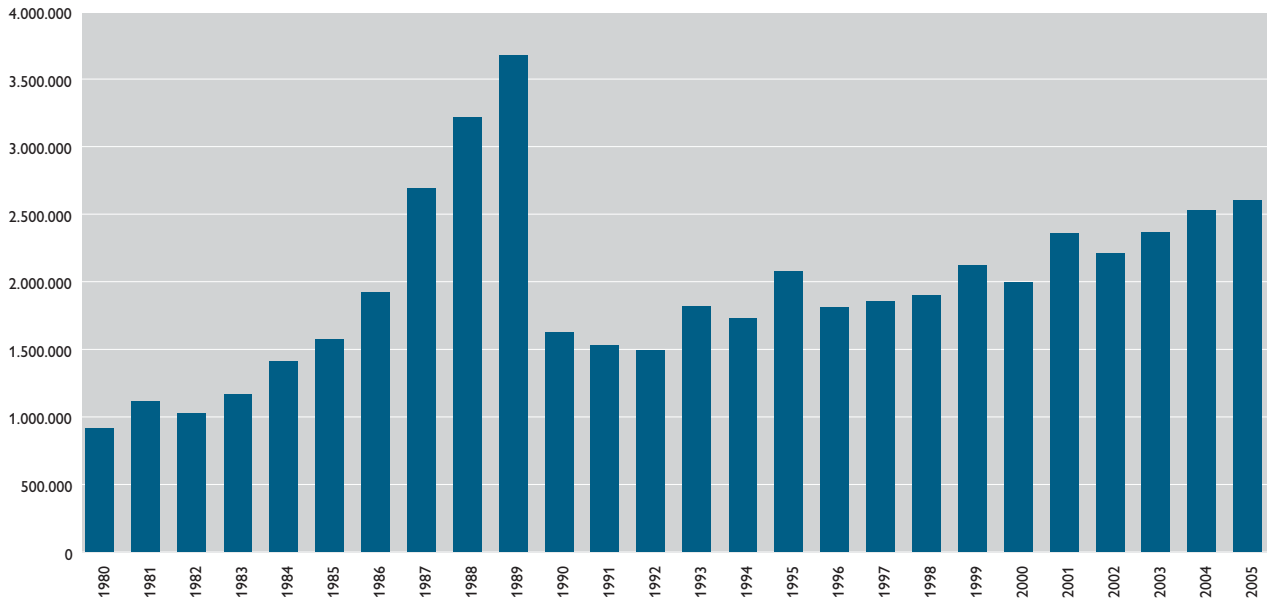


figura 4) indica che nel 2005 è proseguita la lenta ma regolare crescita avviatasi dopo il crollo del 1990. Già con il 2004 il valore assoluto delle transazioni aveva superato la soglia dei 2.5 miliardi di franchi, con un aumento di 1 miliardo rispetto ai primi anni '90. Nel 2005 c'è ancora una progressione, ma molto con-

tenuta (+2.8%). La crescita è stata più consistente nel 1. semestre (+4.3%), mentre si è rivelata quasi nulla (+1.5%) nel secondo semestre. L'ultimo trimestre, come s'è detto all'inizio, ha registrato una diminuzione (-5.7%). A dicembre il calo è stato del -12.5%. Tutto ciò può forse significare che la fase di

espansione più che decennale ha raggiunto il suo culmine? Siamo in presenza di un assestamento del mercato immobiliare o si delinea addirittura un'inversione di tendenza? Un abbozzo di risposta a questi interrogativi potrà essere dato solo alla luce di altre statistiche sul mercato immobiliare, come quelle

Fig. 5a: Variazione (in 1'000 fr.) delle transazioni immobiliari, per tipo di oggetto, in Ticino, dal 1994

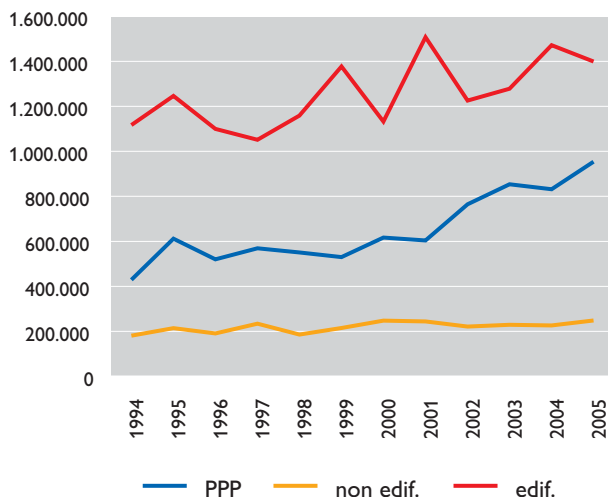
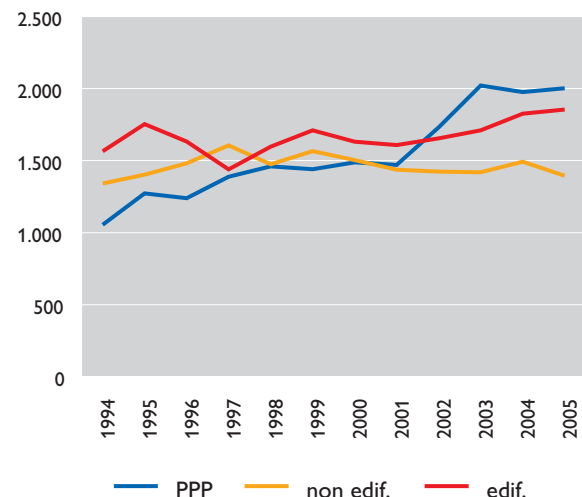


Fig. 5b: Numero delle transazioni immobiliari, per tipo di oggetto, in Ticino, dal 1994



delle costruzioni e dell'edilizia abitativa nel 2005 e delle abitazioni vuote nel 2006, che saranno disponibili solo nella seconda parte dell'anno.

La figura 5a. illustra l'evoluzione dal 1994 ad oggi del valore delle transazioni secondo il tipo oggetto, cioè nei tre comparti in cui suddividiamo abitualmente il mercato immobiliare. Balza subito all'occhio l'andamento molto diverso fra un settore e l'altro. Da un lato osserviamo la grande stabilità sull'arco decennale delle transazioni relative ai fondi non edificati, attorno al valore assoluto di 300 milioni di franchi annui. Aggiungiamo che la stabilità si verifica anche nel numero di queste transazioni, attorno alle 1'500 unità (vedi figura 5b). Dall'altro lato colpisce invece l'andamento discontinuo, altalenante, del valore delle transazioni relative ai fondi edificati, pur nel contesto di una dinamica di crescita sul medio periodo. Tra i due, in posizione mediana per quanto riguarda i volumi in termini assoluti, spicca la dinamica espansiva delle transazioni relative a PPP, che sull'arco di una decina di anni raddoppiano di valore, arrivando nel 2005 a sfiorare la quota di 1 miliardo di franchi. Aggiungiamo che il raddoppio (dalle 1'000 alle 2'000 unità) si verifica anche per il numero delle transazioni, a significare che l'espansione non è dovuta ad un aumento del valore medio degli oggetti scambiati. Considerato che la PPP riguarda in massima parte le abitazioni, questi dati confermano la valutazione emersa già gli scorsi anni, secondo la quale l'abitazione in edifici plurifamigliari in proprietà (anziché in affitto) ha preso piede anche in Ticino. ■

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 permutate 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 pianificatorie;

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