



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, 29 maggio 2006

Mercato immobiliare: I. trim. 2006

Rinnovato dinamismo

Mentre il 2005 si era chiuso in calando, il 2006 si è avviato all'insegna della crescita: durante il 1. trimestre il valore delle transazioni immobiliari intervenute nel Cantone è aumentato sensibilmente rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La progressione riguarda tutti i comparti, ma - ancora una volta - è più marcata in quello delle proprietà per piani (PPP).

Per commentare l'andamento delle transazioni immobiliari durante il 2005 (vedi il comunicato No. 2006.08 del 2 marzo 2006)

titolavamo: "Assestamento o inversione di tendenza?" Infatti si constatava sì che, preso nel suo assieme, il 2005 era stato ancora un anno di crescita, ma nel corso dell'anno la dinamica positiva si era progressivamente affievolita per poi invertirsi nella seconda parte ed in particolare nell'ultimo trimestre. I risultati relativi al **1. trimestre del 2006**, ora disponibili, smentiscono quel nostro interrogativo: il movimento di crescita, discreto ma continuo, avviatosi una quindicina di anni or sono, dopo il crollo del 1990, non sembrerebbe ancora essere giunto al suo termine.

Infatti nel **1. trimestre 2006** il valore delle transazioni immobiliari in Ticino registra una crescita consistente, pari al **14.8%**, rispetto allo stesso trimestre del 2005 e si attesta a **656.1 milioni di franchi** (vedi figura 1). Il numero delle transazioni, con **1'178 unità**, è pure aumentato, ma in proporzioni più contenute (+5.3%); il valore medio delle transazioni è quindi leggermente aumentato, superando i 550 mila franchi.

Fig. 1: Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, per trimestre, dal 2001

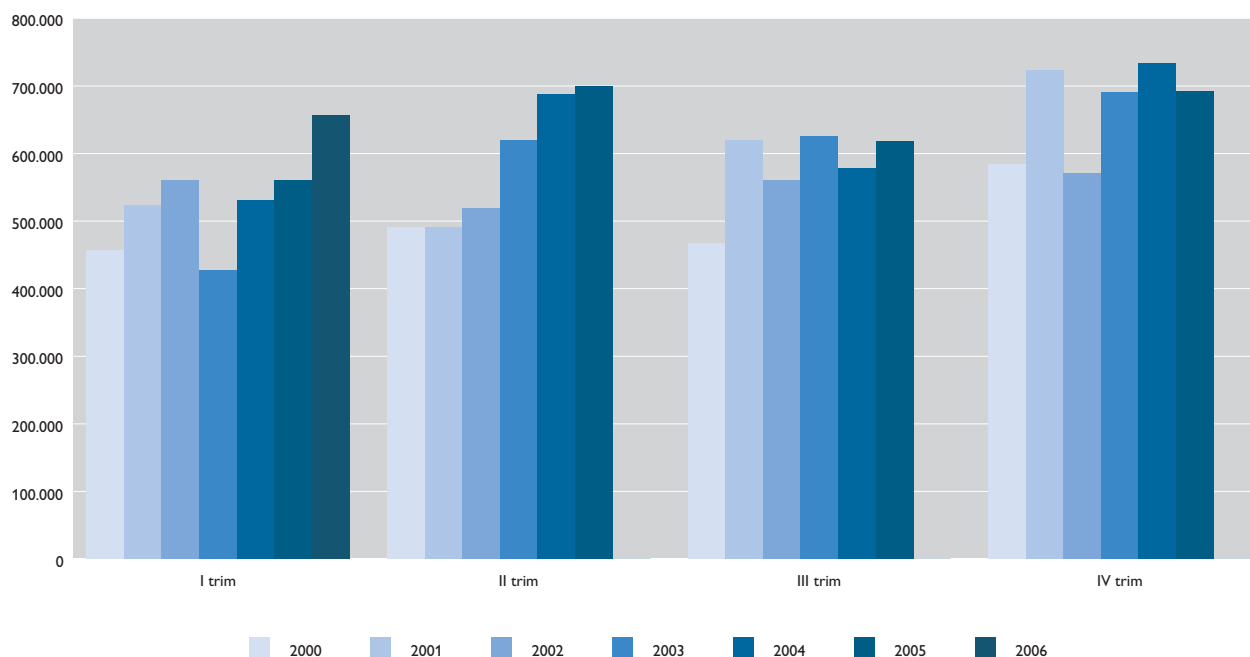
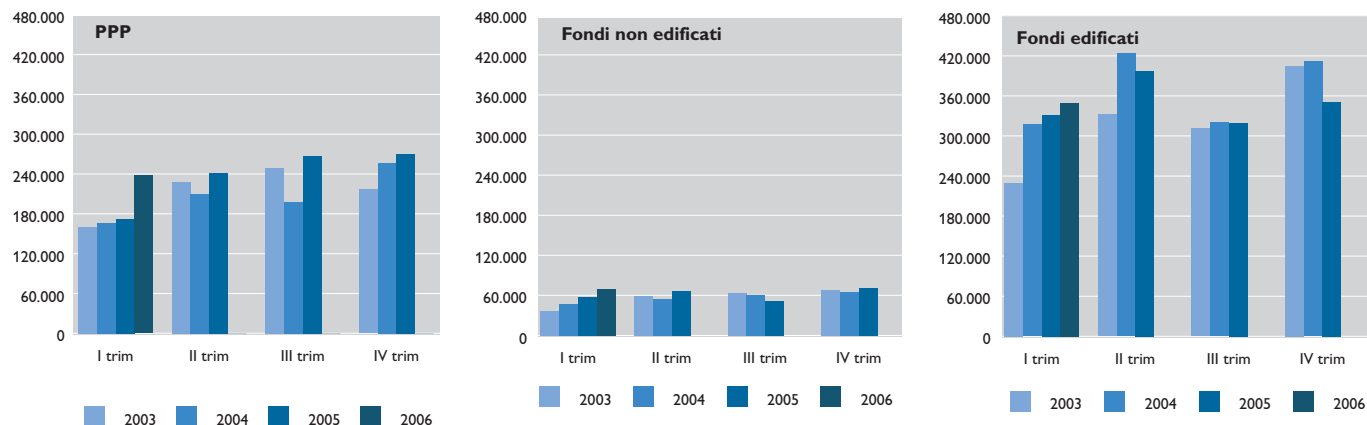


Fig. 2: Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, per comparto e per trimestre, dal 2003



L'aumento del valore complessivo delle transazioni riguarda tutti e tre i comparti nei quali siamo soliti ripartirle (vedi figura 2), ma in proporzioni ben differenziate: **+4.6%** per i **fondi edificati** (che rappresentano quantitativamente oltre la metà del mercato immobiliare); **+18.7%** per i **fondi non edificati** e addirittura **+32.4%** per le **proprietà per piani (PPP)**. In quest'ultimo settore l'aumento è stato sostenuto anche nel numero delle transazioni intervenute durante il trimestre (complessivamente **478**, con un incremento del 21.6%), a conferma di un

movimento strutturale di crescita che è stato peraltro l'elemento maggiormente caratterizzante del mercato immobiliare ticinese nel corso degli anni più recenti.

Il valore complessivo delle transazioni aumenta in gennaio (+37.2%) e soprattutto in marzo (+67.7%), con una pausa (-34.7%) in febbraio. Le transazioni relative a PPP aumentano anche in febbraio, ma specialmente in marzo (vedi figura 3.).

Fig. 3a: Variazione (in %) del valore totale delle transazioni nel I. trimestre 2006, per mese

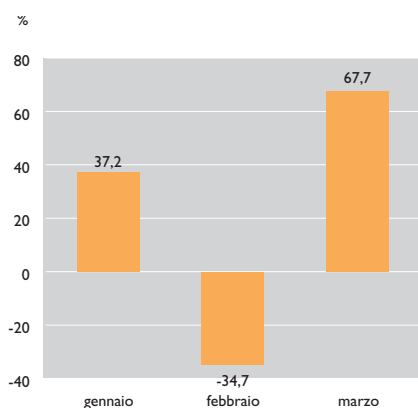


Fig. 3b: Variazione (in %) dei tre segmenti del mercato immobiliare (valore) nel I. trimestre 2006, per mese

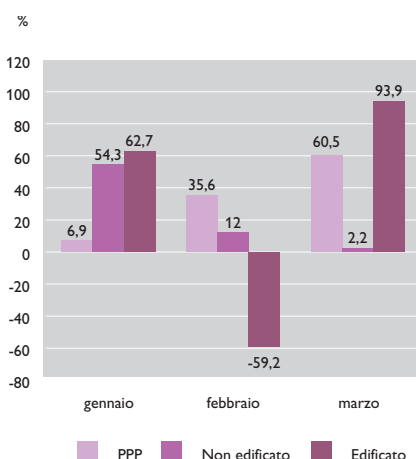
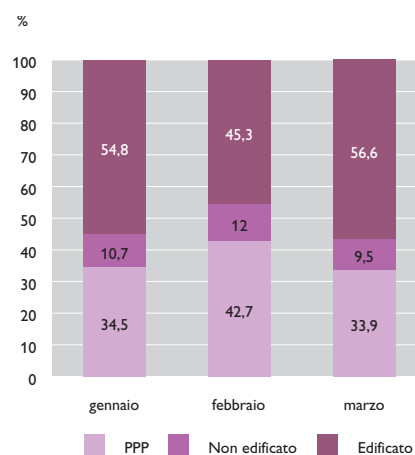


Fig. 3c: Quote rappresentate dai tre segmenti del mercato immobiliare (valore) nel I. trimestre 2006, per mese





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