

# QUARTO TRIMESTRE SUPERIORE AL MILIARDO DI FRANCHI, PER UN TOTALE ANNUALE SUPERIORE A CINQUE MILIARDI

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, quarto trimestre e anno 2021

*Come i primi tre, anche il quarto trimestre del 2021 si chiude con un volume d'affari complessivo che supera il miliardo di franchi, mostrando tuttavia una flessione del 10,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Anche il numero di transazioni totali registra una lieve diminuzione (-0,9%). A influenzare questi risultati è stata la "frenata" che ha toccato le PPP. Complessivamente, il 2021 si chiude con 6.166 transazioni totali, per un valore complessivo record di 5,1 miliardi di franchi.*

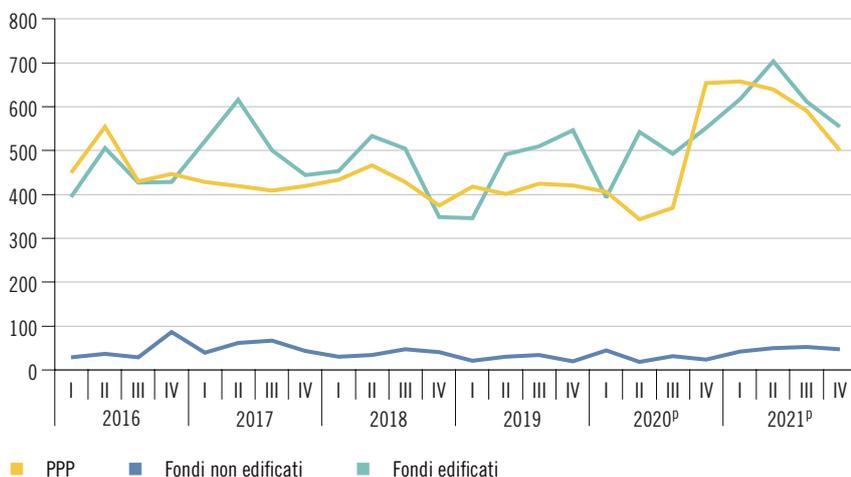
T. 1  
Transazioni immobiliari (numero e valore in mio di fr.), secondo il genere di fondo, in Ticino, nel IV trimestre 2021<sup>1</sup>

	Numero di transazioni		Valore delle transazioni (in mio di fr.)	
	Ass.	Var. % <sup>1</sup>	Ass.	Var. % <sup>1</sup>
<b>Totale</b>	<b>1.365</b>	<b>-0,9</b>	<b>1.101,9</b>	<b>-10,3</b>
PPP	595	-11,3	500,1	-23,5
Fondi non edificati	183	+29,8	47,5	+96,8
Fondi edificati	587	+3,9	554,4	+0,6

<sup>1</sup> Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Il comunicato con i dati del IV trimestre 2020 pubblicato l'11 marzo 2021 conteneva ancora i dati provvisori.

Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ufficio di statistica, Giubiasco

F. 1  
Transazioni immobiliari (in mio di fr.), secondo il genere di fondo, in Ticino, per trimestre, dal 2016



Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ufficio di statistica, Giubiasco

Durante il quarto trimestre del 2021 si sono registrate 1.365 transazioni immobiliari: 12 in meno rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-0,9%). Sono stati positivi gli andamenti per i fondi edificati e per quelli non edificati, che hanno raggiunto rispettivamente 587 (+22 unità rispetto al quarto trimestre 2020; +3,9%) e 183 (+42 unità; +29,8%) transazioni. In controtendenza è invece l'evoluzione delle PPP, che in quest'ultimo trimestre hanno registrato 595 movimenti (-76 unità; -11,3%).

Il quarto trimestre si chiude con un volume d'affari di 1,1 miliardi di franchi, inferiore di 126,5 milioni rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-10,3%). Un risultato in negativo non si riscontrava dal quarto trimestre del 2020, cioè da quando il mercato è entrato in "ebollizione". A influenzarlo è stato il netto calo accusato dalle PPP, che hanno totalizzato 500,1 milioni di franchi (-153,4 milioni; -23,5%). I fondi edificati sono invece rimasti relativamente stabili, con un totale di 554,4 milioni (+3,5 milioni; +0,6%), mentre i fondi non edificati hanno raggiunto quota 47,5 milioni (+23,3 milioni; +96,8%). In totale nel 2021 sono avvenute 6.166 transazioni immobiliari: un incremento del 33,0% rispetto al 2020 (+1.540 unità). Tutte le tipologie di fondo hanno contribuito a questo risultato: in dodici mesi le PPP hanno totalizzato 2.844 transazioni (+737 unità; +35,0%), i fondi edificati 2.594 (+581 unità; +28,9%) e i fondi non edificati 728 (+222 unità; +43,9%).

Le oltre 6.000 transazioni si sono tradotte in un volume d'affari annuo di 5,1 miliardi di franchi (+1,2 miliardi rispetto al 2020; +31,0%): il valore più elevato (in termini nominali) mai rilevato

**QUARTO TRIMESTRE SUPERIORE AL MILIARDO DI FRANCHI,  
PER UN TOTALE ANNUALE SUPERIORE A CINQUE MILIARDI**

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, quarto trimestre e anno 2021

## Evoluzione delle transazioni immobiliari 2021, pandemia e nuovi paradigmi dell'abitare

L'incremento record delle transazioni immobiliari avvenuto lo scorso anno nel nostro cantone potrebbe facilmente essere accantonato come uno dei tanti esiti controversi e inaspettati della pandemia, ormai ai titoli di coda. Tuttavia, cercando dietro ai dati qualche ulteriore indizio per comprendere il funzionamento della realtà che la crisi sanitaria ci lascia alle spalle, ne abbiamo identificati alcuni che sembrano già invitarci a guardare più avanti nel nostro futuro.

Un primo rilievo va posto sulla fiammata di interesse per le **residenze secondarie**. Malgrado le limitazioni, spesso anche sovrapposte a quelle dei piani regolatori che già tengono il turista e il non residente lontani dal mercato, la spasmodica ricerca di residenze di vacanza ha di fatto mostrato il volto più dinamico degli effetti di questo ultimo anno pandemico sulle transazioni immobiliari. Siamo però dell'avviso che dietro a questa accelerazione si nasconde comunque una solida presa di coscienza del fatto che l'immobiliare locale rappresenti un valore sicuro e un investimento attrattivo anche a medio termine. Forse i numeri delle transazioni in questo segmento rientreranno, ma pensiamo non così in fretta come sono appena cresciuti.

Un secondo aspetto, che la preoccupazione sanitaria ha un po' offuscato ma che ci pone dentro un cambiamento epocale, è costituito dalla rivoluzione dei trasporti sull'asse nord-sud, e dal conseguente innesto dei collegamenti di trasporto pubblico locali nella **rete AlpTransit**. Il drastico risparmio in termini di tempi di percorrenza nazionali

e cantonali ha creato da una parte un corridoio preferenziale da nord verso il nostro cantone, e dall'altra ha rimescolato le carte delle preferenze territoriali in termini di luoghi d'abitazione, ormai sempre più slegati da quelli di lavoro e di svago.

Su questa accelerazione delle comunicazioni si innesta la grande tendenza allo "**sviluppo centripeto**", che con l'approvazione della centralizzazione e della densificazione, concetti ormai ancorati nella pianificazione territoriale nazionale, punta a raggruppare sempre più sul territorio le diverse qualità di uso dello stesso, favorendo, e dunque promuovendo indirettamente, nuovi insediamenti, con i rispettivi servizi e collegamenti, in un'ottica attenta alla sostenibilità energetica e ambientale.

Lo spostamento delle preferenze abitative territoriali è anche accompagnato da una forte spinta **dall'abitazione in locazione verso la proprietà**. È la generazione dei *baby boomer* che in questi anni, forte dei suoi numeri, riesce finalmente a concretizzare quella domanda latente di abitazione propria che accompagna la vita di gran parte delle persone, poiché il potere d'acquisto e i fondi propri accumulati da una vita finalmente lo permettono.

Ma l'incremento della domanda è anche il nuovo modo di intendere la **gestione delle fasi della vita** delle generazioni più giovani, che dopo aver peregrinato all'estero o a nord delle Alpi per studio o lavoro si sistemano, per così dire, nella regione d'origine, sempre con un occhio aperto sul mondo globale, per



Alberto Montorfani,  
Segretario Svit Ticino

il quale lavorano, flessibili e *smart*, da casa, in treno o semplicemente laddove sono più a loro agio.

Questo, avvenuto durante la pandemia, è forse uno degli ultimi "strappi" che il mercato immobiliare si è concesso, in un contesto generale sempre più edificato e occupato, dove non c'è più posto per una crescita quantitativa a cicli o a periodi economici. Siamo entrati in una nuova epoca, dove un mercato quasi saturo e "maturo" produrrà i suoi effetti con moti più ridotti e selettivi, ma comunque sempre più legati ai movimenti globali che anche la nostra regione subirà in misura sempre maggiore, a causa della sua crescente integrazione nel contesto economico e sociale europeo e mondiale. A questi nuovi fattori si dovrà concedere una adeguata attenzione, ponendo in essere quei sistemi di rilevamento che ne potranno dare riscontro, arricchendo così la nostra conoscenza delle dinamiche che i nuovi paradigmi territoriali stanno causando anche nel nostro cantone.

**QUARTO TRIMESTRE SUPERIORE AL MILIARDO DI FRANCHI,  
PER UN TOTALE ANNUALE SUPERIORE A CINQUE MILIARDI**

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, quarto trimestre e anno 2021

da questa statistica, che ha sbriciolato il precedente record di 4,1 miliardi registrato nel 2013. Questo risultato è frutto dell'evoluzione estremamente positiva di tutte e tre le tipologie di fondo: le PPP hanno raggiunto 2,4 miliardi di franchi (+615,4 milioni; +34,7%), i fondi edificati 2,5 miliardi (+509,2 milioni; +25,7%) e i fondi non edificati 192,0 milioni (+74,2 milioni; +63,0%).

**T. 2**

**Transazioni immobiliari (numero e valore in mio di fr.), secondo il genere di fondo, in Ticino, nel 2021<sup>P</sup>**

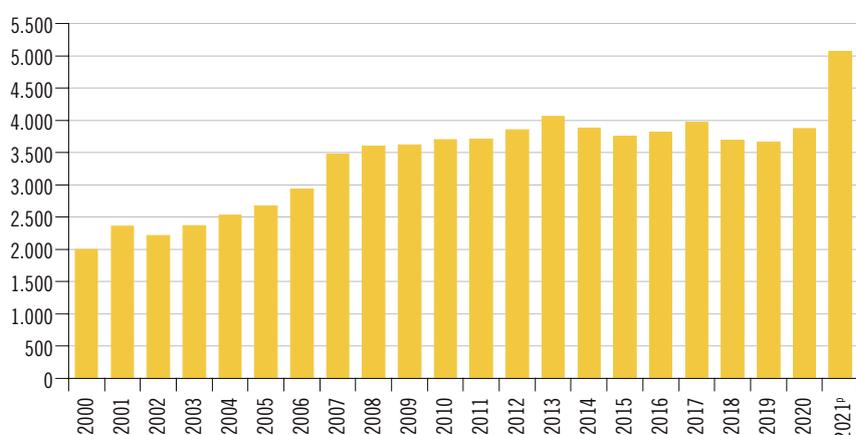
	Numero di transazioni		Valore delle transazioni (in mio di fr.)	
	Ass.	Var. % <sup>1</sup>	Ass.	Var. % <sup>1</sup>
<b>Totale</b>	<b>6.166</b>	<b>+33,3</b>	<b>5.067,1</b>	<b>+31,0</b>
PPP	2.844	+35,0	2.387,7	+34,7
Fondi non edificati	728	+43,9	192,0	+63,0
Fondi edificati	2.594	+28,9	2.487,5	+25,7

<sup>1</sup> Rispetto ai valori totali dell'anno precedente. Il comunicato pubblicato l'11 marzo 2021 conteneva ancora i dati provvisori.

Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ufficio di statistica, Giubiasco

**F. 2**

**Transazioni immobiliari (in mio di fr.), in Ticino, dal 2000**



Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, Ufficio di statistica, Giubiasco

**Definizioni**

**Glossario**

**Fondi edificati:** comprendono tutti i fondi con edifici, ad esclusione delle proprietà per piani (che costituiscono una categoria a sé stante). Questa categoria raggruppa quindi situazioni disparate che vanno dalle casette unifamiliari al grande palazzo.

**Fondi non edificati:** raggruppano tutti i terreni senza costruzioni, indipendentemente dalle loro caratteristiche edificatorie.

**Proprietà per piani (PPP):** sono costituite generalmente da un appartamento, ma 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.).

**Fonte statistica**

La Statistica delle transazioni immobiliari viene effettuata dall'Ustat utilizzando i dati messi 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.

**Segni e abbreviazioni**

<sup>P</sup> dato provvisorio  
Ass. valori assoluti  
Var. variazione

Ulteriori definizioni: [www.ti.ch/ustat](http://www.ti.ch/ustat) > Prodotti > Definizioni > Fonti statistiche > 09 costruzioni e abitazioni > Statistica delle transazioni immobiliari

**Dati**

Uffici dei registri

**Commenti e grafici**

Ufficio di statistica del Cantone Ticino

**Informazioni**

Lisa Bottinelli  
Settore territorio, Ufficio di statistica  
Tel: +41 (0) 91 814 50 39  
[lisa.bottinelli@ti.ch](mailto:lisa.bottinelli@ti.ch)

**Tema**

09 Costruzioni e abitazioni