

IN CALO NUMERO E VALORE COMPLESSIVO DELLE TRANSAZIONI IMMOBILIARI, MA CONTINUA LA CAVALCATA SOPRA IL MILIARDO DI FRANCHI

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, primo trimestre 2022

Rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, il primo trimestre del 2022 è caratterizzato da una contrazione del numero e del valore totale delle transazioni immobiliari, rispettivamente del 7,3% e del 5,5%. Nonostante questo rallentamento, si tratta del sesto trimestre consecutivo con un volume d'affari che supera (con ampio margine) la soglia del miliardo di franchi.

Nel primo trimestre del 2022 si sono registrate 1.341 transazioni, 105 in meno rispetto allo stesso periodo del 2021 (-7,3%). A influenzare questo risultato è stata l'evoluzione negativa che ha riguardato le PPP e i fondi edificati, che hanno totalizzato 628 (-38 unità; -5,7%) e 540 movimenti (-77 unità; -12,5%). È stato invece positivo l'andamento dei fondi non edificati, che con 173 transazioni hanno registrato un incremento del 6,1% (+10 unità).

Il volume d'affari complessivo ha raggiunto 1,24 miliardi di franchi, ovvero una flessione del 5,5% (-72,5 milioni di franchi) rispetto al primo trimestre 2021. Nonostante questo decremento, sono ora sei i trimestri consecutivi ad aver superato la soglia del miliardo di franchi. La diminuzione del valore totale è riconducibile all'andamento negativo delle PPP, che hanno raggiunto 524,0 milioni di franchi, pari a un calo del 20,3% (-133,4 milioni). Un'evoluzione in parte controbilancia dai fondi edificati e dai fondi non edificati, che si sono attestati rispettivamente a 678,2 (+52,4 milioni) e a 41,9 milioni di franchi (+8,6 milioni), realizzando degli incrementi dell'8,4% e del 25,7%.

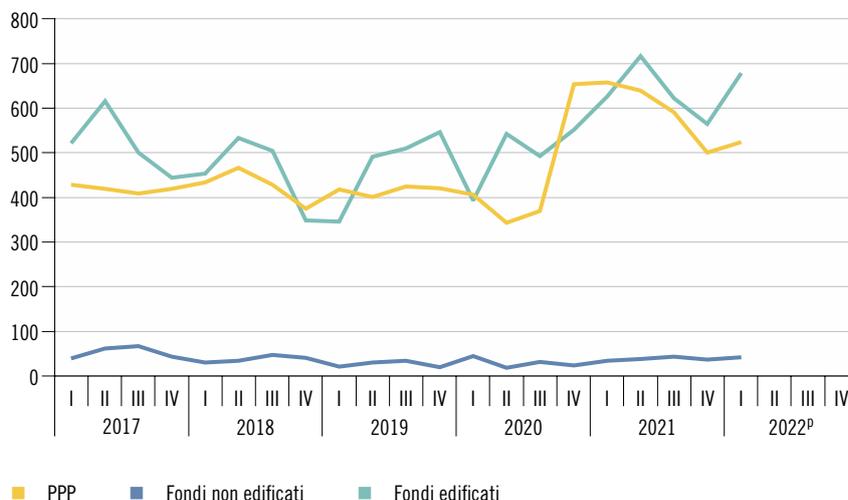
T.1
Transazioni immobiliari (numero e valore in mio di fr.), secondo il genere di fondo, in Ticino, nel I trimestre 2022¹

	Numero di transazioni		Valore delle transazioni (in mio di fr.)	
	Ass.	Var. % ¹	Ass.	Var. % ¹
Totale	1.341	-7,3	1.244,1	-5,5
PPP	628	-5,7	524,0	-20,3
Fondi non edificati	173	+6,1	41,9	+25,7
Fondi edificati	540	-12,5	678,2	+8,4

¹ Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Il comunicato pubblicato il 9 giugno 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 2017



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

**IN CALO NUMERO E VALORE COMPLESSIVO DELLE TRANSAZIONI IMMOBILIARI,
MA CONTINUA LA CAVALCATA SOPRA IL MILIARDO DI FRANCHI**
Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, primo trimestre 2022

Turbolenze in vista

Il Ticino langue da anni in una curiosa e contraddittoria situazione di quasi totale assenza di crescita della popolazione residente (e quindi di domanda di alloggi) e nello stesso tempo di una importante e continua spinta verso la costruzione di alloggi, in composizioni variabili di forme e dimensioni, dai mega insediamenti (su scala nostrana) alle piccole palazzine di poche unità.

È stato da più parti rilevato come la situazione normativa e congiunturale sul fronte del mercato monetario e finanziario (tassi negativi, mancanza di investimenti alternativi, eccesso di disponibilità degli enti previdenziali) siano all'origine della spinta verso gli investimenti in immobili, anche al di là della capacità di assorbimento di un mercato sempre più saturo. I dati statistici del primo trimestre 2022 ci dicono che questa spinta non accenna a diminuire. Cerchiamo di capirne ragioni e conseguenze.

Il finanziamento diretto o indiretto di questa corsa inarrestabile al mattone è principalmente la conseguenza del massiccio travaso di fondi del risparmio privato e previdenziale (in gran parte obbligatorio) che le famiglie e il cittadino mettono nelle mani dei

cosiddetti "investitori istituzionali", che poi lo veicolano verso l'immobiliare per mancanza di alternative.

Da anni Finma e Banca Nazionale, in questo seguiti dai parlamenti ad ogni livello, ribadiscono che i privati non possono finanziare le loro case con la loro previdenza perché il rischio di una sovraesposizione in caso di aumento di interessi ipotecari porterebbe conseguenze tragiche sul fronte della capacità finanziaria dei soggetti di far fronte ai loro impegni.

Il cittadino è così espropriato della possibilità di dedicare il proprio risparmio alla propria casa, dovendo poi constatare che i raccoglitori di queste sue fatiche lo trasformano in case per altri, o per nessuno. E che questo suo risparmio, che porta il rischio crescente di un mercato diventato insostenibile, produrrà per lui rendite pensionistiche sempre più ridotte, insufficienti ad affrontare gli anni più delicati della vita sua e della sua famiglia.

Con l'aumento prossimo dei tassi di interesse dovrebbe riprendere anche l'inflazione. La vecchia dottrina sostiene che la famiglia è il soggetto economico più flessibile alle avversità economiche, mentre la casa propria è



Alberto Montorfani,
Segretario Svit Ticino

l'oggetto che meglio permette di lottare contro gli effetti negativi dell'inflazione grazie alla costante rivalutazione nel tempo dei valori dei terreni.

La politica ha delegato ai regolatori finanziari nazionali la gestione della "promozione" dell'alloggio. Ma questa non è fatta solo di sussidi per i risanamenti energetici e di quartieri non necessariamente avvenenti ma sostenibili. Qualche volta servono anche buone politiche fiscali e congiunturali. I tempi in arrivo ci diranno se in questi ultimi venti anni di calma apparente abbiamo solo aspettato la prossima tempesta.

**IN CALO NUMERO E VALORE COMPLESSIVO DELLE TRANSAZIONI IMMOBILIARI,
MA CONTINUA LA CAVALCATA SOPRA IL MILIARDO DI FRANCHI**
Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, primo trimestre 2022

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

^P dato provvisorio
Ass. valori assoluti
Var. variazione

Ulteriori definizioni: 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

Michele Rigamonti,
Settore territorio, Ufficio di statistica
Tel: +41 (0) 91 814 50 31
michele.rigamonti@ti.ch

Tema

09 Costruzioni e abitazioni