

SCENDE IL NUMERO MA AUMENTA IL VALORE: SUPERATI GLI 1,4 MILIARDI DI FRANCHI

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, secondo trimestre 2022

Nel secondo trimestre del 2022 si sono registrate 1.544 transazioni immobiliari, il 10,8% in meno rispetto allo stesso periodo del 2021. Nonostante questo rallentamento, il valore complessivo è aumentato del 4,0%, superando gli 1,4 miliardi di franchi.

Nel secondo trimestre del 2022 si sono registrate 1.544 transazioni immobiliari, 187 in meno rispetto allo stesso periodo del 2021 (-10,8%). Tutte e tre le tipologie di fondo hanno contribuito a questa contrazione: le PPP hanno totalizzato 764 movimenti (-51 transazioni; -6,3%), i fondi edificati 619 (-113; -15,4%) e i fondi non edificati 161 (-23; -12,5%) [T.1 e F.1].

Rispetto al secondo trimestre del 2021 il volume d'affari complessivo è cresciuto del 4,0% (+55,4 milioni), attestandosi a 1,45 miliardi di franchi: si tratta del valore più elevato da quando questa statistica è realizzata (1994) e del settimo trimestre consecutivo che oltrepassa con agio la soglia del miliardo di franchi. Questo risultato è riconducibile all'evoluzione positiva che ha toccato le PPP e i fondi non edificati, che hanno raggiunto rispettivamente quota 760,3 (+120,8 milioni; +18,9%) e 44,1 milioni di franchi (+6,7 milioni; +18,0%). Con un totale di 643,9 milioni di franchi, i fondi edificati fanno invece segnare una contrazione del 10,1% (-72,0 milioni) [T.1 e F.1].

L'aumento del valore complessivo delle transazioni, avvenuto nonostante la diminuzione del loro numero, è dovuto principalmente all'importante aumento del numero di "grosse" transazioni immobiliari, di valore pari o superiore a cinque milioni di franchi. Nel secondo trimestre del 2022 se ne sono contate

T.1

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

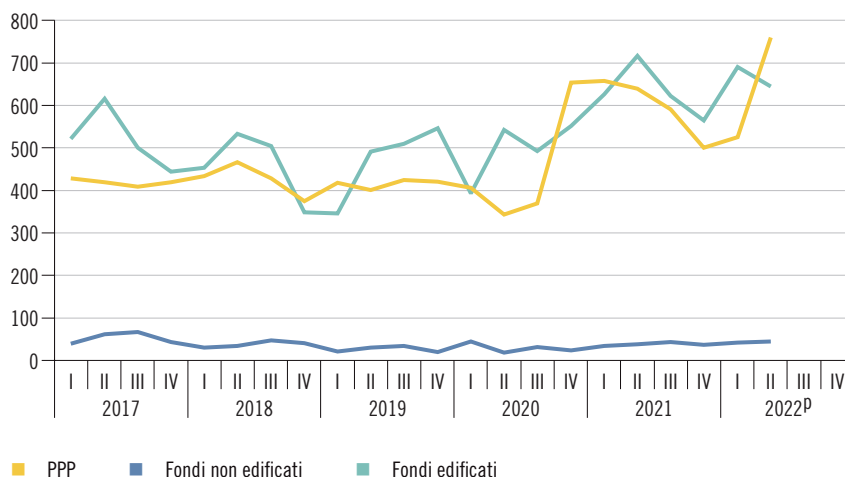
	Numero di transazioni		Valore delle transazioni (in mio di fr.)	
	Ass.	Var. % ¹	Ass.	Var. % ¹
Totale	1.544	-10,8	1.448,3	+4,0
PPP	764	-6,3	760,3	+18,9
Fondi non edificati	161	-12,5	44,1	+18,0
Fondi edificati	619	-15,4	643,9	-10,1

¹ Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Il comunicato pubblicato il 13 settembre 2021 conteneva ancora i dati provvisori.

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

F.1

Transazioni immobiliari (in mio di franchi), secondo il genere di fondo, in Ticino, per trimestre, dal 2017



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

trenta: il doppio rispetto allo stesso periodo del 2021, per un volume d'affari di 331,1 milioni di franchi (+118,2 milioni; +55,5%). Pur corrispondendo solamente

all'1,9% del numero di transazioni avvenute tra aprile e giugno del 2022, esse rappresentano il 22,9% del valore complessivo del trimestre [F.2 e F.3].

**SCENDE IL NUMERO MA AUMENTA IL VALORE:
SUPERATI GLI 1,4 MILIARDI DI FRANCHI**

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, secondo trimestre 2022

La legge del mercato

Prosegue ad alto livello il rientro dell'economia immobiliare alla sua nuova normalità. In tutti i comparti si riducono i numeri delle transazioni, ma aumentano i valori. Quale tendenza potrebbe scrivere questa nuova pagina della statistica trimestrale?

Più che una tendenza potrebbe segnare un dato forse acquisito: i valori immobiliari sono resistenti a tutte le stagioni economiche, e si mantengono alti in modo quasi indipendente dalla congiuntura. Gli sviluppi degli ultimi anni, soprattutto quelli generati dall'effetto perverso dei tassi negativi, conseguenti alla politica della Banca nazionale di sostegno all'economia d'esportazione, ci avevano fornito un buon alibi per dare la colpa del volo dei prezzi a fattori che con la reale domanda di immobili avevano poco a che fare. Alla fine, ci dicevamo, questi effetti cesseranno e si tornerà alla normalità, i prezzi esprimeranno allora meglio il vero valore degli immobili, e non saranno da escludere dolorose correzioni al ribasso. La pandemia aveva poi mostrato il lato più esasperato della natura dell'investimento immobiliare: quando le possibilità

alternative per la destinazione degli investimenti vengono limitate da particolari condizioni (interne ed esterne), si rafforza la domanda di oggetti immobiliari. Perciò temevamo anche un rientro con il botto.

In realtà la statistica del trimestre sta riportando all'evidenza un elemento strutturale del mercato immobiliare, che negli ultimi cinquant'anni ha conquistato quasi il valore di una legge: in un contesto generale di continua urbanizzazione e di conseguente aumento della rarità del terreno edificabile, il valore degli immobili non può che tendere continuamente a crescere.

Le variazioni dei prezzi non si esprimono in aumenti e conseguenti diminuzioni, ma solamente in aumenti: di grado, intensità e durata variabili, ma senza più correzioni al ribasso, se non per singoli oggetti, luoghi o condizioni particolari (legate a prodotti specifici o a errate valutazioni). A cambiare, in periodi di ciclicità variabile, e per periodi che potranno essere anche relativamente brevi, saranno probabilmente solo i volumi, mentre i valori unitari segneranno, eccezioni a parte, sempre il segno positivo.

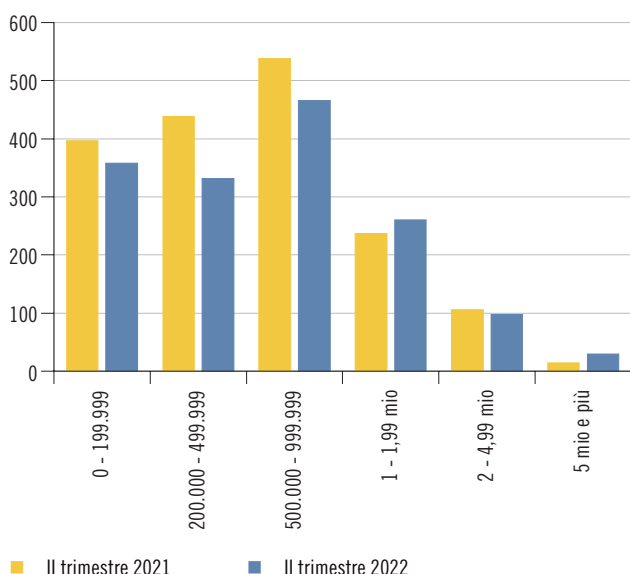


Alberto Montorfani,
Segretario Svit Ticino

Il Ticino, dove invero questa legge si era riscontrata in passato con maggiori difficoltà rispetto ai rilievi di regioni economicamente più mature, sembra così aver raggiunto la sua vera nuova "normalità" nell'economia immobiliare. Lo spazio sempre più ristretto e desiderato su cui tutti vogliono abitare, vivere e lavorare, si difende dalla continua domanda, aumentando il suo valore.

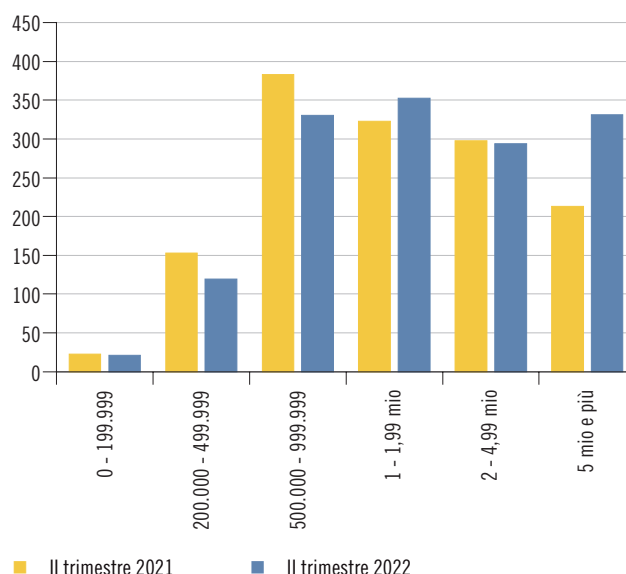
In quale modo questa evoluzione condizionerà l'accesso, già problematico, dei residenti alla proprietà, lo potremo constatare continuando ad osservare la tipologia e la distribuzione delle costruzioni e delle infrastrutture sul nostro territorio.

F. 2
Transazioni immobiliari, secondo la classe di valore in franchi, in Ticino, nel II trimestre 2021 e 2022



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

F. 3
Valore delle transazioni immobiliari (in mio di franchi), secondo la classe di valore in franchi, in Ticino, nel II trimestre 2021 e 2022



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

**SCENDE IL NUMERO MA AUMENTA IL VALORE:
SUPERATI GLI 1,4 MILIARDI DI FRANCHI**

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, secondo 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