

# DIMINUISCONO NUMERO E VALORE DELLE TRANSAZIONI, MA SI RESTA SOPRA IL MILIARDO DI FRANCHI

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, terzo trimestre 2022

*Nel terzo trimestre del 2022 si sono registrate 1.299 transazioni immobiliari, il 20,0% in meno rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. È in calo anche il valore complessivo, che si situa a 1,2 miliardi di franchi, ovvero una diminuzione del 5,7%.*

Nel terzo trimestre del 2022 si sono registrate 1.299 transazioni immobiliari, 325 in meno rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-20,0%). Il risultato è da ricondurre all'evoluzione negativa che ha toccato le PPP e i fondi edificati, che hanno totalizzato rispettivamente 592 e 536 transazioni, registrando flessioni del 22,9% (-176 unità) e del 21,9% (-150 unità). È invece stabile l'andamento dei fondi non edificati, con un totale 171 movimenti (+0,6%; +1 unità).

Rispetto al terzo trimestre del 2021, il volume d'affari complessivo è diminuito del 5,7% (-71,0 milioni), attestandosi a 1,2 miliardi di franchi. Nonostante questa flessione, sono ora otto i trimestri consecutivi a superare con ampio margine la soglia del miliardo di franchi. Come per il numero di transazioni, anche per il valore il risultato è da ricondurre alle contrazioni che hanno toccato le PPP e i fondi edificati, che hanno totalizzato rispettivamente 578,2 (-2,1%; -12,4 milioni) e 563,4 milioni di franchi (-9,4%; -58,8 milioni). Pressoché invariato è il valore complessivo delle transazioni di fondi non edificati, che si attesta a 43,1 milioni di franchi (+0,5%; +0,2 milioni).

Suddividendo le transazioni secondo le classi di valore si nota che, fatta eccezione per le transazioni di un valore pari o superiore ai 5 milioni di franchi, tutte le altre categorie mostrano un calo significativo sia nel numero sia nel valore. La flessione

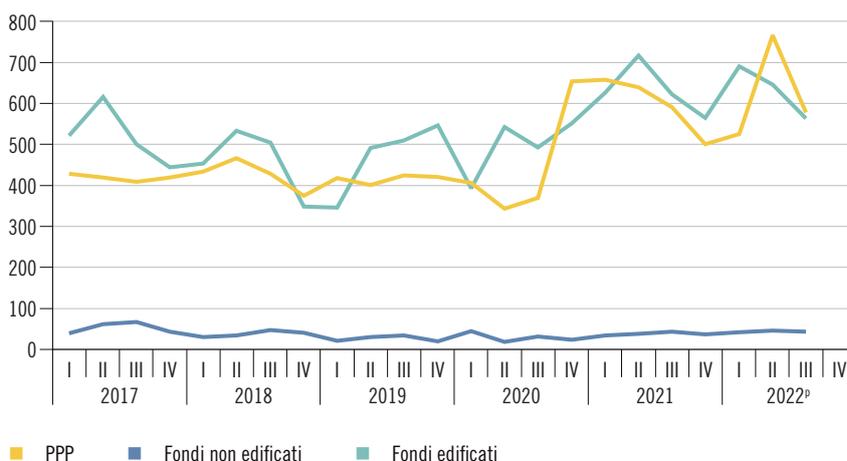
**T.1**  
Transazioni immobiliari (numero e valore in mio di fr.), secondo il genere di fondo, in Ticino, nel III trimestre 2022<sup>1</sup>

|                     | Numero di transazioni |                     | Valore delle transazioni (in mio di fr.) |                     |
|---------------------|-----------------------|---------------------|--|---------------------|
|                     | Ass.                  | Var. % <sup>1</sup> | Ass.                                     | Var. % <sup>1</sup> |
| <b>Totale</b>       | <b>1.299</b>          | <b>-20,0</b>        | <b>1.184,7</b>                           | <b>-5,7</b>         |
| PPP                 | 592                   | -22,9               | 578,2                                    | -2,1                |
| Fondi non edificati | 171                   | +0,6                | 43,1                                     | +0,5                |
| Fondi edificati     | 536                   | -21,9               | 563,4                                    | -9,4                |

<sup>1</sup> Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Il notiziario pubblicato il 10 dicembre 2021 conteneva ancora i dati provvisori.

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

**F.1**  
Transazioni immobiliari (valore in mio di franchi), secondo il genere di fondo, in Ticino, per trimestre, dal 2017



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

del 5,7% constatata a livello globale è stata per così dire “contenuta” grazie al netto incremento di grosse transazioni (di 5 e più milioni di franchi), che dalle 20 unità del terzo trimestre del 2021 sono salite a 32

nel terzo trimestre 2022 (+60,0%), per un totale di 310,9 milioni di franchi (+90,4%). Queste ultime rappresentano solamente il 2,5% del numero totale, ma corrispondono al il 26,2% del valore complessivo.

**DIMINUISCONO NUMERO E VALORE DELLE TRANSAZIONI, MA SI RESTA SOPRA IL MILIARDO DI FRANCHI**

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, terzo trimestre 2022

**Cosa c'è di nuovo**

Il contesto economico attuale è segnato da una forte incertezza. L'uscita dai tassi negativi, una certa ripresa dell'inflazione, unitamente alle turbolenze internazionali, possono avere delle conseguenze anche sul settore immobiliare. Cerchiamo di capire in che modo.

Innanzitutto, i tassi di interesse. Sappiamo che l'aumento dei tassi di interesse della Banca Nazionale ha ridato fiato al mercato obbligazionario, nel quale le quotazioni dei titoli sono correlate inversamente al livello del costo del denaro. Più alti gli interessi, più basso il costo dell'obbligazione, e dunque maggiore la sua redditività. Questa evoluzione ha certamente riaccessato l'interesse degli investitori, soprattutto quelli istituzionali, verso il mercato obbligazionario, altrettanto sicuro, ma più flessibile, dell'immobiliare. Il rialzo dei tassi si concretizza anche come aumento dei costi di finanziamento delle ipoteche, che costituiscono una parte di nuovo determinante nelle variabili di riuscita di un progetto di sviluppo o di un acquisto immobiliare. In entrambi i casi la tensione sull'immobile si allenta, anche se i

prezzi non ristagnano, ma probabilmente rallentano un po' la crescita.

Secondariamente l'inflazione. L'aumento generalizzato dei prezzi colpisce il valore degli immobili in vari modi, ma principalmente con l'innesto di spirali di crescita (anche del 20-30%) sui valori delle materie prime, che contribuiscono a formare il costo dell'immobile: calcestruzzo, acciaio, vetro, legno. L'inflazione spinge verso l'alto anche i salari, altro importante elemento di costo. C'è però una buona notizia. La rivalutazione del franco svizzero sull'estero questa volta compensa l'aumento del costo delle materie prime importate e riduce così l'incidenza dell'inflazione a livelli più sostenibili. Tuttavia, l'aumento dei costi incide fortemente sui margini degli operatori, che possono ripercuotere questi fattori solo in parte sul prodotto finale e tendono a rallentare la loro attività per correre meno rischi.

Da ultimo, ma non per ultimo, il contesto internazionale. Viviamo in una nazione che per ragioni storiche, politiche e culturali è spesso stata risparmiata dalle conseguenze più dure dei conflitti e delle crisi interna-

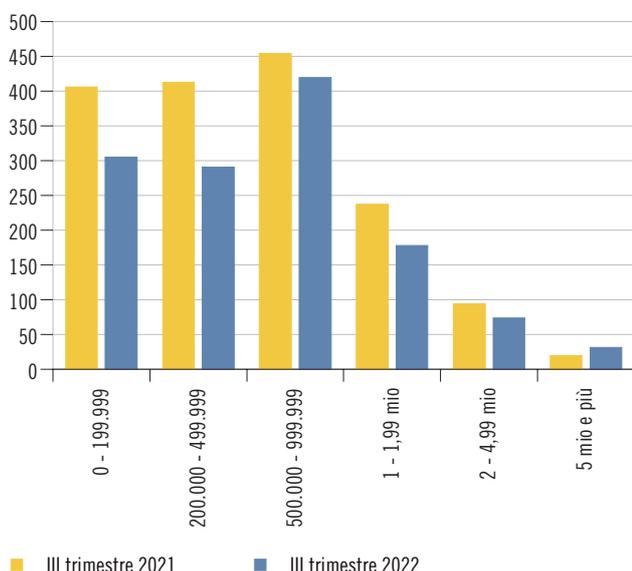


Alberto Montorfani,  
Segretario Svit Ticino

zionali. L'investimento immobiliare, per sua natura legato al territorio, potrebbe perciò conoscere un incremento di interesse. Sono le limitazioni all'acquisto da parte di persone all'estero, unite alle misure di controllo sullo sviluppo delle residenze secondarie, che agiscono in questo caso come limitatori di un possibile sviluppo.

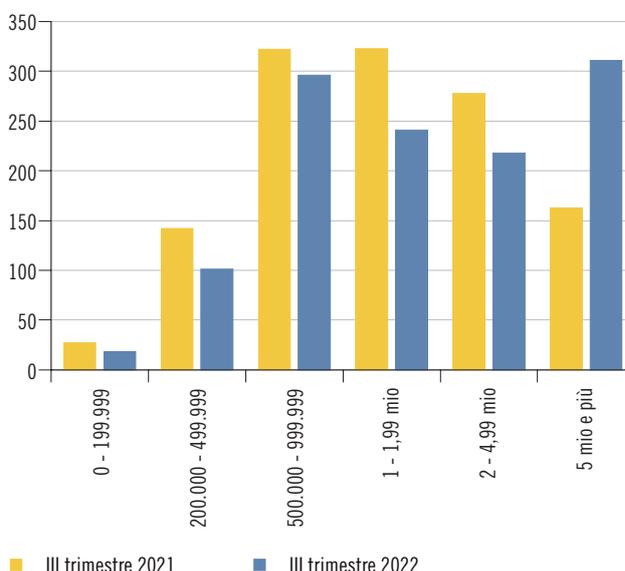
L'azione combinata di questi fattori sulla domanda e sull'offerta, e perciò sui prezzi degli immobili, dipenderà dall'estensione e dalla durata degli effetti combinati di questi tre fattori. Teniamone d'occhio l'evoluzione, saranno utili per comprendere cosa ci riserva il futuro.

**F. 2**  
Transazioni immobiliari (numero), secondo la classe di valore (in franchi), in Ticino, nel III trimestre 2021 e 2022



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

**F. 3**  
Transazioni immobiliari (valore in mio franchi), secondo la classe di valore (in franchi), in Ticino, nel III trimestre 2021 e 2022



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

**DIMINUISCONO NUMERO E VALORE DELLE TRANSAZIONI,  
MA SI RESTA SOPRA IL MILIARDO DI FRANCHI**

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, terzo 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

<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

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

### Tema

09 Costruzioni e abitazioni