

QUARTO TRIMESTRE: CALANO NUMERO E VALORE DELLE TRANSAZIONI. NEL 2022, SUPERATI I 4,8 MILIARDI DI FRANCHI

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, quarto trimestre e anno 2022

Come nel terzo, anche nel quarto trimestre si assiste a un rallentamento del numero e del valore complessivo delle transazioni immobiliari, con flessioni del 17,4% e del 15,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Si interrompe inoltre la serie di trimestri consecutivi che superano la soglia del miliardo di franchi, iniziata nel quarto trimestre del 2020. Le stesse tendenze si riscontrano anche su base annua, dove tuttavia si registra il secondo valore totale più elevato da quando questa statistica è realizzata: 4,8 miliardi di franchi.

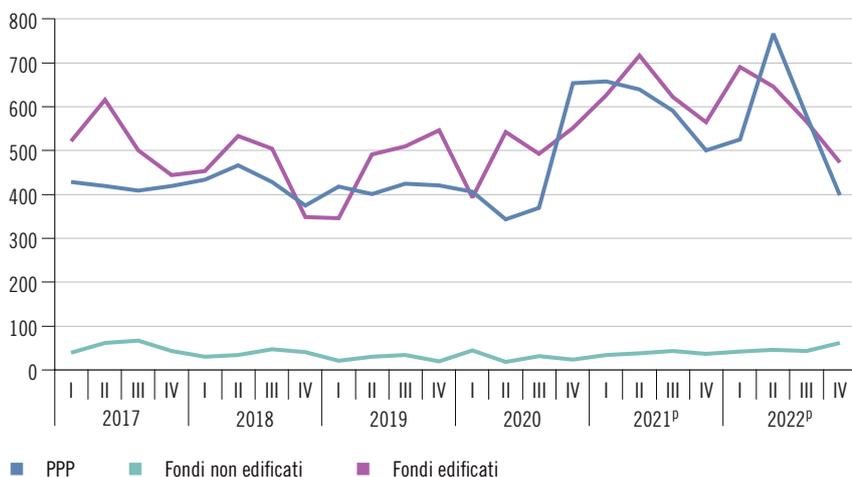
T. 1
Transazioni immobiliari (numero e valore in mio di fr.), secondo il genere di fondo, in Ticino, nel IV trimestre 2022¹

	Numero di transazioni		Valore delle transazioni (in mio di fr.)	
	Ass.	Var. % ¹	Ass.	Var. % ¹
Totale	1.127	-17,4	931,8	-15,4
PPP	498	-16,3	398,4	-20,3
Fondi non edificati	160	-7,5	60,9	+65,7
Fondi edificati	469	-21,4	472,5	-16,4

¹ Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Il comunicato con i dati del IV trimestre 2021 pubblicato il 22 marzo 2022 conteneva ancora i dati provvisori.

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

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



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

Durante il quarto trimestre del 2022 si sono registrate 1.127 transazioni immobiliari, 238 in meno rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-17,4%). Tutti e tre i generi di fondo hanno contribuito a questo rallentamento generale: le PPP hanno totalizzato 498 movimenti (-97 rispetto allo stesso trimestre del 2021; -16,3%), i fondi edificati 469 (-128 unità; -21,4%) e i fondi non edificati 160 (-13 unità; -7,5%).

Il trimestre si chiude con un volume d'affari complessivo di 931,8 milioni di franchi: 170,1 in meno rispetto allo stesso trimestre del 2021 (-15,4%). Dopo otto trimestri di fila al di sopra del miliardo di franchi, gli ultimi tre mesi del 2022 mettono dunque fine a una serie di risultati quantomeno straordinari, iniziata nel quarto trimestre del 2020. Il rallentamento è dovuto all'andamento negativo che ha toccato le PPP e i fondi edificati, che hanno realizzato 398,4 (-101,6 milioni; -20,3%) e 472,5 milioni di franchi (-92,6 milioni; -16,4%). È in controtendenza l'evoluzione dei fondi non edificati, che totalizzano 60,9 milioni di franchi (+24,1 milioni; +65,7%).

Il 2022 si chiude con un totale annuale di 5.337 transazioni immobiliari: il 13,4% in meno rispetto all'anno precedente (-829 unità). Tutti e tre i generi di fondo hanno contribuito a questo risultato: in dodici mesi le PPP hanno registrato un totale di 2.488 movimenti (-356 unità; -12,5%), i fondi edificati 2.176 (-456; -17,3%) e i fondi non edificati 673 (-17 unità; -2,5%).

Le oltre 5.300 transazioni si sono tradotte in un volume d'affari annuo di 4,8 miliardi di franchi, il 4,6% in meno rispetto all'anno precedente (-230,6 milioni). Pur caratterizzata da una con-

**QUARTO TRIMESTRE: CALANO NUMERO E VALORE DELLE TRANSAZIONI.
NEL 2022, SUPERATI I 4,8 MILIARDI DI FRANCHI**

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, quarto trimestre e anno 2022

L'età dell'incertezza

È spesso nei periodi più critici che le statistiche mostrano al meglio la possibile lettura di una realtà in divenire. Per quanto riguarda l'andamento delle transazioni immobiliari dell'ultimo triennio, dopo l'inaspettata ma non inspiegabile impennata pandemica avevamo intravisto una nuova, seppur più complessa, normalità. Questo suggeriva la statistica (vedi contributo nel Notiziario statistico del II trimestre 2022, "La legge del mercato"), ma la realtà ha voluto altrimenti. Lo scoppio della guerra in Ucraina (o meglio, la declinazione ucraina di una guerra mondiale "a pezzi") e le sue conseguenze immediate sul commercio internazionale, sui prezzi e sulla reperibilità delle materie prime e dell'energia, come pure la ripresa dell'inflazione, ci hanno riportato, nello spazio di un mattino di speranza, dentro una nuova età dell'incertezza. Se però l'incertezza pandemica, dopo una prima fase, è stata subito assorbita dalla luce dei vaccini intravisti in fondo al tunnel, il traguardo del percorso imboccato dalla geopolitica mondiale nel febbraio di un anno fa è tutt'altro che prevedibile nei tempi e nei modi.

In un contesto di insicurezza l'atteggiamento degli investitori (speculazioni arrischiate a parte) è di regola l'attesa o la tesaurizzazione. Imbarcarsi in ope-

razioni immobiliari quando elementi fondamentali della riuscita (come il costo del denaro o delle materie prime) non possono essere calcolati e scontati sui prezzi di vendita, mentre i prezzi di vendita stessi (anche senza apparenti flessioni conclamate) non possono essere stimati perché il mercato non propone più una struttura conosciuta e stabile di domanda-offerta, non è consigliato. Gli istituti finanziatori, da parte loro, diventano più prudenti, elevando le richieste di garanzie e di prepagamenti.

Dai dati dell'ultimo trimestre dello scorso anno rileviamo almeno due informazioni che sono preziose per leggere questa realtà:

- i prezzi unitari delle transazioni si confermano in crescita, e questo malgrado la lettura di una possibile evoluzione resti indefinita;
- l'unico cespite che presenta un aumento nel valore delle transazioni è quello dei terreni non edificabili, ciò che depono a favore di una tendenza alla tesaurizzazione in attesa di tempi migliori.

Noi sappiamo quanto nel nostro paese le fortune finanziarie e immobiliari siano debitorie del contesto internazionale e mondiale, potendo offrire in tempi critici più sicurezza e stabilità per beni e perso-



Alberto Montorfani,
Titolare AM Consulenze e
Segretario Svit Ticino

ne. Non è mai bene constatare di essere favoriti dalle disgrazie altrui. Ma nel famoso romanzo "1984", George Orwell prefigurava un contesto mondiale dominato da tre grandi aree geopolitiche che avrebbero assorbito tutti gli stati della terra e sarebbero rimaste in conflitto fra di loro in modo più o meno permanente, attraverso una guerra costante ma di bassa intensità, e circoscritta soprattutto alle zone di confine. Queste tre aree sarebbero state l'Eurasia (Russia e Europa), l'Estasia (Cina e annessi) e l'Oceania (Americhe, Oceania e Inghilterra). Uno scenario che sembra aver impiegato qualche ventennio oltre il previsto per realizzarsi, ma che alla fine sembra quasi la nostra attuale realtà.

QUARTO TRIMESTRE: CALANO NUMERO E VALORE DELLE TRANSAZIONI. NEL 2022, SUPERATI I 4,8 MILIARDI DI FRANCHI

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, quarto trimestre e anno 2022

trazione, la somma realizzata nel corso del 2022 rappresenta il secondo valore più elevato da quando questa statistica è realizzata, sorpassato solamente dai 5 miliardi (e più) rilevati nel 2021. Con 2,3 e 2,4 miliardi di franchi, le PPP e i fondi edificati segnano dei cali del 4,9% (-118,1 milioni) e del 6,1% (-154,0 milioni) rispetto al 2021, mentre i fondi non edificati crescono del 27,6%, stabilendosi a 191,8 milioni di franchi (+41,5 milioni).

T. 2

Transazioni immobiliari (numero e valore in mio di fr.), secondo il genere di fondo, in Ticino, nel 2022^p

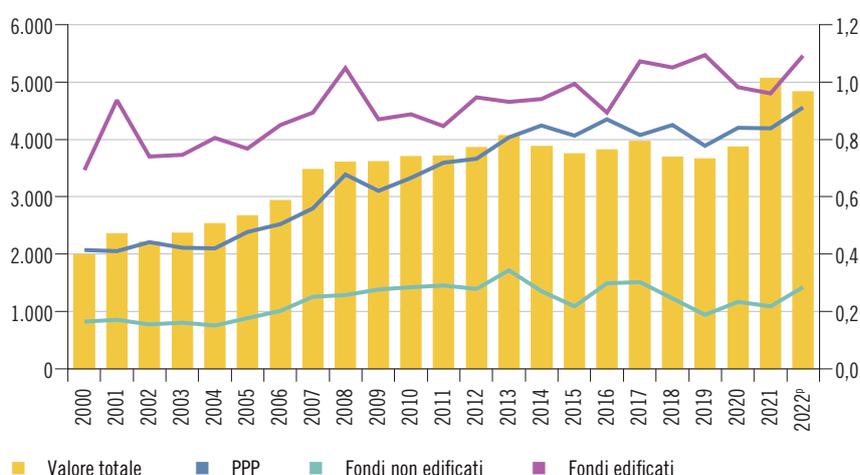
	Numero di transazioni		Valore delle transazioni (in mio di fr.)	
	Ass.	Var. % ¹	Ass.	Var. % ¹
Totale	5.337	-13,4	4.836,5	-4,6
PPP	2.488	-12,5	2.269,6	-4,9
Fondi non edificati	673	-2,5	191,8	+27,6
Fondi edificati	2.176	-17,3	2.375,0	-6,1

¹ Rispetto ai valori totali dell'anno precedente. Il comunicato pubblicato il 22 marzo 2022 conteneva ancora i dati provvisori.

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

F. 2

Transazioni immobiliari: valore totale e valore medio per transazione secondo il genere di fondo (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

^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