

# PRIMO TRIMESTRE: FORTE CONTRAZIONE DELLE TRANSAZIONI IMMOBILIARI

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, primo trimestre 2023

*Rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, il primo trimestre del 2023 è caratterizzato da una netta contrazione sia del numero sia del valore delle transazioni immobiliari. Se ne sono infatti registrate 1.080 in totale per un valore di 1,0 miliardo di franchi, pari a delle flessioni del 20,2% e del 20,1% rispetto ai primi tre mesi del 2022.*

Nel corso del primo trimestre del 2023 si sono registrate 1.080 transazioni immobiliari, 273 in meno rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-20,2%).

Questo risultato è frutto dell'evoluzione particolarmente negativa che ha toccato tutte e tre le tipologie di fondo: le PPP hanno totalizzato 565 transazioni

(-10,5%; -66 unità rispetto al primo trimestre del 2022), i fondi edificati 394 (-28,4%; -156 unità) e i fondi non edificati 121 (-29,7%; -51 unità).

Nei primi tre mesi del 2023, il volume d'affari complessivo ha raggiunto 1,0 miliardo di franchi: un valore in calo del 20,1% (-253,3 milioni di franchi) rispetto al primo trimestre del 2022. Come per il numero di transazioni, anche per il valore questo risultato è da ricondurre alle contrazioni che hanno toccato tutte e tre le tipologie di fondo. Le PPP hanno totalizzato 482,0 milioni di franchi (-8,4%; -43,9 rispetto al primo trimestre del 2022), i fondi edificati 487,2 (-29,7%; -206,2 milioni di franchi) e i fondi non edificati 36,3 milioni di franchi (-7,9%; -3,1 milioni di franchi).

La flessione del 20,1% del valore totale delle transazioni è in gran parte riconducibile all'importante contrazione che ha toccato le transazioni di un valore compreso tra i 500 mila e gli 1,9 milioni di franchi, il cui numero e valore (434 movimenti nei primi tre mesi del 2023, per un totale di 404,1 milioni di franchi) sono diminuiti, rispettivamente, del 24,3% (-139 unità) e del 25,2% (-135,8 milioni di franchi). A differenza dei trimestri precedenti le "grosse" transazioni (di 5,0 o più milioni di franchi) non hanno attuito l'andamento negativo negli altri segmenti di valore: nel primo trimestre del 2023 se ne sono registrate 25 (-26,5%; -9 unità) per un totale di 277,6 milioni di franchi (-25,4%; -94,4 milioni di franchi).

## T. 1

Transazioni immobiliari (numero e valore in mio di fr.), secondo il genere di fondo, in Ticino, nel I trimestre 2023<sup>1</sup>

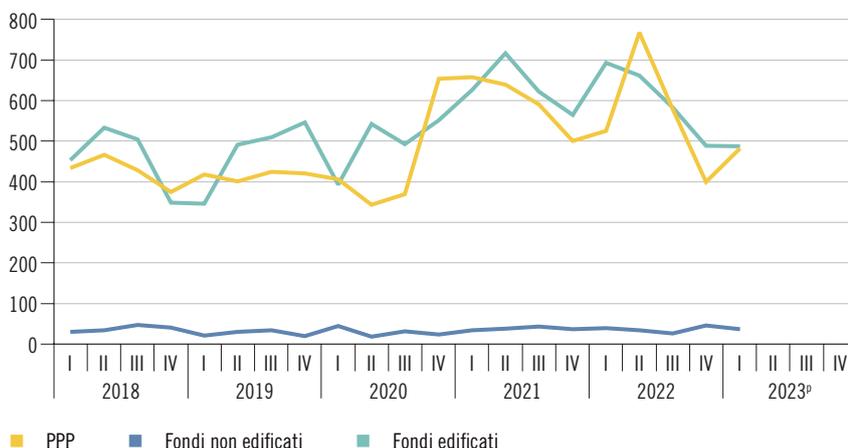
	Numero di transazioni		Valore delle transazioni (in mio di fr.)	
	Ass.	Var. % <sup>1</sup>	Ass.	Var. % <sup>1</sup>
<b>Totale</b>	<b>1.080</b>	<b>-20,2</b>	<b>1.005,5</b>	<b>-20,1</b>
PPP	565	-10,5	482,0	-8,4
Fondi non edificati	121	-29,7	36,3	-7,9
Fondi edificati	394	-28,4	487,2	-29,7

<sup>1</sup> Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Il notiziario pubblicato il 15 giugno 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 2018



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

**PRIMO TRIMESTRE: FORTE CONTRAZIONE DELLE TRANSAZIONI IMMOBILIARI**

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, primo trimestre 2023

**Chi serve l'immobiliare**

I risultati della statistica sulle transazioni del primo trimestre dell'anno 2023 ci riportano a due aspetti fondamentali e tipici del settore immobiliare. Una di carattere generale e sempre valida indipendentemente dal contesto: l'immobiliare è una attività di servizio. L'altra più legata alle dimensioni del territorio sul quale viene offerta l'analisi: il nostro cantone è una realtà economicamente ridotta e territorialmente limitata. Riguardo al primo aspetto, la valutazione dell'evoluzione di qualsiasi parametro relativo al mercato immobiliare non può prescindere dal fatto che gli immobili servono principalmente due attività umane: l'abitazione e il lavoro. Nel nostro cantone si aggiunge a questo anche la presenza di una forte componente di domanda di origine esterna (turismo e residenze di vacanza), che però nel grosso delle analisi non cambiano la sostanza delle cose. La demografia cantonale ha reso evidente il cambiamento di paradigma che il nostro territorio sta vivendo dal punto di vista economico. Da territorio di immigrazione a terra di emigrazione, soprattutto giovanile,

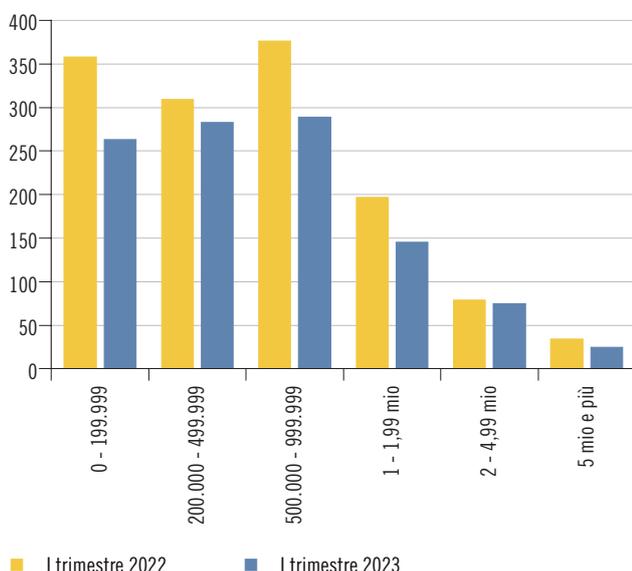
verso gli altri cantoni svizzeri e verso l'estero. Nello stesso tempo stiamo vivendo la riconfigurazione del tessuto economico, con la perdita del primato del settore finanziario e la nascita di altri settori che ancora non hanno saputo riprenderne il posto in termini di dimensione, di opportunità di lavoro, soprattutto indigeno, e di forza economica di traino. La crescita costante e regolare del frontalierato, che supplisce e completa parzialmente il deficit di forza lavoro che comunque la nostra regione ancora necessita, non costituisce però alcun fattore di sostegno all'edilizia abitativa residenziale. Circa il secondo aspetto, non possiamo nasconderci che sul nostro triangolo di terra elvetica godiamo del privilegio di poter analizzare al pettine fine, con esuberanza di dati, quasi qualsiasi aspetto della nostra vita sociale, economica, politica e culturale. Ciò non toglie che le ridotte dimensioni del nostro territorio non permettano, per un ridotto periodo di tempo come il trimestre, analisi di tipo macroeconomico su tendenze o cicli generali o settoriali. In un catino



Alberto Montorfani,  
Segretario Svit Ticino

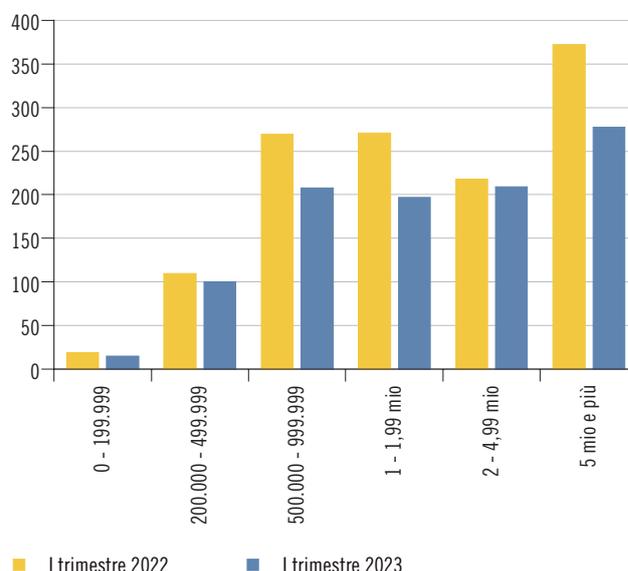
anche un sassolino crea un'onda anomala. La forte riduzione relativa delle transazioni di questo trimestre, su tutti i comparti analizzati, sembra così più la conseguenza dell'elevato interesse per il settore durante la pausa pandemica, già rilevata e commentata, che non l'indicazione di una nuova tendenza o di un pericolo in atto. Presteremo nuova attenzione ai prossimi trimestri per poter eventualmente verificare, nello svolgersi dei mesi a venire, alcune ipotesi per ora ancora premature.

**F. 2**  
Transazioni immobiliari (numero), secondo la classe di valore (in franchi), in Ticino, nel I trimestre 2022 e 2023



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 I trimestre 2022 e 2023



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

## PRIMO TRIMESTRE: FORTE CONTRAZIONE DELLE TRANSAZIONI IMMOBILIARI

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, primo trimestre 2023

### 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