



Ufficio di statistica  
Stabile Torretta  
CH-6501 Bellinzona

Tel. +41 (0)91 814 64 16 dfe-ustat.cds@ti.ch  
Fax +41 (0)91 814 64 19 www.ti.ch/ustat

Bellinzona, 27 marzo 2009

## Mercato immobiliare: 2008, Ticino

# Calano le domande di costruzione, stagnano le compravendite

I primi dati statistici relativi all'intero 2008 indicano che la recessione economica in atto è destinata a investire anche il settore delle costruzioni. Il valore complessivo delle domande di costruzione presentate nel 2008 è diminuito del 20% circa rispetto al 2007 e la diminuzione è stata più marcata nel secondo semestre. Calano in modo più vistoso (-30% ca.) le domande nell'edilizia non abitativa, rispetto a quelle dell'edilizia abitativa (-15.7%). Dopo cinque anni di crescita costante e sostenuta, nel 2008 ristagna il valore complessivo delle transazioni immobiliari (+1.5%).

La disponibilità dei primi dati statistici relativi all'intero anno 2008 consente di "tastare il polso" al mercato immobiliare ticinese, in un momento indubbiamente molto critico per l'economia in generale. Il presente esame si fonda sulle statistiche mensili (in numero ed in valore), prodotte dall'Ustat, relative al valore delle **domande di costruzione** e delle **transazioni immobiliari**. Le tabelle di dettaglio, alle quali rinviamo per una migliore comprensione di questo commento, sono pubblicate ed aggiornate mensilmente nel sito internet dell'Ustat. I dati che ci apprestiamo a passare in rassegna non riflettono l'effettiva attività di costruzione, di abitazioni o di altro, in un dato momento, ma in una certa misura l'anticipano e quindi si prestano, con le dovute precauzioni, per formulare qualche ipotesi circa la sua evoluzione a breve e medio termine. L'acquisto di un fondo può preludere ad un'attività di costruzione: nuova costruzione se il fondo non è già edificato; lavori di ristrutturazione se il fondo

è costruito. L'inoltro di una domanda di costruzione rappresenta il primo passo di un processo che nella maggior parte dei casi porta, in tempi più o meno lunghi, alla costruzione effettiva.

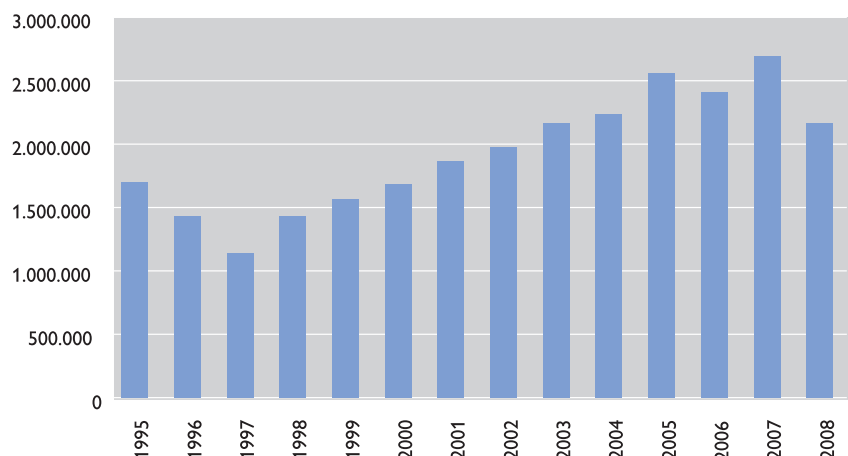
### 1. Le domande di costruzione

Il valore complessivo delle domande di costruzione inoltrate in Ticino nel corso del **2008**, con una cifra assoluta pari a **2'161.2 mio. di franchi**, risulta in netta diminuzione (-19.7%) rispetto all'anno precedente. Alla luce di questo risultato, la forte progressione registrata ancora nel 2007 (vedi fig. 1) può essere interpretata – realisticamente – come un'ultima fiammata in una fase diventata calante già nel 2006. Lo stesso dato potrebbe

prestarsi ad una lettura più ottimista, nel senso di ritenere che l'inversione di tendenza non è ancora definitivamente accertata. L'andamento delle domande di costruzione all'interno del 2008 sembrerebbe confermare la prima ipotesi; infatti il calo è stato assai più pronunciato nel 2° semestre (-24.1%) che non nel 1° (-14.6%). Ad ogni modo, per dirimere la questione, saranno decisivi i dati sull'andamento delle domande di costruzione nei primi mesi del 2009.

La diminuzione del valore delle domande di costruzione nel 2008 è più pronunciata nell'**edilizia non abitativa (-30.8%)** e più contenuta nel caso dell'**edilizia abitativa (-15.7%)** (vedi fig. 2). Anche se il comparto dell'edilizia non abitativa è meno importante dal punto di vista puramente quantitativo, la netta diminu-

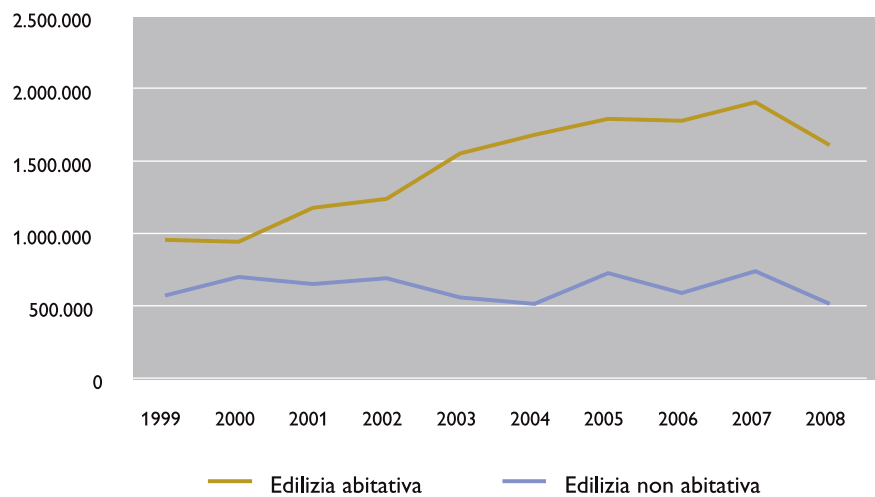
**Fig. 1: Valore (in 1.000 fr.) delle domande di costruzione inoltrate, in Ticino, per anno, dal 1995**



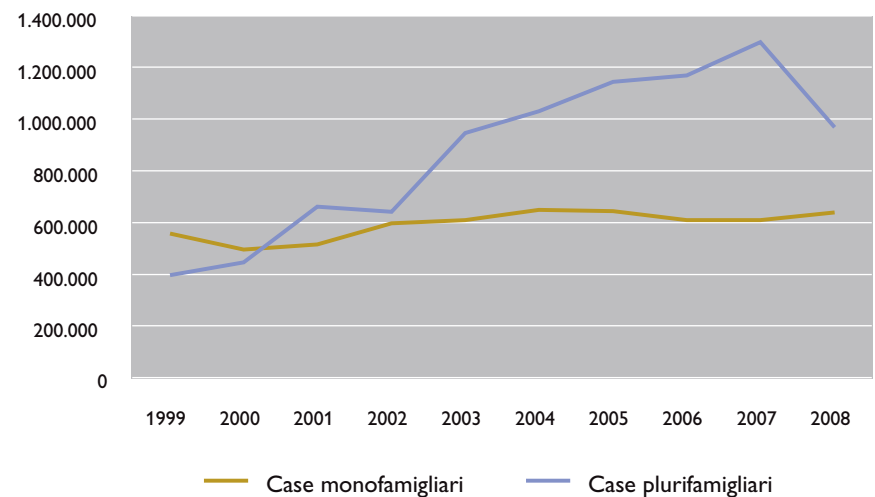
zione registrata nel 2008 (e ancora più marcata nel 2° semestre), lancia un segnale negativo che non può essere sottovalutato. In questo ambito sono infatti compresi gli investimenti in campo industriale, commerciale, amministrativo (uffici), turistico, alberghiero ed agricolo. La prudenza degli operatori economici nel prospettare l'ampliamento o l'adeguamento della loro base infrastrutturale, da una parte è destinata ad avere un riflesso negativo diretto sul volume delle attività di costruzione nel prossimo futuro, d'altra parte segnala genericamente la loro crescente sfiducia rispetto alla capacità di mantenere e consolidare l'attuale livello di produzione nel rispettivo settore di attività. Questa valutazione è confermata da un'analisi più particolareggiata delle domande di costruzione: nel 2008 è stata meno frequente, rispetto al 2007, la presentazione di progetti di grosse dimensioni (investimento superiore ai 10 milioni di franchi) nel campo delle attività produttive.

All'interno del comparto abitativo cala nettamente il valore delle domande di costruzione concernente gli **edifici plurifamigliari (-25.4%)**, mentre aumenta, seppur leggermente, quello relativo alla costruzione di **case monofamigliari (+5.0%)**. Il risultato non è sorprendente. La presentazione di domande per la costruzione o la ristrutturazione di case monofamigliari è molto stabile nel tempo (vedi fig. 3) e rappresenta una sorta di "zoccolo duro" dell'edilizia abitativa, non troppo influenzato dall'andamento congiunturale generale. Al momento attuale la sua tenuta, eventualmente una sua evoluzione in controtendenza e in leggero rialzo, è perfettamente plausibile in ragione dei favorevoli tassi ipotecari ottenibili sul mercato. Al contrario le domande relative alle case plurifamigliari (soprattutto i progetti di nuove costruzioni, meno gli interventi di ristrutturazione) sono strettamente influenzati dalla congiuntura generale. Per gli operatori immobiliari il basso costo del denaro attuale e prospettato può non essere uno stimolo sufficiente per contrastare gli altri fattori di valutazione negativi, in primis l'apprezzamento di quella che potrà essere la richiesta di abitazioni sul mercato. Per una corretta valutazione della situazione e delle prospettive bisogna però ricordare che negli scorsi anni l'attività nell'edilizia

**Fig. 2: Valore (in 1.000 fr.) delle domande di costruzione inoltrate, per comparto e per anno, dal 1999**



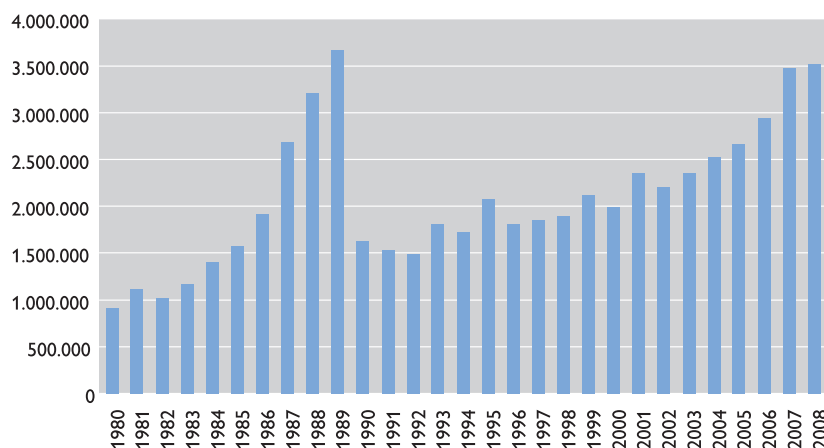
**Fig. 3: Valore (in 1.000 fr.) delle domande di costruzione nell'edilizia abitativa, per tipo di casa, dal 1999**



abitativa è stata molto intensa, sia a livello di nuove domande di costruzione sia a livello di nuova produzione effettiva ed immissione di abitazioni sul mercato. Inoltre al momento attuale il numero di edifici abitativi in costruzione è molto elevato e ci si può attendere una consistente ultimazione di nuove abitazioni nel corso dei prossimi mesi. Probabil-

mente gli operatori del settore immobiliare, resi prudenti dal difficile clima congiunturale, prima di lanciarsi in nuove operazioni impegnative attendono di vedere in che misura la domanda di alloggi - sia in affitto sia in proprietà - è in grado di assorbire la consistente produzione recente ed attuale.

**Fig. 4: Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, per anno, in Ticino, dal 1980**



## 2. Le transazioni immobiliari

Nel corso del 2008 il valore delle transazioni immobiliari in Ticino ha registrato una crescita rispetto al 2007 limitata all'**1.5 %**, pur superando in cifre assolute la soglia dei **3,5 miliardi di franchi**: un valore complessivo annuale che si avvicina molto, almeno in termini nominali, a quello raggiunto nel 1989, cioè all'apice del boom immobiliare degli anni '80, cui ha fatto seguito - com'è noto - una rovinosa caduta. (vedi fig. 4). Durante i cinque anni precedenti il 2008 la crescita era stata ininterrotta e viepiù sostenuta. Facendo astrazione da alcune limitate fluttuazioni annuali, la fase ascendente durava addirittura da oltre un quindicennio. Era quindi inevitabile che potesse prima o poi fermarsi o rallentare. Il problema è semmai il fatto che l'arresto avvenga propria all'inizio di una fase di recessione economica e può quindi essere letto come ulteriore segnale della serietà e della profondità della crisi stessa. Tanto più che durante il 1° semestre del 2008 le transazioni erano ancora in significativa crescita (**+9.1%**), mentre sono diminuite nel 2° semestre (**-5.8%**). Anche in questo caso, come per le domande di costruzione, sarà comunque decisiva l'osservazione dell'evoluzione delle transazioni immobiliari durante i primi mesi del 2009.

Il comportamento nel 2008 dei tre comparti nei quali le transazioni vengono abitualmente ripartite, è differenziato (vedi fig. 5). Risulta in leggera diminuzione il valore delle transazioni

relative ai **fondi non edificati (-2.5%)** e di quelle concernenti i **fondi edificati (-1.8%)**, mentre sullo slancio degli anni precedenti continua, ma in proporzioni molto più contenute, la progressione delle transazioni relative alle **proprietà per piani (+6.6%)**. Il numero delle transazioni (vedi fig. 6) è diminuito rispetto al 2007 in tutti e tre i comparti, compreso quello delle PPP. Ciò significa che è aumentato il valore medio delle transazioni, ovvero - nel caso delle PPP - la qualità e lo standing medio degli oggetti venduti/comperati.

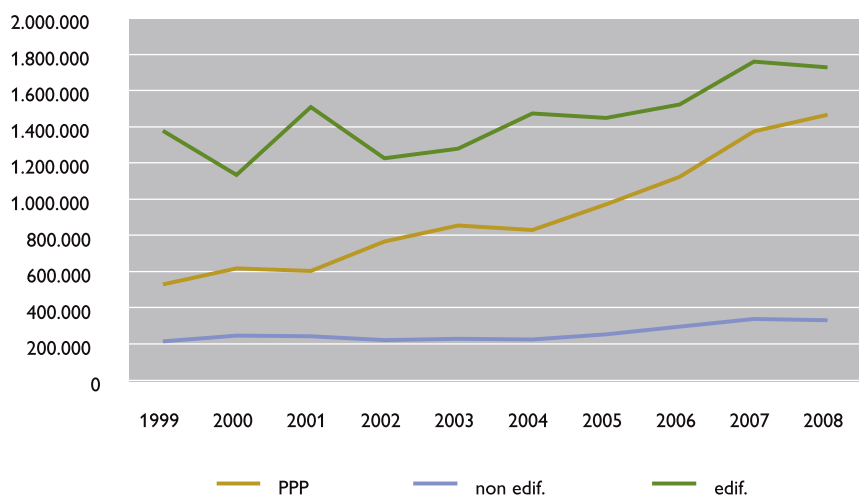
I **fondi non edificati**, in particolare quelli destinati all'edificazione, ma anche i terreni

agricoli, sono notoriamente un bene sempre più raro in Ticino. Negli ultimi 15 anni le compravendite in questo campo, in numero e in valore, sono state contenute e costanti. In un clima di recessione economica e di giustificata sfiducia nei prodotti finanziari su cui investire i risparmi, il fondo non edificato può facilmente diventare oggetto di tesaurizzazione e quindi tenuto saldamente nelle mani di chi lo possiede quale riserva di valore sicura. È perciò comprensibile che le compravendite possano ulteriormente stagnare, con la conseguenza di inibire la nuova edificazione.

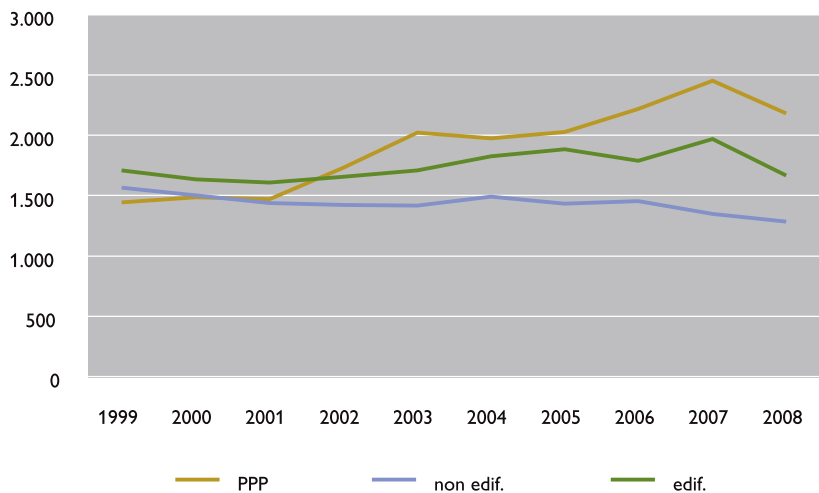
Le transazioni relative ai **fondi edificati** hanno sempre fatto la parte del leone dal punto di vista quantitativo, ciò che è perfettamente logico considerata l'estensione del patrimonio costruito, e nel medio periodo hanno seguito un'evoluzione altalenante, ma comunque in crescita nei cinque anni precedenti il 2008. In questo caso l'arretramento registrato nel 2008 non dovrebbe essere causato da un calo dell'offerta (messa in vendita di fondi), bensì dalla prudenza della domanda influenzata anche dall'aspettativa di una possibile riduzione dei prezzi.

Nel caso **PPP** (in massima parte si tratta di appartamenti destinati all'abitazione primaria o secondaria) il numero delle transazioni può essere più significativo del loro valore. Orbene nel 2008 il numero di queste transazioni è calato in proporzioni non tra-

**Fig. 5: Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, per tipo di oggetto, in Ticino, dal 1999**



**Fig. 6: Numero delle transazioni immobiliari, per tipo di oggetto, in Ticino, dal 1999**



scurabili (-10.9%), dopo essere aumentato significativamente (da 2000 a 2500 unità) nei due anni precedenti. Il fatto che il valore delle medesime transazioni abbia continuato ad aumentare nel 2008 (seppure in termini molto più contenuti rispetto agli anni precedenti) riflette – come si è già detto – un significativo aumento del valore medio degli oggetti scambiati, ciò che a sua volta può essere ricondotto (ma questa è un’osservazione intuitiva, non documentabile attraverso il nostro rilevamento statistico) ad una maggiore presenza di oggetti di standing elevato, ovvero “di lusso”, destinati alla residenza secondaria, nei centri turistici affermati del Luganese e del Locarnese. Come abbiamo già sottolineato in precedenti occasioni, l’evoluzione delle transazioni relative alle PPP riflette in termini temporali più immediati l’andamento del mercato delle costruzioni. Le transazioni infatti concernono in massima parte edifici e abitazioni appena costruiti o in fase di costruzione. È comunque troppo presto per stabilire se i dati del 2008 (calo del numero e assestamento del valore) segnino la fine di un ciclo ormai quasi decennale di espansione del comparto delle abitazioni (primarie e secondarie) offerte ed acquisite in proprietà.

### 3. Conclusioni

Sulla scorta dei dati statistici passati in rassegna e di considerazioni di carattere più generale possiamo avanzare alcune conclusioni circa le prospettive del settore delle costruzioni nel prossimo futuro:

1. La significativa diminuzione, nel 2008, delle nuove domande di costruzione inoltrate, è destinata inevitabilmente a tradursi in un calo delle attività di costruzione effettive del settore privato. Tale effetto non dovrebbe farsi sentire troppo durante la prima parte del corrente 2009, dove potrebbe ancora giocare un ruolo positivo l’onda lunga delle numerose domande di costruzione presentate nel 2007 e che nel frattempo possono aver maturato tutte le condizioni per essere messe in cantiere. La rapidità e l’intensità del calo successivo dipenderà molto dal contesto economico generale e soprattutto dalle aspettative degli operatori economici. È evidente che qualora si dovesse instaurare un clima di pessimismo e di sfiducia rispetto al futuro, potrebbe rapidamente aumentare, rispetto a tempi normali, la quota di progetti che vengono rinviati o abbandonati e il calo delle attività effettive potrebbe essere più marcato.
2. Nel campo dell’edilizia abitativa, l’elevato numero di cantieri aperti ancora alla fine del

2008 (vedi il comunicato Ustat N. 2009.02 “L’edilizia abitativa tiene, per ora”) dovrebbe contribuire a mantenere elevato il volume delle attività di costruzione durante la prima parte del 2009 (vedi sopra) ed assicurare nel contempo una consistente offerta sul mercato di nuove abitazioni terminate. Col trascorrere dei mesi è invece probabile che il numero dei cantieri conclusi (ed il relativo volume dei lavori) non sia più compensato da un corrispondente numero di nuovi cantieri aperti.

3. Il netto calo delle domande di costruzione nel campo dell’edilizia non abitativa – cioè delle costruzioni (nuove o di ristrutturazione) destinate allo svolgimento delle attività produttive nei diversi settori economici – è ancora più inquietante poiché non solo è destinato a contribuire al calo delle attività dell’edilizia nei prossimi mesi, ma in aggiunta segnala indirettamente la scarsa fiducia degli operatori circa la possibilità a termine di consolidare o almeno mantenere l’attuale livello delle attività di produzione e di servizio nei rispettivi campi.
4. La stagnazione delle compravendite che, dopo un quindicennio di espansione continua potrebbe essere considerata normale, nel contesto economico attuale assume anch’essa il significato di indicatore negativo che getta ulteriori ombre sulle possibilità del settore delle costruzioni di mantenere le proprie posizioni nel medio termine. ■

## Cenni metodologici

### A. Domande di costruzione

La registrazione sistematica, da parte dell'Ustat, delle domande di costruzione inoltrate dai committenti al competente Ufficio cantonale, costituisce la base di partenza per l'allestimento, in collaborazione con l'UST, delle statistiche annuali delle costruzioni e delle abitazioni e per l'aggiornamento del Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA). Sulla scorta delle medesime registrazioni l'Ustat allestisce anche la statistica mensile, in numero e in valore, relativa agli oggetti per i quali viene presentata una domanda di costruzione. In questo modo si ottengono informazioni su quella che si può definire "l'intenzione di costruire". Per conoscere questo aspetto si prendono in considerazione i costi preventivati per la realizzazione del progetto indicati nelle domande di costruzione. Il rilevamento riguarda pertanto tutti i lavori soggetti a domanda di costruzione. In pratica la statistica riguarda però quasi esclusivamente gli investimenti nell'edilizia da parte del settore privato. La maggior parte dei lavori pubblici infatti non è soggetta a domanda di costruzione. Non sono inclusi nella statistica nemmeno gli altri i lavori non soggetti a domanda, cioè i piccoli lavori privati soggetti a notifica, i lavori soggetti a altre leggi o procedure e i lavori di manutenzione. È importante sottolineare che i risultati di questa statistica, basata sulle domande di costruzione, non riflettono automaticamente il reale andamento del settore dell'edilizia ticinese, ma rappresentano degli indicatori di tendenza delle intenzioni di investimento nel settore e dell'evoluzione possibile nei prossimi anni. Le tendenze qui delineate possono infatti venire confermate o smentite a dipendenza del tasso di realizzazione dei progetti consegnati presso l'Ufficio delle domande di costruzione del Cantone (quindi della concessione della licenza, delle intenzioni finali dei progettisti e delle risorse a disposizione dei committenti, nonché dell'andamento dei prezzi dell'edilizia).

### B. Transazioni immobiliari

La statistica sulle transazioni immobiliari viene effettuata dall'Ustat utilizzando la documentazione messa 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 permuta con conguaglio.

Oltre a produrre le statistiche annuali ricorrenti e a rispondere a richieste di informazioni specifiche, la banca dati con le informazioni sulle singole transazioni (disponibili a partire dal 1995) consente all'Ustat di presentare la statistica mensile delle transazioni immobiliari (fa stato la data in cui è avvenuta formalmente la transazione) suddivisa nei tre grandi comparti tradizionali (vedi glossario).

**Fondi edificati:** comprendono tutti i fondi con edifici, ad esclusione delle proprietà per piani (che costituisce una categoria a sé stante). Questa categoria raggruppa quindi situazioni disparate che vanno dalle casette monofamigliari, al grande palazzo, all'edificio commerciale o industriale.

**Fondi non edificati:** raggruppano tutte le compravendite di terreni senza costruzione, indipendentemente dalle loro caratteristiche pianificatorie;

**Proprietà per piani (PPP):** costituite generalmente da un appartamento, ma che 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.).

### Informazioni

Tarcisio Cima, Unità del territorio, Ustat  
Tel: +41 (0)91 814 64 35  
[tarcisio.cima@ti.ch](mailto:tarcisio.cima@ti.ch)