

SECONDO TRIMESTRE: CALANO NUOVAMENTE NUMERO E VALORE DELLE TRANSAZIONI IMMOBILIARI

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, secondo trimestre 2023

Dopo il primo, anche il secondo trimestre del 2023 si chiude con un netto calo sia del numero sia del valore totale delle transazioni immobiliari, che hanno raggiunto rispettivamente 1.216 movimenti e quasi 1,2 miliardi di franchi: -22,0% e -20,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Solamente le transazioni di un valore pari o superiore a 5 milioni di franchi hanno registrato un incremento di valore (+10,0%) rispetto al secondo trimestre del 2022.

Nel corso del secondo trimestre del 2023 sono state registrate 1.216 transazioni immobiliari, 343 in meno rispetto allo stesso periodo del 2022 (-22,0%).

Questo risultato è frutto dell'evoluzione particolarmente negativa che ha toccato tutte e tre le tipologie di fondo: le PPP hanno totalizzato 608 transazioni (-20,8%; -160 unità rispetto al secondo trimestre del 2022), i fondi edificati 467 (-26,7%; -170 unità) e i fondi non edificati 141 (-8,4%; -13 unità).

Nei mesi di aprile, maggio e giugno 2023 il volume d'affari complessivo ha raggiunto quasi 1,2 miliardi di franchi: un valore in calo di 304,0 milioni di franchi rispetto allo stesso periodo del 2022 (-20,8%). Questo risultato è da ricondurre alle importanti contrazioni che hanno toccato le PPP e i fondi edificati, che hanno totalizzato rispettivamente 521,8 (-32,0%; -245,8 milioni di franchi) e 593,6 milioni di franchi (-10,3%; -67,9 milioni di franchi). Sono invece aumentati i fondi non edificati, che hanno raggiunto 44,2 milioni di franchi (+27,9%; +9,6 milioni di franchi).

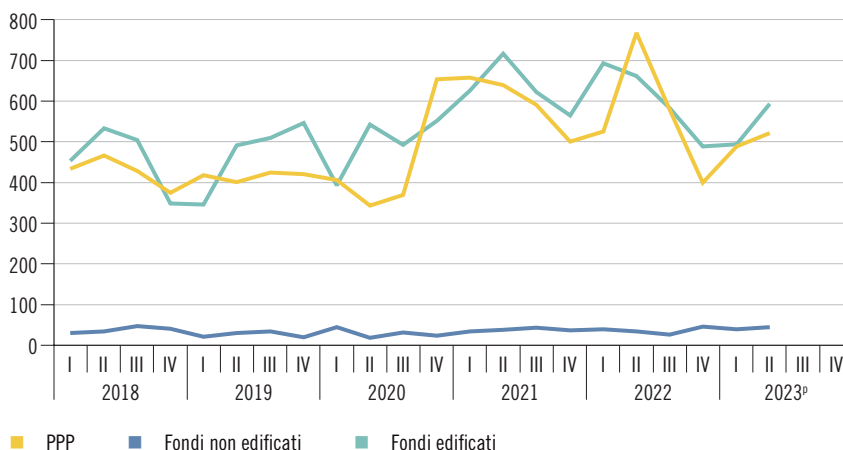
T. 1
Transazioni immobiliari (numero e valore in mio di fr.), secondo il genere di fondo, in Ticino, nel II trimestre 2023¹

	Numero di transazioni		Valore delle transazioni (in mio di fr.)	
	Ass.	Var. % ¹	Ass.	Var. % ¹
Totale	1.216	-22,0	1.159,6	-20,8
PPP	608	-20,8	521,8	-32,0
Fondi non edificati	141	-8,4	44,2	+27,9
Fondi edificati	467	-26,7	593,6	-10,3

¹ Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Il notiziario pubblicato il 23 settembre 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

Tutte le categorie di valore di transazioni - salvo quella di 5,0 o più milioni di franchi - hanno registrato una contrazione sia del numero sia del valore totale. In termini assoluti, sono quelle di un valore compreso tra 500 e 999,9 mila franchi ad aver registrato le flessioni più importanti: -164 transazioni (-34,7% rispetto allo stesso periodo del 2022) e -110,8 milioni di franchi (-33,1%). Le grosse transazioni (di 5,0 o più milioni di franchi) sono diminuite di un'unità, ma il loro valore complessivo è aumentato di 33,6 milioni di franchi (+10,0%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; questo incremento non ha però potuto assorbire le perdite registrate nelle altre categorie di valore.

SECONDO TRIMESTRE: CALANO NUOVAMENTE NUMERO E VALORE DELLE TRANSAZIONI IMMOBILIARI

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, secondo trimestre 2023

Attraversiamo il Mar Rosso

Quello che si avvia alla conclusione sembra un anno difficile per le transazioni immobiliari. La statistica, che confronta il secondo trimestre del 2023 con lo stesso periodo dell'anno precedente, ci dice che per la seconda volta il calo è dell'ordine del 20%! Ma se potessimo idealmente "saltare" i due anni euforici della pandemia, la contrazione delle vendite sull'edificato (incluse le PPP) si trasformerebbe in un assestamento, se non addirittura in un miglioramento: segno che si sta verificando l'atteso "rientro nella normalità". Dai dati sui fondi non edificati rileviamo poi nuovi stimoli per una più dettagliata e incoraggiante analisi del momento presente. Abbiamo già rilevato come l'incertezza creata dal ritorno dell'inflazione e dalla nuova variabilità dei tassi di interesse costituisca un freno alla dinamica delle vendite. I potenziali acquirenti, così come i promotori, di fronte a scenari

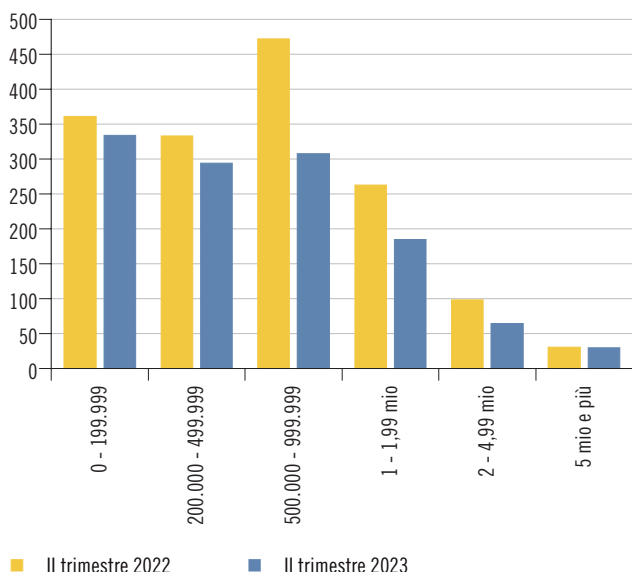
incerti preferiscono attendere. Ciò non significa, ed è questo il possibile senso della ripresa degli acquisti di fondi non edificati, che si sia perso l'interesse per l'acquisto o per le nuove edificazioni. Le risorse sono comunque presenti, ma per il momento meglio non avviarsi sull'incerta strada dello sviluppo immobiliare. Con i tassi variabili e l'inflazione ancora in movimento resta difficile calcolare i costi degli investimenti e, soprattutto, le aspettative dei prezzi di vendita, che devono essere fissati in anticipo e sono poi difficili da correggere in corso d'opera. Può essere allora colto il momento per assicurarsi una riserva di lavoro futuro, o una riserva *tout court* per i fondi propri in esubero: un'alternativa al materasso o al conto in banca. I primi segnali economici di una stabilizzazione, sia sul fronte dei tassi sia su quello dell'inflazione, sembrano essere in arrivo. Ci aspetta ancora un autunno leggermente frenato e magari



Alberto Montorfani,
Titolare AM Consulenze e
Segretario Svit Ticino

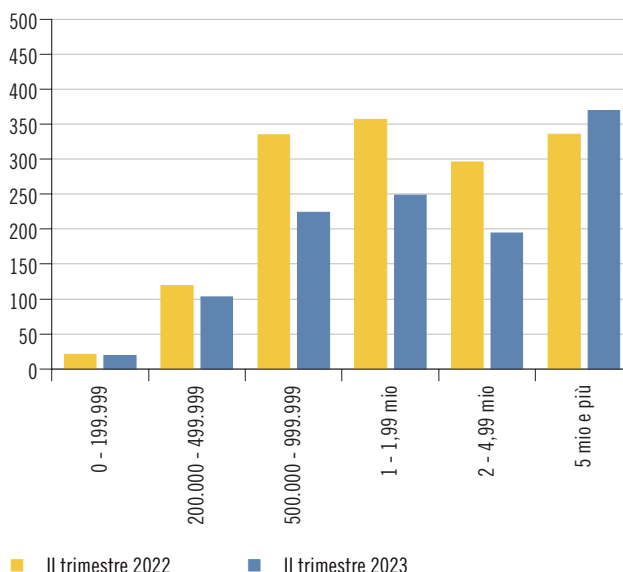
un inverno sospeso, anche per motivi intrinseci alla stagionalità delle vendite. Siamo ancora a metà del guado. Ma a partire dalla prossima primavera, potremo verificare se il Mar Rosso post-pandemico sia stato finalmente e interamente attraversato e se ci sarà consentito tornare a muoverci come siamo abituati, nella nostra piccola e piacevole Terra Promessa.

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



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

SECONDO TRIMESTRE: CALANO NUOVAMENTE NUMERO E VALORE DELLE TRANSAZIONI IMMOBILIARI

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, secondo 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

^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