

NEL QUARTO TRIMESTRE CALANO SIA IL NUMERO SIA IL VALORE DELLE TRANSAZIONI. NEL 2023 SI TORNA AL DI SOTTO DEI 4 MILIARDI

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, quarto trimestre e anno 2023

Dopo il terzo, anche il quarto trimestre del 2023 segna un rallentamento piuttosto marcato del numero e del valore complessivo delle transazioni immobiliari, con flessioni del 16,1% e dell'11,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il valore totale realizzato in questi tre mesi è il più basso dal primo trimestre del 2019. Le stesse tendenze (seppur con una nota positiva per i fondi non edificati) si ritrovano anche su base annua, dove il valore complessivo torna al di sotto dei quattro miliardi di franchi: -19,1% rispetto al 2022.

T. 1

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

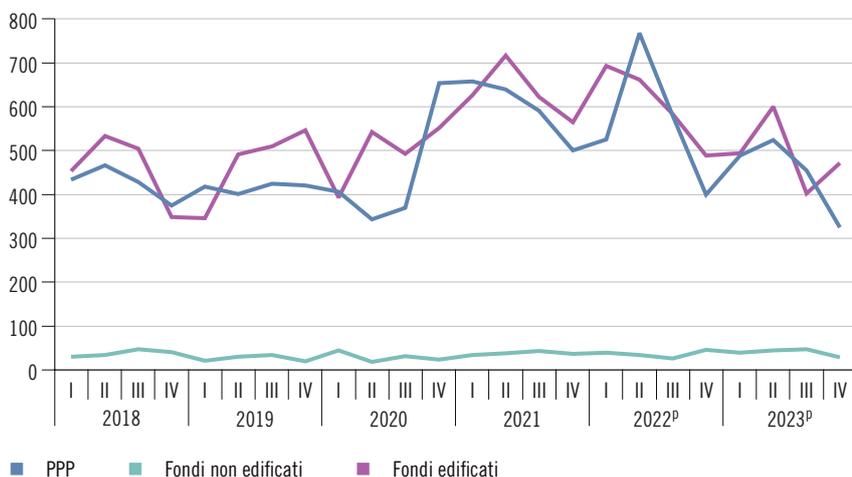
	Numero di transazioni		Valore delle transazioni (in mio di fr.)	
	Ass.	Var. % ¹	Ass.	Var. % ¹
Totale	949	-16,1	824,1	-11,7
PPP	426	-14,6	324,8	-18,6
Fondi non edificati	119	-19,6	28,3	-37,9
Fondi edificati	404	-16,5	471,0	-3,7

¹ Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Il notiziario pubblicato il 16 marzo 2023 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

Nei mesi di ottobre, novembre e dicembre del 2023 si sono registrate complessivamente 949 transazioni immobiliari, (ben) 182 in meno rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-16,1%). Questo risultato è da ricondurre all'evoluzione negativa che ha toccato tutti e tre i generi di fondo: le PPP hanno totalizzato 426 transazioni (-73 movimenti; -14,6% rispetto al quarto trimestre del 2022), i fondi edificati 404 (-80 unità; -16,5%) e quelli non edificati 119 (-29 unità; -19,6%).

Il quarto trimestre del 2023 si chiude con un valore d'affari complessivo di 824,1 milioni di franchi, ovvero 109,7 milioni in meno rispetto allo stesso trimestre del 2022 (-11,7%). Su base trimestrale, è necessario risalire fino al primo trimestre del 2019 per trovare un valore ancora più basso: è forse un segno che, dopo i risultati "esuberanti" rilevati nel 2021 e nel 2022, il mercato sta tornando a un ritmo di crociera meno sostenuto. Come per il numero, anche per il valore il rallentamento rilevato è dovuto all'andamento negativo che ha toccato tutte e tre le categorie di fondo: le PPP hanno fatto registrare 324,8 milioni di franchi (-74,2 milioni; -18,6%), i fondi edificati 471,0 milioni di franchi (-18,3 milioni; -3,7%) e quelli non edificati 28,3 milioni di franchi (-17,2 milioni; -37,9%).

Il 2023 si chiude con un totale di 4.367 transazioni immobiliari: il 18,4% in meno rispetto al 2022 (-983 unità). Tutti e tre i tipi di fondo hanno contribuito a questo risultato: in dodici mesi le PPP hanno registrato un totale di 2.116 transazioni (-375 unità rispetto al 2022; -15,1%), i fondi edificati 1.728 (-503 unità; -22,5%) e i fondi non edificati 523 (-105 unità; -16,7%).

**NEL QUARTO TRIMESTRE CALANO SIA IL NUMERO SIA IL VALORE DELLE TRANSAZIONI.
NEL 2023 SI TORNA AL DI SOTTO DEI 4 MILIARDI**

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, quarto trimestre e anno 2023

La vera bolla

Si dice che tre indizi fanno una prova. Nel caso della contrazione delle transazioni immobiliari, nel 2023 ne abbiamo quattro. Quattro trimestri in calo, sempre rispetto al medesimo trimestre dell'anno precedente. Più che una tendenza è una certezza. "Ritorno alla normalità", "adattamento congiunturale post-COVID". Tutto vero. Ma quale congiuntura? Quale normalità?

Da diverso tempo la Banca Nazionale e la Finma non mostrano interesse per l'andamento del mercato immobiliare. Nessuna nuova direttiva o (paternalistico) richiamo alla prudenza nell'erogazione delle ipoteche. Il rischio-bolla non è più una preoccupazione della Banca Nazionale. Nelle dichiarazioni che annunciavano il momento, per Thomas Jordan, di lasciare la barra dell'istituto che stampa la nostra moneta cartacea e digitale, il tema che per oltre dieci anni ha monopolizzato l'agenda, i comunicati stampa e le direttive ciclostilate e distribuite urbi et orbi non sembra esistere nemmeno più. Solo cambio, COVID, Ucraina, Credit Suisse, innovazione e Bitcoin. Sulle operazioni congiunte Finma-BNS-Consiglio federale, che

hanno portato allo strozzamento dell'economia immobiliare e alla contrazione drammatica dei nostri risparmi vincolati, nemmeno un accenno, un ricordo o, perché no, un ringraziamento alla resilienza della nazione e a chi ha dovuto assorbirne i colpi.

Intanto la Svizzera immobiliare sta vivendo il peggiore momento della sua storia, non tanto per eccesso di speculazione, ma per la sua quasi totale mancanza. Nell'Altopiano sembrano essersi seccati i fiumi che portavano l'acqua (e i redditi) al mulino degli investitori, istituzionali o meno, che con questa facevano girare una buona parte dell'economia e sopperivano ad un cronico bisogno di alloggi per la popolazione di nuovo in crescita.

Di qua dalle Alpi, fortuna nella sfortuna, gli oltre 5.000 alloggi ancora disponibili tengono per ora liquido un mercato che vive dell'esistente ma ha perso forza propulsiva mancando i fondamentali, crescita economica e di popolazione. La nuova Legge federale sulla pianificazione territoriale, approvata proprio 10 anni fa in votazione popolare, inizia ora a mostrare i denti, e sembra che fra



Alberto Montorfani,
Titolare AM Consulenze e
Segretario Svit Ticino

riduzione delle edificabilità e aperture ai dezonamenti, abbia finito per spaventare quei pochi operatori rimasti sul campo, che intanto continuano a fare incetta di terreni per tempi migliori, ma ancora non si arrischiano a trasformare le opportunità in edifici.

Dal COVID sanitario siamo passati ad un COVID immobiliare, una nuova bolla che ci sospende dal reale, in bilico fra il desiderio di qualcosa che non siamo ancora, e il ricordo di ciò che non saremo più.

**NEL QUARTO TRIMESTRE CALANO SIA IL NUMERO SIA IL VALORE DELLE TRANSAZIONI.
NEL 2023 SI TORNA AL DI SOTTO DEI 4 MILIARDI**

Risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari, quarto trimestre e anno 2023

Le quasi 4.370 transazioni si sono tradotte in un volume d'affari annuo di 3,9 miliardi di franchi, segnando una brusca frenata rispetto all'anno precedente (-924,8 milioni di franchi; -19,1%). Dopo il 2021 e il 2022, anche il 2023 sembrerebbe riportare i livelli delle transazioni su rotte già note, con un volume complessivo che scende nuovamente al di sotto dei quattro miliardi di franchi. Questo calo, piuttosto marcato, è da ricondurre alle forti contrazioni che hanno riguardato le PPP e i fondi edificati, che totalizzando rispettivamente 1,8 e 2,0 miliardi di franchi hanno registrato delle flessioni del 21,2% (-481,0 milioni) e del 18,9% (-458,4 milioni). Queste evoluzioni non hanno potuto essere compensate dall'incremento registrato per i fondi non edificati, che nell'arco del 2023 hanno totalizzato 160,3 milioni di franchi (+14,6 milioni; +10,0%).

T. 2

Transazioni immobiliari (numero e valore in mio di fr.), secondo il genere di fondo, in Ticino, nel 2023^p

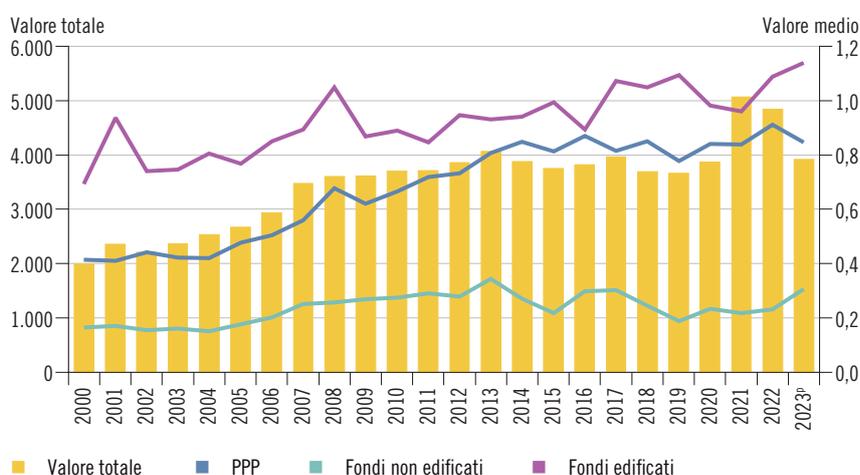
	Numero di transazioni		Valore delle transazioni (in mio di fr.)	
	Ass.	Var. % ¹	Ass.	Var. % ¹
Totale	4.367	-18,4	3.919,7	-19,1
PPP	2.116	-15,1	1.790,9	-21,2
Fondi non edificati	523	-16,7	160,3	+10,0
Fondi edificati	1.728	-22,5	1.968,5	-18,9

¹ Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Il notiziario pubblicato il 16 marzo 2023 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 > 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