

# Mercato immobiliare in crisi? Non in Svizzera: i motivi di un trend in crescita

L'analisi del properTI Market Study 2023 di Brühlhart & Partners "fotografa" la situazione del mercato immobiliare.

Il mercato immobiliare, da sempre, è lo specchio della forza economica di un territorio. Una forza messa negli ultimi anni a dura prova, direttamente o indirettamente, da fattori esterni come la pandemia e i conseguenti

lockdown, l'invasione russa dell'Ucraina, il terremoto a livello di mercati bancari negli Stati Uniti con il dissesto della Silicon Valley Bank, l'aumento dei tassi di interesse da parte delle banche centrali dei Paesi dell'Occidente, tra cui



Lo studio mostra la capacità del Cantone di fare da traino a un settore che presenta un trend laterale in linee generali, con poche contrazioni causata dagli effetti dell'aumento a livello di tassi ipotecari.

la Banca Nazionale Svizzera (BNS), per contrastare l'impennata a livello di inflazione. Eppure c'è un territorio che sta affrontando questa crisi al massimo delle proprie possibilità, ottenendo risultati positivi: stiamo parlando del Canton Ticino.

**IL TREND.** A dimostrare il momento quasi in controtendenza, in senso positivo, del Ticino è l'analisi del ProperTI Market Study 2023 di Brühlhart & Partners, agenzia di consulenza e valutazione immobiliare con sedi a Ponte Tresa e Lugano. Si tratta, nello specifico, di un manuale sul mercato immobiliare ticinese, che fornisce informazioni dettagliate su immobili in vendita e a reddito, residenziali e non. Lo studio mostra la capacità del Cantone di fare da traino a un settore che presenta un trend laterale in linee generali, con poche contrazioni causata dagli effetti dell'aumento a livello di tassi ipotecari, ma anche un andamento in crescita per quel che riguarda le zone più esclusive di Luganese, Locarnese, Bellinzonese e Mendrisiotta, grazie a un rapporto tra domanda e offerta che permette al settore di registrare un andamento costantemente positivo. Il tutto nonostante resista una significativa presenza di immobili sfitti, soprattutto nelle aree immediatamente confinanti con l'Italia.

**LE PREVISIONI.** La crescita dell'economia ticinese rispecchia l'andamento dell'economia di tutta la Confederazione. Nello specifico, la previsione per l'anno in corso è di una crescita dello 0,7%, mentre nel 2022 si era registrato un aumento del 2,1%: si dovrebbe tornare, secondo gli analisti della SECO, a una variazione simile – sempre in positivo – nel 2024, con una crescita dell'1,9%. Anche a livello di inflazione le cifre sono incoraggianti e costanti, portando dunque ottimismo in senso generale.

**FOCUS GENERALE.** La forza economica del Cantone non è casuale e sono diversi i fattori che giustificano l'andamento positivo dell'economia e del settore immobiliare. Innanzitutto i numeri incoraggianti a livello di crescita demografica, con una ripresa lieve ma costante, seguendo ciò che accade nel resto della Svizzera: benché il saldo demografico naturale sia negativo per il decimo anno di fila, è il movimento migratorio ad aiutare la ripresa. Poi ci sono gli aspetti legati all'occupazione, che in Ti-

cino ha raggiunto cifre minime come non accadeva da più di vent'anni, e alla crescita continua del PIL, nel 2023 più bassa rispetto agli anni precedenti ma comunque in costante risalita, a confermare la capacità di reagire a decisioni epocali come l'abolizione della soglia minima di cambio con l'euro e l'addio al segreto bancario. Da non sottovalutare, inoltre, le cifre del settore turistico, indirettamente legato anche a quello immobiliare: un ambito che può vantare, nonostante le incertezze del periodo post-pandemia, un aumento della durata media dei soggiorni, fattore capace di trascinare l'economia del territorio e la fiducia negli investimenti. Una fiducia che non è minata nemmeno dall'andamento dei prezzi, con gli indici alla produzione e all'importazione in aumento, così come i prezzi al consumo e quelli delle costruzioni (e, dunque, i costi degli affitti): il trend, però, spinge ulteriormente a investire negli immobili, "beni rifugio" che resistono comunque alle fluttuazioni dell'economia. ■



ANDAMENTO DELL'ECONOMIA IN TICINO

**+2,1%**

PREVISIONE 2022

**+0,7%**

PREVISIONE 2023

**+1,9%**

PREVISIONE 2024

Fonte: SECO