



# Un mercato ancora in espansione

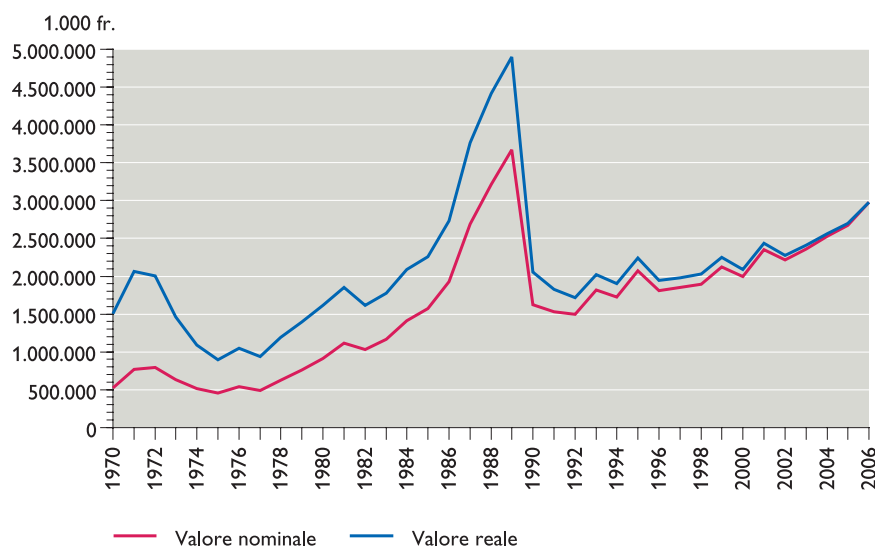
foto:Ti-Press / Francesca Agosta



Tarcisio Cima, Ustat

## Le transazioni immobiliari nel 2006

**A** Valori nominali e reali<sup>1</sup> (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, in Ticino, dal 1970



<sup>1</sup> Al potere d'acquisto del 2006.

Per il quarto anno consecutivo il valore globale delle transazioni immobiliari in Ticino è aumentato, giungendo ormai a sfiorare la soglia dei 3 miliardi di franchi. Tra il 2005 e il 2006 la crescita in termini nominali (+11,5%) si è accelerata rispetto agli anni immediatamente precedenti (v. tab. 1). Continua così, anzi prende nuovo slancio, la fase di espansione che aveva preso avvio nel 1993, dopo il crollo dei primissimi anni '90. Nonostante l'impennata del 2006, il movimento di crescita sul medio periodo non presenta ancora segnali di esagerazione e di pressione speculativa, che invece si erano manifestati con grande evidenza negli anni '80 (v. graf. A). Un lieve sospetto nel senso di una pressione eccessiva potrebbe esserci suggerito dal raffronto con l'evoluzione del numero delle transazioni: nel 2006, come già nel 2005 e nel 2004, esso è cresciuto molto meno del valore (v. ancora la tab. 1). La taglia media delle transazioni è quindi

# 1 Numero, valori nominali e reali in 1.000 fr. (al potere d'acquisto del 2006), delle transazioni immobiliari, in Ticino, dal 1990

	Numero	Variazione <sup>1</sup>		Valore nominale	Variazione <sup>1</sup>		Valore reale	Variazione <sup>1</sup>	
		Ass.	%		Ass.	%		Ass.	%
1990	4.652	-2.978	-39,0	1.626.517	-2.047.938	-55,7	2.057.964	-2.842.319	-58,0
1991	4.219	-433	-9,3	1.528.941	-97.576	-6,0	1.827.271	-230.693	-11,2
1992	4.151	-68	-1,6	1.492.622	-36.319	-2,4	1.714.792	-112.479	-6,2
1993	4.612	461	11,1	1.814.485	321.863	21,6	2.017.897	303.105	17,7
1994	3.962	-650	-14,1	1.726.653	-87.832	-4,8	1.903.851	-114.046	-5,7
1995	4.430	468	11,8	2.072.738	346.085	20,0	2.244.888	341.037	17,9
1996	4.354	-76	-1,7	1.810.162	-262.576	-12,7	1.944.871	-300.016	-13,4
1997	4.433	79	1,8	1.854.368	44.207	2,4	1.982.488	37.617	1,9
1998	4.532	99	2,2	1.895.631	41.262	2,2	2.025.932	43.444	2,2
1999	4.717	185	4,1	2.121.792	226.161	11,9	2.249.795	223.863	11,0
2000	4.624	-93	-2,0	1.997.245	-124.547	-5,9	2.084.922	-164.873	-7,3
2001	4.515	-109	-2,4	2.355.155	357.910	17,9	2.434.965	350.043	16,8
2002	4.811	296	6,6	2.211.832	-143.323	-6,1	2.271.535	-163.430	-6,7
2003	5.151	340	7,1	2.361.601	149.769	6,8	2.410.041	138.505	6,1
2004	5.295	144	2,8	2.529.369	167.768	7,1	2.561.046	151.005	6,3
2005	5.348	53	1,0	2.672.184	142.815	5,6	2.700.295	139.249	5,4
2006 <sup>2</sup>	5.465	117	2,2	2.978.844	306.660	11,5	2.978.844	278.549	10,3

<sup>1</sup> Rispetto all'anno precedente.

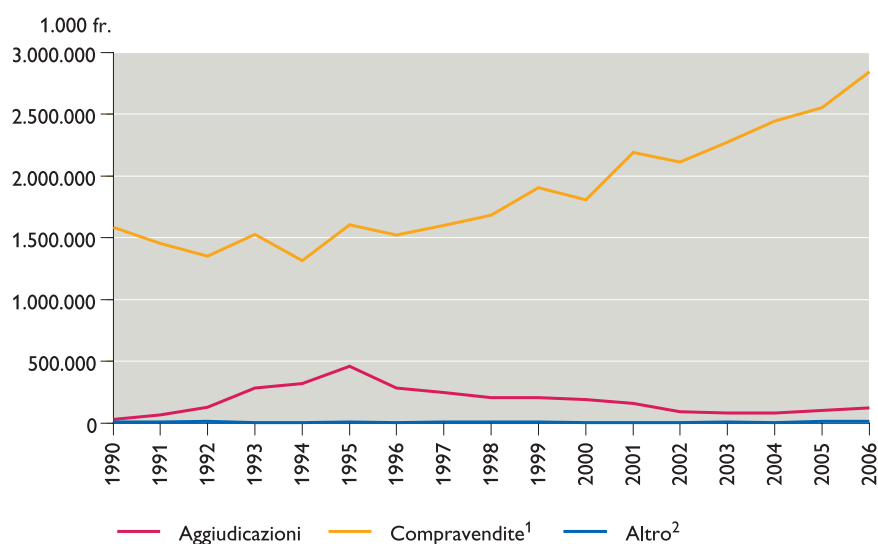
<sup>2</sup> I dati relativi al 2006 in questa come nelle successive tabelle sono provvisori.

aumentata, ciò che a sua volta potrebbe indicare la tendenza ad aumento generalizzato dei prezzi dei beni immobili scambiati. Tuttavia i dati, ancora provvisori, sulle transazioni nel 1° trimestre del 2007 (vedi la tabella nell'allegato statistico), che fanno stato di una crescita limitata al 2,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, tornano a tranquillizzarci circa il pericolo di una crescita fuori misura.

## Aggiudicazioni sotto controllo

L'esame di dati per **tipo di transazione** (v. graf. B) indica che nella stragrande maggioranza dei casi la transazione consiste in una compravendita (in questa categoria è compreso anche l'esercizio del diritto di compera). Una parte limitata è invece costituita dalle **aggiudicazioni** (vendite all'asta). Gli altri tipi di transazione (cessione, per-

## B Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, per tipo di transazione, dal 1990

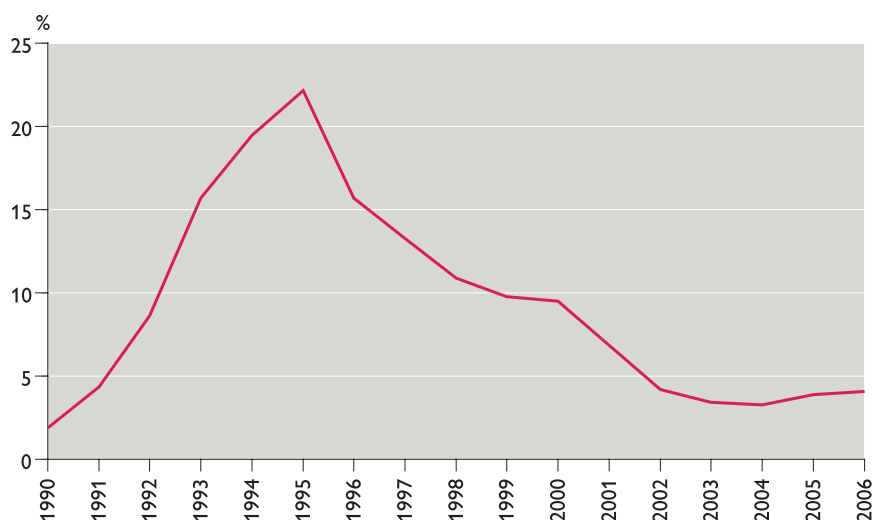


<sup>1</sup> Compresi gli esercizi del diritto di compera.

<sup>2</sup> Espropriazioni, cessioni e permutate.



## C Quota parte delle aggiudicazioni rispetto al valore complessivo delle transazioni immobiliari, in Ticino, dal 1990



## 2 Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, secondo il genere di fondo, in Ticino, dal 1995

	Edificati		Non edificati		PPP		Totale	
	Valore	Var. % <sup>1</sup>	Valore	Var. % <sup>1</sup>	Valore	Var. % <sup>1</sup>	Valore	Var. % <sup>1</sup>
1995	1.246.472	...	214.137	...	612.130	...	2.072.738	...
1996	1.099.511	-11,8	190.771	-10,9	519.880	-15,1	1.810.162	-12,7
1997	1.051.455	-4,4	233.887	22,6	569.026	9,5	1.854.368	2,4
1998	1.158.779	10,2	186.016	-20,5	550.836	-3,2	1.895.631	2,2
1999	1.377.185	18,8	214.882	15,5	529.725	-3,8	2.121.792	11,9
2000	1.132.620	-17,8	247.721	15,3	616.904	16,5	1.997.245	-5,9
2001	1.507.133	33,1	243.949	-1,5	604.074	-2,1	2.355.155	17,9
2002	1.225.726	-18,7	221.439	-9,2	764.667	26,6	2.211.832	-6,1
2003	1.278.317	4,3	229.428	3,6	853.857	11,7	2.361.601	6,8
2004	1.471.572	15,1	226.453	-1,3	831.345	-2,6	2.529.369	7,1
2005	1.448.344	-1,6	254.312	12,3	969.528	16,6	2.672.184	5,6
2006	1.556.933	7,5	302.443	18,9	1.119.469	15,5	2.978.844	11,5

<sup>1</sup>Rispetto all'anno precedente.

Dall'esame per **genere di fondo** (vedi tab. 2 e graff. D e E) risulta che la crescita nel 2006 riguarda tutti i tre comparti abitualmente considerati nella statistica, ma in proporzioni differenziate: il miglior risultato lo registrano questa volta le transazioni relative ai **fondi non edificati (+18,9%)**; seguono quelle relative alle **Proprietà Per Piani (PPP; +15,5%)**, mentre sono aumentate in termini più contenuti quelle relative ai **fondi edificati (+7,5%)**. Rispetto all'evoluzione intervenuta nel medio periodo (dal 1995 in avanti), l'andamento dell'ultimo anno introduce un elemento di novità con il balzo in avanti dei fondi non edificati, tradizionalmente molto stabili, mentre conferma sia il percorso discontinuo ma tendente verso l'alto per i fondi edificati, sia l'eccezionale dinamismo delle transazioni relative alle PPP, il cui valore complessivo è quasi raddoppiato negli ultimi 5 anni. Se si vogliono individuare dei sintomi di un eventuale surriscaldamento del mercato immobiliare è dunque nel settore delle PPP che bisogna indagare.

L'esame più dettagliato dell'andamento dei tre comparti nel 2006 (v. tabb. 3 e 4 alle pp. 68-69), tenendo conto del **genere di acquirente** (persone fisiche, persone giuridiche) e del

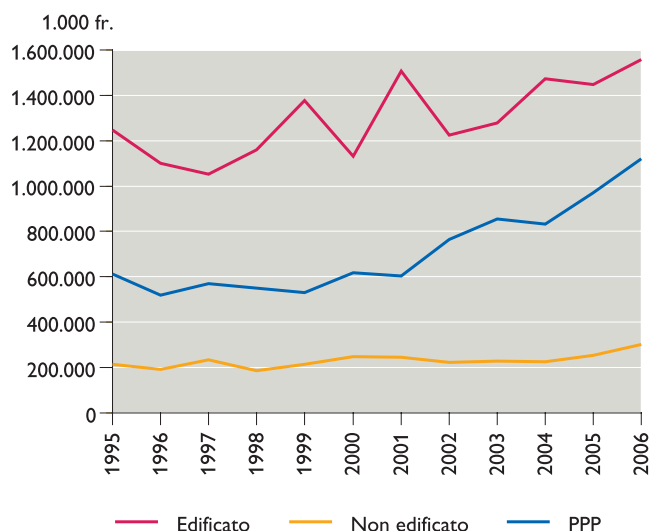


foto: T+Press / Benedetto Galli

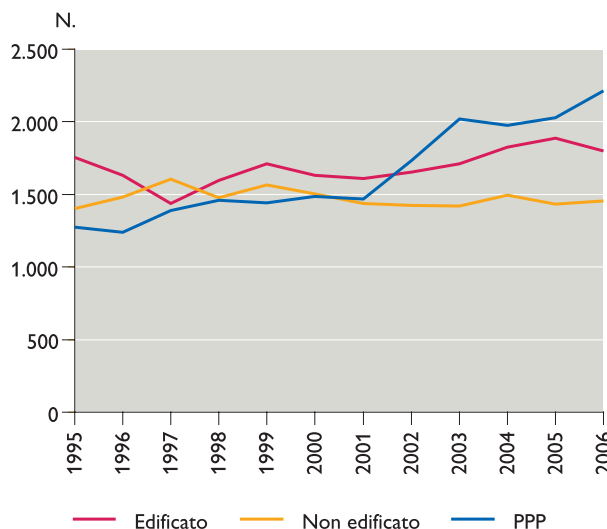
muta, espropriazione) hanno sempre rappresentato una parte infima del mercato immobiliare. È opportuno guardare con attenzione e tenere sotto stretto controllo l'evoluzione delle aggiudicazioni. Esse riflettono infatti molto direttamente il grado di difficoltà incontrato dagli operatori (persone fisiche o giuridiche che siano) nel far fronte ai propri impegni debitori; il loro livello, assoluto e relativo, è un buon indicatore dello stato di salute del mercato immobilia-

re. Difatti nel passato, a seguito della crisi dei primi anni '90, il valore delle aggiudicazioni ha assunto un peso ben maggiore di quello attuale rispetto al valore complessivo delle transazioni, fino a superare nel 1995 la quota del 22% (v. graf. C). Nella situazione attuale, la quota delle aggiudicazioni rispetto al valore complessivo delle transazioni (**4,1%**) può ancora essere considerata come fisiologica è quindi non motivo di particolare apprensione.

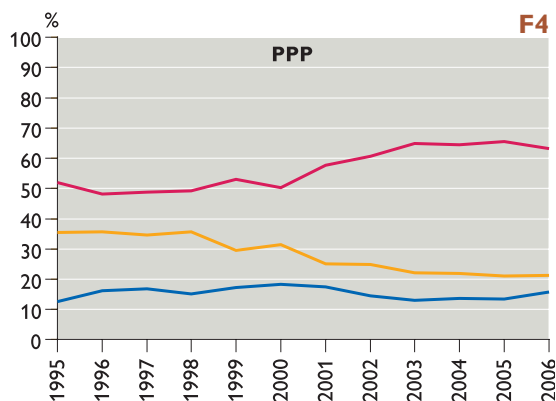
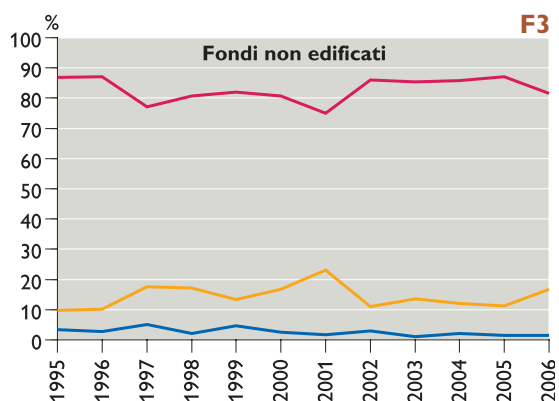
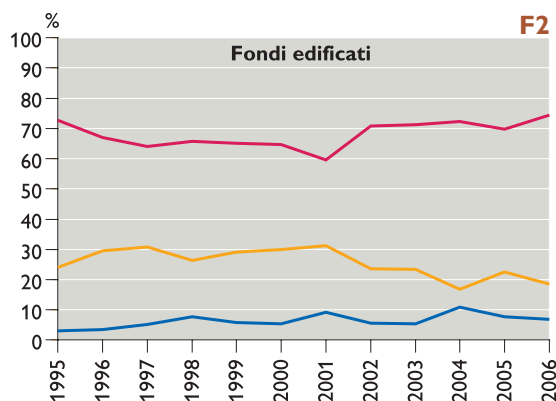
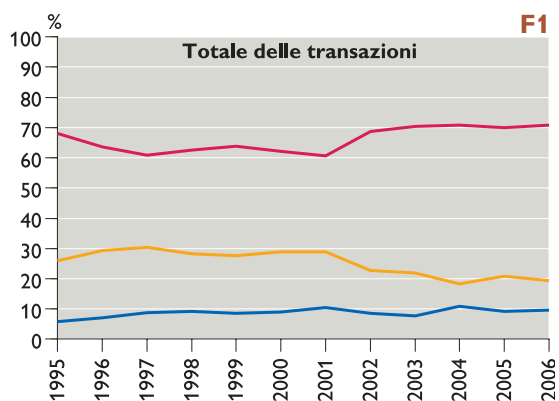
**D** Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, secondo il genere di fondo, in Ticino, dal 1995



**E** Numero delle transazioni immobiliari, secondo il genere di fondo, in Ticino, dal 1995



**F** Transazioni immobiliari secondo il domicilio degli acquirenti, in Ticino, dal 1995 (in %)



loro domicilio<sup>1</sup> (Ticino, altri cantoni, estero) fornisce indicazioni che in parte confermano le dinamiche riscontrabili sul periodo decennale, ma in parte le contraddicono. In ogni

caso, come si diceva già l'anno scorso in occasione del commento sui dati del 2005, la ripartizione del valore delle transazioni fra i segmenti definiti dal genere e dal domicilio degli

acquirenti è piuttosto stabile nel tempo e le variazioni da un anno all'altro non mettono sostanzialmente in discussione le rispettive quote di mercato (v.graf. F).

<sup>1</sup> Ricordiamo che il criterio considerato è quello del domicilio dell'acquirente, non della sua nazionalità. Per comodità nel testo continueremo a parlare di acquirenti ticinesi, confederati e stranieri.

### 3 Valore (in 1.000 fr.) degli acquisti immobiliari secondo il genere e il domicilio dell'acquirente, per genere di fondo, in Ticino, dal 1995

		Persone fisiche domiciliate in				Persone giuridiche domiciliate in				Totale generale
		Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	
<b>Edificati</b>	1995	576.716	150.029	38.566	765.311	330.638	150.522	–	481.161	1.246.472
	1996	535.401	163.760	38.218	737.380	200.722	161.369	40	362.131	1.099.511
	1997	539.780	151.190	54.522	745.492	133.157	172.156	650	305.963	1.051.455
	1998	608.969	165.845	89.999	864.813	153.347	140.619	–	293.966	1.158.779
	1999	628.014	164.584	51.121	843.719	268.766	235.100	29.600	533.466	1.377.185
	2000	516.072	157.635	59.287	732.994	215.681	182.195	1.750	399.626	1.132.620
	2001	609.261	206.715	49.941	865.917	288.965	264.164	88.087	641.216	1.507.133
	2002	678.224	182.119	60.728	921.071	188.609	106.547	9.500	304.655	1.225.726
	2003	690.787	168.936	53.559	913.281	221.175	129.660	14.200	365.035	1.278.317
	2004	775.466	164.413	75.930	1.015.808	286.731	84.535	84.498	455.764	1.471.572
	2005	777.366	203.752	67.836	1.048.954	233.080	122.920	43.390	399.390	1.448.344
	<b>2006</b>	<b>830.060</b>	<b>176.370</b>	<b>71.129</b>	<b>1.077.560</b>	<b>330.454</b>	<b>112.468</b>	<b>36.452</b>	<b>479.373</b>	<b>1.556.933</b>
	<b>Var.% '05-'06</b>	<b>6,8</b>	<b>-13,4</b>	<b>4,9</b>	<b>2,7</b>	<b>41,8</b>	<b>-8,5</b>	<b>-16,0</b>	<b>20,0</b>	<b>7,5</b>
<b>Non edificati</b>	1995	114.051	9.331	6.947	130.329	72.023	11.485	300	83.808	214.137
	1996	110.661	10.970	5.193	126.824	55.259	8.688	–	63.947	190.771
	1997	123.637	17.637	12.151	153.424	56.626	23.837	–	80.463	233.887
	1998	117.261	21.646	4.015	142.923	32.716	10.378	–	43.094	186.016
	1999	130.169	13.247	10.103	153.520	45.793	15.569	–	61.362	214.882
	2000	155.616	26.017	5.142	186.776	44.132	15.712	1.101	60.945	247.721
	2001	125.829	18.137	4.383	148.349	57.143	38.457	–	95.600	243.949
	2002	149.197	11.624	5.951	166.772	41.150	12.932	585	54.667	221.439
	2003	158.365	17.041	2.763	178.169	37.415	13.844	–	51.259	229.428
	2004	161.517	19.905	4.932	186.353	32.581	7.395	123	40.099	226.453
	2005	176.129	21.182	3.460	200.771	45.340	7.532	670	53.542	254.312
	<b>2006</b>	<b>184.197</b>	<b>28.362</b>	<b>3.706</b>	<b>216.266</b>	<b>62.448</b>	<b>22.599</b>	<b>1.130</b>	<b>86.177</b>	<b>302.443</b>
	<b>Var.% '05-'06</b>	<b>4,6</b>	<b>33,9</b>	<b>7,1</b>	<b>7,7</b>	<b>37,7</b>	<b>200,0</b>	<b>68,7</b>	<b>61,0</b>	<b>18,9</b>
<b>PPP</b>	1995	221.399	138.755	76.755	436.909	96.846	78.374	–	175.220	612.130
	1996	211.649	111.985	83.088	406.723	38.826	73.863	468	113.157	519.880
	1997	215.843	139.293	91.933	447.069	61.030	56.838	4.090	121.957	569.026
	1998	232.162	151.658	81.518	465.337	39.672	44.191	1.635	85.498	550.836
	1999	256.479	126.839	91.296	474.614	24.795	29.986	330	55.111	529.725
	2000	268.404	149.547	110.015	527.965	41.205	45.013	2.720	88.938	616.904
	2001	299.791	128.140	100.537	528.468	48.222	22.664	4.720	75.606	604.074
	2002	398.778	158.798	107.768	665.344	64.421	31.087	3.815	99.323	764.667
	2003	482.554	167.879	106.348	756.780	71.030	20.471	5.576	97.077	853.857
	2004	487.663	168.346	101.025	757.035	47.707	14.502	12.101	74.310	831.345
	2005	586.557	183.901	115.232	885.690	49.278	19.895	14.665	83.838	969.528
	<b>2006</b>	<b>611.888</b>	<b>218.529</b>	<b>169.587</b>	<b>1.000.004</b>	<b>94.001</b>	<b>19.029</b>	<b>6.435</b>	<b>119.464</b>	<b>1.119.469</b>
	<b>Var.% '05-'06</b>	<b>4,3</b>	<b>18,8</b>	<b>47,2</b>	<b>12,9</b>	<b>90,8</b>	<b>-4,4</b>	<b>-56,1</b>	<b>42,5</b>	<b>15,5</b>
<b>Totale</b>	1995	912.166	298.115	122.269	1.332.549	499.507	240.381	300	740.189	2.072.738
	1996	857.712	286.716	126.499	1.270.926	294.808	243.919	508	539.235	1.810.162
	1997	879.259	308.120	158.606	1.345.985	250.812	252.832	4.740	508.383	1.854.368
	1998	958.392	339.149	175.532	1.473.073	225.735	195.188	1.635	422.558	1.895.631
	1999	1.014.662	304.671	152.520	1.471.853	339.354	280.655	29.930	649.939	2.121.792
	2000	940.092	333.200	174.444	1.447.736	301.018	242.920	5.571	549.509	1.997.245
	2001	1.034.881	352.992	154.861	1.542.733	394.330	325.285	92.807	812.422	2.355.155
	2002	1.226.199	352.542	174.446	1.753.187	294.180	150.565	13.900	458.645	2.211.832
	2003	1.331.706	353.855	162.669	1.848.231	329.620	163.974	19.776	513.370	2.361.601
	2004	1.424.646	352.663	181.887	1.959.196	367.020	106.432	96.722	570.174	2.529.369
	2005	1.540.052	408.835	186.528	2.135.415	327.697	150.347	58.725	536.770	2.672.184
	<b>2006</b>	<b>1.626.146</b>	<b>423.261</b>	<b>244.423</b>	<b>2.293.830</b>	<b>486.902</b>	<b>154.095</b>	<b>44.017</b>	<b>685.014</b>	<b>2.978.844</b>
	<b>Var.% '05-'06</b>	<b>5,6</b>	<b>3,5</b>	<b>31,0</b>	<b>7,4</b>	<b>48,6</b>	<b>2,5</b>	<b>-25,0</b>	<b>27,6</b>	<b>11,5</b>

## 4 Numero degli acquisti immobiliari secondo il genere e il domicilio dell'acquirente, per genere di fondo, in Ticino, dal 1995

		Persone fisiche domiciliate in				Persone giuridiche domiciliate in				Totale generale
		Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	
<b>Edificati</b>	1995	1.090	373	65	1.528	146	80	–	226	1.754
	1996	1.038	341	64	1.443	120	69	1	190	1.633
	1997	885	313	79	1.277	98	63	1	162	1.439
	1998	1.043	299	77	1.419	111	67	–	178	1.597
	1999	1.073	365	82	1.520	125	62	3	190	1.710
	2000	1.011	332	78	1.421	125	85	1	211	1.632
	2001	1.023	340	66	1.429	119	52	8	179	1.608
	2002	1.114	310	76	1.500	117	37	1	155	1.655
	2003	1.198	293	73	1.564	101	44	2	147	1.711
	2004	1.239	325	90	1.654	123	39	10	172	1.826
	2005	1.304	328	88	1.720	108	52	6	166	1.886
	<b>2006</b>	<b>1.227</b>	<b>324</b>	<b>84</b>	<b>1.635</b>	<b>128</b>	<b>28</b>	<b>6</b>	<b>162</b>	<b>1.797</b>
	<b>Var.% '05-'06</b>	<b>-5,9</b>	<b>-1,2</b>	<b>-4,5</b>	<b>-4,9</b>	<b>18,5</b>	<b>-46,2</b>	<b>–</b>	<b>-2,4</b>	<b>-4,7</b>
<b>Non edificati</b>	1995	932	157	31	1.120	256	26	1	283	1.403
	1996	954	172	26	1.152	275	55	–	330	1.482
	1997	1.124	195	45	1.364	203	39	–	242	1.606
	1998	1.049	198	39	1.286	170	19	–	189	1.475
	1999	1.075	152	51	1.278	259	29	–	288	1.566
	2000	1.079	157	35	1.271	200	28	5	233	1.504
	2001	1.017	164	28	1.209	199	29	–	228	1.437
	2002	1.054	131	27	1.212	185	25	2	212	1.424
	2003	1.067	147	27	1.241	167	11	–	178	1.419
	2004	1.124	155	32	1.311	167	13	2	182	1.493
	2005	1.101	149	22	1.272	142	19	1	162	1.434
	<b>2006</b>	<b>1.053</b>	<b>163</b>	<b>34</b>	<b>1.250</b>	<b>176</b>	<b>25</b>	<b>3</b>	<b>204</b>	<b>1.454</b>
	<b>Var.% '05-'06</b>	<b>-4,4</b>	<b>9,4</b>	<b>54,5</b>	<b>-1,7</b>	<b>23,9</b>	<b>31,6</b>	<b>200,0</b>	<b>25,9</b>	<b>1,4</b>
<b>PPP</b>	1995	558	385	156	1.099	108	66	–	174	1.273
	1996	610	332	161	1.103	59	75	2	136	1.239
	1997	643	381	204	1.228	79	77	4	160	1.388
	1998	674	450	204	1.328	67	61	4	132	1.460
	1999	755	375	217	1.347	56	37	1	94	1.441
	2000	743	404	214	1.361	80	45	2	127	1.488
	2001	815	352	201	1.368	63	35	4	102	1.470
	2002	1.012	400	202	1.614	88	23	7	118	1.732
	2003	1.231	442	230	1.903	80	27	11	118	2.021
	2004	1.262	405	187	1.854	80	28	14	122	1.976
	2005	1.343	370	206	1.919	72	26	11	109	2.028
	<b>2006</b>	<b>1.351</b>	<b>464</b>	<b>265</b>	<b>2.080</b>	<b>103</b>	<b>22</b>	<b>9</b>	<b>134</b>	<b>2.214</b>
	<b>Var.% '05-'06</b>	<b>0,6</b>	<b>25,4</b>	<b>28,6</b>	<b>8,4</b>	<b>43,1</b>	<b>-15,4</b>	<b>-18,2</b>	<b>22,9</b>	<b>9,2</b>
<b>Totale</b>	1995	2.580	915	252	3.747	510	172	1	683	4.430
	1996	2.602	845	251	3.698	454	199	3	656	4.354
	1997	2.652	889	328	3.869	380	179	5	564	4.433
	1998	2.766	947	320	4.033	348	147	4	499	4.532
	1999	2.903	892	350	4.145	440	128	4	572	4.717
	2000	2.833	893	327	4.053	405	158	8	571	4.624
	2001	2.855	856	295	4.006	381	116	12	509	4.515
	2002	3.180	841	305	4.326	390	85	10	485	4.811
	2003	3.496	882	330	4.708	348	82	13	443	5.151
	2004	3.625	885	309	4.819	370	80	26	476	5.295
	2005	3.748	847	316	4.911	322	97	18	437	5.348
	<b>2006</b>	<b>3.631</b>	<b>951</b>	<b>383</b>	<b>4.965</b>	<b>407</b>	<b>75</b>	<b>18</b>	<b>500</b>	<b>5.465</b>
	<b>Var.% '05-'06</b>	<b>-3,1</b>	<b>12,3</b>	<b>21,2</b>	<b>1,1</b>	<b>26,4</b>	<b>-22,7</b>	<b>–</b>	<b>14,4</b>	<b>2,2</b>

Il tema

L'analisi

Congiuntura

Libri e riviste



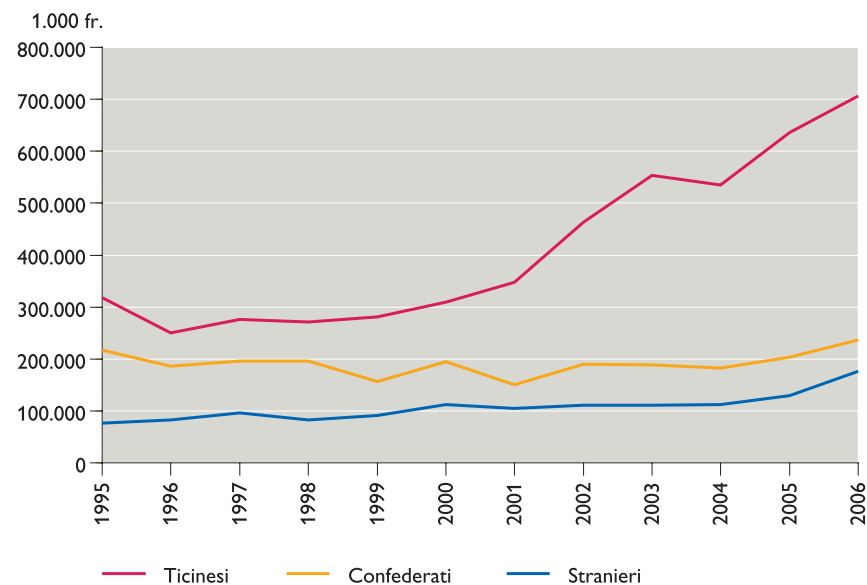
**G** Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari relative a PPP, secondo il domicilio degli acquirenti, in Ticino, dal 1995

## Cala l'interesse dei confederati per i fondi edificati

Nel comparto dei **fondi edificati** (che rimane il più importante a livello quantitativo) nel 2006 regrediscono gli acquisti da parte delle persone (sia fisiche che giuridiche) domiciliate in altri Cantoni, mentre progrediscono sensibilmente gli acquisti delle persone giuridiche domiciliate in Ticino. La quota di mercato occupata dalle persone (fisiche e giuridiche) domiciliate in Ticino balza al 75%. Il fenomeno statisticamente più rilevante nel medio periodo è però la lenta erosione della quota detenuta dai confederati, che in 5 anni è scesa dal 30% al 20% (v. graf. F2).

## I fondi non edificati rimangono in mano ai ticinesi

Nel comparto dei **fondi non edificati** (per la maggior parte comunque terreni edificabili) balza all'occhio nel 2006 la forte progressione degli acquisti da parte delle persone giuridiche (in particolare quelle domiciliate in altri Cantoni), mentre sono rimaste più tranquille le persone fisiche, in particolare quelle domiciliate in Ticino. Nonostante la leggera regressione dell'ultimo anno i ticinesi (per la precisione gli acquirenti domiciliati in Ticino) continuano a farla da padroni (in casa propria) per quanto riguarda l'acquisto di fondi non edificati. Viceversa, nonostante la progressione registrata nel 2006, la quota dei



confederati nel medio termine è stabile poco sopra il 10%. Gli acquisti da parte di persone domiciliate all'estero in questo comparto coprono costantemente una quota trascurabile (v. graf. F3).

## PPP: ancora per le residenza secondaria per confederati e stranieri, ma sempre più per la residenza primaria dei ticinesi

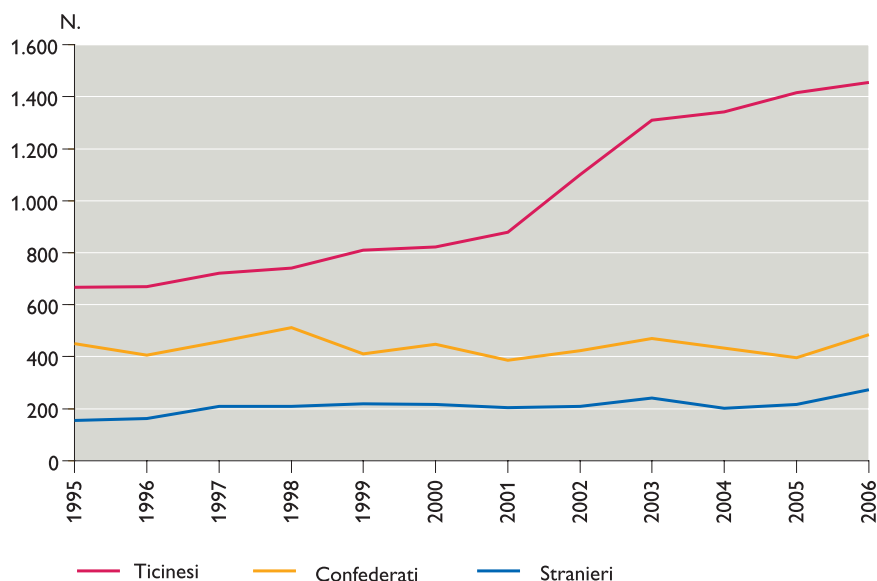
Per quanto riguarda il comportamento delle **PPP** nel 2006 (v. tab. 3), emerge la forte progressione percentuale degli acquisti da parte delle persone giuridiche domiciliate in Ticino e delle persone fisiche domiciliate all'estero. In entrambi i casi tuttavia la crescita si riferisce a cifre assolute relativamente modeste.

Nel comparto delle PPP la quota degli operatori domiciliati in Ticino è tradizionalmente meno preponderante (v. graf. F4). Fino al 2000 si è mantenuta attorno al 50%, mentre i confederati occupavano un abbondante 30% e ai domiciliati all'estero toccava il rimanente 20%. Dal 2000 in avanti il fatto più rilevante è sicuramente la progressiva divaricazione tra la quota percentuale dei ticinesi, in ascesa, e quella dei confederati, in calo. In cifre assolute gli acquisti di questi ultimi sono aumentati, al pari di quelle dei domiciliati all'estero. Ma gli acquisti dei ticinesi sono aumentati in proporzioni ben maggiori, come bene illustra il grafico G. In pratica dai 300 milioni del 2000 si è passati ai 700 milioni del 2006. Trattandosi di PPP ha senso guardare anche al numero delle transazioni intervenute (v. graf. H). A questo livello si constata che gli acquisti da parte di confederati e stranieri, se facciamo astrazione dal balzo in avanti del 2006, sono molto stabili: attorno alle 200 unità per i primi, poco sopra le 400 unità annue per i secondi. Gli acquisti di PPP da parte di ticinesi anche in numero hanno invece conosciuto una costante crescita che si è accelerata dopo il 2000, passando da poco più di 800 unità in quell'anno alle oltre 1.500 del 2006. Se mettiamo a confronto il numero delle transazioni con il loro valore complessivo otteniamo il dato sul valore medio unitario delle PPP oggetto di una transazione. L'evol-

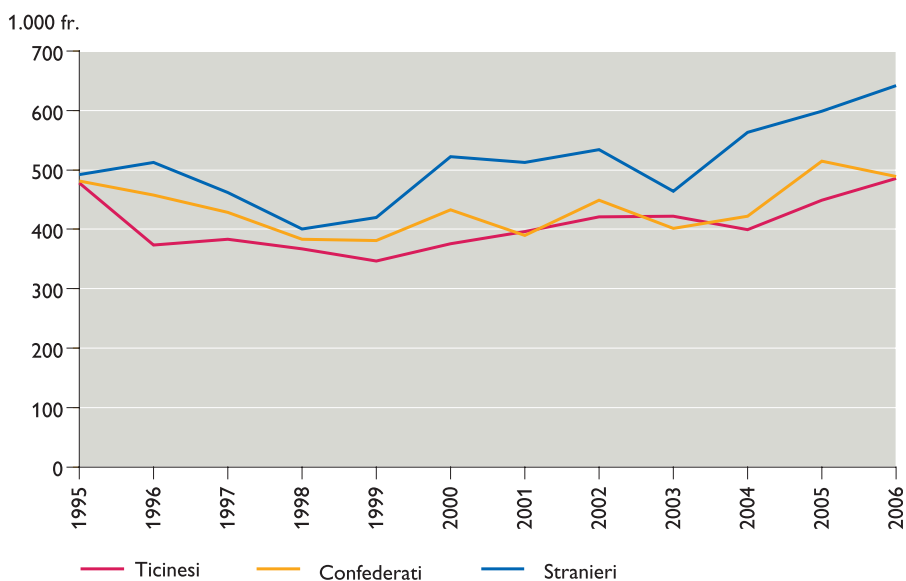


foto: Ti+Press / Francesca Agosta

## H Numero delle transazioni immobiliari relative a PPP, secondo il domicilio degli acquirenti, in Ticino, dal 1995



## I Valore medio (in 1.000 fr.) delle transazioni relative a PPP, secondo il domicilio degli acquirenti, in Ticino, dal 1995



zione nel tempo di questo dato è illustrato nel grafico I. A questo livello di analisi si rileva che il valore medio delle PPP acquistate da domiciliati all'estero si situa costantemente un gradino sopra quello degli altri operatori e si è fortemente accresciuto negli anni più recenti. Il valore medio delle PPP acquistate dai confe-

derati a sua volta si situa normalmente un poco al di sopra di quello relativo agli acquirenti ticinesi; per entrambe le categorie l'evoluzione nel tempo è abbastanza altalenante e nel 2006 si ritrova praticamente lo stesso valore medio (poco sotto il mezzo milione di franchi) del 1995. Tutti questi dati passati in rasse-

gna consentono alcune conclusioni di sostanza in merito al fenomeno emergente delle PPP. Partiamo dal presupposto che gli acquisti di PPP da parte dei confederati e degli stranieri abbiano come oggetto quasi esclusivamente un'abitazione utilizzata come **residenza secondaria**. Questo tipo di acquisizione, ben conosciuto e ormai tradizionale per le zone turistiche affermate degli agglomerati del Locarnese e del Luganese, è numericamente molto stabile nel tempo, anche se ha conosciuto una significativa progressione proprio nel 2006. Nel medio periodo l'aumento del valore complessivo delle medesime transazioni si può spiegare con l'aumento generale dei prezzi e dei costi di costruzione e probabilmente anche con la crescita del livello del lusso e del prestigio ricercato. Ricordiamo di transenna che in passato, ed in particolare durante il boom degli anni '80, l'acquisto di fondi (PPP ma anche fondi edificati) da parte di persone (fisiche e giuridiche) domiciliate negli altri cantoni aveva assunto un'importanza ben maggiore di quella attuale, con finalità anche speculative (fenomeno delle disdette-vendite). Considerato dunque che le componenti confederata e straniera nell'acquisto di PPP si è ormai stabilizzata, si deduce che il boom recente degli acquisti di PPP in Ticino è dovuto quasi per intero all'irruzione in questo particolare mercato della domanda proveniente da persone (quasi sempre fisiche) domiciliate in Ticino. Una domanda che ha come oggetto un'abitazione utilizzata come **residenza primaria** e che ha trovato nella PPP una alternativa interessante alla più tradizionale presa in affitto di un appartamento, complici anche altri fattori come il basso livello dei tassi ipotecari.

## L'agglomerato del Luganese fa la parte del leone

L'esame dell'evoluzione delle transazioni nel 2006 per regione (v. tab. 5) mette in evidenza da un lato la forte progressione per la Regione TreValli (l'aumento è localizzabile più



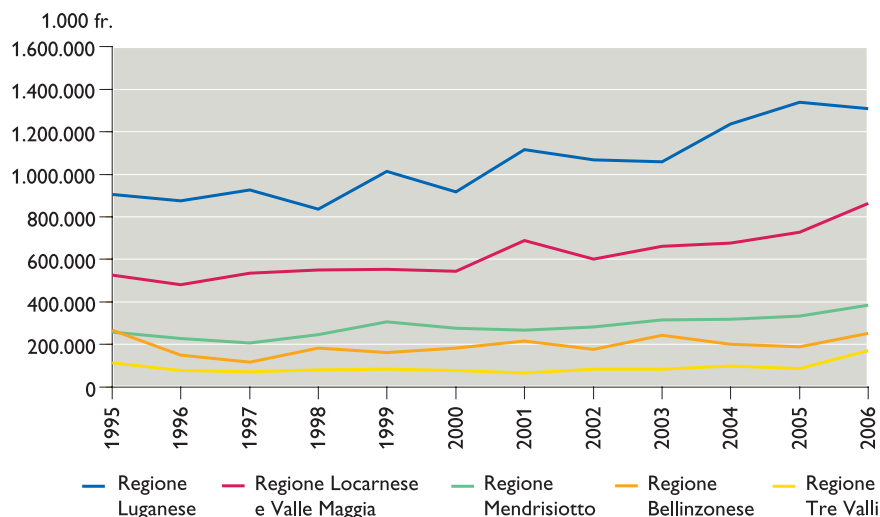
**5a** Numero delle transazioni immobiliari per regione, subregione e comprensorio, dal 2000

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Var. % '05-'06
<b>Regione Tre Valli</b>	<b>526</b>	<b>474</b>	<b>511</b>	<b>496</b>	<b>579</b>	<b>552</b>	<b>522</b>	<b>-5,4</b>
Sub-Regione Leventina	190	205	186	183	202	200	187	-6,5
Compr. Alta Leventina	69	61	67	56	63	78	68	-12,8
Compr. Media Leventina	79	77	74	85	89	86	92	7,0
Compr. Bassa Leventina	42	67	45	42	50	36	27	-25,0
Sub-Regione Blenio	174	140	163	159	193	169	168	-0,6
Compr. Alta Blenio	42	35	47	47	41	42	43	2,4
Compr. Media Blenio	41	45	60	57	66	51	72	41,2
Compr. Bassa Blenio	91	60	56	55	86	76	53	-30,3
Sub-Regione Riviera	162	129	162	154	184	183	167	-8,7
<b>Regione Locarnese e Valle Maggia</b>	<b>1.384</b>	<b>1.372</b>	<b>1.416</b>	<b>1.541</b>	<b>1.573</b>	<b>1.539</b>	<b>1.652</b>	<b>7,3</b>
Sub-Regione Sp. Destra	693	706	777	862	855	855	887	3,7
Sub-Regione Gambarogno	193	158	175	178	182	177	213	20,3
Sub-Regione Verzasca	201	203	207	200	230	217	263	21,2
Compr. Verzasca Valle	49	57	34	40	41	45	47	4,4
Compr. Verzasca Piano	152	146	173	160	189	172	216	25,6
Sub-Regione Melezza	98	92	81	100	87	79	80	1,3
Compr. Centovalli	57	42	42	42	46	40	46	15,0
Compr. T. Pedemonte	41	50	39	58	41	39	34	-12,8
Sub-Regione Onsernone	30	37	25	24	35	27	30	11,1
Sub-Regione V. Maggia	169	176	151	177	184	184	179	-2,7
Compr. Lavizzara	26	25	26	27	25	28	17	-39,3
Compr. Rovana	27	25	17	24	9	17	26	52,9
Compr. Fondo V. Maggia	116	126	108	126	150	139	136	-2,2
<b>Regione Bellinzonese</b>	<b>374</b>	<b>391</b>	<b>380</b>	<b>443</b>	<b>468</b>	<b>491</b>	<b>492</b>	<b>0,2</b>
Sub-Regione Bellinzona	298	314	306	369	372	378	413	9,3
Sub-Regione P. Magadino	76	77	74	74	96	113	79	-30,1
<b>Regione Luganese</b>	<b>1.714</b>	<b>1.700</b>	<b>1.853</b>	<b>1.951</b>	<b>1.950</b>	<b>2.014</b>	<b>2.107</b>	<b>4,6</b>
Sub-Regione Lugano	993	957	1.081	1.164	1.131	1.161	1.258	8,4
Sub-Regione V. Lugano	338	346	365	378	418	413	416	0,7
Compr. Vedeggio	141	146	143	180	185	171	180	5,3
Compr. Capriasca	173	177	191	163	196	207	197	-4,8
Compr. Valcolla	24	23	31	35	37	35	39	11,4
Sub-Regione Malcantone	383	397	407	409	401	440	433	-1,6
Compr. Alto Malcantone	62	74	78	72	68	84	61	-27,4
Compr. Medio Malcantone	140	136	125	117	121	137	139	1,5
Compr. Basso Malcantone	181	187	204	220	212	219	233	6,4
<b>Regione Mendrisiotto</b>	<b>626</b>	<b>578</b>	<b>651</b>	<b>720</b>	<b>725</b>	<b>752</b>	<b>692</b>	<b>-8,0</b>
Sub-Regione Chiasso	157	128	177	208	193	224	219	-2,2
Sub-Regione Mendrisio	415	390	409	450	440	461	403	-12,6
Sub-Regione V. Muggio	54	60	65	62	92	67	70	4,5
<b>Cantone</b>	<b>4.624</b>	<b>4.515</b>	<b>4.811</b>	<b>5.151</b>	<b>5.295</b>	<b>5.348</b>	<b>5.465</b>	<b>2,2</b>

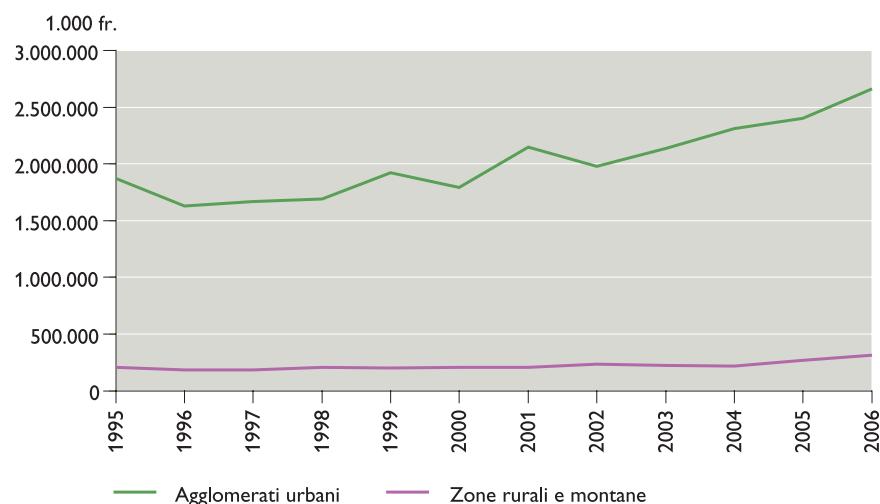
**5b** Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari per regione, subregione e comprensorio, dal 2000

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Var. % '05-'06
<b>Regione Tre Valli</b>	<b>77.927</b>	<b>66.818</b>	<b>83.406</b>	<b>84.153</b>	<b>97.148</b>	<b>85.931</b>	<b>169.475</b>	<b>97,2</b>
Sub-Regione Leventina	23.279	24.598	28.041	31.053	33.170	31.582	74.393	135,6
Compr. Alta Leventina	10.021	7.342	7.322	8.206	10.798	7.660	55.212	620,8
Compr. Media Leventina	8.307	9.768	10.397	11.862	14.314	10.917	11.117	1,8
Compr. Bassa Leventina	4.951	7.488	10.323	10.986	8.059	13.004	8.064	-38,0
Sub-Regione Blenio	19.084	11.309	21.272	19.312	21.651	18.557	19.187	3,4
Compr. Alta Blenio	8.354	2.516	7.686	4.665	3.903	4.883	5.691	16,5
Compr. Media Blenio	3.881	4.780	7.384	8.128	10.057	7.221	8.682	20,2
Compr. Bassa Blenio	6.848	4.013	6.201	6.519	7.691	6.453	4.814	-25,4
Sub-Regione Riviera	35.564	30.910	34.092	33.788	42.327	35.792	75.895	112,0
<b>Regione Locarnese e Valle Maggia</b>	<b>544.769</b>	<b>689.079</b>	<b>601.598</b>	<b>662.497</b>	<b>677.668</b>	<b>727.286</b>	<b>862.563</b>	<b>18,6</b>
Sub-Regione Sp. Destra	371.087	491.105	437.048	495.057	491.106	515.003	611.348	18,7
Sub-Regione Gambarogno	66.618	52.168	63.607	60.655	64.321	77.077	85.214	10,6
Sub-Regione Verzasca	64.786	102.994	64.075	64.392	80.026	88.601	115.970	30,9
Compr. Verzasca Valle	5.898	6.045	5.841	7.195	5.135	7.156	6.054	-15,4
Compr. Verzasca Piano	58.888	96.949	58.234	57.197	74.891	81.445	109.916	35,0
Sub-Regione Melezza	19.466	24.626	19.416	20.507	19.392	19.948	23.931	20,0
Compr. Centovalli	6.333	6.987	3.773	3.493	6.683	3.741	6.580	75,9
Compr. T. Pedemonte	13.134	17.640	15.642	17.014	12.709	16.207	17.352	7,1
Sub-Regione Onsernone	1.814	1.745	3.885	3.979	2.760	2.541	1.827	-28,1
Sub-Regione V. Maggia	20.998	16.441	13.566	17.907	20.063	24.116	24.273	0,7
Compr. Lavizzara	1.191	1.160	2.724	2.100	1.180	2.376	1.710	-28,0
Compr. Rovana	1.798	3.676	801	1.013	652	1.838	1.643	-10,6
Compr. Fondo V. Maggia	18.009	11.606	10.041	14.794	18.231	19.901	20.920	5,1
<b>Regione Bellinzonese</b>	<b>183.459</b>	<b>216.839</b>	<b>176.996</b>	<b>241.946</b>	<b>199.589</b>	<b>188.562</b>	<b>252.720</b>	<b>34,0</b>
Sub-Regione Bellinzona	128.062	192.621	132.732	219.868	156.161	153.774	225.877	46,9
Sub-Regione P. Magadino	55.397	24.218	44.263	22.078	43.428	34.788	26.843	-22,8
<b>Regione Luganese</b>	<b>916.484</b>	<b>1.115.425</b>	<b>1.066.339</b>	<b>1.058.613</b>	<b>1.237.233</b>	<b>1.338.286</b>	<b>1.308.648</b>	<b>-2,2</b>
Sub-Regione Lugano	695.589	833.650	824.407	814.941	912.018	987.175	943.844	-4,4
Sub-Regione V. Lugano	110.287	107.890	122.838	114.776	177.640	161.942	156.245	-3,5
Compr. Vedeggio	65.737	59.378	53.578	60.903	110.592	86.292	83.326	-3,4
Compr. Capriasca	41.183	46.827	64.764	48.257	60.392	70.132	65.868	-6,1
Compr. Valcolla	3.367	1.685	4.497	5.616	6.656	5.518	7.051	27,8
Sub-Regione Malcantone	110.608	173.886	119.093	128.896	147.576	189.168	208.559	10,3
Compr. Alto Malcantone	10.670	15.529	14.584	12.086	15.944	20.923	36.830	76,0
Compr. Medio Malcantone	28.374	40.202	26.518	27.862	35.140	49.514	35.374	-28,6
Compr. Basso Malcantone	71.564	118.155	77.992	88.948	96.492	118.731	136.355	14,8
<b>Regione Mendrisiotto</b>	<b>274.606</b>	<b>266.994</b>	<b>283.494</b>	<b>314.392</b>	<b>317.730</b>	<b>332.119</b>	<b>385.438</b>	<b>16,1</b>
Sub-Regione Chiasso	73.249	85.013	104.959	90.226	94.220	103.432	131.937	27,6
Sub-Regione Mendrisio	192.888	169.922	155.852	212.291	199.198	206.908	237.473	14,8
Sub-Regione V. Muggio	8.468	12.059	22.683	11.875	24.312	21.779	16.028	-26,4
<b>Cantone</b>	<b>1.997.245</b>	<b>2.355.155</b>	<b>2.211.832</b>	<b>2.361.601</b>	<b>2.529.369</b>	<b>2.672.184</b>	<b>2.978.844</b>	<b>11,5</b>

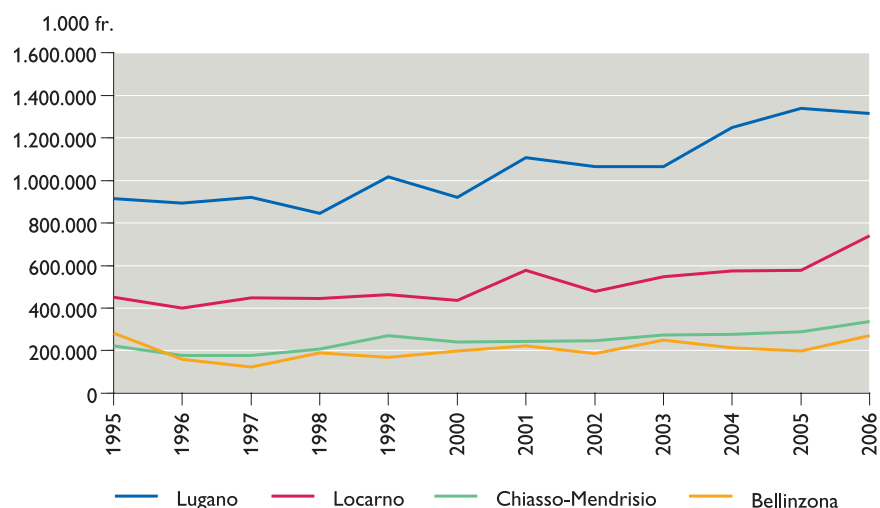
## J Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari per regione, dal 1995



## K Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari secondo il tipo di area geografica, dal 1995



## L Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari per agglomerato urbano, dal 1995



precisamente nel comprensorio dell'Alta Leventina); dall'altro la stagnazione intervenuta nella Regione Luganese, a partire dal comprensorio urbano della medesima. Prendiamo atto, senza ricamarci sopra troppo, poiché i due casi esemplificano bene, da posizioni opposte, il limitato significato del dato annuale regionalizzato, troppo influenzato da situazioni contingenti. Conviene dunque ripercorrere l'evoluzione su un periodo più lungo, rispetto al quale è più facile individuare delle linee di tendenza strutturali. È quanto facciamo con il grafico J, che consente anche di visualizzare la gerarchia quantitativa (peraltro abbastanza ovvia e scontata) fra le regioni. Logicamente dunque la Regione Luganese sovrasta tutte le altre non solo dal punto di vista quantitativo ma anche come dinamismo sul medio periodo, nonostante marcate fluttuazioni annuali e il leggero calo del 2006. In seconda posizione troviamo, senza nessuna sorpresa, la Regione Locarnese e Valle Maggia, che presenta un percorso ascendente meno accentuato ma più regolare. Segue la Regione Mendrisiotta, con un andamento ancora più tranquillo ma pur sempre tendente verso l'alto. Il cammino della Regione Bellinzonese è più mosso da un anno all'altro ma molto stabile sul medio periodo. Per la Regione Tre Valli, infine, la crescita registrata nel 2006, di cui si è detto, appare come un episodio eccezionale lungo un percorso di grande equilibrio e stabilità. Le nostre regioni sono - a parte la Regione Tre Valli - territori poco omogenei, poiché presentano al loro interno (pure se in proporzioni differenziate) tanto zone fortemente urbanizzate, quanto zone periferiche, rurali e montane. Per avere un confronto fra territori più omogenei, nelle due illustrazioni grafiche finali presentiamo l'evoluzione 1995-2006 del valore complessivo delle transazioni ripartito tra gli agglomerati urbani da una parte e le zone rurali e montane dall'altra (v.graf.K), nonché ripartito tra i quattro agglomerati urbani del cantone (v.graf.L). La visione che se ne ricava è tanto eloquente (anche se assai scontata) da non richiedere particolari commenti aggiuntivi. ■

# Casa mia, casa mia, per piccina che tu sia . . .

L'evoluzione dei prezzi  
dei terreni edificabili  
(in zona residenziale  
a 1 o 2 piani)

Tra i fattori che influenzano la decisione di costruire una casa monofamigliare in Ticino, il prezzo del terreno assume un'importanza ragguardevole. Vi è anzi chi ritiene che proprio l'aumento del costo dei terreni, in particolare nelle zone urbane, abbia indotto molte famiglie a rinunciare al "sogno della casetta" ed a ripiegare sull'acquisto di un appartamento (come proprietà per piani) in un edificio plurifamigliare. Anche se in realtà l'acquisto di un'abitazione in PPP è forse più spesso un'alternativa all'affitto della medesima, è pur vero che la produzione di nuove case monofamigliari a partire dalla fine degli anni '90 è cresciuta in proporzioni tutto sommato moderate (v. graf. A); sicuramente meno di quanto si sarebbe potuto supporre in considerazione del concomitante periodo di tassi ipotecari favorevoli.

Come si spiega nel riquadro metodologico (v. p. 78), la banca dati dell'Ustat sulle transazioni immobiliari, come è stata organizzata a partire dal 1995, ci consente di proporre alcune valutazioni sull'evoluzione dei prezzi dei terreni. L'esercizio è più valido e convincente per i terreni edificabili situati in "zona residenziale a 1 o 2 piani" (R1 e R2, secondo la terminologia dei Piani Regolatori comunali): sono proprio i terreni destinati espressamente alla edificazione della case monofamigliari (comprese quelle a schiera).

Vediamo dunque come si sono mossi i prezzi in questione. La nostra statistica si basa su 4.799 transazioni, distribuite in modo molto regolare sugli 11 anni tra il 1995 e il 2006 (attorno alle 400 transazioni l'anno). La superficie media implicata nelle transazioni in questione è pari a 713 mq ed è anch'essa piuttosto stabile nel tempo. Anche se bisogna considerare che non sempre la singola transazione riguarda un solo fondo, questo dato sulla



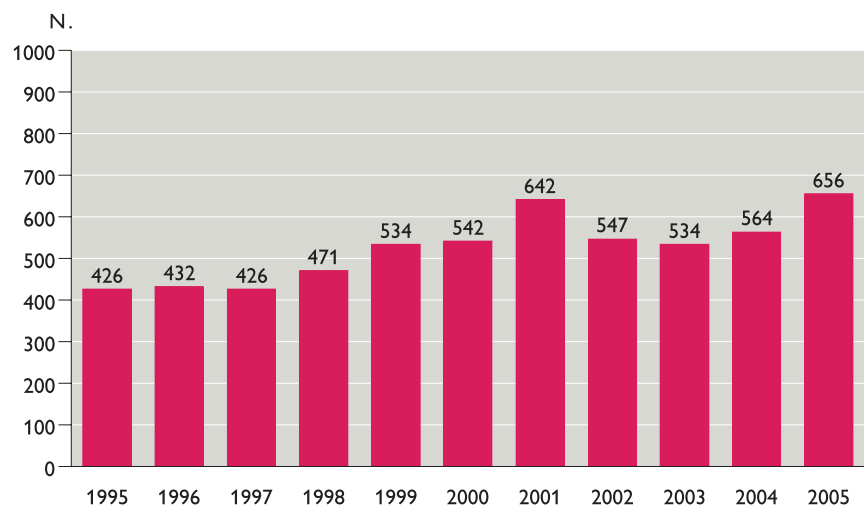
foto:Ti-Press / Carlo Reguzzi

superficie media è comunque interessante: significa che mediamente le case monofamigliari si riservano una porzione consistente di terreno circostante e quindi configurano un'edificazione decisamente di tipo estensivo.

Nel grafico B presentiamo l'evoluzione dei prezzi al metro quadro dei terreni in questione dal 1995 al 2006, per l'insieme del Ticino. Se facciamo astrazione dal dato del 2006, in crescita del 15% ca. rispetto a quello del

l'anno precedente, non si può dire che nel decennio 1995-2005 si sia verificato un aumento rilevante dei prezzi. La duplice onda quinquennale ci fa trovare nel 2005 a un livello di poco superiore a quello del 1995. Naturalmente non abbiamo nessun appiglio per valutare se il dato del 2006 segnali l'avvio di una crescita più decisa oppure rappresenti solo il differimento di un anno o due della cresta dell'onda.

## A Case monofamigliari costruite, in Ticino, dal 1995



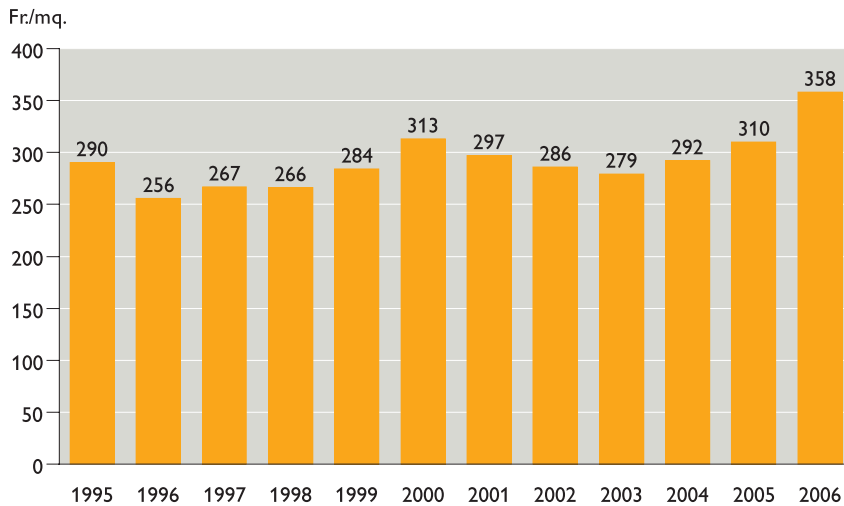


# 1 Prezzo (in fr./mq) dei terreni edificabili in zona di Piano Regolatore R1 e R2, per regione, subregione, comprensorio, distretto, area geografica, dal 1995<sup>1</sup>

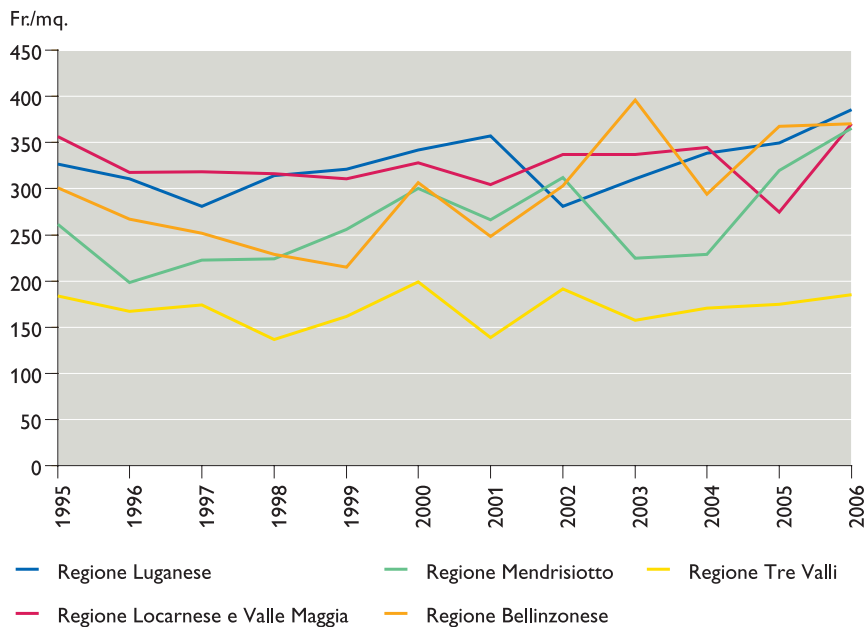
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Regione Tre Valli</b>	<b>183,6</b>	<b>167,0</b>	<b>174,0</b>	<b>137,1</b>	<b>162,0</b>	<b>199,1</b>	<b>139,0</b>	<b>191,3</b>	<b>157,4</b>	<b>170,9</b>	<b>175,0</b>	<b>185,3</b>
Sub-regione Leventina	146,5	101,0	108,9	122,6	152,4	127,5	62,3	79,8	132,2	47,5	114,0	121,8
Compr. Alta Leventina	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Compr. Media Leventina	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Compr. Bassa Leventina	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Sub-regione Blenio	106,1	110,6	175,9	87,2	113,5	257,8	140,1	137,5	101,1	153,6	85,9	166,1
Compr. Alta Blenio	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Compr. Media Blenio	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Compr. Bassa Blenio	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Sub-regione Riviera	225,8	275,5	247,0	216,3	203,6	223,8	201,1	231,9	203,9	204,1	218,5	223,2
<b>Regione Locarnese e Valle Maggia</b>	<b>356,4</b>	<b>317,8</b>	<b>318,2</b>	<b>315,9</b>	<b>310,3</b>	<b>327,7</b>	<b>304,5</b>	<b>337,2</b>	<b>336,7</b>	<b>344,5</b>	<b>274,6</b>	<b>370,1</b>
Sub-regione Sponda Destra	460,8	535,5	428,5	370,7	435,2	529,0	427,9	468,8	440,1	622,8	327,6	646,0
Sub-regione Gambarogno	260,5	209,6	192,0	248,5	244,1	241,6	173,8	225,9	257,5	220,9	272,5	254,0
Sub-regione Verzasca	344,2	193,0	337,3	358,7	272,6	323,2	250,7	268,0	350,1	217,9	344,4	429,3
Compr. Verzasca Valle	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Compr. Verzasca Piano	391,4	200,4	345,6	370,6	293,8	346,6	343,2	268,0	365,8	241,6	344,4	463,6
Sub-regione Melezza	501,9	281,1	276,8	401,5	351,8	372,5	442,6	476,3	457,2	368,4	355,7	217,6
Compr. Centovalli	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Compr. Terre Pedemonte	528,6	271,3	315,2	441,4	397,3	451,4	457,1	498,6	505,7	506,2	512,6	501,9
Sub-regione Onsernone	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Sub-regione Valle Maggia	210,4	252,5	248,3	176,1	141,7	157,5	165,9	249,5	168,1	153,7	188,7	166,8
Compr. Lavizzara	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Compr. Rovana	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Compr. Fondo V. Maggia	210,4	252,5	283,1	208,0	157,8	171,8	184,7	234,6	168,1	166,3	200,1	150,0
<b>Regione Bellinzonese</b>	<b>301,2</b>	<b>266,7</b>	<b>252,0</b>	<b>229,1</b>	<b>215,3</b>	<b>306,7</b>	<b>248,5</b>	<b>302,9</b>	<b>395,8</b>	<b>294,2</b>	<b>367,6</b>	<b>370,4</b>
Sub-regione Bellinzona	342,4	267,2	272,9	222,2	206,7	306,6	244,7	299,5	436,4	299,1	511,9	390,5
Sub-regione Piano di Magadino	223,1	265,8	74,7	263,6	244,9	307,6	270,1	316,6	299,8	288,1	328,9	346,1
<b>Regione Luganese</b>	<b>326,9</b>	<b>310,6</b>	<b>280,7</b>	<b>313,9</b>	<b>321,1</b>	<b>342,1</b>	<b>357,3</b>	<b>280,7</b>	<b>310,6</b>	<b>338,4</b>	<b>349,3</b>	<b>385,6</b>
Sub-regione Lugano	372,2	368,8	273,8	378,1	366,6	381,5	447,0	259,8	423,4	354,1	471,6	579,9
Sub-regione Valli di Lugano	286,9	303,2	308,0	297,2	292,0	332,3	325,7	340,2	289,5	392,4	255,5	349,8
Compr. Veduggio	234,3	301,6	342,0	289,5	223,8	334,0	314,0	343,2	335,8	379,8	323,6	348,5
Compr. Capriasca	332,8	305,3	272,1	307,4	348,3	331,2	339,9	347,9	214,1	403,0	349,3	359,5
Compr. Valcolla	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Sub-regione Malcantone	280,2	180,8	272,0	219,9	256,6	271,5	240,3	258,4	187,2	237,4	319,0	215,0
Compr. Alto Malcantone	96,2	254,9	154,4	125,6	187,9	188,9	199,0	171,4	122,1	129,0	204,1	225,1
Compr. Medio Malcantone	158,1	114,5	186,9	200,2	128,4	203,2	173,5	232,6	176,6	241,0	259,5	207,0
Compr. Basso Malcantone	368,2	289,2	346,6	243,9	376,6	340,8	363,2	430,9	365,8	386,3	434,3	219,8
<b>Regione Mendrisiotto</b>	<b>261,5</b>	<b>198,1</b>	<b>222,4</b>	<b>223,8</b>	<b>255,7</b>	<b>300,1</b>	<b>266,5</b>	<b>312,1</b>	<b>224,4</b>	<b>228,7</b>	<b>319,4</b>	<b>365,5</b>
Sub-regione Chiasso	309,2	337,7	347,1	138,0	215,0	309,0	323,2	270,8	358,0	347,7	354,1	435,9
Sub-regione Mendrisio	262,7	180,3	243,6	242,4	266,8	308,1	256,0	312,3	209,3	211,0	318,0	360,2
Sub-regione Valle di Muggio	243,2	208,6	56,2	275,3	236,8	235,4	280,0	383,6	267,5	269,6	308,0	292,2
<b>Cantone</b>	<b>290,4</b>	<b>256,0</b>	<b>266,9</b>	<b>266,5</b>	<b>283,9</b>	<b>313,1</b>	<b>296,9</b>	<b>286,0</b>	<b>279,1</b>	<b>292,1</b>	<b>310,1</b>	<b>357,7</b>
<b>Riepilogo per distretti</b>												
Mendrisio	262,2	204,1	227,9	241,6	267,2	302,6	270,7	321,0	259,8	227,6	321,8	372,0
Lugano	334,4	295,3	276,8	297,3	314,8	340,9	347,8	279,7	287,3	330,5	347,4	382,6
Locarno	402,5	326,5	325,0	332,5	330,1	343,2	320,3	344,3	375,7	357,7	301,5	397,1
Vallemaggia	210,4	252,5	248,3	176,1	141,7	157,5	165,9	249,5	168,1	153,7	188,7	166,8
Bellinzona	265,5	252,0	246,2	220,5	215,0	295,4	244,8	289,8	377,3	268,6	297,2	358,7
Riviera	229,9	304,6	256,7	256,8	202,8	227,4	187,8	228,4	200,8	201,7	212,3	212,9
Blenio	106,1	110,6	175,9	87,2	113,5	257,8	140,1	137,5	101,1	153,6	85,9	166,1
Leventina	146,5	101,0	108,9	122,6	152,4	127,5	62,3	79,8	132,2	47,5	114,0	121,8
<b>Agglomerati</b>												
Bellinzona	282,5	259,2	271,5	228,4	255,7	299,5	248,1	303,6	352,4	277,3	301,5	336,5
Chiasso-Mendrisio	262,5	204,1	269,8	241,7	273,3	306,5	278,7	320,1	260,3	228,0	323,3	379,2
Locarno	407,2	368,2	394,5	347,9	360,9	365,6	380,3	381,9	357,2	419,1	288,4	445,4
Lugano	341,2	316,9	277,0	307,7	334,3	345,3	382,3	284,2	312,1	332,5	394,2	403,4
<b>Totale agglomerati</b>	<b>322,5</b>	<b>279,0</b>	<b>293,2</b>	<b>285,6</b>	<b>322,0</b>	<b>335,7</b>	<b>339,0</b>	<b>305,8</b>	<b>309,7</b>	<b>316,0</b>	<b>359,4</b>	<b>398,2</b>
<b>Totale zone rurali e montane</b>	<b>178,2</b>	<b>158,6</b>	<b>177,0</b>	<b>190,9</b>	<b>152,8</b>	<b>225,7</b>	<b>136,9</b>	<b>170,9</b>	<b>150,4</b>	<b>172,1</b>	<b>160,2</b>	<b>193,1</b>

<sup>1</sup> I tre puntini stanno a significare che il dato è stato omesso per il numero limitato di transazioni.

**B** Prezzo (in fr./mq) dei terreni edificabili in zona di Piano Regolatore R1 e R2, in Ticino, dal 1995



**C** Prezzo (in fr./mq) dei terreni edificabili in zona di Piano Regolatore R1 e R2, per regione, in Ticino, dal 1995



Nella tabella 1 nel grafico C presentiamo l'andamento dei prezzi per regione. Anche se l'evoluzione non si lascia leggere facilmente in termini chiari ed univoci tanto l'andamento è frastagliato, almeno ci suggerisce due indicazioni significative. Da un lato trova conferma l'idea della sostanziale stabilità dei prezzi sul periodo decennale: per tutte le regioni, ad eccezione del Mendrisiotto, il dato del 2006 era già stato avvicinato, o perfino superato, in precedenza. Altrimenti detto, al di là dei forti sbalzi da un anno all'altro, non si delinea un sicuro movimento di crescita. D'altro lato si evidenzia un livello dei prezzi stabilmente e fortemente più basso nella Regione TreValli. Un dato quest'ultimo che non desta alcuna sorpresa. Infatti la Regione TreValli è l'unica a presentare un territorio prevalentemente rurale e montano. A questo punto diventa interessante andare a vedere cosa succede se dividiamo il Cantone in due: da una parte gli agglomerati urbani (considerati tali secondo la definizione del Censimento federale della popolazione del 2000); dall'altra il territorio rimanente, cioè quello rurale e di montagna. Il risultato si trova nel grafico D.

Salvo che nel 2000, i prezzi dei terreni negli agglomerati urbani risultano essere quasi il doppio di quelli registrati nelle aree rurali e montane. In queste ultime il livello è più stabile sul periodo decennale, ma l'andamento è più altalenante da un anno all'altro. Per le aree urbane balza all'occhio l'impennata degli ultimi due anni, quando il valore medio passa da poco più di 300 a quasi 400 franchi il metro quadro. Quattrocento franchi il metro quadro: un valore medio in cifre assolute di tutto rispetto, non c'è che dire.

Gettiamo infine uno sguardo sulle differenze di comportamento riscontrabili tra i quattro agglomerati urbani del cantone (v. graf. E). A questo livello ritroviamo quell'andamento fortemente discontinuo, per non dire accidentato, e difficilmente leggibile in termini univoci che abbiamo già riscontrato nell'analisi per Regione. Sull'arco degli 11 anni considerati i valori medi oscillano freneticamente in una



foto: Ti+Press / Benedetto Galli

## Impostazione metodologica

In generale i dati sulle transazioni immobiliari, raccolti, gestiti ed elaborati dall'Ustat, non si prestano per valutare l'evoluzione dei prezzi nel settore immobiliare. Infatti le transazioni si riferiscono a un universo molto eterogeneo, sia per la natura del fondo, sia per la sua ubicazione geografica. L'eterogeneità è estrema nel caso dei **fondi edificati**, il cui valore (rappresentato dal prezzo dichiarato dai contraenti) dipende, ovviamente, anche dalla natura, dalle dimensioni e dalla qualità di quanto sul fondo medesimo è costruito. Il comparto delle **PPP** è un poco meno eterogeneo; inoltre in questo caso conosciamo la natura della costruzione (abitazione o altro), e la superficie del fondo corrisponde alla superficie utilizzata (per l'abitazione o per altro). Tuttavia anche nel caso delle PPP il valore della transazione è legato a diversi fattori (qualità, età, *standing* della costruzione) che non conosciamo. Di modo che, di fronte ad un eventuale aumento del valore medio unitario delle PPP scambiate, non siamo in grado di valutare se esso sia dovuto ad un aumento intrinseco dei prezzi (e del valore) in questo particolare segmento del settore immobiliare oppure al fatto che si sono vendute più residenze di lusso. L'assieme dei **fondi non edificati** è indubbiamente ancora meno eterogeneo: almeno si sa, per definizione, che si tratta di fondi liberi da costruzioni di qualsiasi tipo. Inoltre, a partire dal 1995 nella banca dati relativa alle transazioni, l'Ustat registra anche il **tipo di zona di Piano Regolatore (PR)** cui il fondo appartiene al momento della transazione. In questo modo diventa possibile individuare dei sottoinsiemi sufficientemente omogenei e numericamente consistenti a partire dai quali ha un senso sviluppare un'analisi sull'evoluzione dei prezzi nel settore immobiliare (prezzi dei terreni). Attenzione: su questa strada non si giunge alla costruzione di un indice dei prezzi dei terreni. La composizione del "paniere" dei fondi considerati nella statistica varia troppo di anno in anno, non solo rispetto all'ubicazione geografica, ma anche in relazione con a diversi altri fattori che possono influenzare il valore (quindi il prezzo) di un terreno all'interno del medesimo tipo di zona di PR.

Per la nostra analisi abbiamo preso in considerazione tutte le transazioni relative a fondi non edificati intervenute tra il 1995 e il 2006, togliendo tuttavia le transazioni il cui valore è inferiore a 1.000 franchi e quelle la cui superficie è inferiore a 100 mq, in modo da evitare la possibile distorsione dovuta ai valori (prezzi) fuori media (verso l'alto o verso il basso) delle porzioni marginali di terreni. Ci è rimasto un "campione" di **14.426** transazioni, distribuite in modo molto regolare negli anni (v. tab. 1) e in proporzioni molto differenziate per zona di PR (v. tab. 2). La zona **residenziale a 1 o 2 piani (R1, R2)**, con **4.799** transazioni, è quella di gran lunga più rappresentata.

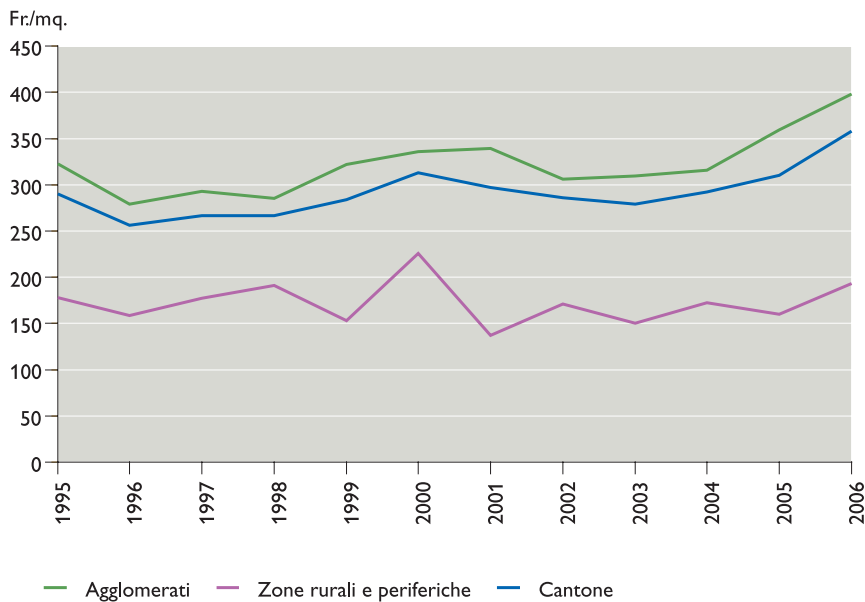
### 1 Numero delle transazioni considerate per tipo di zona edificabile, in Ticino, dal 1995

	Fuori zona	In zona		Totale
		Totale	Di cui R1 e R2	
1995	475	610	350	1.085
1996	495	582	319	1.077
1997	568	693	395	1.261
1998	493	697	400	1.190
1999	485	753	433	1.238
2000	414	801	443	1.215
2001	468	691	380	1.159
2002	398	781	404	1.179
2003	455	788	419	1.243
2004	487	799	415	1.286
2005	460	778	418	1.238
2006	465	790	423	1.255
<b>Totale</b>	<b>5.663</b>	<b>8.763</b>	<b>4.799</b>	<b>14.426</b>

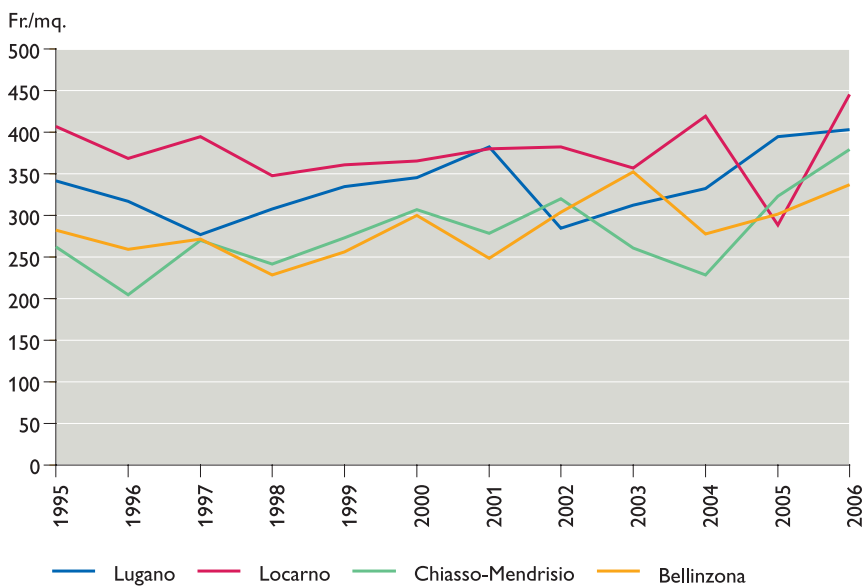
### 2 Numero delle transazioni considerate per zona di Piano Regolatore, in Ticino, 1995-2006

Fuori zona edificabile		5.663
1	Agricolo	1.241
2	Protetto	42
3	Bosco	1.363
4	Senza destinazione specifica	3.017
In zona edificabile		8.763
5	Nucleo di città o di villaggio esistente o previsto	560
<b>6</b>	<b>R1, R2: zona residenziale a 1 o 2 piani</b>	<b>4.799</b>
7	R3: zona residenziale a 3 piani	1.761
8	R4: zona residenziale a 4 piani	299
9	R5 e più: zona residenziale a 5 o più piani	153
10	R speciale: zona residenziale, commerciale, turistica o con destinazione speciale	82
11	Zona mista: zona residenziale o artigianale	43
12	Zona industriale: zona industriale e artigianale	362
13	Zona pubblica: zona per attrezzature o edifici pubblici	181
14	Zona di traffico	69
15	Altra zona	454
<b>Totale</b>		<b>14.426</b>

**D** Prezzo (in fr./mq) dei terreni edificabili in zona di Piano Regolatore R1 e R2, secondo il tipo di area geografica, in Ticino, dal 1995



**E** Prezzo (in fr./mq) dei terreni edificabili in zona di Piano Regolatore R1 e R2, per agglomerato urbano, in Ticino, dal 1995



fascia che va dai 250 ai 400 franchi. Comunque, a parte il tonfo registrato nel 2005, l'agglomerato di **Locarno** si manifesta come il più caro; qui nel 2006 il prezzo medio al mq ha addirittura sfiorato i 450 franchi. Appena sotto troviamo l'agglomerato di **Lugano**, per il quale degna di nota è soprattutto la netta crescita

degli ultimi quattro anni, che anche qui ha proiettato, nel 2006, il prezzo medio al di sopra dei 400 franchi. Almeno fino al 2002 l'agglomerato di **Chiasso-Mendrisio** e quello di **Bellinzona** hanno conosciuto un'evoluzione simile tra di loro e con un livello dei prezzi chiaramente inferiore rispetto a quello degli

altri due agglomerati; nel corso degli anni più recenti, attraverso percorsi discontinui e differenziati, il divario tra i quattro agglomerati si è leggermente attenuato.

## Conclusioni

Negli agglomerati urbani del Ticino il prezzo medio dei terreni destinati alla costruzione di case monofamiliari (zone R1 e R2 di PR) ha raggiunto livelli particolarmente elevati. Un incremento significativo si è verificato negli ultimi due anni, ma il fenomeno del caro-prezzi in questo ambito ha origini più lontane nel tempo. Il livello elevato dei prezzi dei terreni, congiuntamente alla crescente scarsità di questo bene (scarsità che è poi all'origine dell'aumento dei prezzi), ha probabilmente inibito la costruzione di nuove case monofamiliari (rispetto a quella che avrebbe potuto essere in ragione della fase di tassi ipotecari favorevoli) e ha contribuito al crescente successo dell'acquisto di un'abitazione (appartamento) in PPP. In ogni caso, per chi ambisca a costruirsi la propria casa nelle zone urbane e periurbane del cantone, la filastrocca rischia sempre più di suonare così: *Casa mia, casa mia, per piccina che tu sia ... quanto mi costi!*

Nelle zone rurali e montane del cantone il prezzo medio dello stesso tipo di terreno edificabile è grosso modo la metà di quello che si riscontra nelle aree urbane. Il livello dei prezzi, pur fluttuando da un anno all'altro, non è aumentato sull'arco dell'ultimo decennio trascorso. Il "sogno della casetta" può quindi rimanere alla portata anche di chi non goda di una posizione socioeconomica particolarmente elevata. In questo contesto il costo più limitato del terreno si accompagna probabilmente con il contenimento dei costi di costruzione, relativamente alle dimensioni e allo *standing* della costruzione. Di modo che nelle zone rurali e montane del Cantone la filastrocca può tornare a concludersi come vuole la tradizione: *Casa mia, casa mia, per piccina che tu sia, tu mi sembri una badia.* ■