

1999, in espansione il mercato immobiliare ticinese

Con le considerazioni di Luigi Sulmoni (SVIT e Interfida)

Martina Schriber (Ustat), con la collaborazione di Fausto Cariboni (Ustat)

- La crescita del 1999 porta le transazioni immobiliari ad un valore nominale totale superiore a due miliardi di fr. I risultati sono particolarmente positivi sia in termini nominali che reali.
- Molto marcata la crescita degli investimenti delle persone giuridiche, dovuta sia a quelle ticinesi sia a quelle con sede in altri cantoni o all'estero. Tra le persone fisiche sono solo quelle domiciliate in Ticino a contribuire alla crescita degli acquisti.
- Mentre il mercato dei fondi edificati e di quelli non edificati registrano tassi di crescita sopra la media, il valore totale degli acquisti di PPP è in leggero calo.
- A livello regionale, è il Sottoceneri a dare l'impulso al rialzo sul mercato immobiliare, mentre il Locarnese è stabile e il Bellinzonese registra invece un tasso di variazione negativo rispetto al 1998.
- Nel 1999 non è variato il valore totale delle aggiudicazioni di immobili.

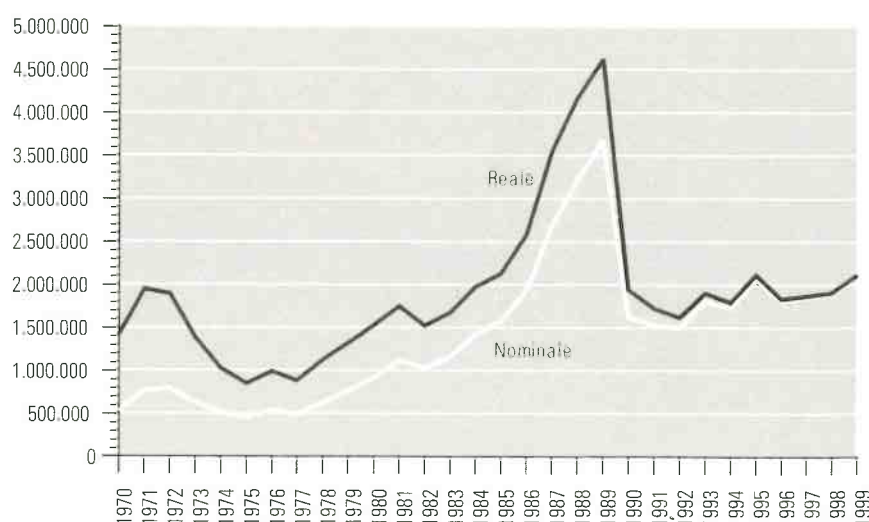
Due miliardi sul mercato immobiliare ticinese

Dopo due anni di stabilizzazione del mercato immobiliare ticinese, nel 1999 si è registrata una crescita del valore totale delle transazioni, in termini nominali, pari all'11,8% rispetto al valore totale raggiunto nel 1998. Complessivamente sul mercato immobiliare si sono acquistati fondi per un valore di 2 miliardi e 119 mio di franchi, prodotti da 4.700 transazioni (+3,7% rispetto al 1998)¹. Il valore reale, calcolato ai prezzi del 1999, è aumentato del 10,9% rispetto al totale del 1998. Con il superamento della soglia psicologica dei 2 miliardi di franchi, non più raggiunta - né in termini nominali né in termini reali - dal 1995, sembrerebbe che il mercato immobi-

liare abbia ritrovato un certo slancio, che potrebbe segnare la ripresa da un decennio di crisi e di incertezze iniziato con il crollo immobiliare del 1990

(vedi grafico 1 e tabella 1). Il risultato del 1999 non significa però ancora il ritorno ad un periodo di boom come quello degli anni Ottanta, durante il quale la frenesia del mercato ha gonfiato i prezzi dei fondi creando le basi del crollo. La nostra statistica, limitata alla presentazione dei dati relativi al 1999 e alla descrizione dell'andamento del mercato immobiliare degli ultimi anni, non permette di fare previsioni per il futuro. Cerchiamo qui di capire quali sono i segmenti del mercato che nel 1999 hanno suscitato maggior interesse tra gli operatori e di dare alcune informazioni relative agli operatori stessi. Si tiene evidentemente anche conto della dimensione regionale, essendo il Ticino un territorio particolarmente eterogeneo.

Grafico 1 Valori nominali e reali, in 1.000 fr. (al potere d'acquisto del 1999), delle transazioni immobiliari nel Cantone Ticino, dal 1970



¹ Le transazioni di questa statistica sono solo quelle che hanno generato una contropartita finanziaria: sono quindi escluse le transazioni a titolo successorio. Si ricordi che i dati del 1999 sono paragonati a quelli del 1998, anno di relativa stasi dei valori delle transazioni immobiliari rispetto all'anno precedente.

Tabella 1 Numero e valore nominale e reale in 1.000 fr. (al potere d'acquisto del 1999) delle transazioni immobiliari¹ nel Cantone, dal 1970

Anni	Numero	Variazione ²		Valore nominale	Variazione ²		Valore reale	Variazione ²	
		Ass.	%		Ass.	%		Ass.	%
1970	6.204	...	...	523.726	...	...	1.417.360	...	...
1975	4.225	-989	-19,0	453.011	-60.625	-11,8	846.620	-177.965	-17,4
1980	5.912	410	7,5	915.921	156.903	20,7	1.525.701	210.357	15,0
1985	6.284	156	2,5	1.575.050	163.265	11,6	2.127.503	155.014	7,9
1986	6.245	-39	-0,6	1.923.891	348.841	22,1	2.579.282	451.779	21,2
1987	7.326	1.081	17,3	2.687.176	763.285	39,7	3.551.077	971.795	37,7
1988	7.724	398	5,4	3.212.226	525.050	19,5	4.167.286	616.209	17,4
1989	7.630	-94	-1,2	3.674.455	462.229	14,4	4.621.479	454.193	10,9
1990	4.652	-2.978	-39,0	1.626.517	-2.047.938	-55,7	1.940.875	-2.680.604	-58,0
1991	4.219	-433	-9,3	1.528.941	-97.576	-6,0	1.723.307	-217.568	-11,2
1992	4.151	-68	-1,6	1.492.622	-36.319	-2,4	1.617.228	-106.079	-6,2
1993	4.612	461	11,1	1.814.485	321.863	21,6	1.903.088	285.860	17,7
1994	3.962	-650	-14,1	1.726.653	-87.832	-4,8	1.795.531	-107.557	-5,7
1995	4.430	468	11,8	2.072.738	346.085	20,0	2.117.164	321.633	17,9
1996	4.354	-76	-1,7	1.810.162	-262.576	-12,7	1.834.217	-282.947	-13,4
1997	4.433	79	1,8	1.854.368	44.206	2,4	1.869.694	35.477	1,9
1998	4.532	99	2,2	1.895.631	41.263	2,2	1.910.666	40.972	2,2
1999*	4.700	168	3,7	2.118.676	223.045	11,8	2.118.676	208.010	10,9

¹ Compravendite, esercizio diritto di compera, pubblici incanti, aggiudicazioni ed espropriazioni² Rispetto all'anno precedente**L'andamento trimestrale**

La crescita del valore totale delle transazioni concluse nel corso del 1999 è stata determinata da un secondo e da un terzo trimestre molto attivi (rispettivamente +17,1% e +26,8% rispetto agli stessi periodi del 1998), vedi tabella 2. La crescita del quarto trimestre è stata solo lieve (+5,6%), ma questo è il periodo dell'anno che ha registrato il maggiore valore, coprendo con 646 mio di fr. il 30% dell'ammontare annuo. Dato che già nel 1997 e nel 1998 le transazioni nel quarto trimestre avevano superato i 600 mio di fr., questo trimestre sembra rappresentare il momento dell'anno di maggiore disponibilità all'acquisto o alla vendita di beni immobiliari, in particolare modo di fondi edificati, da parte degli operatori. Gli acquisti dipendono comunque da fattori economici e finanziari che possono essere più o meno favorevoli, ma il cui effetto sulle transazioni immobiliari qui non abbiamo modo di analizzare. Tra questi hanno senza dubbio un ruolo fondamentale i tassi ipotecari, il cui livello, soprattutto nelle grandi banche, nel corso del 1999 è stato notevolmente contenuto. Per le nuove ipoteche da marzo a novembre il tasso medio delle banche cantonali era al di sotto del

4%, con un lieve rialzo in dicembre. La tendenza al rialzo sembra continuare nel primo trimestre del 2000, ma ancora non possiamo valutarne gli effetti sul mercato immobiliare.

Stasi per le PPP, ma crescita degli investimenti nei fondi edificati e non

Distinguendo tra fondi non edificati, edificati e proprietà per piani (PPP), da una parte crescono sia le transazioni di fondi non edificati (+15,0%) sia quelle di fondi edificati (+18,8%), dall'altra, in controtendenza con l'andamento generale, si nota un leggero calo degli acquisti di PPP (-4,0%). L'andamento negativo del mercato delle PPP, che possono essere appartamenti in condomini o uffici, è concentrato nel forte calo del valore degli acquisti registrato nel quarto trimestre, diminuito del 26,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre il secondo e il terzo trimestre hanno registrato tassi di variazione del valore positivi, rispettivamente del 7,5% e del 13,4% (vedi tabella 2). Il calo delle PPP, da 551 a 529 mio di fr., non ha avuto un grosso impatto sull'andamento generale delle transazioni immobiliari, rappresentando esse solo il 25% del valore totale delle

transazioni concluse nel 1999. Sono comunque più importanti dei fondi non edificati, che equivalgono al 10,1% del valore totale, anche se questi ultimi sono più numerosi degli acquisti di PPP (vedi grafico 2). Il settore di mercato determinante è indubbiamente quello dei fondi edificati, ossia dei fondi sui quali esiste già almeno un edificio (dalla stalla allo stabile commerciale alla villa monofamiliare). Indipendentemente dalla loro dimensione, nell'insieme essi costituiscono il 64,9% del valore totale delle transazioni immobiliari, visto che nel 1999 sono stati venduti fondi edificati per un totale di 1,376 miliardi di franchi, oltre 200 mio in più rispetto al 1998, superando anche di 130 mio il valore registrato nel 1995 (vedi grafico 3). Si ricordi che, nonostante i segnali di ingrossamento del mercato immobiliare, il valore delle transazioni di fondi edificati si trova ancora a livelli nettamente inferiori rispetto alla fine degli anni '80, quando si erano toccati i 2,5 miliardi.

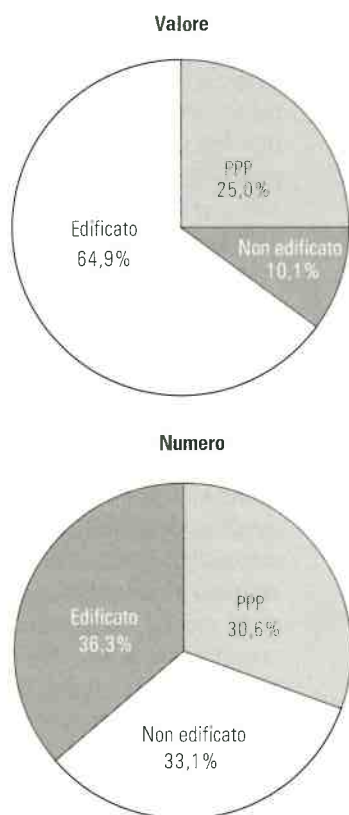
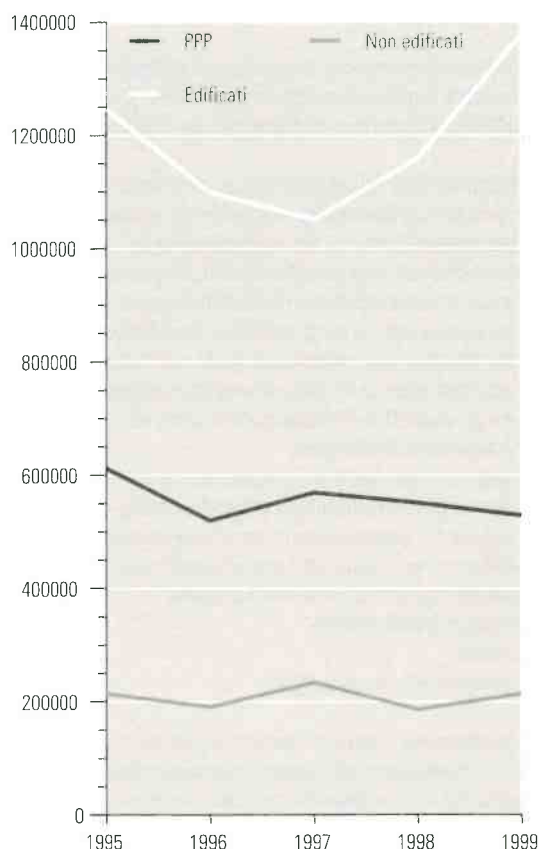
Forte crescita degli investimenti delle persone giuridiche

Gli operatori attivi sul mercato immobiliare ticinese in questa statistica sono descritti in base al loro domicilio

Tabella 2 Numero e valore nominale (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari per genere di oggetto, dal 1980

	Numero						Valore					
	Totale		di cui PPP		di cui non edificato		Totale		di cui PPP		di cui non edificato	
	Ass.	Var.% ¹	Ass.	Var.% ¹	Ass.	Var.% ¹	Ass.	Var.% ¹	Ass.	Var.% ¹	Ass.	Var.% ¹
1980	5.912	7,2	...	...	...	...	915.921	...	...	...	...	...
1985	6.285	2,6	1.590	...	...	...	1.575.050	11,6	463.615	...	...	...
1990	4.652	-39,0	1.112	-37,6	1.160	-35,6	1.626.517	-55,7	456.731	-38,6	189.659	-43,7
1991	4.219	-9,3	1.132	1,8	1.440	24,1	1.528.941	-6,0	434.588	-4,8	207.537	9,4
1992	4.151	-1,6	1.078	-4,8	1.619	12,4	1.492.622	-2,4	458.089	5,4	209.978	1,2
1993	4.612	11,1	1.337	24,0	1.762	8,8	1.814.485	21,6	580.074	26,6	187.842	-10,5
1994	3.962	-14,1	1.055	-21,1	1.342	-23,8	1.726.653	-4,8	428.988	-26,0	180.570	-3,9
1995	4.430	11,8	1.273	20,7	1.403	4,5	2.072.738	20,0	612.130	42,7	214.137	18,6
1996	4.354	-1,7	1.239	-2,7	1.482	5,6	1.810.162	-12,7	519.880	-15,1	190.771	-10,9
1997	4.433	1,8	1.388	12,0	1.606	8,4	1.854.368	2,4	569.026	9,5	233.887	22,6
I. sem.	1.990	-10,6	645	1,4	672	-16,8	809.223	-9,6	278.664	-1,2	98.768	2,3
I. trim.	931	-5,7	313	14,2	301	-23,2	366.076	-8,6	133.345	7,0	37.596	-22,7
II. trim.	1.059	-14,6	332	-8,3	371	-10,8	443.147	-10,4	145.320	-7,7	61.172	27,6
II. sem.	2.443	14,9	743	23,2	934	38,6	1.045.146	14,2	290.361	22,1	135.119	43,4
III. trim.	1.156	15,6	354	21,6	440	56,6	432.230	12,2	131.250	20,9	59.867	78,9
IV trim.	1.287	14,2	389	24,7	494	25,7	612.916	15,7	159.112	23,2	75.252	23,8
1998	4.532	2,2	1.460	5,2	1.475	-8,2	1.895.631	2,2	550.836	-3,2	186.016	-20,5
I. sem.	2.118	6,4	710	10,1	702	4,5	839.686	3,8	243.324	-12,7	84.404	-14,5
I. trim.	974	4,6	361	15,3	288	-4,3	414.933	13,3	125.463	-5,9	30.363	-19,2
gennaio	254	-16,7	102	-1,9	65	-21,7	111.114	-10,0	37.159	-27,7	7.622	-48,3
febbraio	374	28,5	136	47,8	108	13,7	173.925	31,2	45.854	24,3	10.828	2,1
marzo	346	3,3	123	5,1	115	-6,5	129.894	17,9	42.450	-5,8	11.913	-2,7
II. trim.	1.144	8,0	349	5,1	414	11,6	424.753	-4,2	117.861	-18,9	54.041	-11,7
aprile	373	3,3	116	0,0	132	14,8	134.649	8,5	35.292	-27,7	14.495	11,4
maggio	376	13,9	115	18,6	132	6,5	146.972	-10,2	39.199	-27,6	17.821	-24,9
giugno	395	7,3	118	-0,8	150	13,6	143.132	-7,9	43.369	2,3	21.725	-11,1
II. sem.	2.414	-1,2	750	0,9	773	-17,2	1.055.944	1,0	307.512	5,9	101.612	-24,8
III. trim.	1.118	-3,3	349	-1,4	355	-19,3	444.674	2,9	130.865	-0,3	41.747	-30,3
luglio	469	4,9	144	-8,3	166	9,2	190.925	10,7	55.360	-12,7	25.309	17,2
agosto	285	-6,3	83	-16,2	84	-29,4	118.242	5,2	32.260	-10,9	7.701	-64,5
settembre	364	-10,1	122	24,5	105	-37,9	135.507	-8,1	43.245	36,7	8.738	-47,3
IV trim.	1.296	0,7	401	3,1	418	-15,4	611.271	-0,3	176.647	11,0	59.865	-20,4
ottobre	423	-5,4	119	-10,5	140	-23,1	184.288	-11,5	57.424	25,4	19.825	-8,9
novembre	366	-1,3	117	0,0	114	-13,6	174.877	-1,0	35.514	-33,7	17.818	-20,9
dicembre	507	8,1	165	18,7	164	-8,9	252.106	10,5	83.709	40,1	22.223	-28,3
1999 P	4.700	3,7	1.437	-1,6	1.556	5,5	2.118.676	11,8	528.660	-4,0	213.949	15,0
I. sem.	2.161	2,0	697	-1,8	704	0,3	909.208	8,3	251.138	3,2	98.654	16,9
I. trim.	972	-0,2	344	-4,7	326	13,2	411.934	-0,7	124.387	-0,9	52.741	73,7
gennaio	286	12,6	114	11,8	77	18,5	128.210	15,4	46.465	25,0	12.366	62,2
febbraio	326	-12,8	120	-11,8	116	7,4	125.641	-27,8	38.634	-15,7	16.490	52,3
marzo	360	4,0	110	-10,6	133	15,7	158.083	21,7	39.289	-7,4	23.884	100,5
II. trim.	1.189	3,9	353	1,1	378	-8,7	497.274	17,1	126.751	7,5	45.914	-15,0
aprile	366	-1,9	113	-2,6	106	-19,7	137.699	2,3	44.479	26,0	11.086	-23,5
maggio	374	-0,5	109	-5,2	114	-13,6	186.839	27,1	40.200	2,6	16.908	-5,1
giugno	449	13,7	131	11,0	158	5,3	172.736	20,7	42.071	-3,0	17.920	-17,5
II. sem.	2.539	5,2	740	-1,3	852	10,2	1.209.467	14,5	277.523	-9,8	115.295	13,5
III. trim.	1.228	9,8	377	8,0	379	6,8	563.744	26,8	148.417	13,4	49.045	17,5
luglio	480	2,3	140	-2,8	140	-15,7	224.790	17,7	64.390	16,3	15.062	-40,5
agosto	363	27,4	114	37,3	121	44,0	166.912	41,2	41.417	28,4	19.964	159,3
settembre	385	5,8	123	0,8	118	12,4	172.042	27,0	42.610	-1,5	14.019	60,4
IV trim.	1.311	1,2	363	-9,5	473	13,2	645.723	5,6	129.106	-26,9	66.250	10,7
ottobre	414	-2,1	103	-13,4	157	12,1	241.997	31,3	39.249	-31,7	27.039	36,4
novembre	430	17,5	119	1,7	172	50,9	155.271	-11,2	42.266	19,0	21.143	18,7
dicembre	467	-7,9	141	-14,5	144	-12,2	248.455	-1,4	47.592	-43,1	18.068	-18,7

¹ Variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Grafico 2 Valore nominale e numero delle transazioni immobiliari nel 1999, per tipo di oggetto, in %**Grafico 3** Valore nominale degli acquisti immobiliari, per oggetto, (in 1.000 fr.)

e al genere di persona (fisica o giuridica). Questi possono essere degli indicatori del tipo di interesse per gli immobili ticinesi e del ruolo degli operatori interni e di quelli esterni. Nel grafico 4 il mercato, in base al valore totale degli acquisti, è inizialmente ripartito tra acquirenti domiciliati in Ticino, in altri cantoni o all'estero, che vengono poi divisi in persone fisiche e persone giuridiche. Le persone fisiche o giuridiche con domicilio o sede in Ticino nel 1999 hanno aumentato del 14,1% i loro acquisti, coprendo così il 63,8% del valore totale, circa la stessa percentuale del 1998. Tra gli acquirenti esterni, sono aumentati del 9,5% gli investimenti delle persone di altri cantoni (ossia il 27,6% del mercato), mentre solo del 3,0% quelli di acquirenti esteri (che rappresentano l'8,6% del mercato). Guardando solo alle persone fisiche, sempre in termini di valore totale, sono comunque quelle domiciliate in Ticino le principali acquirenti sul mercato immobiliare, avendo complessivamente effettuato oltre un miliardo di fr. di acquisti nel

1999, con un aumento del 5,7% dei loro investimenti rispetto al 1998 (complessivamente i Ticinesi hanno coperto il 47,8% degli acquisti). Gli investimenti delle persone fisiche confederate e straniere hanno invece registrato un calo rispettivamente del 10,2% e del 13,1%, restando però sopra 300 mio di fr. le prime e sopra 150 mio le seconde. Da queste variazioni è risultata una minor importanza sul mercato degli acquirenti domiciliati in altri cantoni (la loro quota di mercato è passata dal 18,4% al 14,4%), mentre la quota acquistata da persone fisiche straniere non è variata. Il risultato dell'andamento inverso tra operatori interni ed esterni è che gli investimenti totali delle persone fisiche nell'immobiliare nel 1999 non sono variati rispetto al 1998. Dato che il mercato è cresciuto, sembrerebbe che nel corso dell'ultimo anno le persone fisiche siano acquirenti meno importanti di quanto non lo fossero nel 1998. Rispetto al 1989, anno che ha preceduto il crollo dell'immobiliare, la quota di acquirenti (persone fisiche) 'ticinesi' è

comunque aumentata di circa 6 punti percentuali, mentre quella dei 'Confederati' è diminuita di 13 p.p. (dimezzandosi) e quella degli stranieri è raddoppiata.

Quali sono le persone giuridiche che, compensando il calo delle quote di mercato delle persone fisiche, hanno registrato un aumento della loro quota di acquisti immobiliari in Ticino? La crescita degli investimenti delle persone giuridiche, equivalente al 53,4% del valore dell'anno precedente, è stata marcata sia per gli operatori interni (+49,6%) che per quelli con sede in altri cantoni (+43,7%), vedi anche grafico 5. Da questo risulta che, in termini di quota di mercato, rispetto al 1998 la presenza di persone giuridiche con sede in Ticino è cresciuta dal 10,8 al 15,9% e quella di altre persone giuridiche svizzere dal 10,1 al 13,2%.

Riassumendo su questo punto, abbiamo una situazione stazionaria per gli investimenti delle persone fisiche, a causa del calo di quelli degli operatori di fuori cantone, che rappresentano i richiedenti principali delle

Avvertenze metodologiche

Fino al 1995, nell'analisi del mercato immobiliare, ci si concentrava sulle compravendite e sull'esercizio del diritto di compera, segmenti di mercato rappresentativi, dicevamo, della quasi totalità del mercato. A partire da quell'anno abbiamo però modificato questa decisione.

Dal mese di settembre 1994, con l'entrata in vigore della legge federale che prevede l'obbligo di pubblicazione degli acquisti di proprietà fondiaria, vengono inclusi nei trapassi numerose categorie, prima ignorate. L'USTAT, responsabile della raccolta dati, ha dovuto allargare il rilevamento, oltre che alle compravendite, agli esercizi del diritto di compera, ai pubblici incanti, alle espropriazioni e alle cessioni e permuta con conguaglio, anche alle donazioni, agli esercizi dei diritti di recupero, di prelazione o di reversione, alle permuta e alle cessioni senza conguaglio, ai scioglimenti di comproprietà, ai legati, agli anticipi ereditari, alle fusioni, agli apporti, alle recessioni e alle assegnazioni giudiziarie. La legge federale prevede infatti la pubblicazione di tutti gli acquisti di proprietà fondiaria, ad eccezione dei trapassi a titolo successorio. Per maggiori ragguagli si vedano gli articoli 970a del Codice civile svizzero e 43 e 45 della Legge sul registro fondiario. La casistica è quindi aumentata sensibilmente.

Con l'intenzione di non dover modificare, a dipendenza dell'andamento economico, l'universo esaminato, si è deciso di definire la parte di mercato immobiliare che interessa la nostra analisi annuale -cioè gli acquisti di proprietà fondiaria che generano una contropartita finanziaria stabilita in funzione dei prezzi di mercato dei beni immobiliari- come l'insieme delle seguenti quattro categorie di transazioni:

- le compravendite e gli esercizi del diritto di compera,
- le aggiudicazioni o pubblici incanti,
- le espropriazioni,
- le cessioni e le permuta con conguaglio.

L'insieme di queste quattro categorie di acquisti di proprietà fondiaria è ciò che noi definiamo "transazioni immobiliari". E' questa parte degli acquisti di proprietà fondiaria che costituisce l'oggetto della nostra analisi annuale e che noi consideriamo il mercato immobiliare vero e proprio. Rispetto agli articoli pubblicati fino al 1995, che riguardavano prevalentemente le compravendite e gli esercizi del diritto di compera, le tabelle sono state modificate.

I dati dell'ultimo anno sono da considerare provvisori in quanto non tutte le transazioni sono già state segnalate al nostro Ufficio. I dati dell'anno precedente sono invece da considerare definitivi.

I fondi sono classificati in tre categorie:

- i fondi non edificati, che raggruppano tutte le compravendite di terreni senza costruzione, indipendentemente dalle loro caratteristiche edificatorie;
- le proprietà per piani (PPP), costituite generalmente da un appartamento, ma che possono comprendere pure parti importanti di un edificio e occupare più piani. E' il caso di superfici acquistate da persone giuridiche (assicurazioni, banche, studi di avvocatura, studi medici, ecc.);
- i fondi edificati, che comprendono tutti i fondi con edifici ad esclusione delle proprietà per piani. Questa categoria raggruppa quindi situazioni disparate che vanno dalle casette monofamiliari al grande palazzo, al capannone industriale, alla stalla.

abitazioni secondarie; parallelamente invece abbiamo una forte crescita degli acquisti da parte delle persone giuridiche, sia ticinesi sia confederate che estere. Nel 1998 si era invece registrata una decisa contrazione degli acquisti effettuati dalle persone giuridiche. Questa inversione di tendenza è resa possibile dalla progressiva ripresa di certi settori dell'economia ticinese e svizzera negli ultimi anni.

Acquirenti e venditori nei vari segmenti di mercato

La stasi degli acquisti delle persone fisiche è stata determinata da una

riduzione del 2,5% degli acquisti di fondi edificati, più importante della crescita del 7,3% dei fondi non edificati (vedi tabella 3). L'andamento degli edificati è da attribuire ad un calo di interesse degli operatori esteri, che contemporaneamente, assieme ai domiciliati in Ticino, sono anche gli attori della crescita degli acquisti di fondi non edificati. Si noti che, a differenza del lieve calo a livello complessivo, la domanda di PPP da parte delle persone fisiche non è quasi variata rispetto al 1998. Considerando lo specifico del domicilio, si trova inoltre che gli acquisti dei ticinesi nel 1999

sono aumentati del 10,2%, mentre quelli dei domiciliati nel resto della Svizzera sono diminuiti del 16,4%. Questo potrebbe significare da una parte, un maggiore interesse da parte dei Ticinesi verso l'appartamento di proprietà in condominio, come abitazione primaria, dall'altra un allentamento delle vendite ai confederati di appartamenti utilizzati come residenza secondaria.

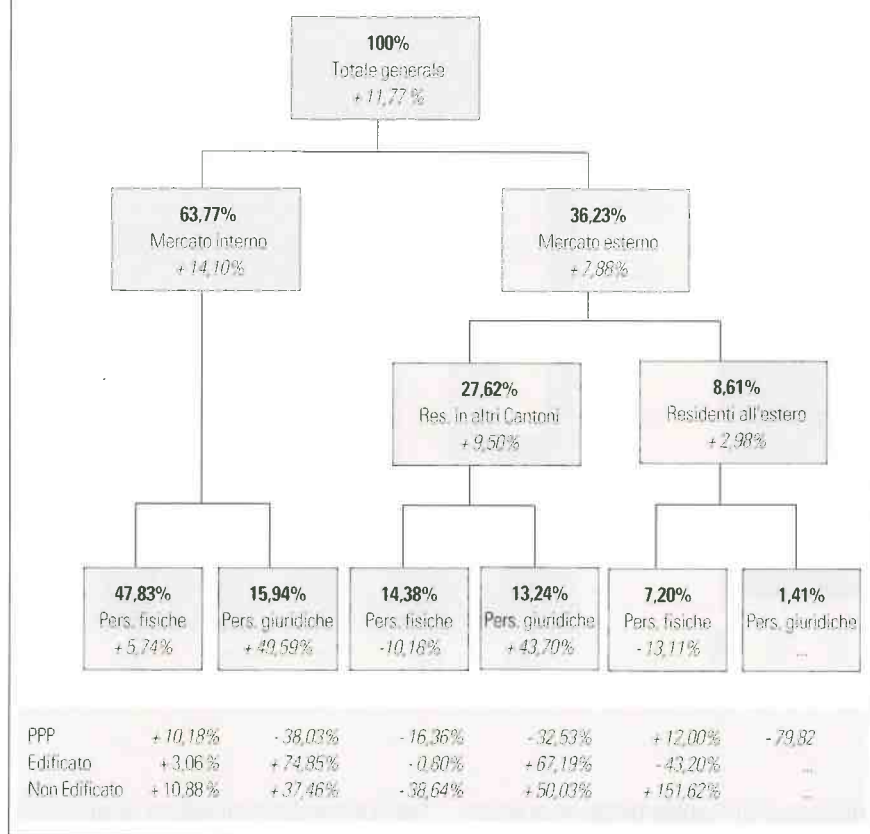
Le persone giuridiche da parte loro hanno ridotto di più di un terzo gli investimenti in PPP (che equivalgono a meno di un decimo del valore degli acquisti delle persone giuridiche), mentre hanno quasi raddoppiato quelli in fondi edificati (+81,3%, per un totale di 533 mio di fr., circa 80% degli acquisti totali delle persone giuridiche). Anche gli investimenti in fondi non edificati sono aumentati, ma il loro importo totale è di soli 60,5 mio di fr.

La tabella 4 propone alcuni dati focalizzando sul valore delle vendite di immobili e sui venditori. Come per gli acquisti, il ruolo delle persone fisiche è più importante di quello delle persone giuridiche, ma le persone giuridiche vendono più di quanto acquistano, mentre le persone fisiche comprano più di quanto vendono. Questo vale per tutte le categorie considerate, con l'eccezione delle persone fisiche confederate e delle persone giuridiche estere. Tra le persone fisiche, che complessivamente aumentano il valore delle vendite del 13,7%, la crescita maggiore è registrata da quelle domiciliati in Ticino (+17,9%, realizzata grazie all'incremento delle vendite di tutti i tipi di oggetti considerati), seguite da quelle domiciliate in altri cantoni (+11,4%). Le vendite da parte delle persone giuridiche aumentano sia nei fondi edificati che nei fondi non edificati, mentre cala il valore delle vendite di PPP. Questo calo è causato dalle persone giuridiche con sede in Ticino, che hanno venduto nel 1999 il 19,4% in meno rispetto al 1998.

Compravendite in aumento e aggiudicazioni costanti

Il tipo di contratto maggiormente utilizzato per gli acquisti immobiliari è indubbiamente quello di **compravendita**, che nel 1999 ha rappresentato

Grafico 4 Principali segmenti del mercato immobiliare e variazioni percentuali (in corsivo) del valore nominale degli acquisti nel 1999 rispetto al 1998

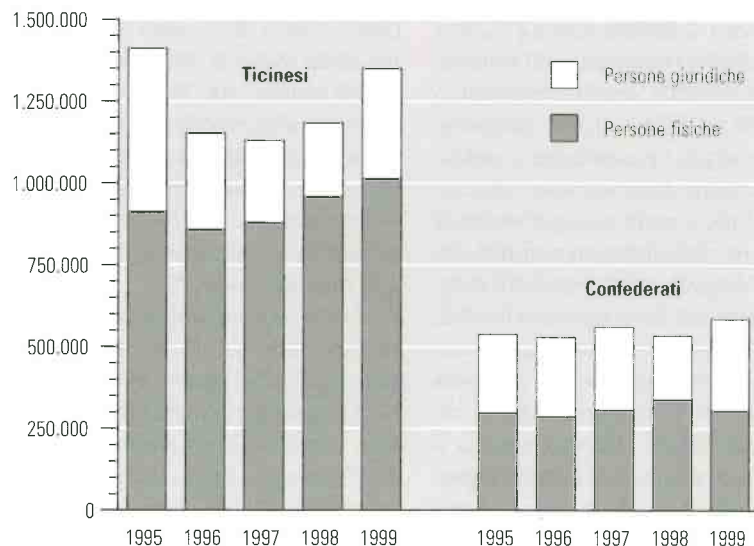


quattro quinti del valore delle transazioni. Rispetto al 1998 le compravendite sono aumentate del 13,1%, passando da 1,68 a 1,90 miliardi di fr. (vedi grafico 6 e tabella 5), grazie all'aumento di 188 mio di fr. degli acquisti delle persone giuridiche (+61,0% rispetto al 1998), ma anche a quello di 33 mio delle persone fisiche (+2,4%).

Le vendite per **aggiudicazione** o all'asta, che erano notevolmente calate sia nel 1997 che nel 1998, sono invece restaste invariate nel 1999, per un totale di 206 mio di fr., equivalente a quasi il 10% del mercato. Se il valore totale delle aggiudicazioni tra il 1998 e il 1999 non è variato, il loro numero invece è calato da 280 a 240 unità, lasciando presupporre un aumento del valore unitario delle aggiudicazioni, che non possiamo però verificare. Di fatto, resta evidente il calo netto delle aggiudicazioni dal 1995, anno in cui era stato raggiunto l'apice con un valore totale superiore a 450 mio di fr.; osservando i dati degli ultimi anni sembra che questo tipo di mercato di immobili si sia momentaneamente stabilizzato. L'andamento nel 1999 è però nettamente differenziato tra persone fisiche e giuridiche: le prime hanno ridotto di un terzo i loro acquisti di immobili all'asta, le seconde con una crescita di oltre il 30% sono passate da 108 a 143 mio di fr. (grafico 7).

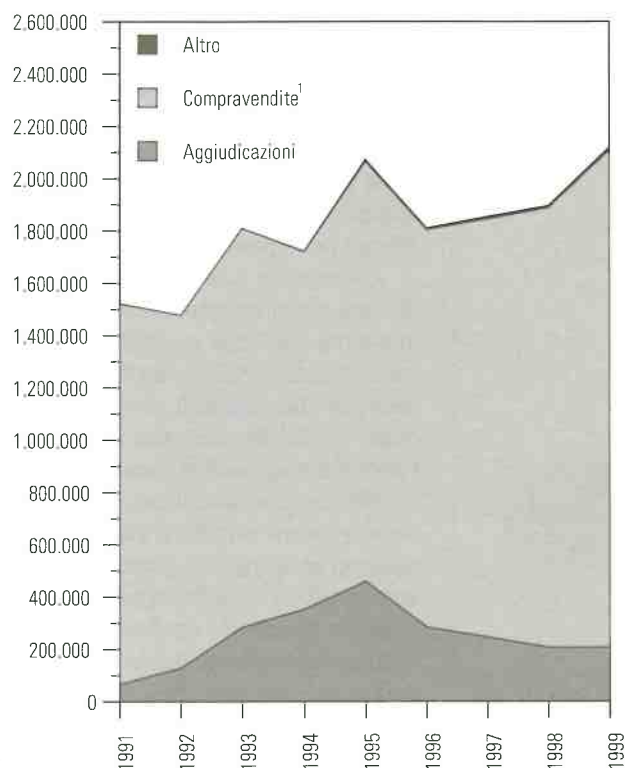
Che tipo di persone giuridiche sono principalmente interessate agli immobili ticinesi? Per rispondere parzialmente a questa domanda, abbiamo analizzato, dove era possibile, il tipo di attività economica delle persone giuridiche che hanno effettuato acquisti per mezzo di compravendite e aggiudicazioni (tabella 6). Ne risulta un quadro parziale, che illustra la distribuzione del 60% delle compravendite e dell'89% delle aggiudicazioni effettuate da persone giuridiche². Sono cifre solo indicative, ma che mostrano immediatamente l'importante ruolo delle ditte di gestione immobiliare, delle banche (e società finanziarie) e delle assicurazioni. Nelle compravendite

Grafico 5 Valore nominale (in 1.000 fr.) degli acquisti di fondi da parte di ticinesi¹ e confederati¹, dal 1990

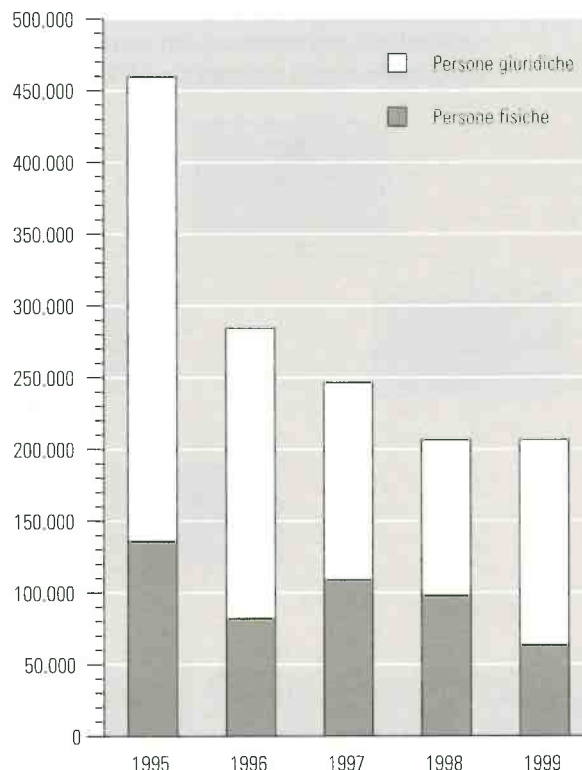


¹ Per "ticinesi" si intendono le persone domiciliate nel nostro cantone; per "confederati" le persone con domicilio in un altro cantone

² Alle altre persone giuridiche comparse nelle transazioni come acquirenti, per problemi tecnici non è stato possibile attribuire l'attività economica di riferimento.

Grafico 6 Valore nominale (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari per tipo di transazione, dal 1991

¹ Compresi gli esercizi dei diritti di compera

Grafico 7 Valore nominale (in 1.000 fr.) delle aggiudicazioni per genere di acquirente, dal 1995

dite del 1999, le ditte che si occupano di affari immobiliari sono state le principali acquirenti, con un totale di 66 mio di fr. per 45 transazioni. Seguono i settori del commercio, della ristorazione e dell'alberghiera, che nel 1999 hanno acquistato complessivamente per 57 mio di fr. Al terzo posto si trovano le banche e le società finanziarie, che hanno acquistato, attraverso compravendite, per 47 mio di fr. Risultano quasi altrettanto importanti anche le ditte di consulenza, i servizi commerciali e di informatica (40 mio di fr.).

L'aumento delle vendite all'asta a persone giuridiche è principalmente legato agli acquisti effettuati dalle banche e società finanziarie, che dai dati a nostra disposizione, sono aumentati del 13,4% (da 72 a 82 mio di fr.). Nel 1999 anche le assicurazioni sono state interessate alle vendite all'asta: hanno comprato immobili per 28 mio di fr. (20 mio in più rispetto al 1998). Le agenzie immobiliari, certo molto più attive nelle compravendite, hanno risposto a vendite all'asta per un totale di 15 mio di fr., dimostrando un certo interesse per un tipo di mercato, dove spesso gli

unici acquirenti appartengono al settore bancario-finanziario.

Variazioni positive in tutte le regioni eccetto che nel Bellinzonese

L'analisi regionale delle transazioni immobiliari (vedi tabelle 7 e 8) mostra un andamento positivo per tutte le regioni del Ticino, ad eccezione del Bellinzonese. Il **Bellinzonese** è l'unica regione che ha registrato una riduzione del valore delle vendite immobiliari dal 1998 al 1999 (-10,9%), sebbene abbia registrato una variazione positiva del numero delle vendite (+6,7%). L'andamento è stato omogeneo tra la subregione di Bellinzona e quella del Piano di Magadino. Ma mentre il valore degli acquisti delle persone fisiche, principali acquirenti, non è quasi variato, gli investimenti delle persone giuridiche nel Bellinzonese sono diminuiti del 28,4%. L'anno scorso il Bellinzonese era invece stata la regione con il più marcato aumento degli investimenti in immobili: questo relativizza in parte il calo del 1999.

Le regioni chiaramente in crescita sono il **Mendrisiotto** e il **Luganese**.

Nel Mendrisiotto il valore degli acquisti è aumentato del 23,9%, superando in totale 300 mio di fr., dopo un 1998 altrettanto positivo. Le tre subregioni del Mendrisiotto hanno però un andamento eterogeneo tra i due centri e la valle: cresce molto il valore delle transazioni nella zona di Mendrisio (+44,1%), in maniera più modesta anche in quella di Chiasso (+5,6%), mentre nella Valle di Muggio gli investimenti calano da 15 a 12 mio di fr. Complessivamente la crescita è stata possibile grazie agli acquisti delle persone fisiche (+8,6%), ma soprattutto delle persone giuridiche, che hanno aumentato i loro investimenti da 71 a 115 mio di fr. (+62,1%).

Nella regione del **Luganese** il valore degli acquisti di immobili è aumentato del 21,0% rispetto al 1998, tornando a superare un miliardo di valore totale, ammontare mai raggiunto negli anni Novanta. Per questo risultato sono state decisive le persone giuridiche, che hanno investito più del doppio rispetto al 1998, passando da 162 a 363 mio di fr. Gli investimenti delle persone fisiche nella regione sono in-

Alcune considerazioni del signor Luigi Sulmoni

**Presidente della SVIT
(Associazione Svizzera
dei fiduciari immobiliari) e
direttore del Servizio
immobiliare dell'Interfida**



I recenti dati statistici globali per l'anno 1999 inerenti all'andamento del mercato immobiliare ticinese, che fanno stato di un rinnovato movimento, confermano, tra l'altro, che si sta gradatamente consolidando la tanto attesa ripresa di fiducia anche nei mattone-"tetto", inteso come investimento prudente e ragionato in contrapposizione alla politica del mattone-"tegola", da tutti riconosciuta solo a posteriori come suicida ed espressione deleteria dello stato di euforia degli ultimi anni ottanta.

L'aumento delle transazioni degli alloggi può essere notoriamente determinato anche dalle particolari situazioni di mercato in atto, quali i sintomi di ripresa economica generalizzata, il costo del denaro, la concorrenza generata dalla disoccupazione abitativa ancora attivamente presente in talune regioni, la tendenza alla riconversione di alloggi locativi in proprietà per piani, l'incremento demografico dipendente dalla fascia d'età che porta a formare nuovi nuclei familiari e a conseguire convenienti stipendi, le azioni a favore dell'accesso alla proprietà, ecc.

Per gli oggetti commerciali, l'incremento può essere dipendente dalla ripresa economica e dalla necessità conseguente di disporre di spazi nuovi aggiornati alle esigenze tecnico-amministrative e di ubicazione, ma pure dai costi finanziari.

Infatti, un marcato costo del denaro significa anche meno possibilità di consumo e di pianificazione economica per le famiglie e rispettivamente d'investimento per le aziende commerciali.

Rallegrante è la constatazione, nel comparto compravendite persone fisiche, dall'andamento assai costante delle transazioni per oggetti in proprietà per piani. Ci sembra di poter tranquillamente affermare che questa forma di investimento per la casa, per molti l'unica opportunità di vedersi realizzato il sogno delle proprie quattro mura nell'ambito di una comunità di intenti che oltretutto riduce sensibilmente anche i costi abitativi, abbia attecchito psicologicamente anche alle nostre latitudini.

Il nuovo anno è iniziato con uno scenario economico sostanzialmente positivo anche per il nostro cantone, per cui ragionevolmente lecito prospettare per il presente e per i mesi a venire una tendenza all'espansione anche per il mercato immobiliare locale, il quale, come abbiamo visto, dev'essere supportato da favorevoli condizioni di spinta.

Il rincaro dei prodotti energetici, che non si attenuerà tanto presto e le prospettive inflazionistiche con ricadute sul costo di retribuzioni e materiali, da una parte, e la ripresa del tasso d'interesse ipotecario, dall'altra, sono fattori ritenuti frenati solo se dovessero subire una marcata accelerazione di passo.

vece calati del 3,7%. La crescita degli acquisti nella regione di Lugano è prodotta da tutte le subregioni, ma in particolar modo dal Malcantone (+41,4%), con 152 mio di fr., concentrati nel basso Malcantone. Qui hanno inciso in positivo sia le persone fisiche che le persone giuridiche. Nelle Valli di Lugano (+17,1%, prodotto solo dalle persone giuridiche) il comprensorio del Vedeggio sembra avere suscitato molto interesse, con un aumento degli acquisti del 73,8% rispetto al 1998. Il comprensorio di Lugano, indubbiamente il più importante per dimensione (962 transazioni) e cifra d'affari (717 mio di fr.), ha registrato un aumento del valore totale del 18,2%, tornando a crescere dopo il calo del 1998. Anche in questo caso sono state le persone giuridiche a determinare la crescita degli acquisti, mentre le persone fisiche hanno comprato meno.

Le Tre Valli e il Locarnese sono, diversamente dalle altre regioni, in una situazione più stabile. Nelle Tre Valli il valore delle transazioni è aumentato del 3,2%, salendo a 83 mio di fr. Guardando più da vicino, la Valle Leventina ha effettivamente avuto lo stesso ammontare di acquisti del 1998, la Valle di Blenio ha registrato invece un aumento del 21,4%, mentre la Riviera ha subito un calo del valore degli acquisti del 3,8%. Complessivamente nella regione sono aumentati gli investimenti delle persone fisiche (+13,3%), mentre si sono ridotti quelli delle persone giuridiche (-27,3%), senza però incidere sull'andamento generale, dato il basso importo totale.

La regione del Locarnese, che con un valore totale di 554 mio di fr. di transazioni è la seconda regione per dimensione del mercato immobiliare, rispetto al 1998 non ha variato che di qualche milione il valore totale delle transazioni. Questo vale per le subregioni Sponda Destra (costante dal 1997 attorno a 400 mio di fr.) e Gambarogno, mentre la Valle Verzasca (che comprende la Verzasca Piano) è in calo, ma sono in crescita gli acquisti nelle restanti valli (Maggia, Onsernone e Centovalli). L'andamento stabile della Sponda Destra e del Gambarogno è dovuto ad una calo degli inve-

Tabella 3 Numero e valore nominale (in 1.000 fr.) degli acquisti immobiliari secondo il genere e il domicilio dell'acquirente, per oggetto, dal 1995

		Persone fisiche domiciliate in:				Persone giuridiche con sede in:				Totale gener.
Numero		Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	
PPP	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	753	375	217	1.345	55	36	1	92	1.437
	Var. % 98-99	11,7	-16,7	6,4	1,3	-17,9	-41,0	-75,0	-30,3	-1,6
	Edificati	1995	1.090	373	65	1.528	146	80	...	226
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		1.074	364	82	1.520	122	62	3	187	1.707
Var. % 98-99		3,0	21,7	6,5	7,1	9,9	-7,5	...	5,1	6,9
Non Edificati		1995	932	157	31	1.120	256	26	1	283
	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	1.070	151	51	1.272	255	29	—	284	1.556
	Var. % 98-99	2,0	-23,7	30,8	-1,1	50,0	52,6	...	50,3	5,5
	Totale	1995	2.580	915	252	3.747	510	172	1	683
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		2.897	890	350	4.137	432	127	4	563	4.700
Var. % 98-99		4,7	-6,0	9,4	2,6	24,1	-13,6	—	12,8	3,7
Valore										
PPP	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	255.794	126.839	91.296	473.929	24.585	29.816	330	54.731	528.660
	Var. % 98-99	10,2	-16,4	12,0	1,8	-38,0	-32,5	-79,8	-36,0	-4,0
	Edificati	1995	576.716	150.029	38.566	765.311	330.638	150.522	...	481.161
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		627.610	164.514	51.121	843.245	268.121	235.100	29.600	532.821	1.376.066
Var. % 98-99		3,1	-0,8	-43,2	-2,5	74,8	67,2	...	81,3	18,8
Non Edificati		1995	114.051	9.331	6.947	130.329	72.023	11.485	300	83.808
	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	130.024	13.282	10.103	153.409	44.971	15.569	...	60.540	213.949
	Var. % 98-99	10,9	-38,6	151,6	7,3	37,5	50,0	...	40,5	15,0
	Totale	1995	912.166	298.115	122.269	1.332.549	499.507	240.381	300	740.189
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		1.013.428	304.636	152.520	1.470.584	337.677	280.485	29.930	648.092	2.118.676
Var. % 98-99		5,7	-10,2	-13,1	-0,2	49,6	43,7	1.730,6	53,4	11,8

Oss: Eventuali differenze con il totale sono dovute ad arrotondamenti

Tabella 4 Numero e valore nominale (in 1.000 fr.) delle vendite immobiliari secondo il genere e il domicilio del venditore, per oggetto, dal 1995

Numero		Persone fisiche domiciliate in:				Persone giuridiche con sede in:				Totale gener.
		Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	
PPP	1995	490	310	133	933	236	102	2	340	1.273
	1996	434	260	147	841	212	184	2	398	1.239
	1997	526	307	132	965	224	198	1	423	1.388
	1998	590	347	174	1.111	194	152	3	349	1.460
	1999	568	294	181	1.043	216	177	1	394	1.437
	Var. % 98-99	-3,7	-15,3	4,0	-6,1	11,3	16,4	-66,7	12,9	-1,6
Edificati	1995	1.010	377	110	1.497	172	82	3	257	1.754
	1996	956	330	107	1.393	148	87	5	240	1.633
	1997	759	322	89	1.170	159	109	1	269	1.439
	1998	932	294	107	1.333	145	111	8	264	1.597
	1999	1.002	353	106	1.461	143	101	2	246	1.707
	Var. % 98-99	7,5	20,1	-0,9	9,6	-1,4	-9,0	-75,0	-6,8	6,9
Non Edificati	1995	922	169	58	1.149	225	28	1	254	1.403
	1996	987	165	48	1.200	246	34	2	282	1.482
	1997	1.042	233	71	1.346	211	45	4	260	1.606
	1998	990	185	72	1.247	191	34	3	228	1.475
	1999	1.041	193	72	1.306	209	39	2	250	1.556
	Var. % 98-99	5,2	4,3	-	4,7	9,4	14,7	-33,3	9,6	5,5
Totale	1995	2.422	856	301	3.579	633	212	6	851	4.430
	1996	2.377	755	302	3.434	606	305	9	920	4.354
	1997	2.327	862	292	3.481	594	352	6	952	4.433
	1998	2.512	826	353	3.691	530	297	14	841	4.532
	1999	2.611	840	359	3.810	568	317	5	890	4.700
	Var. % 98-99	3,9	1,7	1,7	3,2	7,2	6,7	-64,3	5,8	3,7
Valore										
PPP	1995	236.915	141.861	56.320	435.095	118.831	57.839	365	177.034	612.130
	1996	177.703	85.333	59.466	322.502	100.585	96.323	470	197.378	519.880
	1997	234.045	98.459	54.729	387.233	100.333	81.020	440	181.793	569.026
	1998	204.057	112.597	64.487	381.141	113.802	55.562	330	169.695	550.836
	1999	213.233	100.081	69.025	382.339	91.736	53.936	650	146.322	528.660
	Var. % 98-99	4,5	-11,1	7,0	0,3	-19,4	-2,9	97,0	-13,8	-4,0
Edificati	1995	565.388	187.376	54.018	806.783	220.544	214.495	4.650	439.689	1.246.472
	1996	477.928	210.227	58.772	746.927	214.125	132.919	5.540	352.584	1.099.511
	1997	409.966	176.661	46.895	633.523	254.876	162.616	440	417.932	1.051.455
	1998	457.193	158.837	93.320	709.350	194.805	245.881	8.743	449.429	1.158.779
	1999	565.917	206.303	90.052	862.272	263.916	246.232	3.645	513.794	1.376.066
	Var. % 98-99	23,8	29,9	-3,5	21,6	35,5	0,1	-58,3	14,3	18,8
Non Edificati	1995	112.760	31.804	6.507	151.071	42.142	20.918	6	63.066	214.137
	1996	112.383	26.936	4.196	143.515	36.361	10.765	130	47.256	190.771
	1997	122.427	30.961	13.247	166.635	49.401	12.461	5.390	67.252	233.887
	1998	104.967	24.459	10.773	140.199	35.229	10.545	44	45.818	186.016
	1999	123.922	23.110	7.800	154.832	45.173	13.926	19	59.117	213.949
	Var. % 98-99	18,1	-5,5	-27,6	10,4	28,2	32,1	-57,5	29,0	15,0
Totale	1995	915.063	361.041	116.845	1.392.949	381.516	293.251	5.021	679.789	2.072.738
	1996	768.014	322.497	122.434	1.212.945	351.070	240.007	6.140	597.217	1.810.162
	1997	766.438	306.081	114.872	1.187.391	404.610	256.097	6.270	666.978	1.854.368
	1998	766.217	295.893	168.580	1.230.690	343.836	311.988	9.117	664.941	1.895.631
	1999	903.072	329.494	166.877	1.399.443	400.826	314.093	4.314	719.233	2.118.676
	Var. % 98-99	17,9	11,4	-1,0	13,7	16,6	0,7	-52,7	8,2	11,8

Oss: Eventuali differenze con il totale sono dovute ad arrotondamenti

Tabella 5 Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari secondo il tipo di acquisizione, dal 1992

	Compravendite ¹		Aggiudicazioni		Totale parziale		Espropriazioni		Altro ³		Totale	
	Var. % ²		Var. % ²		Var. % ²		Var. % ²		Var. % ²		Var. % ²	
1992	1.349.577	-7,3	128.423	94,2	1.478.000	-2,9	14.622	115,1	—	...	1.492.622	-2,4
1993	1.525.570	13,0	284.415	121,5	1.809.985	22,5	4.500	-69,2	—	...	1.814.485	21,6
1994	1.367.901	-10,3	353.174	24,2	1.721.075	-4,9	4.315	-4,1	1.263	...	1.726.653	-4,8
1995	1.606.535	17,4	459.465	30,1	2.066.000	20,0	2.062	52,2	6.738	...	2.074.800	20,2
1996	1.520.236	-5,4	284.226	-38,1	1.804.462	-12,7	2.194	6,4	5.700	-15,4	1.812.356	-12,6
1997	1.599.562	5,2	246.314	-13,3	1.845.876	2,3	3.228	47,2	8.492	49,0	1.857.596	2,5
1998	1.681.631	5,1	206.391	-16,2	1.888.022	2,3	1.174	-63,6	7.608	-10,4	1.896.804	2,1
1999 ^p	1.902.609	13,1	206.441	0,0	2.109.050	11,7	2.822	140,4	9.626	26,5	2.121.498	11,8

1 Compresi gli esercizi dei diritti di compera

2 Variazione rispetto all'anno precedente

3 Cessioni e permuta con conguaglio

Oss. Eventuali differenze con il totale sono dovute ad arrotondamenti

stimenti da parte delle persone fisiche (risp. -3,7% e -1,2%) combinato con un aumento di quelli effettuati dalle persone giuridiche (risp. +18,0% e +11,0%). Nella Valle Verzasca sono le persone giuridiche, con una riduzione dell'80% degli investimenti in immobili, ad avere determinato il trend negativo del valore delle transazioni concluse nel 1999. Nelle altre valli sono aumentati i valori degli acquisti sia delle persone fisiche sia delle persone giuridiche.

Dalla tabella 9, che mostra il domicilio delle persone fisiche che hanno acquistato nelle varie regione ticinesi, si nota che nel Locarnese, dove l'incidenza delle persone fisiche domiciliate in altri cantoni è la più marcata (38% del totale degli acquisti da parte delle persone fisiche) e la più elevata (167,5 mio di fr.), la situazione di stasi tra il 1998 e il 1999 nasconde in realtà un aumento degli acquisti da parte di persone domiciliate in Ticino e una riduzione di quelli delle persone domiciliate fuori cantone, in Svizzera e all'estero. La differenza tra domiciliati in Ticino e fuori cantone è molto simile anche nel Luganese e

nel Mendrisiotto. Solo il Bellinzonese rivela un andamento esattamente opposto, ma non si nota un effetto al rialzo degli acquirenti non domiciliati in Ticino, in quanto è la regione in cui questi sono meno importanti.

Conclusione

Concludendo, il 1999 è stato senza dubbio un anno di crescita per il mercato immobiliare ticinese, che sembra avere subito gli effetti positivi della migliore congiuntura economica. Da un lato, il valore totale delle transazioni è aumentato dell'11,8% rispetto al 1998, dall'altro anche il numero delle transazioni ha registrato un incremento del 3,7%. Il motore della crescita sono stati gli acquisti delle cosiddette persone giuridiche: questo indica che le aziende private, dopo la crisi degli anni Novanta, migliorando le proprie aspettative hanno ritrovato fiducia anche nell'immobiliare. Accanto all'aumento degli investimenti delle persone giuridiche, sono stati decisivi anche gli acquisti di immobili da parte dei privati domiciliati in Ticino, che mostrano un clima più favorevole per i consumi delle famiglie in beni

immobili. Sul mercato esterno (acquirenti di altri cantoni e esteri), la crescita è invece legata solo agli investimenti delle aziende, mentre le persone fisiche hanno acquistato meno rispetto al 1998.

Tra gli oggetti delle transazioni, se le vendite di fondi edificati sono aumentate in maniera abbastanza generale, quelle di PPP sono restate ferme sul posto, o meglio sono calate, a causa soprattutto della riduzione degli acquisti di abitazioni secondarie da parte del resto della Svizzera. La crescita dell'immobiliare ha toccato soprattutto il Sottoceneri, dove sono stati determinanti gli investimenti delle persone giuridiche, mentre non ne ha goduto la regione del Bellinzonese, il cui valore totale delle transazioni ha registrato una variazione negativa.

Per lo sviluppo dell'anno in corso sarà di fondamentale importanza l'andamento dei tassi d'interesse ipotecari, il cui basso livello nel 1999 è stato probabilmente un incentivo agli acquisti nell'immobiliare, mentre un innalzamento dei tassi potrebbe rivelarsi un fattore di freno alla crescita. ■

Tabella 6 Numero e valore nominale (in 1.000 fr.) delle compravendite ¹ e delle aggiudicazioni immobiliari dove l'acquirente è una persona giuridica, secondo il tipo di attività economica dell'acquirente, dal 1997

		Numero				Valore			
	Tipo di attività economica	1997	1998	1999	Var.% ²	1997	1998	1999	Var.% ²
Compravendita	Agricoltura, silvicoltura	9	4	5	25,0	310	321	24	-92,6
	Economia energetica, estrazione di minerali	...	4	4	0,0	...	21	149	619,0
	Arti e mestieri, industria	14	7	2	-71,4	11.146	8.033	2.600	-67,6
	Arti e mestieri, industria	26	7	16	128,6	57.983	6.531	18.049	176,3
	Edilizia e genio civile	34	19	11	-42,1	15.212	14.228	3.906	-72,5
	Commercio, pubblici esercizi e alberghi, riparazioni	22	32	27	-15,6	46.155	53.895	57.414	6,5
	Trasporti e comunicazioni	11	9	12	33,3	15.719	4.447	1.268	-71,5
	Altri servizi (pubblici e privati)	21	15	25	66,7	13.369	6.492	18.794	189,5
	Amministrazioni pubbliche, rappr. diplomatiche	96	82	127	54,9	9.340	25.393	22.785	-10,3
	Banche, società finanziarie	31	36	18	-50,0	64.226	38.652	46.756	21,0
	Assicurazioni	...	2	1	-50,0	...	6.000	3.250	-45,8
	Affari immobiliari	52	66	45	-31,8	67.088	79.676	65.776	-17,4
	Consulenza, servizi commerciali, informatica	20	25	24	-4,0	29.878	11.689	40.115	243,2
Totale		336	308	317	2,9	330.425	255.379	280.885	10,0
Aggiudicazione	Arti e mestieri, industria	2	1	...	...	2.300	355	...	...
	Edilizia e genio civile	4	3	1	-66,7	2.187	1.460	237	-83,8
	Commercio, pubblici esercizi e alberghi, riparazioni	3	5	2	-60,0	4.000	5.670	945	-83,3
	Amministrazioni pubbliche, rappr. diplomatiche	3	3	...	...	2.684	1.741	...	...
	Banche, società finanziarie	147	85	74	-12,9	102.986	72.292	82.005	13,4
	Assicurazioni	4	9	10	11,1	3.615	8.267	28.465	244,3
	Affari immobiliari	7	13	8	-38,5	12.183	14.167	15.276	7,8
	Consulenza, servizi commerciali, informatica	5	2	1	-50,0	7.343	630	701	11,3
Totale		175	121	96	-20,7	137.298	104.581	127.629	22,0
Totale compravendite e aggiudicazioni		511	429	413	-3,7	467.724	359.960	408.514	13,5

¹ Senza comprendere gli esercizi di diritti di compera

² Variazione rispetto all'anno precedente

Oss.: Questa tabella illustra solo le transazioni delle persone giuridiche per le quali è stato possibile risalire al tipo di attività economica esercitata.

Tabella 7 Numero e valore nominale (in 1000 fr.) delle transazioni immobiliari per regione, subregione e comprensorio, dal 1996

	Numero					Valore				
	1996	1997	1998	1999 ^p	Var. % 98-99	1996	1997	1998	1999 ^p	Var. % 98-99
REGIONE TRE VALLI	609	481	457	527	15,3	76.610	70.177	80.151	82.727	3,2
SUB-REGIONE LEVENTINA	257	210	179	217	21,2	28.379	29.659	37.193	37.420	0,6
Compr. Alta Leventina	67	73	57	78	36,8	7.822	7.824	8.505	12.638	48,6
Compr. Media Leventina	120	95	91	84	-7,7	9.637	8.437	9.842	11.634	18,2
Compr. Bassa Leventina	70	42	31	55	77,4	10.920	13.397	18.846	13.148	-30,2
SUB-REGIONE BLENIO	200	154	164	166	1,2	20.093	13.950	15.829	19.209	21,4
Compr. Alta Blenio	60	40	47	34	-27,7	6.067	3.474	6.256	2.865	-54,2
Compr. Media Blenio	68	45	48	69	43,8	8.395	5.634	5.443	12.206	124,2
Compr. Bassa Blenio	72	69	69	63	-8,7	5.631	4.842	4.130	4.138	0,2
SUB-REGIONE RIVIERA	152	117	114	144	26,3	28.138	26.569	27.130	26.099	-3,8
REG-LOCARNESE E V. MAGGIA	1.254	1.404	1.390	1.452	4,5	480.300	535.934	548.695	554.274	1,0
SUB-REGIONE SP DESTRA	571	744	748	681	-9,0	341.859	405.865	400.077	403.507	0,9
SUB-REGIONE GAMBAROGNO	145	159	161	164	1,9	45.853	44.601	47.409	47.380	-0,1
SUB-REGIONE VERZASCA	240	206	214	257	20,1	62.485	53.610	72.164	62.869	-12,9
Compr. Verzasca Valle	80	58	51	50	-2,0	8.484	4.662	7.525	4.815	-36,0
Compr. Verzasca Piano	160	148	163	207	27,0	54.001	48.948	64.639	58.054	-10,2
SUB-REGIONE MELEZZA	78	74	65	91	40,0	13.863	13.172	11.528	15.432	33,9
Compr. Centovalli	47	48	41	38	-7,3	3.314	5.905	3.588	4.046	12,8
Compr. T. Pedemonte	31	26	24	53	120,8	10.549	7.267	7.940	11.386	43,4
SUB-REGIONE ONSERNONE	29	37	32	42	31,3	1.222	3.548	2.634	4.202	59,5
SUB-REGIONE V. MAGGIA	191	184	170	217	27,6	15.019	15.138	14.884	20.883	40,3
Compr. Lavizzara	23	39	13	26	100,0	953	1.017	847	1.234	45,7
Compr. Rovana	41	29	39	55	41,0	1.148	1.263	1.658	5.220	214,9
Compr. Fondo V. Maggia	127	116	118	136	15,3	12.919	12.858	12.379	14.429	16,6
REGIONE BELLINZONA	362	306	387	413	6,7	149.705	115.392	182.652	162.652	-10,9
SUB-REGIONE BELLINZONA	300	242	316	339	7,3	123.729	99.075	147.974	133.239	-10,0
SUB-REGIONE P. MAGADINO	62	64	71	74	4,2	25.976	16.317	34.677	29.413	-15,2
REGIONE LUGANESE	1.576	1.680	1.690	1.687	-0,2	875.054	926.868	836.689	1.012.430	21,0
SUB-REGIONE LUGANO	857	948	957	962	0,5	653.874	706.783	606.340	716.585	18,2
SUB-REGIONE V. LUGANO	368	362	385	336	-12,7	97.995	103.401	123.016	144.045	17,1
Compr. Veduggio	166	148	165	127	-23,0	50.251	55.206	55.594	96.644	73,8
Compr. Cariasca	163	185	185	180	-2,7	43.226	45.362	64.594	44.326	-31,4
Compr. Valcolla	39	29	35	29	-17,1	4.519	2.833	2.828	3.075	8,7
SUB-REGIONE MALCANTONE	351	370	348	389	11,8	123.185	116.683	107.333	151.800	41,4
Compr. Alto Malcantone	51	49	58	56	-3,4	12.522	8.471	7.824	9.162	17,1
Compr. Medio Malcantone	110	116	111	99	-10,8	30.536	30.302	25.593	33.520	31,0
Compr. Basso Malcantone	190	205	179	234	30,7	80.128	77.911	73.916	109.118	47,6
REGIONE MENDRISIO	553	562	608	621	2,1	228.492	205.996	247.444	306.592	23,9
SUB-REGIONE CHIASSO	122	131	155	173	11,6	62.444	73.675	106.001	111.914	5,6
SUB-REGIONE MENDRISIO	355	369	386	377	-2,3	152.875	121.430	126.556	182.341	44,1
SUB-REGIONE MUGGIO	76	62	67	71	6,0	13.173	10.891	14.887	12.338	-17,1
CANTONE	4.354	4.433	4.532	4.700	3,7	1.810.162	1.854.368	1.895.631	2.118.676	11,8

Oss: Eventuali differenze con il totale sono dovute ad arrotondamenti

Tabella 8 Numero e valore nominale (in 1000 fr.) dei trapassi immobiliari, per genere di acquirente, dal 1998

	Persone fisiche			Persone giuridiche		
	1998	1999	Var. %	1998	1999	Var. %
REGIONE TRE VALLI	60.208	68.232	13,3	19.943	14.495	-27,3
SUB-REGIONE LEVENTINA	25.306	30.567	20,8	11.886	6.853	-42,3
Compr. Alta Leventina	6.546	10.382	58,6	1.959	2.257	15,2
Compr. Media Leventina	7.840	9.019	15,1	2.002	2.614	30,6
Compr. Bassa Leventina	10.921	11.165	2,2	7.925	1.982	-75,0
SUB-REGIONE BLENIO	14.118	19.161	35,7	1.711	47	-97,2
Compr. Alta Blenio	5.641	2.865	-49,2	615	...	...
Compr. Media Blenio	4.477	12.198	172,4	966	8	-99,2
Compr. Bassa Blenio	3.999	4.099	2,5	130	39	-69,8
SUB-REGIONE RIVIERA	20.784	18.504	-11,0	6.345	7.595	19,7
REG-LOCARNESE E V. MAGGIA	441.156	442.821	0,4	107.539	111.452	3,6
SUB-REGIONE SP DESTRA	315.903	304.214	-3,7	84.174	99.293	18,0
SUB-REGIONE GAMBAROGNO	42.824	42.289	-1,2	4.585	5.091	11,0
SUB-REGIONE VERZASCA	54.393	59.345	9,1	17.770	3.524	-80,2
Compr. Verzasca Valle	7.080	4.808	-32,1	445	7	-98,5
Compr. Verzasca Piano	47.314	54.536	15,3	17.325	3.517	-79,7
SUB-REGIONE MELEZZA	11.092	13.891	25,2	436	1.541	253,2
Compr. Centovalli	3.588	3.475	-3,2	...	572	...
Compr. T. Pedemonte	7.504	10.417	38,8	436	969	122,2
SUB-REGIONE ONSERNONE	2.629	4.195	59,6	5	7	43,5
SUB-REGIONE V. MAGGIA	14.316	18.887	31,9	568	1.996	251,4
Compr. Lavizzara	847	1.232	45,4	...	2	...
Compr. Rovana	1.591	5.133	222,6	67	87	31,1
Compr. Fondo V. Maggia	11.877	12.522	5,4	501	1.907	280,2
REGIONE BELLINZONA	120.454	118.122	-1,9	62.198	44.529	-28,4
SUB-REGIONE BELLINZONA	101.349	97.216	-4,1	46.625	36.023	-22,7
SUB-REGIONE P. MAGADINO	19.105	20.907	9,4	15.573	8.506	-45,4
REGIONE LUGANESE	674.565	649.513	-3,7	162.124	362.917	123,9
SUB-REGIONE LUGANO	487.029	456.238	-6,3	119.310	260.347	118,2
SUB-REGIONE V. LUGANO	102.405	77.992	-23,8	20.611	66.054	220,5
Compr. Vedeggio	39.680	31.362	-21,0	15.914	65.282	310,2
Compr. Cariasca	59.957	43.747	-27,0	4.637	579	-87,5
Compr. Valcolla	2.769	2.882	4,1	59	193	224,5
SUB-REGIONE MALCANTONE	85.130	115.284	35,4	22.203	36.516	64,5
Compr. Alto Malcantone	6.793	9.154	34,8	1.032	8	-99,2
Compr. Medio Malcantone	22.965	29.996	30,6	2.628	3.523	34,1
Compr. Basso Malcantone	55.372	76.134	37,5	18.544	32.985	77,9
REGIONE MENDRISIO	176.690	191.895	8,6	70.754	114.698	62,1
SUB-REGIONE CHIASSO	67.140	76.107	13,4	38.861	35.806	-7,9
SUB-REGIONE MENDRISIO	98.306	104.270	6,1	28.250	78.071	176,4
SUB-REGIONE MUGGIO	11.243	11.518	2,4	3.644	820	-77,5
CANTONE	1.473.073	1.470.584	-0,2	422.558	648.092	53,4

Oss: Eventuali differenze con il totale sono dovute ad arrotondamenti

Tabella 9 Acquisti immobiliari (in 1.000 fr.) delle persone fisiche secondo il domicilio dell'acquirente, 1998 e 1999

	1998			1999			Var. % 1998-99		
	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni
REGIONE TRE VALLI	44.652	14.043	1.513	50.037	15.642	2.553	12,1	11,4	68,8
SUB-REGIONE LEVENTINA	14.371	10.428	507	22.171	7.761	634	54,3	-25,6	25,1
Compr. Alta Leventina	6.021	213	312	10.085	247	50	67,5	15,8	-84
Compr. Media Leventina	5.935	1.710	195	7.263	1.172	584	22,4	-31,4	199,5
Compr. Bassa Leventina	2.415	8.505	...	4.823	6.342	...	99,7	-25,4	...
SUB-REGIONE BLENIO	10.357	2.755	1.006	11.175	6.068	1.919	7,9	120,2	90,8
Compr. Alta Blenio	4.846	274	521	1.978	726	160	-59,2	164,7	-69,2
Compr. Media Blenio	2.707	1.393	378	6.380	4.540	1.278	135,7	225,9	238,5
Compr. Bassa Blenio	2.804	1.088	107	2.817	802	480	0,5	-26,3	346,9
SUB-REGIONE RIVIERA	19.924	860	...	16.691	1.813	...	16,2	110,8	...
REG-LOCARNESE E V. MAGGIA	187.939	189.981	63.236	220.073	167.513	55.235	17,1	-11,8	-12,7
SUB-REGIONE SP DESTRA	128.106	132.994	54.803	139.162	121.793	43.259	8,6	-8,4	-21,1
SUB-REGIONE GAMBAROGNO	14.325	23.313	5.186	16.918	19.808	5.563	18,1	-15	7,3
SUB-REGIONE VERZASCA	30.498	22.016	1.880	40.840	13.725	4.779	33,9	-37,7	154,2
Compr. Verzasca Valle	5.462	1.452	166	2.219	2.589	...	-59,4	78,3	...
Compr. Verzasca Piano	25.036	20.564	1.714	38.621	11.136	4.779	54,3	-45,8	178,9
SUB-REGIONE MELEZZA	5.495	5.301	295	8.339	4.579	974	51,7	-13,6	230,2
Compr. Centovalli	442	2.851	295	688	2.393	394	55,6	-16,1	33,6
Compr. T. Pedemonte	5.053	2.450	...	7.651	2.186	580	51,4	-10,8	...
SUB-REGIONE ONSERNONE	1.472	1.087	70	1.914	2.271	10	30	109	-85,7
SUB-REGIONE V. MAGGIA	8.044	5.270	1.002	12.901	5.336	649	60,4	1,3	-35,2
Compr. Lavizzara	255	40	552	376	532	324	47,1	1.230,0	-41,2
Compr. Rovana	1.275	316	...	4.731	402	...	271	27,3	...
Compr. Fondo V. Maggia	6.513	4.914	450	7.795	4.402	325	19,7	-10,4	-27,8
REGIONE BELLINZONA	108.029	12.285	140	102.004	14.439	1.680	-5,6	17,5	1.100,0
SUB-REGIONE BELLINZONA	90.367	10.842	140	83.883	12.048	1.285	-7,2	11,1	817,9
SUB-REGIONE P. MAGADINO	17.662	1.443	...	18.121	2.391	395	2,6	65,7	...
REGIONE LUGANESE	469.830	103.011	101.725	472.475	89.758	87.280	0,6	-12,9	-14,2
SUB-REGIONE LUGANO	331.504	66.444	89.081	323.741	51.392	81.105	-2,3	-22,7	-9
SUB-REGIONE V. LUGANO	88.282	11.036	3.087	64.296	11.887	1.809	-27,2	7,7	-41,4
Compr. Veduggio	36.914	2.758	8	27.184	3.019	1.159	-26,4	9,5	14.382,3
Compr. Cariasca	50.132	7.056	2.769	34.955	8.343	450	-30,3	18,2	-83,7
Compr. Valcolla	1.237	1.222	310	2.157	525	200	74,5	-57	-35,5
SUB-REGIONE MALCANTONE	50.043	25.531	9.557	84.439	26.479	4.366	68,7	3,7	-54,3
Compr. Alto Malcantone	4.060	2.580	153	4.845	4.109	200	19,3	59,3	31
Compr. Medio Malcantone	12.230	8.214	2.522	24.702	4.292	1.003	102	-47,8	-60,2
Compr. Basso Malcantone	33.753	14.737	6.882	54.893	18.078	3.163	62,6	22,7	-54
REGIONE MENDRISIO	147.942	19.829	8.919	168.838	17.284	5.772	14,1	-12,8	-35,3
SUB-REGIONE CHIASSO	55.456	7.594	4.090	67.642	5.939	2.526	22	-21,8	-38,2
SUB-REGIONE MENDRISIO	82.355	11.387	4.564	90.809	10.394	3.067	10,3	-8,7	-32,8
SUB-REGIONE MUGGIO	10.131	848	265	10.387	951	179	2,5	12,3	-32,3
CANTONE	958.392	339.149	175.532	1.013.428	304.636	152.520	5,7	-10,2	-13,1

Oss: Eventuali differenze con il totale sono dovute ad arrotondamenti

Tabella 10 Numero e valore nominale (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari per gruppi di valori e oggetto, dal 1995

		0 - 9,9	10 - 49,9	50 - 99,9	100 - 199,9	200 - 499,9	500 - 999,9	1 - 1,9 mio	2 - 4,9 mio	5 mio	Totale
Numero											
PPP	1995	12	35	48	204	643	242	58	24	7	1.273
	1996	9	52	59	244	618	194	44	15	4	1.239
	1997	13	59	74	241	700	214	67	18	2	1.388
	1998	21	54	76	290	724	229	51	11	4	1.460
	1999	10	71	87	305	677	225	49	11	2	1.437
	Var. % 98-99	-52,4	31,5	14,5	5,2	-6,5	-1,7	-3,9	-	-50,0	-1,6
Edificato	1995	46	170	135	248	512	411	113	84	35	1.754
	1996	18	130	137	177	558	385	146	65	17	1.633
	1997	12	59	87	167	514	381	134	62	23	1.439
	1998	10	87	95	184	539	435	154	63	30	1.597
	1999	32	113	115	207	550	419	142	91	38	1.707
	Var. % 98-99	220,0	29,9	21,1	12,5	2,0	-3,7	-7,8	44,4	26,7	6,9
Non Edificato	1995	483	334	121	217	165	50	19	10	4	1.403
	1996	489	395	157	208	168	44	9	11	1	1.482
	1997	416	438	170	278	212	59	21	10	2	1.606
	1998	379	350	174	300	208	47	14	3	-	1.475
	1999	437	361	192	291	207	42	17	6	3	1.556
	Var. % 98-99	15,3	3,1	10,3	-3,0	-0,5	-10,6	21,4	100,0	...	5,5
Totale	1995	541	539	304	669	1.320	703	190	118	46	4.430
	1996	516	577	353	629	1.344	623	199	91	22	4.354
	1997	441	556	331	686	1.426	654	222	90	27	4.433
	1998	410	491	345	774	1.471	711	219	77	34	4.532
	1999	479	545	394	803	1.434	686	208	108	43	4.700
	Var. % 98-99	16,8	11,0	14,2	3,7	-2,5	-3,5	-5,0	40,3	26,5	3,7
Valore											
PPP	1995	48	829	3.543	31.634	206.667	160.130	76.424	70.184	62.670	612.130
	1996	36	1.359	4.339	36.308	198.116	125.147	60.026	38.748	55.800	519.880
	1997	69	1.492	5.673	36.230	225.525	138.254	86.202	55.750	19.832	569.026
	1998	88	1.361	5.716	43.978	234.199	142.925	65.696	25.372	31.500	550.836
	1999	62	1.705	6.495	46.214	215.929	149.330	68.221	28.498	12.206	528.660
	Var. % 98-99	-30,5	25,4	13,6	5,1	-7,8	4,5	3,8	12,3	-61,3	-4,0
Edificato	1995	237	4.074	9.243	35.829	174.605	274.828	150.883	250.709	346.063	1.246.472
	1996	73	3.390	9.658	24.623	190.949	252.349	205.478	187.347	225.644	1.099.511
	1997	62	1.653	6.166	24.311	176.029	253.205	175.702	183.163	231.163	1.051.455
	1998	35	2.507	7.131	25.510	186.011	288.157	206.309	181.671	261.448	1.158.779
	1999	144	3.192	8.020	29.785	183.494	273.294	190.587	267.951	419.599	1.376.066
	Var. % 98-99	307,8	27,3	12,5	16,8	-1,4	-5,2	-7,6	47,5	60,5	18,8
Non Edificato	1995	1.679	7.531	8.237	31.116	49.264	33.164	25.726	30.050	27.368	214.137
	1996	1.792	8.852	11.035	29.844	48.665	30.801	12.741	30.716	16.325	190.771
	1997	1.670	10.180	12.248	39.498	62.430	38.999	31.020	26.844	11.000	233.887
	1998	1.485	8.248	12.439	43.258	61.063	32.108	20.126	7.291	...	186.016
	1999	1.658	8.467	13.339	42.741	58.840	27.533	23.233	18.989	19.148	213.949
	Var. % 98-99	11,6	2,7	7,2	-1,2	-3,6	-14,2	15,4	160,5	...	15,0
Totale	1995	1.965	12.434	21.024	98.580	430.536	468.123	253.033	350.944	436.101	2.072.738
	1996	1.902	13.600	25.033	90.775	437.730	408.296	278.244	256.812	297.769	1.810.162
	1997	1.801	13.325	24.087	100.040	463.983	430.458	292.924	265.757	261.995	1.854.368
	1998	1.609	12.115	25.286	112.746	481.273	463.191	292.130	214.334	292.948	1.895.631
	1999	1.863	13.364	27.854	118.741	458.263	450.158	282.042	315.438	450.953	2.118.676
	Var. % 98-99	15,8	10,3	10,2	5,3	-4,8	-2,8	-3,5	47,2	53,9	11,8

Oss: Eventuali differenze con il totale sono dovute ad arrotondamenti