

Immobiliare '98: stasi apparente

Con un commento del dr. Peter Riedi, Segretario cantonale dell'Associazione Svizzera dei fiduciari immobiliari

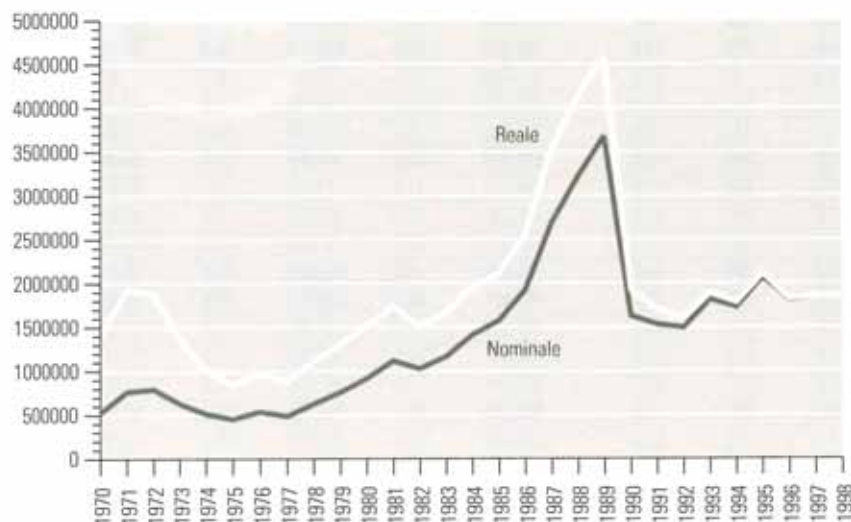
Elio Venturelli e Fausto Cariboni, Ustat

- Il mercato immobiliare ticinese, complessivamente stazionario per quanto concerne il 1998, si caratterizza per una situazione relativamente positiva per quanto attiene alle persone fisiche, eccezion fatta per quelle residenti all'estero, e per il perdurare di difficoltà, anche marcate, per le persone giuridiche, che hanno diminuito i loro investimenti nell'immobiliare rispetto al 1997.
- Le vendite all'asta, pur diminuendo d'importanza di anno in anno, costituiscono ancora una palla al piede per gli operatori attivi nell'immobiliare, turbando le regole del mercato. Il loro andamento ha influenzato l'andamento complessivo delle transazioni provocando, in questi ultimi anni, delle diminuzioni. Diminuzioni che, in quest'ottica particolare, oseremmo definire benefiche.
- L'analisi regionale ci mostra un Ticino tutt'altro che statico. Il mercato immobiliare del Bellinzonese e del Mendrisiotto, per il 1998, è stato nel complesso da abbastanza a molto positivo. Anche nel Locarnese e nelle Tre Valli le compravendite sono aumentate, grazie in particolare agli acquisti delle persone giuridiche.
- Gli acquisti delle persone giuridiche hanno però inciso negativamente nel Luganese, con un peso tale da neutralizzare largamente l'incremento regionale degli acquisti delle persone fisiche e, addirittura, quello complessivo registrato nelle altre regioni.

Malgrado numerosi indicatori parlino finalmente, di ripresa, il mercato immobiliare ticinese non sembra reagire. Nel 1998 il valore delle compravendite è ammontato a 1.854,822* mio di fr., somma praticamente identica al valore delle compravendite registrate nel 1997 (1.854,368).

Tra gli operatori del settore c'è chi afferma, probabilmente a ragione, che le ferite lasciate dal boom degli anni ottanta tarderanno ancora molto a rimarginarsi e che il mercato ticinese non potrà/dovrà più permettersi un andamento così frenetico. Ci si poteva comunque augurare un assestamento al di sopra dei 2 mia, come lasciava presagire l'andamento fino al 1995 (vedi tavola 1). Così non è stato, per lo meno per il 1998. Un'analisi dettagliata mette però in risalto elementi più positivi.

Tavola 1 Valori nominali e reali, in migliaia di fr. (al potere d'acquisto del 1998), delle transazioni immobiliari nel Cantone Ticino, dal 1970



Andamento contraddittorio nel 1998

L'andamento annuo, limitatamente al valore, scaturisce da due trimestri positivi (il primo e il terzo) e da due negativi.

Il 4. trim., del quale abbiamo appena elaborato i dati che ci permettono di chiudere l'anno, mostra variazioni negative per tutti e tre i mesi in questione, con un calo più marcato per ottobre (-11,6% rispetto allo stesso mese del 1997).

*Un difetto di programmazione nel trasferimento dei dati di una trentina di transazioni ha avuto conseguenze sulle statistiche pubblicate dal 1994 in poi. I dati sono stati tutti rettificati e la tavola 2 qui pubblicata sostituisce quelle precedentemente pubblicate nel mensile Ustat. Anche se le differenze per certi mesi possono essere sensibili, le principali tendenze non vengono modificate.

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

	Numero Totale						Valore Totale					
	di cui PPP		di cui non edificato				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
I. Sem.	2.277	...	661	...	906	...	795.028	...	295.832	...	78.481	...
I. trim.	1.011	6,9	292	20,2	417	6,4	369.881	12,6	140.256	44,1	40.298	-20,4
Gennaio	269	-9,4	83	9,2	98	-16,9	99.852	-4,4	39.680	7,6	11.415	-48,3
Febbraio	320	10,3	77	16,7	144	12,5	124.523	16,4	36.782	66,1	15.288	-1,8
Marzo	422	17,5	132	30,7	175	19,9	145.506	24,3	63.794	66,5	13.595	4,8
II. trim.	1.266	19,0	369	37,7	489	21,9	425.147	3,8	155.576	30,3	38.183	-39,2
Aprile	506	43,8	146	84,8	222	69,5	150.954	5,8	71.088	135,9	12.621	-46,9
Maggio	376	10,6	98	24,1	148	18,4	118.788	-4,6	39.028	32,8	9.855	-52,3
Giugno	384	3,2	125	13,6	119	-17,9	155.405	9,1	45.460	-24,1	15.707	-14,8
II. Sem.	2.335	...	676	...	856	...	1.019.457	...	284.242	...	109.361	...
III. trim.	1.102	11,5	313	17,2	372	6,3	453.476	35,0	137.432	34,4	58.761	41,5
Luglio	430	15,3	127	11,4	142	10,9	164.031	33,6	54.317	34,9	22.752	30,5
Agosto	296	19,8	79	46,3	103	18,4	151.227	118,4	41.641	129,2	26.515	176,2
Settembre	376	2,2	107	8,1	127	-5,9	138.218	-3,9	41.474	-5,4	9.494	-34,5
IV. trim.	1.233	6,9	363	21,0	484	1,7	565.981	35,2	146.810	5,6	50.600	-7,9
Ottobre	389	-1,8	117	18,2	144	-13,3	155.588	40,6	44.049	22,9	14.404	30,1
Novembre	377	7,4	113	27,0	151	0,7	222.587	105,7	38.154	-7,7	12.155	-19,6
Dicembre	467	15,0	133	18,8	189	18,1	187.806	-6,0	64.607	4,5	24.041	-16,4
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
I. Sem.	1.991	-12,6	531	-19,7	755	-16,7	805.363	1,3	221.913	-25,0	96.795	23,3
I. trim.	939	-7,1	247	-15,4	375	-10,1	359.508	-2,8	105.176	-25,0	55.286	37,2
Gennaio	225	-16,4	60	-27,7	92	-6,1	99.466	-0,4	28.768	-27,5	24.027	110,5
Febbraio	323	0,9	72	-6,5	151	4,9	102.884	-17,4	26.290	-28,5	16.249	6,3
Marzo	391	-7,3	115	-12,9	132	-24,6	157.158	8,0	50.118	-21,4	15.010	10,4
II. trim.	1.052	-16,9	284	-23,0	380	-22,3	445.855	4,9	116.737	-25,0	41.509	8,7
aprile	332	-34,4	87	-40,4	118	-46,8	168.002	11,3	33.987	-52,2	14.300	13,3
maggio	363	-3,5	101	3,1	139	-6,1	129.094	8,7	44.147	13,1	13.099	32,9
giugno	357	-7,0	96	-23,2	123	3,4	148.759	-4,3	38.603	-15,1	14.110	-10,2
II. sem.	1.971	-15,6	524	-22,5	587	-31,4	921.290	-9,6	207.075	-27,1	83.775	-23,4
III. trim.	715	-35,1	213	-31,9	205	-44,9	376.530	-17,0	85.063	-38,1	32.367	-44,9
luglio	299	-30,5	90	-29,1	91	-35,9	149.010	-9,2	41.572	-23,5	11.301	-50,3
agosto	152	-48,6	45	-43,0	52	-49,5	82.491	-45,5	17.768	-57,3	5.057	-80,9
settembre	264	-29,8	78	-27,1	62	-51,2	145.029	4,9	25.723	-38,0	16.009	68,6
IV. trim.	1.256	1,9	311	-14,3	382	-21,1	544.760	-3,7	122.012	-16,9	51.408	1,6
ottobre	338	-13,1	94	-19,7	92	-36,1	123.811	-20,4	39.594	-10,1	10.005	-30,5
novembre	356	-5,6	64	-43,4	135	-10,6	205.701	-7,6	29.874	-21,7	22.184	82,5
dicembre	562	20,3	153	15,0	155	-18,0	215.248	14,6	52.544	-18,7	19.219	-20,1
1995	4.430	11,8	1.273	20,7	1.412	5,2	2.072.738	20,0	612.130	42,7	216.544	19,9
I. sem.	2.180	9,5	642	20,9	682	-9,7	1.112.050	38,1	297.569	34,1	117.434	21,3
I. trim.	1.058	12,7	328	32,8	317	-15,5	562.681	56,5	155.901	48,2	57.590	4,2
gennaio	311	38,2	107	78,3	70	-23,9	151.813	52,6	56.334	95,8	17.955	-25,3
febbraio	357	10,5	111	54,2	116	-23,2	217.375	111,3	52.700	100,5	21.735	33,8
marzo	390	-0,3	110	-4,3	131	-0,8	193.493	23,1	46.867	-6,5	17.899	19,2
II. trim.	1.122	6,7	314	10,6	365	-3,9	549.369	23,2	141.668	21,4	59.845	44,2
aprile	344	3,6	109	25,3	109	-7,6	149.172	-11,2	44.853	32,0	20.873	46,0
maggio	400	10,2	114	12,9	130	-6,5	174.272	35,0	47.717	8,1	22.622	72,7
giugno	378	5,9	91	-5,2	126	2,4	225.925	51,9	49.099	27,2	16.349	15,9
II. sem.	2.250	14,2	631	20,4	730	24,4	960.688	4,3	314.560	51,9	99.110	18,3
III. trim.	1.077	50,6	305	43,2	323	57,6	475.401	26,3	123.855	45,6	45.637	41,0
luglio	378	26,4	111	23,3	110	20,9	140.840	-5,5	42.390	2,0	17.173	52,0
agosto	374	146,1	97	115,6	124	138,5	182.237	120,9	39.896	124,5	12.911	155,3
settembre	325	23,1	97	24,4	89	43,5	152.324	5,0	41.569	61,6	15.553	-2,9
IV. trim.	1.173	-6,6	326	4,8	407	6,5	485.287	-10,9	190.705	56,3	53.473	4,0
ottobre	415	22,8	120	27,7	141	53,3	209.137	68,9	97.529	146,3	15.611	56,0
novembre	368	3,4	93	45,3	128	-5,2	140.769	-31,6	42.369	41,8	16.655	-24,9
dicembre	390	-30,6	113	-26,1	138	-11,0	135.382	-37,1	50.807	-3,3	21.207	10,3

(continua)

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

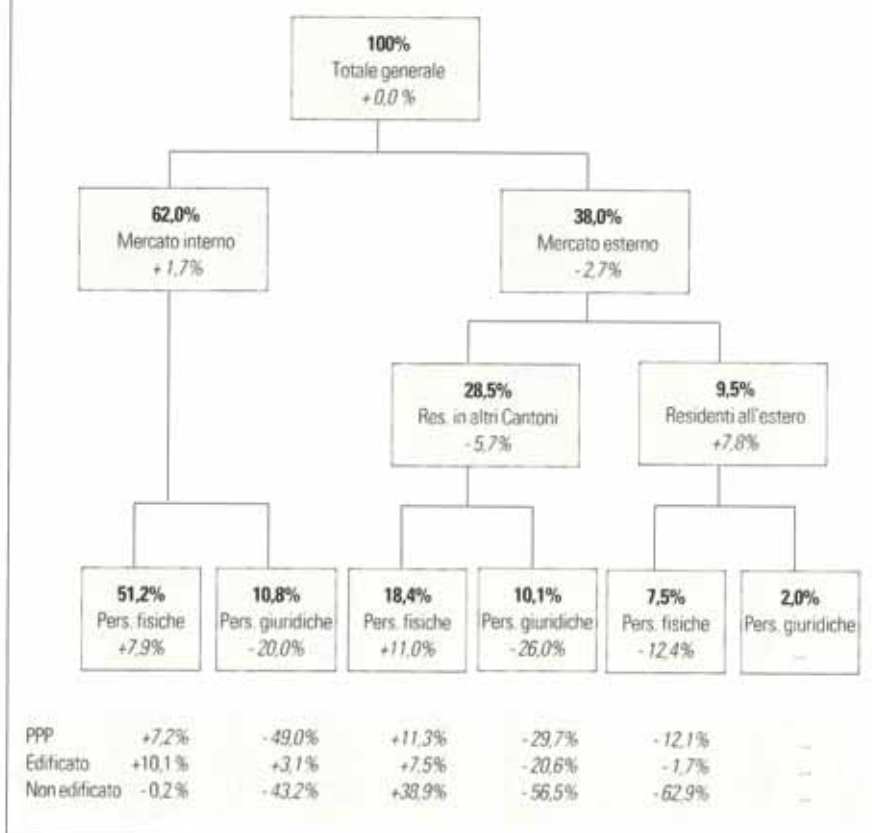
(continuazione)

	Numero Totale		di cui PPP		di cui non edificato		Valore 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
1996	4.354	-1,7	1.239	-2,7	1.490	5,5	1.810.162	-12,7	519.880	-15,1	191.431	-11,6
I. sem.	2.227	2,2	636	-0,9	813	19,2	895.331	-19,5	282.145	-5,2	96.766	-17,6
I. trim.	987	-6,7	274	-16,5	396	24,9	400.661	-28,8	124.651	-20,0	48.787	-15,3
gennaio	309	-0,6	91	-15,0	108	54,3	130.812	-13,8	54.903	-2,5	15.037	-16,3
febbraio	304	-14,8	75	-32,4	144	24,1	104.606	-51,9	30.529	-42,1	16.378	-24,6
marzo	374	-4,1	108	-1,8	144	9,9	165.243	-14,6	39.219	-16,3	17.373	-2,9
II. trim.	1.240	10,5	362	15,3	417	14,2	494.670	-10,0	157.494	11,2	47.978	-19,8
aprile	403	17,2	126	15,6	115	5,5	188.450	26,3	72.152	60,9	12.915	-38,1
maggio	430	7,5	128	12,3	165	26,9	136.933	-21,4	46.836	-1,8	15.656	-30,8
giugno	407	7,7	108	18,7	137	8,7	169.287	-25,1	38.506	-21,6	19.407	18,7
II. sem.	2.127	-5,5	603	-4,4	677	-7,3	914.831	-4,8	237.735	-24,4	94.666	-4,5
III. trim.	1.000	-7,1	291	-4,6	283	-12,4	385.231	-19,0	108.543	-12,4	33.875	-25,8
luglio	401	6,1	121	9,0	112	1,8	165.772	17,7	46.042	8,6	15.409	-10,3
agosto	292	-21,9	74	-23,7	88	-29,0	115.331	-36,7	23.018	-42,3	13.562	5,0
settembre	307	-5,5	96	-1,0	83	-6,7	104.129	-31,6	39.482	-5,0	4.904	-68,5
IV trim.	1.127	-3,9	312	-4,3	394	-3,2	529.599	9,1	129.192	-32,3	60.790	13,7
ottobre	362	-12,8	98	-18,3	118	-16,3	111.122	-46,9	37.025	-62,0	7.739	-50,4
novembre	322	-12,5	90	-3,2	118	-7,8	157.496	11,9	32.038	-24,4	30.478	83,0
dicembre	443	13,6	124	9,7	158	14,5	260.981	92,8	60.130	18,3	22.573	6,4
1997	4.433	1,8	1.388	12,0	1.607	7,9	1.854.368	2,4	569.026	9,5	234.021	22,2
I. sem.	1.990	-10,6	645	1,4	673	-17,2	809.223	-9,6	278.664	-1,2	98.902	2,2
I. trim.	931	-5,7	313	14,2	301	-24,0	366.076	-8,6	133.345	7,0	37.596	-22,9
gennaio	305	-1,3	104	14,3	83	-23,1	123.393	-5,7	51.376	-6,4	14.744	-2,0
febbraio	291	-4,3	92	22,7	95	-34,0	132.531	26,7	36.903	20,9	10.608	-35,2
marzo	335	-10,4	117	8,3	123	-14,6	110.152	-33,3	45.066	14,9	12.244	-29,5
II. trim.	1.059	-14,6	332	-8,3	372	-10,8	443.147	-10,4	145.320	-7,7	61.306	27,8
aprile	361	-10,4	116	-7,9	115	0,0	124.150	-34,1	48.792	-32,4	13.007	0,7
maggio	330	-23,3	97	-24,2	125	-24,2	163.596	19,5	54.119	15,6	23.868	52,5
giugno	368	-9,6	119	10,2	132	-3,6	155.401	-8,2	42.408	10,1	24.431	25,9
II. sem.	2.443	14,9	743	23,2	934	38,0	1.045.146	14,2	290.361	22,1	135.119	42,7
III. trim.	1.156	15,6	354	21,6	440	55,5	432.230	12,2	131.250	20,9	59.867	76,7
luglio	447	11,5	157	29,8	152	35,7	172.437	4,0	63.412	37,7	21.599	40,2
agosto	304	4,1	99	33,8	119	35,2	112.360	-2,6	36.198	57,3	21.700	60,0
settembre	405	31,9	98	2,1	169	103,6	147.433	41,6	31.640	-19,9	16.569	237,8
IV trim.	1.287	14,2	389	24,7	494	25,4	612.916	15,7	159.112	23,2	75.252	23,8
ottobre	447	23,5	133	35,7	182	54,2	208.160	87,3	45.809	23,7	21.753	181,1
novembre	371	15,2	117	30,0	132	11,9	176.684	12,2	53.555	67,2	22.521	-26,1
dicembre	469	5,9	139	12,1	180	13,9	228.071	-12,6	59.748	-0,6	30.978	37,2
1998*	4.470	0,8	1.448	4,3	1.490	-7,3	1.854.822	0,0	539.926	-5,1	195.129	-16,6
I. sem.	2.104	5,7	705	9,3	724	7,6	832.021	2,8	238.409	-14,4	90.395	-8,6
I. trim.	970	4,2	360	15,0	303	0,7	412.869	12,8	125.228	-6,1	34.558	-8,1
gennaio	253	-17,0	102	-1,9	69	-16,9	110.754	-10,2	37.159	-27,7	7.966	-46,0
febbraio	374	28,5	136	47,8	116	22,1	173.925	31,2	45.854	24,3	13.037	22,9
marzo	343	2,4	122	4,3	118	-4,1	128.190	16,4	42.215	-6,3	13.555	10,7
II. trim.	1.134	7,1	345	3,9	421	13,2	419.152	-5,4	113.181	-22,1	55.837	-8,9
aprile	366	1,4	115	-0,9	129	12,2	133.397	7,4	34.962	-28,3	14.217	9,3
maggio	375	13,6	114	17,5	138	10,4	146.722	-10,3	38.949	-28,0	19.225	-19,5
giugno	393	6,8	116	-2,5	154	16,7	139.032	-10,5	39.269	-7,4	22.395	-8,3
II. sem.	2.366	-3,2	743	0,0	766	-18,0	1.022.801	-2,1	301.517	3,8	104.734	-22,5
III. trim.	1.117	-3,4	349	-1,4	360	-18,2	448.674	3,8	134.870	2,8	44.977	-24,9
luglio	469	4,9	144	-8,3	168	10,5	194.930	13,0	59.365	-6,4	25.889	19,9
agosto	285	-6,3	83	-16,2	87	-26,9	118.242	5,2	32.260	-10,9	9.406	-56,7
settembre	363	-10,4	122	24,5	105	-37,9	135.502	-8,1	43.245	36,7	9.683	-41,6
IV trim.	1.249	-3,0	394	1,3	406	-17,8	574.128	-6,3	166.647	4,7	59.757	-20,6
ottobre	420	-6,0	118	-11,3	139	-23,6	184.008	-11,6	57.294	25,1	19.704	-9,4
novembre	359	-3,2	116	-0,9	114	-13,6	171.121	-3,1	35.474	-33,8	18.196	-19,2
dicembre	470	0,2	160	15,1	153	-15,0	218.999	-4,0	73.879	23,7	21.857	-29,4

¹ Variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Oss. Eventuali differenze con il totale sono dovute ad arrotondamenti

Tavola 3 Principali segmenti del mercato immobiliare e variazioni percentuali (in corsivo) del valore degli acquisti nel 1998 rispetto al 1997



Il valore complessivo relativo alle vendite di **terreni non edificati** scende, nel 1998, ancora una volta al di sotto dei 200 mio di fr. (195.129). Il calo, rispetto al 1997, è molto marcato e pari al 16,6% e va grossomodo in crescendo nei vari trimestri: -8,1% nel 1. trim., -8,9% nel 2. trim., -24,9% nel 3. trim. e -20,6% nel 4. trim. Pur non rappresentando che una piccola parte del mercato complessivo (il 10,5% nel 1998), l'andamento di questo segmento di mercato è rivelatore di potenziali futuri investimenti nel settore delle costruzioni.

L'altro segmento di mercato, quello delle **proprietà per piani**, ha pure registrato nel corso del 1998 una contrazione (-5,1% sempre per quanto riguarda il valore), sebbene più contenuta. La contrazione è legata però essenzialmente al primo semestre (-14,4%), con due trimestri negativi: il 1. trim. con un calo del 6,1%, il secondo con un calo marcato del 22,1%. Il 2. semestre chiude invece in positivo

(3,8%).

In controtendenza, invece, rispetto agli altri due, il segmento dei **terreni edificati**, il cui aumento del valore delle transazioni (6,5%) ha compensato il calo registrato nei due altri comparti. L'interpretazione di questo dato implica però informazioni dettagliate sulle caratteristiche dei fondi edificati oggetto di transazione (tipo di edificio), sul tipo di transazione (vendite all'asta o sul mercato libero), sul genere di acquirente (ad. es.: confederati). E' ciò che faremo nei prossimi capitoli.

Leggermente meglio il mercato interno

Scomponendo il mercato immobiliare nei vari comparti, come illustrato nella tavola 3, constatiamo come la stabilità, o meglio, la stasi riguardi sia il mercato interno che quello esterno.

Gli acquisti di **persone residenti in Ticino** (siano esse svizzere o stranie-

re), che rappresentano il cosiddetto "mercato interno", sono ammontati nel 1998 a 1,150 mia. di fr. registrando un incremento dell'1,7% rispetto all'anno prima (1,130 mia. di fr.). Si tratta di una variazione trascurabile (20 mio di fr.) per un mercato che, data l'entità possibile di certi acquisti, può oscillare fortemente da un anno all'altro. Il "mercato interno" continua quindi a rappresentare grossomodo i due terzi (il 62,0%) dell'insieme delle compravendite.

All'interno di questo comparto vediamo però due andamenti contrapposti: gli acquisti delle *persone fisiche*, che sono aumentati, in valore, dell'7,9% circa rispetto al 1997; quelli delle *persone giuridiche* che invece sono calati fortemente (-20,0%). La diminuzione di un quinto della sostanza immobiliare acquistata dalle società con sede in Ticino, nel corso del 1998, costituisce indubbiamente un aspetto importante, che incide sull'andamento complessivo e va approfondito. Questo segmento di mer-

Tavola 4 Valore delle transazioni immobiliari, per mese, dal 1995 (valori cumulati)

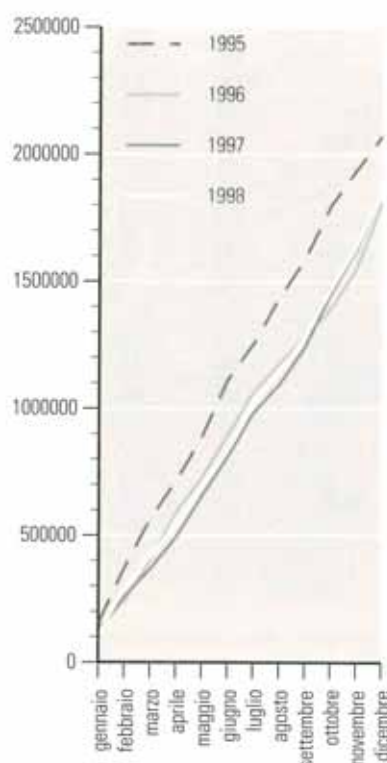
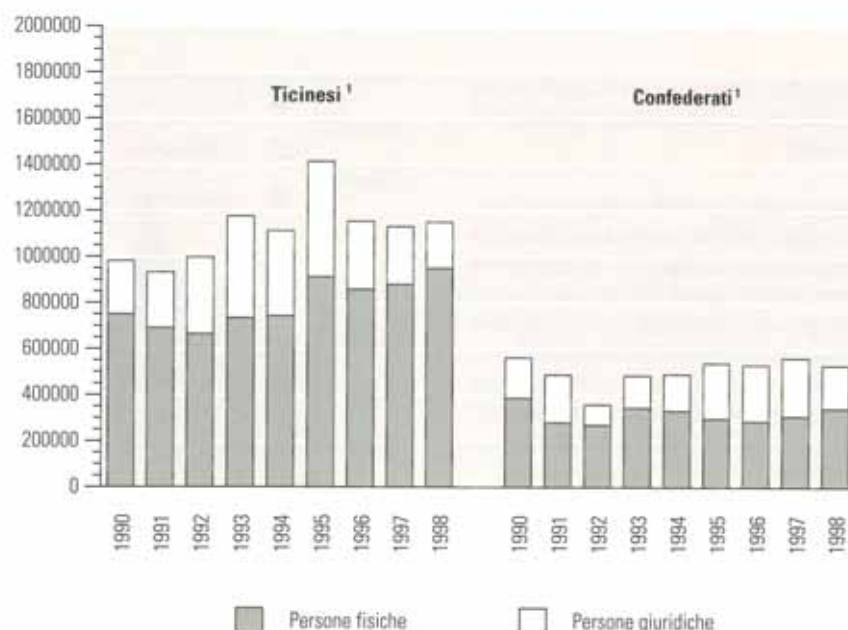


Tavola 5 Valore (in 1.000 fr.) degli acquisti di fondi da parte di ticinesi¹ e confederati¹, dal 1990



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

cato non rappresenta oramai che il 10,8% degli acquisti.

Il "mercato esterno", cioè gli acquisti delle **persone residenti fuori cantone**, ha rappresentato nel 1998 il 38,0% del valore di tutte le transazioni. Passando dai 724,3 mio di fr. del 1997 ai 705,1 mio di fr., il 1998 accusa un calo tutto sommato modesto e pari al 2,7%. Una buona fetta di questo mercato (il 75,0% nel 1998, ciò che rappresenta il 28,5% del valore di tutte le transazioni) è costituita dagli acquisti di **residenti in altri cantoni**. Anche questo comparto dell'immobiliare, leggermente diminuito nel 1998 (-5,7%), ve-

de al suo interno aumentare il valore degli acquisti delle **persone fisiche** (11,0%) e diminuire fortemente quello delle **persone giuridiche** (-26,0%). Tenuto conto che le transazioni relative alle persone giuridiche residenti all'estero non rappresentano che il 2% del mercato immobiliare e che il loro incremento non riesce a modificare la tendenza di fondo, vediamo come il comparto delle persone giuridiche nel suo insieme si caratterizzi ancora per delle grosse difficoltà.

Come detto, il "mercato estero", cioè quello delle **persone residenti all'estero**, che rappresenta quasi il 10%

del mercato, è prevalentemente costituito dagli acquisti di persone fisiche. Questi acquisti sono diminuiti nel 1998, rispetto all'anno prima, del 12,4%. La diminuzione si contrappone alla tendenza al rialzo degli acquisti delle persone fisiche residenti in Svizzera (in Ticino o in altri cantoni).

In conclusione possiamo dire che il mercato immobiliare, complessivamente stazionario nel 1998, si caratterizza per una situazione relativamente positiva per quanto concerne le persone fisiche, eccezion fatta per quelle residenti all'estero, e per il perdurare di difficoltà, anche marcate, per le persone giuridiche.

Salvo piccole eccezioni, gli incrementi degli acquisti delle persone fisiche, come pure le contrazioni delle transazioni che caratterizzano le persone giuridiche, riguardano i tre segmenti di mercato (terreni non edificati, PPP, altri terreni edificati).

Queste evoluzioni contrastanti degli acquisti delle persone fisiche e giuridiche hanno dato come risultato finale un mercato stazionario, sia interno che esterno, camuffando così precise e interessanti tendenze settoriali.

Più che dimezzate, ma ancora importanti le vendite all'asta

Nel 1998 il valore totale dei beni immobiliari oggetto di pubblico incanto è stato di 206 mio di fr. (l'11% del mercato), meno della metà che nel 1995, anno in cui si toccò l'apice delle vendite all'asta realizzando un importo di 459 mio di fr., pari al 22,1% di tutte le transazioni (tavola 11). Si tratta comunque ancora di un valore ragguardevole, paragonabile per entità al totale degli acquisti effettuati dalle persone giuridiche con sede nel nostro cantone, nel corso del 1998. A otto anni dal crac immobiliare che ha colpito il Ticino, le conseguenze sono ancora ben visibili. *Dal 1990 a oggi il valore complessivo dei pubblici incanti ha superato i 2 mia di fr. (per l'esattezza 2,059 mia di fr.), un valore sensibilmente superiore a tutte le transazioni registrate nel corso di quest'anno.*

Anche il segmento di mercato rappresentato dai pubblici incanti nasconde tendenze distinte a dipenden-

Tavola 6 Variazione percentuale delle transazioni immobiliari per genere di oggetto, dal 1993

	93-94	94-95	95-96	96-97	97-98 ¹
Numero					
Edificato	3,4	11,5	-6,9	-11,5	6,5
PPP	-21,1	20,7	-2,7	12,0	4,3
Non edificato	-23,8	5,2	5,5	7,9	-7,3
Totale	-14,1	11,8	-1,7	1,8	0,8
Valore					
Edificato	6,7	11,4	-11,7	-4,3	6,5
PPP	-26,0	42,7	-15,1	9,5	-5,1
Non edificato	-3,9	19,9	-11,6	22,2	-16,6
Totale	-4,8	20,0	-12,7	2,4	0,0

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.

Da un lato, 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 riversione, 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 133a ss. della Legge generale sul registro fondiario. La casistica è quindi aumentata sensibilmente.

D'altro canto, la crisi economica ha modificato l'importanza delle componenti del mercato immobiliare, rivalutando sensibilmente il peso delle aggiudicazioni, o pubblici incanti, un segmento di mercato praticamente trascurabile fino a gli inizi degli anni '90 e che invece, nel 1994 e 1995 rappresentava addirittura un quinto del valore complessivo dei trapassi, per assestarsi tra l'11 e il 15% gli anni seguenti.

Tenuto conto di questi cambiamenti e 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.

za del genere di acquirente.

Nel 1995, anno a partire dal quale disponiamo dei dati dettagliati e che fortunatamente coincide con il culmine delle vendite all'asta, gli acquisti delle **persone fisiche** (135,9 mio di fr.) rappresentavano il 29,6% del valore totale degli incanti. Negli anni successivi gli acquisti di questa categoria di operatori si sono aggirati attorno ai 100 mio. di fr., rappresentando grossomodo il 7-8% del valore totale degli

acquisti di questa categoria. Più marcato è stato invece il trend delle **persone giuridiche** le quali, passando dai 323,6 mio di fr. del 1995, ai 108,0 del 1998, hanno subito una forte contrazione: la loro parte nell'insieme delle contrattazioni soggette a pubblico incanto passa, in questo periodo, dal 70,4% al 52,4%. Cionostante, esse hanno rappresentato ancora un quarto (il 25,4%) degli acquisti effettuati nel 1998 da questa categoria di operatori.

Tavola 7 Valore delle transazioni immobiliari per tipo di transazione, dal 1991

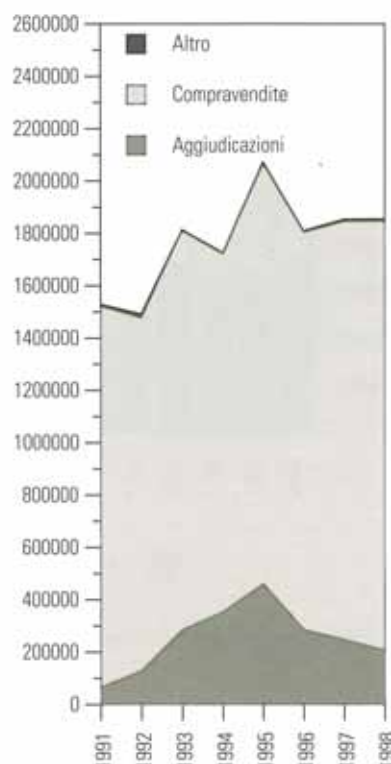
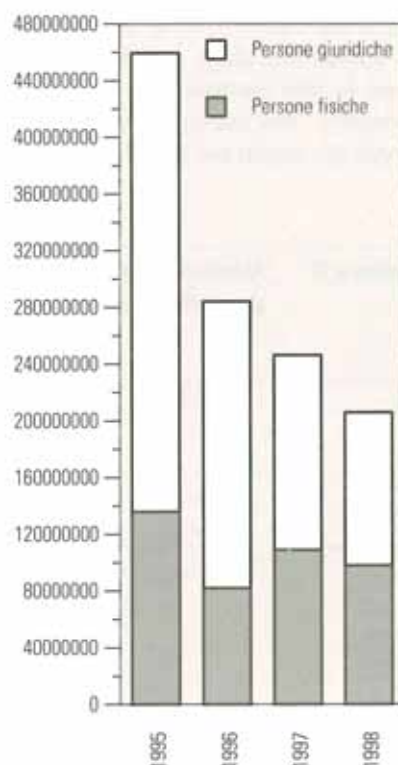


Tavola 8 Valore delle aggiudicazioni per genere di acquirente, dal 1995



**Tre domande,
oltre le cifre,
al dr. Peter Riedi,
Segretario cantonale
dell'Associazione Svizzera
dei fiduciari immobiliari**



Il mercato immobiliare sembra attualmente marciare sul posto e questo pur essendoci i primi segnali di ripresa economica e con tassi ipotecari ad un minimo storico. Come si spiega questa stasi?

L'attuale momento di stasi non deve sorprendere, ma conferma una fase di consolidamento preannunciata dopo il crollo degli ultimi anni. Le continue oscillazioni riflettono l'insicurezza dei mercati di fronte alle difficoltà dell'economia mondiale sfociate nella crisi asiatica e più di recente di quella russa e sudamericana. La situazione si sta comunque normalizzando. Positivo in questo senso è sicuramente il calo costante delle vendite all'asta.

Non dimentichiamo che il mercato immobiliare ha tempi di reazione mediamente più lunghi e improvvise forti accelerazioni non sono sicuramente la premessa per un solido rilancio del mercato.

I dati mostrano che il mercato ha risentito soprattutto della contrazione della domanda da parte delle persone giuridiche.

Questo dato è molto significativo. Il settore più sensibile è infatti quello degli immobili a reddito, dove le persone giuridiche giocando un ruolo importante. La domanda per questo genere di investimenti si orienta ai classici parametri di mercato: affitto potenziale, costi di costruzione e redditività. Oggi il mercato non presenta ancora le premesse per rilanciare questo segmento, soprattutto per le nuove costruzioni.

Non sorprende pertanto che il calo si sia concentrato oltre che alle persone giuridiche e ai fondi non edificati, in particolare nel comprensorio di Lugano, dove si concentrano una buona parte degli immobili d'investimento.

Non è comunque escluso che il prossimo futuro ci possa riservare delle sorprese: basterebbe una forte perdita di credibilità nei mercati finanziari per rilanciare l'investimento nel mattone, da sempre più adatto ad investimento a lungo termine.

Diverso è invece il discorso per le PPP e le case unifamiliari dove entrano in considerazione altri aspetti e dove la domanda è per natura più costante. Oggi il privato può approfittare di prezzi sicuramente interessanti e non per ultimo di condizioni di finanziamento forse irripetibili per i prossimi anni. Il movimento registrato in questi comparti testimonia che si sta cogliendo le opportunità offerte e che la fiducia sta lentamente consolidando.

La tanto discussa apertura della Lex Friedrich agli investimenti in immobili commerciali ha avuto ripercussioni tangibili?

La temuta invasione da parte degli investitori stranieri non c'è mai stata. Bisogna sfatare il mito dello straniero che acquista ad ogni prezzo solo per il fatto di avere un immobile in Svizzera. I criteri d'investimento sono gli stessi in tutto il mondo, anzi ci si accorge che le aspettative da parte degli investitori stranieri sono in certi casi addirittura superiori a quelle dei loro colleghi svizzeri. ■

L'interpretazione del comparto "pubblici incanti", in termini economici, non è facile. Si sa che una vendita forzata non costituisce un elemento positivo. Essa induce a sua volta degli acquisti non necessariamente prospettati, talvolta addirittura degli acquisti forzati. Il settore bancario, dal 1995, è intervenuto direttamente nei pubblici incanti acquistando per un valore complessivo pari a 555,9 mio di fr., con il preciso intento di impedire un crollo dei prezzi.

In conclusione, le vendite all'asta, pur diminuendo d'importanza di anno in anno, costituiscono ancora una palla al piede per gli operatori attivi nell'immobiliare, turbando le regole del mercato. Il loro andamento ha influenzato l'andamento complessivo delle transazioni provocando, in questi ultimi anni, dapprima dei forti in-

crementi e successivamente delle diminuzioni. Diminuzioni che, in quest'ottica particolare, oseremmo definire benefiche.

Maggiori difficoltà nel Luganese

L'analisi regionale (tavola 16) rivela un Ticino meno statico di quanto lasci supporre il dato globale. Ben quattro regioni su cinque hanno visto aumentare il valore degli acquisti, nel 1998, in taluni casi (Regioni di Bellinzona e Mendrisio) anche in modo consistente.

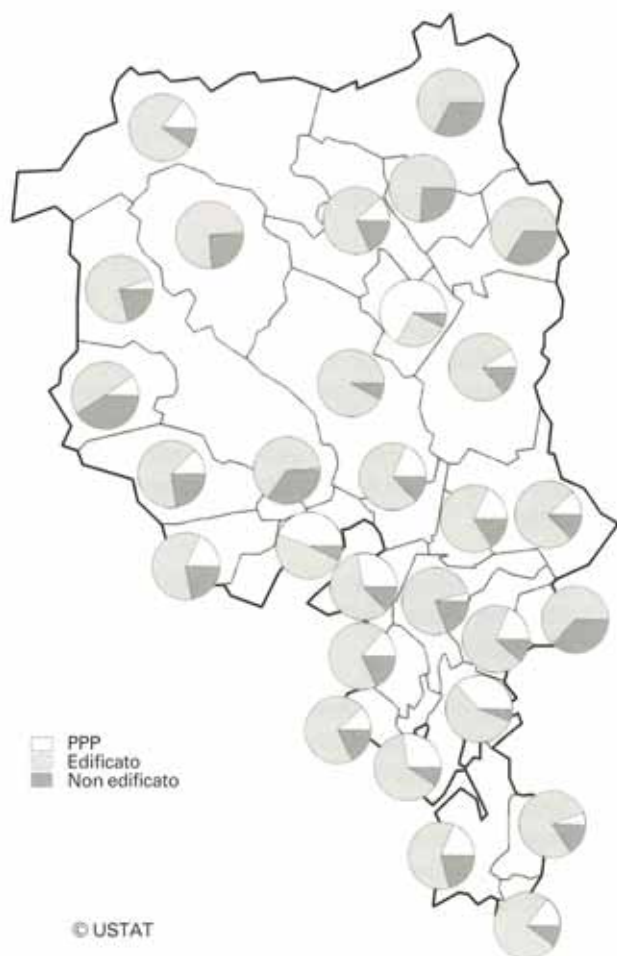
Pur consapevoli delle oscillazioni possibili a livello subcantonale, possiamo localizzare nel **Luganese**, che ha registrato un calo del 12,3% del valore degli acquisti, e più precisamente nell'importante subregione/comprendorio di Lugano (ove si registrano annualmente circa un terzo delle transa-

zioni cantonali), che ha accusato un calo del 17,4%, l'origine delle difficoltà del mercato cantonale per il 1998. Va pur detto che la stessa subregione aveva registrato nel 1997 una crescita dell'8,1%. Il calo di quest'anno neutralizza però questa crescita e riporta il livello degli acquisti su valori tra i più bassi registrati negli ultimi anni.

Operando, anche in questo caso, la scomposizione secondo il genere di acquirente (tavola 17), vediamo come siano ancora le **persone giuridiche** l'elemento determinante della crisi. Complessivamente, la regione Lugano vede diminuire il valore dei loro acquisti da 325,5 a 180,7 mio di fr. tra il 1997 e il 1998, con un calo quindi del 44,5%. Eccezion fatta per il Basso Malcantone, in tutti i comprensori del Luganese gli acquisti di questi operatori registrano importanti diminuzioni. Nella subregione/comprendorio di Lugano, di gran lunga la più importante della regione, vi è un dimezzamento del valore. Tornano, anche in questo comparto, quale elemento esplicativo, i **pubblici incanti**. Il valore dei fondi acquistati all'asta dalle persone giuridiche nel Luganese passa dagli 83,3 mio di fr. del 1997 ai 44,2 del 1998 (-46,9%). Ciò spiega però solo una parte della contrazione complessiva (di 144,8 mio di fr.) della cifra d'affari di questa categoria¹, sulla quale sembrano pesare ancora fortemente gli effetti congiunti del crac immobiliare e della crisi economica. Facciamo rilevare, per inciso, che nel Luganese sono stati censiti lo scorso anno ben 50.000 mq di superficie commerciale o industriale sfitta, su un totale cantonale di 129.000 mq.

Queste contrazioni hanno neutralizzato gli incrementi che peraltro hanno caratterizzato gli acquisti delle **persone fisiche** nei vari comprensori del Luganese, ad esclusione dei tre comprensori del Malcantone. Modesto, se si vuole, l'incremento della subregione/comprendorio di Lugano (3,8%), più importanti quelli dei tre comprensori residenziali Vedeggio (12,9%),

Tavola 9 Valore delle transazioni immobiliari per genere di oggetto e comprensorio, nel 1998 (ripartizioni %)



© USTAT

¹ I dati sulle vendite all'asta per genere d'acquirente e comprensorio non figurano nelle tabelle qui pubblicate, sono però a disposizione presso l'Ustat.

Tavola 10 Acquisti delle persone fisiche secondo il domicilio dell'acquirente, 1998

	Valore			Var. % 1997-98		
	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni
REGIONE TRE VALLI	44.083	14.043	1.513	2,3	-14,8	35,9
SUB-REGIONE LEVENTINA	14.371	10.428	507	0,3	6,0	-19,0
Compr. Alta Leventina	6.021	213	312	15,0	-65,3	-10,9
Compr. Media Leventina	5.935	1.710	195	35,2	-0,7	-29,2
Compr. Bassa Leventina	2.415	8.505	-	-48,7	13,4	-
SUB-REGIONE BLENIO	10.357	2.755	1.006	35,7	-34,0	152,8
Compr. Alta Blenio	4.846	274	521	62,4	-13,2	550,9
Compr. Media Blenio	2.707	1.393	378	-3,9	-9,4	125,1
Compr. Bassa Blenio	2.804	1.088	107	53,4	-53,1	-28,4
SUB-REGIONE RIVIERA	19.355	860	-	-8,5	-65,2	-100,0
REG-LOCARNESE E V. MAGGIA	187.107	192.868	63.106	-3,5	9,5	-22,9
SUB-REGIONE SP DESTRA	128.106	136.419	54.673	-11,5	13,5	-23,0
SUB-REGIONE GAMBAROGNO	14.325	23.313	5.186	103,5	-14,0	-18,5
SUB-REGIONE VERZASCA	30.498	22.016	1.880	15,1	33,3	0,5
Compr. Verzasca Valle	5.462	1.452	166	406,1	-48,6	-40,7
Compr. Verzasca Piano	25.036	20.564	1.714	-1,5	50,3	7,8
SUB-REGIONE MELEZZA	5.495	5.301	295	-24,8	12,2	-62,9
Compr. Centovalli	442	2.851	295	-74,2	-14,1	-43,3
Compr. T. Pedemonte	5.053	2.450	-	-9,6	74,7	-100,0
SUB-REGIONE ONSERNONE	1.472	1.087	70	-28,2	18,3	-60,6
SUB-REGIONE V. MAGGIA	7.211	4.732	1.002	16,2	-29,7	-37,0
Compr. Lavizzara	210	40	552	-57,0	-79,7	-
Compr. Rovana	1.245	298	-	77,9	496,0	-100,0
Compr. Fondo V. Maggia	5.756	4.394	450	14,7	-32,2	-60,5
REGIONE BELLINZONA	106.378	12.285	140	42,6	164,1	-92,1
SUB-REGIONE BELLINZONA	88.717	10.842	140	39,4	223,1	-92,1
SUB-REGIONE P. MAGADINO	17.661	1.443	-	61,4	11,3	-
REGIONE LUGANESE	463.982	103.009	65.263	5,8	6,5	-1,4
SUB-REGIONE LUGANO	326.859	66.444	52.619	3,7	11,2	-3,7
SUB-REGIONE V. LUGANO	87.680	11.036	3.087	31,5	21,9	109,4
Compr. Veduggio	36.674	2.758	8	14,2	19,4	-98,4
Compr. Cariasca	49.770	7.056	2.769	47,6	19,6	2.246,4
Compr. Valcolla	1.237	1.222	310	48,2	45,6	-63,1
SUB-REGIONE MALCANTONE	49.443	25.529	9.557	-12,4	-8,5	-5,1
Compr. Alto Malcantone	4.060	2.580	153	0,7	-17,5	-36,4
Compr. Medio Malcantone	11.630	8.212	2.522	-18,2	-17,9	40,5
Compr. Basso Malcantone	33.753	14.737	6.882	-11,6	-0,2	-14,4
REGIONE MENDRISIO	147.582	19.829	8.919	14,2	40,8	15,6
SUB-REGIONE CHIASSO	55.456	7.594	4.090	14,5	86,1	-
SUB-REGIONE MENDRISIO	82.328	11.387	4.564	15,9	16,6	-40,4
SUB-REGIONE MUGGIO	9.798	848	265	0,4	253,2	307,7
CANTONE	949.132	342.034	138.940	7,9	11,0	-12,4

Oss: Eventuali differenze con il totale sono dovute ad arrotondamenti

Capriasca (49,9%) e Valcolla (10,2%).

Sul fronte degli incrementi regionali, quello più marcato lo si registra nel **Bellinzonese** (49,1%), contrassegnato da variazioni positive per tutti i

comparti in esame. Per entrambi i comprensori (Bellinzona: 42,6%; Piano di Magadino: 88,7%), sia per le persone fisiche che per quelle giuridiche. Anche se si tratta di un solo anno, l'o-

mogeneità delle situazioni dà l'impressione di un inizio di ripresa del mercato regionale.

Anche la **Regione Mendrisio**, pur su valori meno elevati, offre un quadro analogo al Bellinzonese. Un incremento complessivo del 18,4%, risultato di tre comprensori con un giro d'affari in crescita (Chiasso, con addirittura un incremento del 42,9%, Mendrisio del 2,2% e Muggio del 33,6%). Anche in questo caso, crescita generalizzata sia per le persone fisiche che per quelle giuridiche. Unico neo, il calo degli acquisti delle persone giuridiche nel comprensorio di Mendrisio (-21,7%).

Più contraddittoria la situazione nel **Locarnese**, regione che registra un incremento modesto (2,7%) del valore delle compravendite, risultato di un leggero calo degli acquisti delle persone fisiche (-1,9%), che però rappresentano l'80,5% del mercato regionale, e di un incremento del 27,9% degli acquisti delle persone giuridiche. Determinante, nell'ambito regionale, l'andamento del comprensorio Sponda Destra che, con 403 mio di cifra d'affari, il 73,2% del valore regionale delle transazioni, vede regredire del 5,0% gli acquisti delle persone fisiche e aumentare del 20,4% quello delle persone giuridiche. In realtà, non fosse stato per la contrazione (-22,9% per l'insieme della Regione, -23,0% per la Sponda Destra - vedi tavola 10) del comparto "residenti all'estero" (in Germania prevalentemente), il bilancio regionale sarebbe stato più positivo. Vi è infatti una ripresa di interesse da parte dei confederati per gli immobili del Locarnese (9,5%) e della Sponda Destra (13,5%) in particolare.

Per quanto concerne gli altri comprensori segnaliamo le variazioni, di una certa entità, dei due comprensori residenziali Verzasca Piano e Fondo Vallemaggia. Il primo registra un aumento del 32,1%, frutto di un incremento del 16,3% delle persone fisiche (comparto importante con 47,3 mio di fr. di acquisti) e contemporaneamente del 110% delle persone giuridiche. Il secondo registra invece una diminuzione complessiva del 13,7%, risultato essenzialmente del calo degli acquisti delle persone fisiche (-16,1%), il comparto riservato alle persone giuri-

diche essendo quasi inesistente.

Solo due comprensori su sette della **Regione Tre Valli**, peraltro con un impatto complessivo modesto (Media e Bassa Blenio) registrano delle diminuzioni. La Regione chiude così con un incremento del 7,1% che risulta da un leggero calo degli acquisti delle persone fisiche (-1,8%) e da un sensibile incremento degli acquisti delle persone giuridiche (64,1%), i cui investimenti nell'immobiliare passano dai 9,5 mio di fr. del 1997 ai 15,5 nel 1998. L'entità dei comprensori non lascia spazio a molte considerazioni, se non per la Riviera, per il calo, di una certa consistenza, relativo alle persone fisiche (-14,7%), fortunatamente annullato però dalla crescita degli acquisti delle persone giuridiche (121,9%), cosicché la situazione, nella regione/comprensorio, è rimasta complessivamente stazionaria.

In sintesi, questa breve carrellata regionale ci mostra un Ticino tutt'altro che statico. Il mercato immobiliare del Bellinzonese e del Mendrisiotto, per il 1998, è stato nel complesso da abbastanza a molto positivo. Anche nel Locarnese e nelle Tre Valli le compravendite sono aumentate, grazie in particolare agli acquisti delle persone giuridiche.

Questa categoria di operatori ha però inciso negativamente nel Luganese, con un peso tale da neutralizzare largamente l'incremento regionale degli acquisti delle persone fisiche e, addirittura, quello complessivo registrato nelle altre regioni.

Conclusione

- Se l'esame globale del mercato immobiliare ticinese nel 1998 ci mostra una situazione stazionaria, sia per quanto attiene al mercato interno, sia a quello esterno, l'analisi più approfondita dei dati è più incoraggiante.
- Nella maggior parte del cantone (quattro regioni su cinque) vi sono segni, anche importanti (come nel Bellinzonese), di ripresa. Pure nel Luganese, unica regione ove gli acquisti sono in calo, assistiamo a un incremento degli investimenti da parte di privati (persone fisiche), ciò che può essere letto come una ripresa di fiducia nel mercato immobiliare e nell'economia in generale.
- E' proprio la lettura dell'andamento secondo i due comparti (persone fisiche/persone giuridiche) a mettere in evidenza le tendenze più interessanti. Il 1998 ha penalizzato fortemente gli acquisti delle persone giuridiche con sede nel Luganese. La contrazione dei loro acquisti ha neutralizzato sia gli incrementi che la stessa categoria ha registrato nelle altre regioni (senza il Luganese le persone giuridiche vedrebbero aumentare i loro acquisti di ben il 33,4%), sia gli incrementi delle persone fisiche (complessivamente del 6,2%, nel 1998).
- Se gli acquisti del comparto privato hanno rappresentato un po' il motore del mercato immobiliare (6,2%), per l'anno trascorso, l'elemento negativo, all'interno di questa categoria, è rappresentato dagli acquisti

dei residenti all'estero (-12,4%). Nel Locarnese il calo sensibile accusato da questa categoria (germanici, in particolare) ha neutralizzato la ripresa di interesse da parte dei confederati per i fondi della regione. Malgrado questo calo regionale, gli investimenti dei confederati in Ticino sono aumentati dell'11,0%.

- Il ruolo dei pubblici incanti, molto importante negli anni 90-98 (più di 2 mia di fr. il valore degli immobili acquistati all'asta, in questo periodo), sta diminuendo e ha rappresentato, nel 1998, solo l'11% delle transazioni. Queste diminuzioni, da interpretare positivamente nell'ambito dell'assestamento delle condizioni di mercato, influenzano ancora sensibilmente il mercato immobiliare, in particolare nel Luganese, contribuendo a rendere ancora più difficile la lettura delle tendenze.
- Malgrado l'analisi dei vari comparti metta in evidenza segnali incoraggianti, o indentifichi segmenti di mercato che faticano a risollevarsi dal terremoto immobiliare della fine degli anni '80, bisogna sempre tener presente l'esiguità della realtà esaminata e le possibili forti variazioni annuali determinate da fattori aleatori. L'analisi dei dati del 1997 metteva in luce situazioni in gran parte opposte a quelle del 1998. Prendendo qualche rischio, abbiamo tentato delle interpretazioni di tendenza. Sono dei tentativi e come tali vanno interpretati ■

Tavola 11 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	4.676	270,3	2.072.738	20,0
1996	1.520.236	-5,4	284.226	-38,1	1.804.461	-12,7	2.194	6,4	3.507	-25,0	1.810.162	-12,7
1997	1.599.562	5,2	246.314	-13,3	1.845.876	2,3	3.228	47,2	5.264	50,1	1.854.368	2,4
1998 ^a	1.641.307	2,6	205.906	-16,4	1.847.214	0,1	1.174	-63,6	6.434	22,2	1.854.822	0,0

¹ Compresi gli esercizi dei diritti di compera² Variazione rispetto all'anno precedente³ Cessioni e permuta con conguaglio

Oss: Eventuali differenze con il totale sono dovute ad arrotondamenti

Tavola 12 Numero e valore nominale e reale in 1.000 fr. (al potere d'acquisto del 1998) delle transazioni immobiliari¹ nel Cantone, dal 1970

Anni	Numero		Variazione ²		Valore nominale	Variazione ²		Valore reale	Variazione ²	
	Ass.	%	Ass.	%		Ass.	%		Ass.	%
1970	6.204	...	...	...	523.726	...	...	1.405.741	...	...
1975	4.225	-989	-19,0	...	453.011	-60.625	-11,8	839.680	-566.061	-40,3
1980	5.912	410	7,5	...	915.921	156.903	20,7	1.513.196	673.516	80,2
1985	6.284	156	2,5	...	1.575.050	163.265	11,6	2.110.065	596.869	39,4
1986	6.245	-39	-0,6	...	1.923.891	348.841	22,1	2.558.141	448.076	21,2
1987	7.326	1.081	17,3	...	2.687.176	763.285	39,7	3.521.970	963.829	37,7
1988	7.724	398	5,4	...	3.212.226	525.050	19,5	4.133.128	611.158	17,4
1989	7.630	-94	-1,2	...	3.674.455	462.229	14,4	4.583.599	450.471	10,9
1990	4.652	-2.978	-39,0	...	1.626.517	-2.047.938	-55,7	1.924.966	-2.658.633	-58,0
1991	4.219	-433	-9,3	...	1.528.941	-97.576	-6,0	1.709.182	-215.784	-11,2
1992	4.151	-68	-1,6	...	1.492.622	-36.319	-2,4	1.603.972	-105.210	-6,2
1993	4.612	461	11,1	...	1.814.485	321.863	21,6	1.887.489	283.517	17,7
1994	3.962	-650	-14,1	...	1.726.653	-87.832	-4,8	1.781.402	-106.711	-5,7
1995	4.430	468	11,8	...	2.072.738	346.085	20,0	2.100.504	319.102	17,9
1996	4.354	-76	-1,7	...	1.810.162	-262.576	-12,7	1.819.784	-280.720	-13,4
1997	4.433	79	1,8	...	1.854.368	44.206	2,4	1.854.981	35.197	1,9
1998 ^a	4.470	37	0,8	...	1.854.822	454	0,0	1.854.822	-159	0,0

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

Tavola 13 Numero e valore (in 1.000 fr.) degli acquisti immobiliari secondo il genere e il domicilio dell'operatore, per oggetto, dal 1993

		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	1993	586	359	241	1.186	90	61	—	151	1.337
	1994	453	338	181	972	60	24	—	84	1.056
	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 ^p	672	447	202	1.321	65	58	4	127	1.448
	Var. % 97-98	4,5	17,3	-1,0	7,6	-17,7	-24,7	—	-20,6	4,3
Edificato	1993	929	359	69	1.357	116	40	—	156	1.513
	1994	921	374	71	1.366	135	59	—	194	1.560
	1995	1.086	371	63	1.520	145	80	—	225	1.745
	1996	1.030	341	64	1.435	120	69	1	190	1.625
	1997	884	313	79	1.276	98	63	1	162	1.438
	1998 ^p	1.005	285	72	1.362	104	65	1	170	1.532
	Var. % 97-98	13,7	-8,9	-8,9	6,7	6,1	3,2	—	4,9	6,5
Non edificato	1993	1.007	152	28	1.187	558	17	—	575	1.762
	1994	851	109	22	982	348	16	—	364	1.346
	1995	935	159	33	1.127	258	26	1	285	1.412
	1996	962	172	26	1.160	275	55	—	330	1.490
	1997	1.125	195	45	1.365	203	39	—	242	1.607
	1998 ^p	1.056	207	41	1.304	167	19	—	186	1.490
	Var. % 97-98	-6,1	6,2	-8,9	-4,5	-17,7	-51,3	—	-23,1	-7,3
Totale	1993	2.522	870	338	3.730	764	118	—	882	4.612
	1994	2.225	821	274	3.320	543	99	—	642	3.962
	1995	2.579	915	252	3.746	511	172	1	684	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 ^p	2.733	939	315	3.987	336	142	5	483	4.470
	Var. % 97-98	3,1	5,6	-4,0	3,0	-11,6	-20,7	—	-14,4	0,8
Valore										
PPP	1993	234.724	117.126	113.044	464.894	69.437	45.743	—	115.180	580.074
	1994	169.245	116.842	85.598	371.685	42.789	15.164	—	57.953	429.638
	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 ^p	231.327	155.043	80.848	467.217	31.127	39.946	1.635	72.708	539.926
	Var. % 97-98	7,2	11,3	-12,1	4,5	-49,0	-29,7	-60,0	-40,4	-5,1
Edificato	1993	408.103	203.755	38.040	649.898	314.490	82.181	—	396.671	1.046.569
	1994	469.642	201.288	37.288	708.218	280.436	121.830	—	402.266	1.111.012
	1995	576.559	149.142	37.278	762.979	330.563	150.522	—	481.086	1.244.065
	1996	534.741	163.760	38.218	736.719	200.722	161.369	40	362.131	1.098.851
	1997	539.646	151.190	54.522	745.358	133.157	172.156	650	305.963	1.051.321
	1998 ^p	594.216	162.503	53.582	810.300	137.288	136.679	35.500	309.467	1.119.767
	Var. % 97-98	10,1	7,5	-1,7	8,7	3,1	-20,6	—	1,1	6,5
Non edificato	1993	91.072	24.152	4.275	119.499	56.638	11.705	—	68.343	187.842
	1994	103.389	14.428	2.114	119.931	45.115	20.957	—	66.072	186.003
	1995	114.206	10.218	8.235	132.659	72.100	11.485	300	83.885	216.544
	1996	111.322	10.970	5.193	127.484	55.259	8.688	—	63.947	191.431
	1997	123.771	17.637	12.151	153.558	56.626	23.837	—	80.463	234.021
	1998 ^p	123.589	24.488	4.511	152.588	32.163	10.378	—	42.540	195.129
	Var. % 97-98	-0,1	38,8	-62,9	-0,6	-43,2	-56,5	—	-47,1	-16,6
Totale	1993	733.899	345.033	155.359	1.234.291	440.565	139.629	—	580.194	1.814.485
	1994	742.276	332.558	125.528	1.200.362	368.340	157.951	—	526.291	1.726.653
	1995	912.164	298.115	122.269	1.332.547	499.509	240.381	300	740.191	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 ^p	949.132	342.034	138.940	1.430.106	200.578	187.003	37.135	424.716	1.854.822
	Var. % 97-98	7,9	11,0	-12,4	6,2	-20,0	-26,0	683,5	-16,5	0,0

Oss: Eventuali differenze con il totale sono dovute ad arrotondamenti

Tavola 14 Numero e valore (in 1.000 fr.) delle vendite immobiliari secondo il genere e il domicilio dell'operatore, per oggetto, dal 1993

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	1993	574	312	129	1.015	260	60	2	322	1.337
	1994	426	244	102	772	207	64	13	284	1.056
	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 ^p	585	343	173	1.101	192	152	3	347	1.448
	Var. % 97-98	11,2	11,7	31,1	17,5	-14,3	-23,2	200,0	-22,1	5,2
Edificato	1993	981	300	79	1.360	119	32	2	153	1.513
	1994	898	347	103	1.348	149	61	2	212	1.560
	1995	1.004	374	110	1.488	172	82	3	257	1.745
	1996	951	328	107	1.386	147	87	5	239	1.625
	1997	759	322	89	1.170	158	109	1	268	1.438
	1998 ^p	894	281	102	1.277	138	111	6	255	1.532
	Var. % 97-98	17,8	-12,7	14,6	9,1	-12,7	1,8	500,0	-4,9	6,5
Non edificato	1993	1.260	158	47	1.465	273	23	1	297	1.762
	1994	958	132	46	1.136	192	16	2	210	1.346
	1995	928	172	58	1.158	225	28	1	254	1.412
	1996	992	167	48	1.207	247	34	2	283	1.490
	1997	1.042	233	71	1.346	212	45	4	261	1.607
	1998 ^p	995	191	73	1.259	193	34	4	231	1.490
	Var. % 97-98	-4,5	-18,0	2,8	-6,5	-9,0	-24,4	-	-11,5	-7,3
Totale	1993	2.815	770	255	3.840	652	115	5	772	4.612
	1994	2.282	723	251	3.256	548	141	17	706	3.962
	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 ^p	2.474	815	348	3.637	523	297	13	833	4.470
	Var. % 97-98	6,3	-5,5	19,2	4,5	-12,0	-15,6	116,7	-12,5	0,8
Valore										
PPP	1993	256.682	115.601	43.331	415.614	137.226	26.759	475	164.460	580.074
	1994	167.568	86.542	38.480	292.590	103.381	32.090	1.577	137.048	429.638
	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 ^p	207.032	108.102	63.947	379.081	104.952	55.562	330	160.845	539.926
	Var. % 97-98	-11,5	9,8	16,8	-2,1	4,6	-31,4	-25,0	-11,5	-5,1
Edificato	1993	471.760	180.950	54.781	707.491	227.747	107.351	3.980	339.078	1.046.569
	1994	482.200	210.070	55.541	747.811	259.684	100.929	2.588	363.201	1.111.012
	1995	563.918	186.439	54.018	804.376	220.544	214.495	4.650	439.689	1.244.065
	1996	477.771	210.124	58.772	746.667	213.725	132.919	5.540	352.184	1.098.851
	1997	409.966	176.661	46.895	633.523	254.742	162.616	440	417.798	1.051.321
	1998 ^p	444.635	145.887	88.857	679.379	188.514	245.881	5.993	440.388	1.119.767
	Var. % 97-98	8,5	-17,4	89,5	7,2	-26,0	51,2	1.262,1	5,4	6,5
Non edificato	1993	120.431	19.148	9.159	148.738	28.981	10.112	11	39.104	187.842
	1994	111.298	34.541	6.284	152.123	29.812	3.760	308	33.880	186.003
	1995	114.230	32.741	6.507	153.478	42.142	20.918	6	63.066	216.544
	1996	112.541	27.039	4.196	143.776	36.761	10.765	130	47.656	191.431
	1997	122.427	30.961	13.247	166.635	49.535	12.461	5.390	67.386	234.021
	1998 ^p	108.936	26.656	11.540	147.131	36.459	10.545	994	47.997	195.129
	Var. % 97-98	-11,0	-13,9	-12,9	-11,7	-26,4	-15,4	-81,6	-28,8	-16,6
Totale	1993	848.873	315.699	107.271	1.271.843	393.954	144.222	4.466	542.642	1.814.485
	1994	761.066	331.153	100.305	1.192.524	392.877	136.799	4.473	534.129	1.726.653
	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 ^p	760.603	280.645	164.344	1.205.592	329.926	311.988	7.317	649.230	1.854.822
	Var. % 97-98	-0,8	-8,3	43,1	1,5	-18,5	21,8	16,7	-2,7	0,0

Oss: Eventuali differenze con il totale sono dovute ad arrotondamenti

Tavola 15 Numero e valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari per gruppi di valori e oggetto, dal 1993

		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	1993	9	65	51	216	677	222	76	18	3	1.337
	1994	2	55	43	152	572	186	36	8	2	1.056
	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 ^p	21	53	76	288	719	227	51	10	3	1.448
	Var. % 97-98	61,5	-10,2	2,7	19,5	2,7	6,1	-23,9	-44,4	50,0	0,0
Edificato	1993	26	146	113	201	465	358	113	69	22	1.513
	1994	43	149	117	167	462	390	140	68	24	1.560
	1995	46	168	132	248	510	409	113	84	35	1.745
	1996	18	125	135	177	557	385	146	65	17	1.625
	1997	12	59	87	166	514	381	134	62	23	1.438
	1998 ^p	10	78	90	172	519	426	148	60	29	1.532
	Var. % 97-98	-16,7	32,2	3,4	3,6	1,0	11,8	10,4	-3,2	26,1	6,5
Non edificato	1993	759	432	159	183	167	41	11	6	4	1.762
	1994	526	283	117	166	184	44	20	3	3	1.346
	1995	483	336	124	217	167	52	19	10	4	1.412
	1996	489	400	159	208	169	44	9	11	1	1.490
	1997	416	438	170	279	212	59	21	10	2	1.607
	1998 ^p	369	350	178	304	218	53	15	3	-	1.490
	Var. % 97-98	-11,3	-20,1	4,7	9,0	2,8	-10,2	-28,6	-70,0	-	-7,3
Totale	1993	794	643	323	600	1.309	621	200	93	29	4.612
	1994	571	487	277	485	1.218	620	196	79	29	3.962
	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 ^p	400	481	344	764	1.456	706	214	73	32	4.470
	Var. % 97-98	-9,3	-13,5	3,9	11,4	2,1	8,0	-3,6	-18,9	18,5	0,8
Valore											
PPP	1993	47	1.778	3.854	32.843	220.250	147.392	103.591	51.329	18.990	580.074
	1994	10	1.296	3.386	22.703	189.305	124.057	49.452	19.629	19.800	429.638
	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 ^p	88	1.321	5.716	43.703	232.644	141.785	65.696	25.722	23.250	539.926
	Var. % 97-98	28,4	-11,5	0,8	20,6	3,2	2,6	-23,8	-53,9	17,2	-5,1
Edificato	1993	120	3.845	7.954	28.659	159.592	233.104	153.167	193.938	266.190	1.046.569
	1994	193	3.825	8.118	23.499	156.006	256.951	191.563	193.979	276.878	1.111.012
	1995	237	4.017	9.068	35.829	173.718	273.540	150.883	250.709	346.063	1.244.065
	1996	73	3.253	9.535	24.623	190.549	252.349	205.478	187.347	225.644	1.098.851
	1997	62	1.653	6.166	24.177	176.029	253.205	175.702	183.163	231.163	1.051.321
	1998 ^p	35	2.282	6.752	23.758	179.850	282.224	197.286	172.382	255.198	1.119.767
	Var. % 97-98	-43,1	38,1	9,5	-1,7	2,2	11,5	12,3	-5,9	10,4	6,5
Non edificato	1993	2.254	10.008	11.395	25.949	49.752	27.470	13.971	17.510	29.533	187.842
	1994	1.572	6.599	8.043	23.697	56.991	28.491	26.637	7.503	26.470	186.003
	1995	1.679	7.588	8.412	31.116	50.151	34.452	25.726	30.050	27.368	216.544
	1996	1.792	8.989	11.159	29.844	49.065	30.801	12.741	30.716	16.325	191.431
	1997	1.670	10.180	12.248	39.632	62.430	38.999	31.020	26.844	11.000	234.021
	1998 ^p	1.450	8.290	12.734	43.778	64.157	36.301	21.128	7.291	-	195.129
	Var. % 97-98	-13,1	-18,6	4,0	10,5	2,8	-6,9	-31,9	-72,8	-	-16,6
Totale	1993	2.421	15.631	23.203	87.451	429.594	407.966	270.729	262.777	314.713	1.814.485
	1994	1.775	11.720	19.547	69.899	402.302	409.499	267.652	221.111	323.148	1.726.653
	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 ^p	1.574	11.892	25.202	111.239	476.651	460.311	284.110	205.395	278.448	1.854.822
	Var. % 97-98	-12,6	-10,8	4,6	11,2	2,7	6,9	-3,0	-22,7	6,3	0,0

Oss: Eventuali differenze con il totale sono dovute ad arrotondamenti

Tavola 16 Numero e valore (in 1000 fr.) delle transazioni immobiliari per regione, subregione e comprensorio, dal 1995

	Numero					Valore				
	1995	1996	1997	1998 ^a	Var. % 97-98	1995	1996	1997	1998 ^a	Var. % 97-98
REGIONE TRE VALLI	638	609	481	450	-6,4	112.702	76.610	70.177	75.187	7,1
SUB-REGIONE LEVENTINA	298	257	210	176	-16,2	32.819	28.379	29.659	32.798	10,6
Compr. Alta Leventina	91	67	73	56	-23,3	13.131	7.822	7.824	8.210	4,9
Compr. Media Leventina	163	120	95	91	-4,2	13.067	9.637	8.437	9.842	16,6
Compr. Bassa Leventina	44	70	42	29	-31,0	6.621	10.920	13.397	14.746	10,1
SUB-REGIONE BLENIO	169	200	154	164	6,5	16.799	20.093	13.950	15.829	13,5
Compr. Alta Blenio	45	60	40	47	17,5	6.171	6.067	3.474	6.256	80,1
Compr. Media Blenio	55	68	45	48	6,7	7.066	8.395	5.634	5.443	-3,4
Compr. Bassa Blenio	69	72	69	69	-	3.561	5.631	4.842	4.130	-14,7
SUB-REGIONE RIVIERA	171	152	117	110	-6,0	63.084	28.138	26.569	26.560	-0,0
REG-LOCARNESE E V. MAGGIA	1.236	1.254	1.404	1.367	-2,6	525.704	480.300	535.934	550.620	2,7
SUB-REGIONE SP DESTRA	571	571	744	745	0,1	392.748	341.859	405.865	403.372	-0,6
SUB-REGIONE GAMBAROGNO	161	145	159	161	1,3	46.391	45.853	44.601	47.409	6,3
SUB-REGIONE VERZASCA	202	240	206	214	3,9	48.277	62.485	53.610	72.164	34,6
Compr. Verzasca Valle	57	80	58	51	-12,1	3.978	8.484	4.662	7.525	61,4
Compr. Verzasca Piano	145	160	148	163	10,1	44.299	54.001	48.948	64.639	32,1
SUB-REGIONE MELEZZA	123	107	111	97	-12,6	19.507	15.084	16.720	14.162	-15,3
Compr. Centovalli	48	47	48	41	-14,6	2.896	3.314	5.905	3.588	-39,2
Compr. T. Pedemonte	41	31	26	24	-7,7	14.995	10.549	7.267	7.940	9,3
SUB-REGIONE ONSERNONE	34	29	37	32	-13,5	1.616	1.222	3.548	2.634	-25,8
SUB-REGIONE V. MAGGIA	179	191	184	150	-18,5	18.781	15.019	15.138	13.513	-10,7
Compr. Lavizzara	34	23	39	12	-69,2	1.682	953	1.017	802	-21,1
Compr. Rovana	19	41	29	35	20,7	889	1.148	1.263	1.609	27,5
Compr. Fondo V. Maggia	126	127	116	103	-11,2	16.210	12.919	12.858	11.101	-13,7
REGIONE BELLINZONA	426	362	306	380	24,2	268.461	149.705	115.392	172.095	49,1
SUB-REGIONE BELLINZONA	340	300	242	312	28,9	235.432	123.729	99.075	141.304	42,6
SUB-REGIONE P. MAGADINO	86	62	64	68	6,3	33.029	25.976	16.317	30.791	88,7
REGIONE LUGANESE	1.587	1.576	1.680	1.670	-0,6	906.631	875.054	926.868	812.974	-12,3
SUB-REGIONE LUGANO	799	857	948	943	-0,5	658.666	653.874	706.783	584.018	-17,4
SUB-REGIONE V. LUGANO	368	368	362	381	5,2	98.571	97.995	103.401	122.224	18,2
Compr. Veduggio	148	166	148	164	10,8	55.152	50.251	55.206	55.354	0,3
Compr. Cariasca	189	163	185	182	-1,6	39.923	43.226	45.362	64.042	41,2
Compr. Valcolla	31	39	29	35	20,7	3.496	4.519	2.833	2.828	-0,2
SUB-REGIONE MALCANTONE	420	351	370	346	-6,5	149.394	123.185	116.683	106.732	-8,5
Compr. Alto Malcantone	70	51	49	58	18,4	11.177	12.522	8.471	7.824	-7,6
Compr. Medio Malcantone	136	110	116	109	-6,0	30.355	30.536	30.302	24.991	-17,5
Compr. Basso Malcantone	214	190	205	179	-12,7	107.862	80.128	77.911	73.916	-5,1
REGIONE MENDRISIO	543	553	562	603	7,3	259.240	228.492	205.996	243.947	18,4
SUB-REGIONE CHIASSO	134	122	131	154	17,6	106.152	62.444	73.675	105.301	42,9
SUB-REGIONE MENDRISIO	361	355	369	383	3,8	143.687	152.875	121.430	124.092	2,2
SUB-REGIONE MUGGIO	48	76	62	66	6,5	9.402	13.173	10.891	14.554	33,6
CANTONE	4.430	4.354	4.433	4.470	0,8	2.072.738	1.810.162	1.854.368	1.854.822	0,0

Oss: Eventuali differenze con il totale sono dovute ad arrotondamenti

Tavola 17 Numero e valore (in 1000 fr.) dei trapassi immobiliari, per genere di acquirente, dal 1997

	Numero						Valore					
	Persone fisiche			Persone giuridiche			Persone fisiche			Persone giuridiche		
	1997	1998 ^a	Var. %	1997	1998 ^a	Var. %	1997	1998 ^a	Var. %	1997	1998 ^a	Var. %
REGIONE TRE VALLI	415	393	-5,3	66	57	-13,6	60.705	59.639	-1,8	9.473	15.548	64,1
SUB-REGIONE LEVENTINA	176	150	-14,8	34	26	-23,5	24.792	25.306	2,1	4.866	7.491	53,9
Compr. Alta Leventina	54	47	-13,0	19	9	-52,6	6.201	6.546	5,6	1.623	1.664	2,5
Compr. Media Leventina	86	81	-5,8	9	10	11,1	6.386	7.840	22,8	2.051	2.002	-2,4
Compr. Bassa Leventina	36	22	-38,9	6	7	16,7	12.205	10.921	-10,5	1.192	3.825	220,8
SUB-REGIONE BLENIO	143	149	4,2	11	15	36,4	12.203	14.118	15,7	1.746	1.711	-2,0
Compr. Alta Blenio	38	42	10,5	2	5	150,0	3.380	5.641	66,9	94	615	553,6
Compr. Media Blenio	38	40	5,3	7	8	14,3	4.524	4.477	-1,0	1.110	966	-13,0
Compr. Bassa Blenio	67	67	-	2	2	-	4.300	3.999	-7,0	542	130	-76,0
SUB-REGIONE RIVIERA	96	94	-2,1	21	16	-23,8	23.709	20.215	-14,7	2.860	6.345	121,9
REG-LOCARNESE E V. MAGGIA	1.294	1.259	-2,7	110	108	-1,8	451.856	443.081	-1,9	84.079	107.539	27,9
SUB-REGIONE SP DESTRA	686	672	-2,0	58	73	25,9	335.978	319.198	-5,0	69.887	84.174	20,4
SUB-REGIONE GAMBAROGNO	145	148	2,1	14	13	-7,1	40.500	42.824	5,7	4.101	4.585	11,8
SUB-REGIONE VERZASCA	186	203	9,1	20	11	-45,0	44.883	54.393	21,2	8.727	17.770	103,6
Compr. Verzasca Valle	52	50	-3,8	6	1	-83,3	4.185	7.080	69,2	477	445	-6,7
Compr. Verzasca Piano	134	153	14,2	14	10	-28,6	40.698	47.314	16,3	8.250	17.325	110,0
SUB-REGIONE MELEZZA	107	95	-11,2	4	2	-50,0	12.822	11.092	-13,5	350	436	24,7
Compr. Centovalli	47	41	-12,8	1	-	-100,0	5.555	3.588	-35,4	350	-	-100,0
Compr. T. Pedemonte	26	23	-11,5	-	1	-	7.267	7.504	3,3	-	436	-
SUB-REGIONE ONSERNONE	34	31	-8,8	3	1	-66,7	3.147	2.629	-16,5	401	5	-98,8
SUB-REGIONE V. MAGGIA	170	141	-17,1	14	9	-35,7	14.525	12.945	-10,9	613	568	-7,3
Compr. Lavizzara	35	12	-65,7	4	-	-100,0	686	802	16,9	331	-	-100,0
Compr. Rovana	24	32	33,3	5	3	-40,0	1.200	1.543	28,6	63	67	5,5
Compr. Fondo V. Maggia	111	97	-12,6	5	6	20,0	12.639	10.600	-16,1	219	501	129,2
REGIONE BELLINZONA	257	326	26,8	49	54	10,2	81.034	118.802	46,6	34.358	53.293	55,1
SUB-REGIONE BELLINZONA	202	270	33,7	40	42	5,0	68.793	99.699	44,9	30.282	41.605	37,4
SUB-REGIONE P. MAGADINO	55	56	1,8	9	12	33,3	12.241	19.104	56,1	4.076	11.687	186,7
REGIONE LUGANESE	1.423	1.500	5,4	257	170	-33,9	601.323	632.254	5,1	325.545	180.720	-44,5
SUB-REGIONE LUGANO	774	844	9,0	174	99	-43,1	429.740	445.923	3,8	277.043	138.096	-50,2
SUB-REGIONE V. LUGANO	322	343	6,5	40	38	-5,0	77.200	101.803	31,9	26.201	20.421	-22,1
Compr. Veduggio	126	142	12,7	22	22	-	34.941	39.440	12,9	20.265	15.914	-21,5
Compr. Cariasca	168	168	-	17	14	-17,6	39.746	59.595	49,9	5.617	4.447	-20,8
Compr. Valcolla	28	33	17,9	1	2	100,0	2.513	2.769	10,2	320	59	-81,5
SUB-REGIONE MALCANTONE	327	313	-4,3	43	33	-23,3	94.383	84.528	-10,4	22.301	22.203	-0,4
Compr. Alto Malcantone	46	55	19,6	3	3	-	7.398	6.793	-8,2	1.073	1.032	-3,9
Compr. Medio Malcantone	103	101	-1,9	13	8	-38,5	26.009	22.364	-14,0	4.293	2.628	-38,8
Compr. Basso Malcantone	178	157	-11,8	27	22	-18,5	60.976	55.372	-9,2	16.935	18.544	9,5
REGIONE MENDRISIO	480	509	6,0	82	94	14,6	151.067	176.330	16,7	54.929	67.617	23,1
SUB-REGIONE CHIASSO	107	127	18,7	24	27	12,5	52.531	67.140	27,8	21.144	38.161	80,5
SUB-REGIONE MENDRISIO	316	323	2,2	53	60	13,2	88.469	98.279	11,1	32.961	25.812	-21,7
SUB-REGIONE MUGGIO	57	59	3,5	5	7	40,0	10.067	10.910	8,4	824	3.644	342,1
CANTONE	3.869	3.987	3,0	564	483	-14,4	1.345.985	1.430.106	6,2	508.383	424.716	-16,5

Oss: Eventuali differenze con il totale sono dovute ad arrotondamenti