



# Immobiliare, un 2000 meno vivace

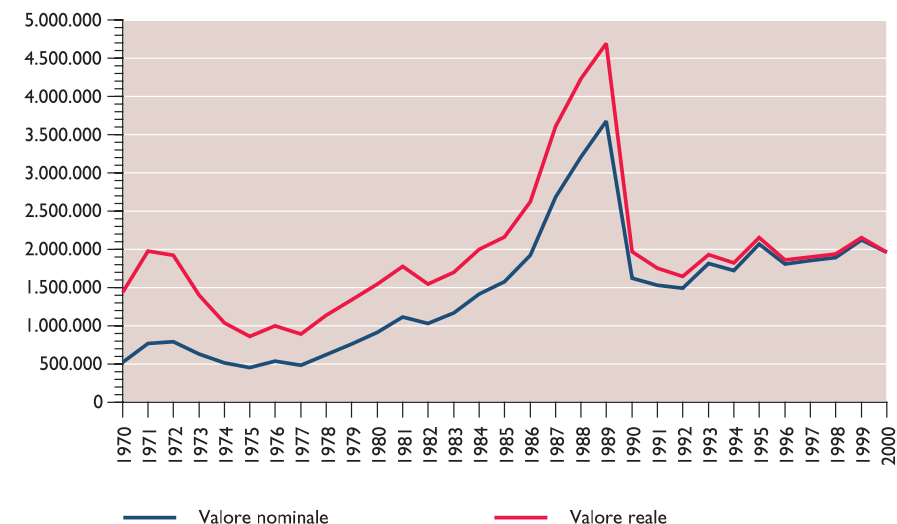
Elio Venturelli, con la collaborazione di Liliana Attar e Fausto Cariboni, Ustat

## A Valori nominali e reali, in 1.000 fr. (al potere d'acquisto del 2000), delle transazioni immobiliari nel Cantone Ticino, dal 1970

Non vi sono elementi determinanti per dire che il calo registrato dal mercato immobiliare cantonale nel 2000 possa interrompere la leggera tendenza alla crescita che si intravede leggendo i dati sul medio periodo. Alcuni elementi, che scaturiscono da un'analisi più dettagliata, inducono piuttosto ad un certo ottimismo.

Il mercato interno, rappresentato dagli acquisti delle persone residenti in Ticino, continua ad essere l'elemento motore dell'andamento complessivo, assorbendo il 62% del mercato globale (in valore), contro il 52,4% nel 1989, malgrado sia calato del 10% nel 2000. Infatti, all'interno di questo comparto, spiccano gli acquisti delle persone fisiche, per quanto concerne i terreni non edificati, mettendo quindi in evidenza un interesse verso nuovi investimenti di tipo residenziale, a conferma del clima di fiducia che si sta consolidando sulla scorta di dati congiunturali incoraggianti. Ancor più interessante risulta l'andamento degli acquisti di proprietà per piani (PPP), sempre da parte di residenti nel nostro cantone, che nell'arco degli ultimi 10 anni ha registrato un incremento del 53,4% per quanto concerne il numero e del 54,6% per il valore.

Il mercato esterno, quello relativo agli acquisti di residenti fuori cantone, all'origine delle turbolenze della fine degli anni '80 e da anni in declino, ha registrato nel 2000 una contrazione contenuta e inferiore a quella del mercato interno. Questa relativa ripresa di importanza è legata in particolare agli acquisti da parte di persone fisiche, in particolare di PPP. Chissà che la ripresa economica svizzera e internazionale non torni a risvegliare l'interesse nordico per le residenze secondarie?



Il Ticino è un cantone dove il mercato immobiliare, vale a dire la vendita e l'acquisto di beni immobili, ha giocato un ruolo non trascurabile nel suo sviluppo economico moderno. Sovente sono stati fattori esterni ad influenzare l'andamento delle transazioni, tanto che per decenni si è parlato di svendita del territorio. Ci riferiamo agli anni degli investimenti esteri nel nostro Paese, durante i quali germanici e italiani in particolare, di fronte ad un franco svizzero solido, acquistavano fondi immobiliari più come bene rifugio che come opportunità per una serena villeggiatura al sud delle alpi. Questa tendenza ha poi portato all'intervento federale che, fissando dei contingenti annui, ha limitato fortemente le possibilità d'acquisto da parte di stranieri. Pensiamo però anche agli anni degli acquisti di residenze secondarie da parte confederata, residenze facilmente raggiungibili grazie all'apertura della galleria autostradale del San Gottardo, nel settembre del 1980.

Sempre durante gli anni '80 si sono sovrapposti altri fattori, indirettamente legati al lungo periodo di benessere economico che caratterizzava anche l'economia cantonale. La congiuntura favorevole ha generato ricchezza e una maggiore propensione all'acquisto di beni immobili da parte della popolazione residente. Un numero sempre maggiore di ticinesi aspirava a possedere la propria abitazione. Le condizioni bancarie erano tali da indurre anche le famiglie con redditi

medi a prendere una decisione fino a qualche anno prima impensabile. Nello stesso periodo è poi esploso il fenomeno delle disdette-ristrutturazioni, delle disdette-vendite, un fenomeno reso possibile da una domanda d'abitazioni primarie e secondarie così vigorosa da invogliare numerosi operatori d'oltre Gottardo, ma anche esteri, a speculare sul mercato ticinese con investimenti importanti e modalità non sempre irreprensibili.

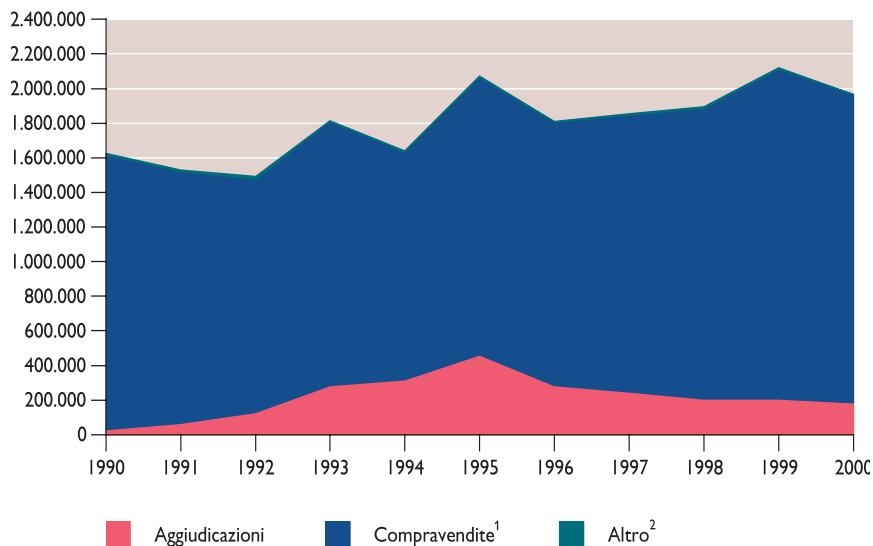
In pochissimi anni il mercato immobiliare si è dunque gonfiato a dismisura passando, in valore reale (al potere d'acquisto odierno), dal miliardo e mezzo di franchi del 1980, agli oltre quattro miliardi e mezzo del 1989. In quegli anni gli acquisti di fondi con un valore superiore ai cinque mio di fr. erano abituali e alcuni beni immobili erano venduti varie volte nell'arco di pochi mesi, sempre evidentemente con sensibili aumenti di prezzo.

La bolla speculativa è scoppiata improvvisamente nel 1990, per l'effetto dei decreti federali e d'altri provvedimenti cantonali volti ad impedire certe pratiche speculative. Il mercato immobiliare è crollato dimezzandosi nell'arco di un anno. Agli interventi di tipo giuridico, tesi a ridimensionare il comparto immobiliare, si sono affiancati gli effetti della crisi economica successiva e quello dell'aumento dei tassi d'interesse ipotecari.

Le conseguenze di questa particolare situazione sono state molteplici e importanti. Esse vanno dall'eccedenza dell'offerta d'a-

### Un 2000 in calo, ma non è ancora svolta

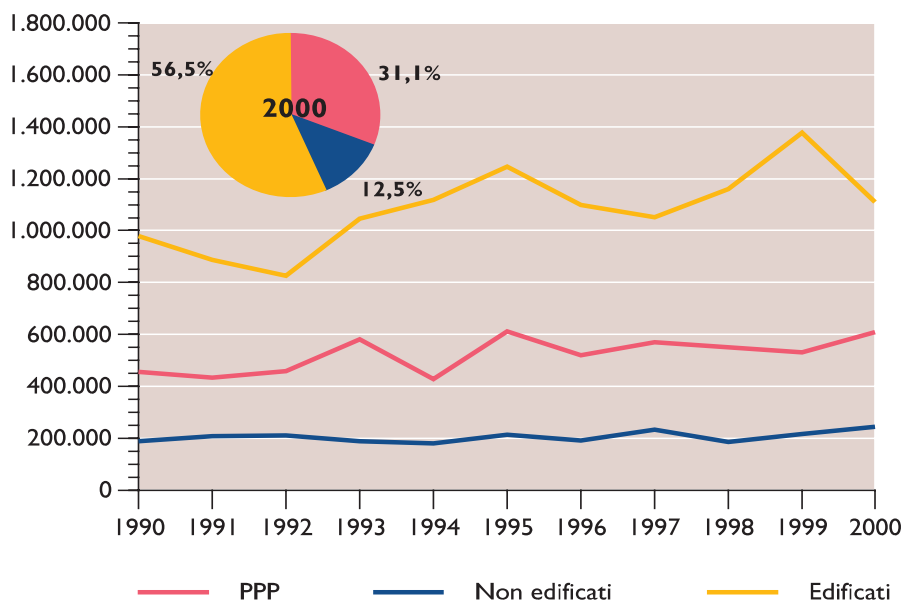
## B Valore nominale (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, per tipo di transazione, dal 1990



<sup>1</sup> Compresi gli esercizi dei diritti di compera

<sup>2</sup> Espropriazioni, cessioni e permuta

## C Valore nominale degli acquisti immobiliari (in 1.000 fr.), per tipo di oggetto, dal 1990



bitazioni e locali industriali o commerciali, con situazioni di sfitto cronico per tutti gli anni '90, alle vendite all'asta di molti beni immobili di proprietari impossibilitati a far fronte agli impegni ipotecari, o ancora al cambiamento radicale della politica delle banche che, trovandosi a dover gestire un parco immobili indesiderato, ereditato da clienti insolubili, diventano molto restrittive nelle condizioni di rilascio di nuovi mutui ipotecari.

Solo se si tengono presenti - pur nella forma solo schizzata che abbiamo appena tracciato - le linee generali del recente sviluppo cantonale in questo settore, si arriva a dare una lettura dei nuovi dati sui trapassi immobiliari, relativi all'anno 2000, che ci permette di capire l'apparente paradosso di questi ultimi anni. Il paradosso sta da un lato in una situazione economica segnata, a partire dal 1998, dalla ripresa, ormai consolidata anche in Ticino, e dall'altro in un comparto immobiliare che da anni continua nelle sue esitazioni e oscilla attorno ai due miliardi di franchi, nemmeno la metà della cifra d'affari raggiunta negli anni dell'euforia.

La crisi dell'immobiliare ha lasciato un segno profondo nella popolazione. L'odissea di molti neo-proprietari in balia di un'economia per loro incontrollabile che li porta, in modo repentino e senza preavviso, alla bancarotta, è ancora viva nell'immaginario collettivo. Ci vorrà ancora del tempo, indipendentemente dall'andamento economico e dalle facilitazioni finanziarie offerte, perché certi ceti sociali ritrovino la fiducia nell'immobiliare.

La crisi ha lasciato un segno profondo nel mondo stesso dell'immobiliare e in quello delle costruzioni, eliminando moltissime strutture, le più fragili ovviamente, e destabilizzando anche gli imprenditori più avveduti. In non pochi si sono, infatti, trovati, in piena crisi, con cantieri già avviati e progetti importanti in dirittura d'arrivo, consapevoli che le condizioni di rendimento prospettate non avrebbero più potuto realizzarsi ma, nel frat-

# Numero e valori nominali e reali in 1.000 fr. (al potere d'acquisto del 2000) delle transazioni immobiliari nel Cantone, dal 1970

Anni	Numero		Variazione <sup>1</sup>		Valore nominale		Variazione <sup>1</sup>		Valore reale		Variazione <sup>1</sup>	
	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%
1970	6.204	...	...	...	523.726	...	...	...	1.439.666	...	...	...
1971	6.822	618	10,0	...	765.486	241.760	46,2	...	1.974.584	534.919	37,2	...
1972	7.151	329	4,8	...	794.529	29.043	3,8	...	1.921.507	-53.077	-2,7	...
1973	5.411	-1.740	-24,3	...	630.362	-164.167	-20,7	...	1.401.911	-519.597	-27,0	...
1974	5.214	-197	-3,6	...	513.636	-116.726	-18,5	...	1.040.709	-361.201	-25,8	...
1975	4.225	-989	-19,0	...	453.011	-60.625	-11,8	...	859.944	-180.765	-17,4	...
1976	4.752	527	12,5	...	537.469	84.458	18,6	...	1.003.060	143.116	16,6	...
1977	4.626	-126	-2,7	...	485.701	-51.768	-9,6	...	895.123	-107.937	-10,8	...
1978	5.062	436	9,4	...	626.098	140.397	28,9	...	1.141.643	246.520	27,5	...
1979	5.502	440	8,7	...	759.018	132.920	21,2	...	1.336.044	194.401	17,0	...
1980	5.912	410	7,5	...	915.921	156.903	20,7	...	1.549.712	213.668	16,0	...
1981	6.689	777	13,1	...	1.116.876	200.955	21,9	...	1.774.401	224.689	14,5	...
1982	6.252	-437	-6,5	...	1.027.730	-89.146	-8,0	...	1.545.586	-228.815	-12,9	...
1983	5.828	-424	-6,8	...	1.165.339	137.609	13,4	...	1.702.131	156.545	10,1	...
1984	6.126	298	5,1	...	1.411.785	246.446	21,1	...	2.003.532	301.401	17,7	...
1985	6.285	159	2,6	...	1.575.050	163.265	11,6	...	2.160.985	157.454	7,9	...
1986	6.254	-31	-0,5	...	1.923.891	348.841	22,1	...	2.619.874	458.889	21,2	...
1987	7.326	1.072	17,1	...	2.687.176	763.285	39,7	...	3.606.963	987.089	37,7	...
1988	7.724	398	5,4	...	3.212.226	525.050	19,5	...	4.232.869	625.906	17,4	...
1989	7.630	-94	-1,2	...	3.674.455	462.229	14,4	...	4.694.211	461.341	10,9	...
1990	4.652	-2.978	-39,0	...	1.626.517	-2.047.938	-55,7	...	1.971.420	-2.722.791	-58,0	...
1991	4.219	-433	-9,3	...	1.528.941	-97.576	-6,0	...	1.750.428	-220.992	-11,2	...
1992	4.151	-68	-1,6	...	1.492.622	-36.319	-2,4	...	1.642.680	-107.749	-6,2	...
1993	4.612	461	11,1	...	1.814.485	321.863	21,6	...	1.933.038	290.358	17,7	...
1994	3.962	-650	-14,1	...	1.726.653	-87.832	-4,8	...	1.823.788	-109.250	-5,7	...
1995	4.430	468	11,8	...	2.072.738	346.085	20,0	...	2.150.483	326.695	17,9	...
1996	4.354	-76	-1,7	...	1.810.162	-262.576	-12,7	...	1.863.083	-287.400	-13,4	...
1997	4.433	79	1,8	...	1.854.368	44.207	2,4	...	1.899.118	36.035	1,9	...
1998	4.532	99	2,2	...	1.895.631	41.262	2,2	...	1.940.735	41.617	2,2	...
1999	4.717	185	4,1	...	2.121.792	226.161	11,9	...	2.155.184	214.449	11,0	...
2000	4.562	-155	-3,3	...	1.964.017	-157.775	-7,4	...	1.964.017	-191.167	-8,9	...

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

tempo, costretti in un vicolo cieco, senza alcuna possibilità di fare marcia indietro. I tempi lunghi che caratterizzano un settore come quello edile, dove possono trascorrere 5-6 anni dal progetto alla conclusione dei lavori, hanno particolarmente penalizzato il comparto ticinese che, sull'onda di un eccessivo ottimismo, si è ritrovato con una riserva di lavoro sproporzionata ai bisogni. Hanno origine qui le situazioni di sfitto che molti ancora ricordano: a Chiasso, per limitarci ad un esempio, nel 1996, 10 abitazioni su 100 sono sfitte, di queste un quinto da più di due anni e ben 30.600 mq di superficie industriale e commerciale è inutilizzata (v. «Informa-

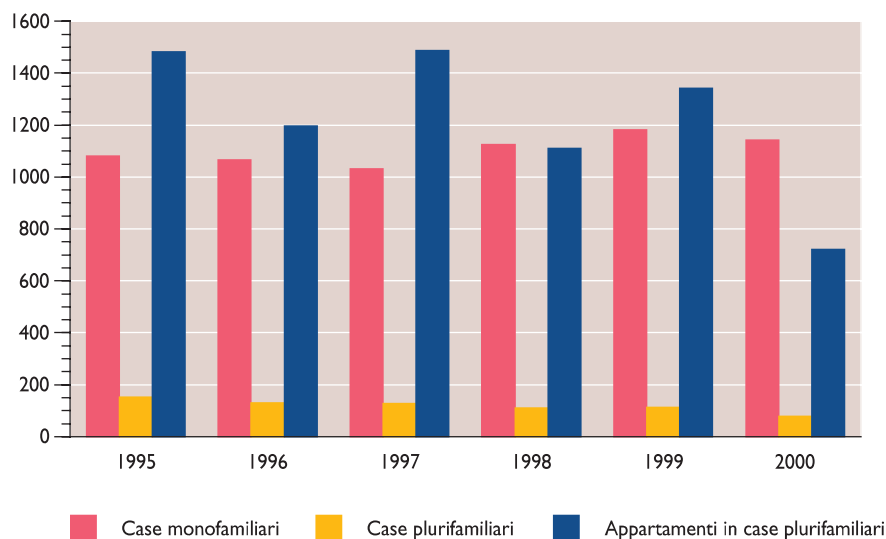
zioni statistiche», novembre 1996). Non ci si deve quindi meravigliare se molti imprenditori si muovano, nonostante il nuovo contesto economico, con estrema cautela.

D'altro canto anche il settore bancario ha subito lo scotto delle facilitazioni finanziarie eccessive, ritrovandosi a dover acquistare immobili «indesiderati» all'asta solo per impedire il crollo dei prezzi. La crisi dell'immobiliare ha portato alla riconversione dell'attività di molte banche verso altre attività. La politica ipotecaria si è fatta molto restrittiva e personalizzata, a tal punto da sollevare anche critiche dal mondo imprenditoriale.

Le condizioni quadro del mercato immo-

biliare ticinese sono dunque particolari e bisogna tenerne conto nella lettura delle tendenze attuali. L'incertezza è ancora di casa anche se, nel decennio trascorso, è possibile intravedere, malgrado le oscillazioni annue, una leggera tendenza alla crescita del valore complessivo delle transazioni. A detta degli stessi esperti, questa prudenza va letta in senso positivo: essa sta a significare che la lezione è stata capita e che ci si muove sul sicuro. Il Ticino non rivivrà più un andamento come quello della fine degli anni '80, almeno fino a quando gli effetti negativi della turbolenza saranno ancora vivi negli imprenditori e nella popolazione stessa.

## D Numero di case monofamiliari, plurifamiliari e appartamenti in plurifamiliari, dal 1995

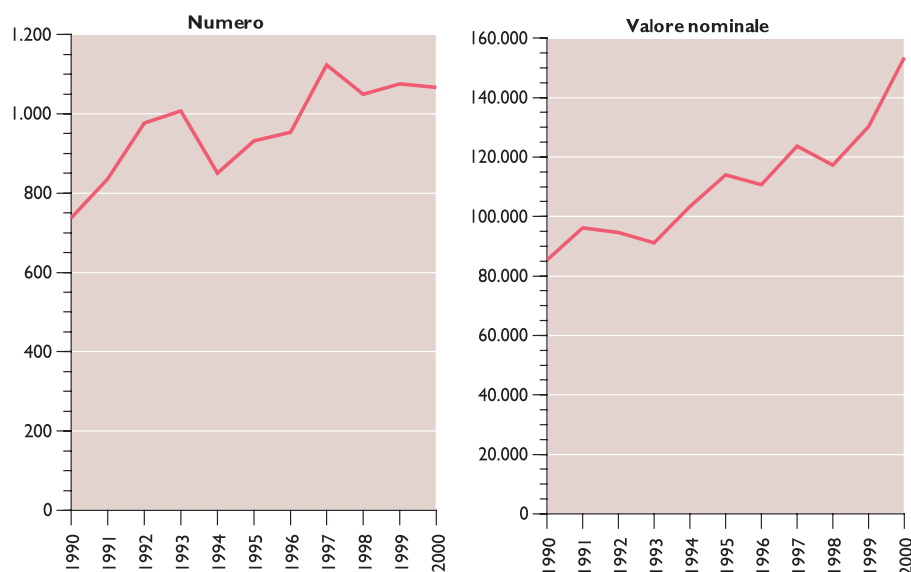


## Il calo del 2000 non modifica la tendenza di fondo

Leggendo i dati relativi al 2000 sullo sfondo l'andamento sul lungo periodo (v. tab. 1 e graf. A), possiamo affermare che la diminuzione del valore complessivo del mercato immobiliare (-7,4% in termini nominali, -8,9% in termini reali, sempre rispetto al 1999), non è tale da contraddire, da smentire la leggera tendenza alla crescita che sembrerebbe delinearci dall'inizio degli anni '90. In otto anni, vale a dire dal 1992, dall'anno in cui si è registrato il valore minimo delle transazioni, con 1,493 mia di fr., il mercato è risalito a 1,964 mia di fr. del 2000, con una crescita del 31,6% (19,6% in valori reali ai prezzi del 2000). E questo non in modo lineare, ma passando attraverso gli alti e bassi che hanno caratterizzato gli anni '93/'94, '95/'96 e '99/2000. Questa leggera tendenza alla crescita acquista un significato più forte se si pensa al ruolo giocato in questi ultimi anni dalle vendite all'asta, il cui peso è andato gradatamente diminuendo. È dal 1996, infatti, che si assiste ad un progressivo calo delle vendite all'asta, dopo il raddoppio del numero d'aggiudicazioni del 1995 rispetto al 1994 che aveva portato ad un loro aumento del 44% (v. graf. B). Si ricorderà come il mercato immobiliare della prima parte degli anni Novanta, fosse stato caratterizzato da un'importante crescita delle aggiudicazioni, che erano arrivate a rappresentare nel 1995 più di un quinto del volume complessivo delle transazioni.

Nel 2000 le vendite all'asta hanno rappresentato una cifra d'affari complessiva di poco superiore ai 183,5 milioni di franchi, registrando un calo del valore dell'11,3%. Esse rappresentano ormai poco meno del 10% del totale del mercato immobiliare. Evidentemente, per l'anno in questione, questo calo ha inciso sull'andamento globale del mercato. È però da prevedere che in futuro questa modalità d'acquisto, che

## E Numero e valore nominale (in 1.000 fr.) degli acquisti di fondi non edificati da parte delle persone fisiche domiciliate in Ticino, dal 1990



«Il mercato interno è diventato in questi ultimi anni l'elemento determinante del settore immobiliare.»

## 2 Numero e valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari per gruppi di valore 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 e più	Totale
<b>Numero</b>											
<b>PPP</b>	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	307	678	226	49	11	2	1.441
	2000	20	69	69	250	708	258	73	18	3	1.468
	Var.:%'99-'00	100,0	-2,8	-20,7	-18,6	4,4	14,2	49,0	63,6	50,0	1,9
<b>Edificato</b>	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	31	113	116	208	552	419	142	91	38	1.710
	2000	24	111	114	211	506	406	141	67	27	1.607
	Var.:%'99-'00	-22,6	-1,8	-1,7	1,4	-8,3	-3,1	-0,7	-26,4	-28,9	-6,0
<b>Non edificato</b>	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	441	364	193	292	207	43	17	6	3	1.566
	2000	316	345	180	332	224	57	24	6	3	1.487
	Var.:%'99-'00	-28,3	-5,2	-6,7	13,7	8,2	32,6	41,2	-	-	-5,0
<b>Totale</b>	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	482	548	396	807	1.437	688	208	108	43	4.717
	2000	360	525	363	793	1.438	721	238	91	33	4.562
	Var.:%'99-'00	-25,3	-4,2	-8,3	-1,7	0,1	4,8	14,4	-15,7	-23,3	-3,3

<b>Valore</b>											
		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 e più	Totale
<b>PPP</b>	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	46.509	216.139	149.890	68.221	28.498	12.206	529.725
	2000	78	1.785	5.101	38.223	225.268	178.979	97.560	46.030	17.000	610.026
	Var.:%'99-'00	27,15	4,7	-21,5	-17,8	4,2	19,4	43,0	61,5	39,3	15,2
<b>Edificato</b>	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	139	3.192	8.089	29.965	184.369	273.294	190.587	267.951	419.599	1.377.185
	2000	121	2.953	8.103	30.546	172.380	270.799	191.646	193.163	239.470	1.109.180
	Var.:%'99-'00	-12,90	-7,5	0,2	1,9	-6,5	-0,9	0,6	-27,9	-42,9	-19,5
<b>Non edificato</b>	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	1.676	8.517	13.391	42.934	58.840	28.153	23.233	18.989	19.148	214.882
	2000	1.229	7.735	12.701	47.489	66.547	39.141	30.601	18.399	20.968	244.811
	Var.:%'99-'00	-26,7	-9,2	-5,1	10,6	13,1	39,0	31,7	-3,1	9,5	13,9
<b>Totale</b>	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	1.877	13.414	27.974	119.408	459.348	451.338	282.042	315.438	450.953	2.121.792
	2000	1.428	12.474	25.905	116.258	464.196	488.919	319.806	257.593	277.437	1.964.017
	Var.:%'99-'00	-23,9	-7,0	-7,4	-2,6	1,1	8,3	13,4	-18,3	-38,5	-7,4

## Il 2000 mese per mese

La diminuzione del valore totale delle transazioni registrata nel 2000 è stata determinata in gran parte da un secondo semestre dell'anno negativo. Infatti, il primo semestre dell'anno aveva segnato un aumento del 3,6% per rapporto allo stesso semestre del 1999, con un primo trimestre molto positivo (+10,1%) e un secondo praticamente stazionario (-1,7%). Sono invece il terzo e il quarto trimestre dell'anno che hanno controbilanciato l'andamento positivo registrato nel primo semestre, con un calo rispettivamente del 19,9% e del 12,2% (sempre rispetto ai medesimi trimestri dell'anno precedente). Il secondo semestre 2000 si chiude così con una diminuzione del valore delle transazioni del 15,8%.

Nei mesi di gennaio e di febbraio, sono aumentate sia le transazioni di fondi edificati che quelle di fondi non edificati, determinando l'andamento positivo dell'intero primo trimestre, mentre già dal mese di marzo si è avuta una contrazione delle transazioni del comparto edificato, che da allora non si è più ripreso (v. graf. F). Nel secondo trimestre del 2000 vi è stato un forte aumento del valore

delle transazioni sia dei fondi non edificati sia delle PPP (rispettivamente +61,8% e +28,8%), ma il calo del 22,6% delle transazioni dei fondi edificati ha fatto sì che il primo semestre dell'anno si chiudesse con un risultato leggermente negativo, nonostante il forte aumento dei fondi non edificati registrato nel mese d'aprile (+132,3%).

Nel terzo trimestre, assieme al continuo calo delle transazioni di fondi edificati (-30,9%), sono diminuite anche le PPP, mentre i fondi non edificati hanno conseguito un risultato positivo (+15,3%), grazie ad un mese di luglio favorevole (+118,5%). Infine, nell'ultimo trimestre dell'anno, sono cresciute solo le transazioni riguardanti le PPP (+40,5%), mentre gli altri due segmenti di mercato hanno registrato un calo (-13,1% per i non edificati e -27,1% per gli edificati). L'ultimo semestre del 2000 ha così registrato per i tre comparti un risultato analogo a quello del quarto trimestre: aumento delle transazioni delle PPP (anche se inferiore, +16,6%), e calo dei fondi non edificati e degli edificati (rispettivamente -1,1% e -15,8%).

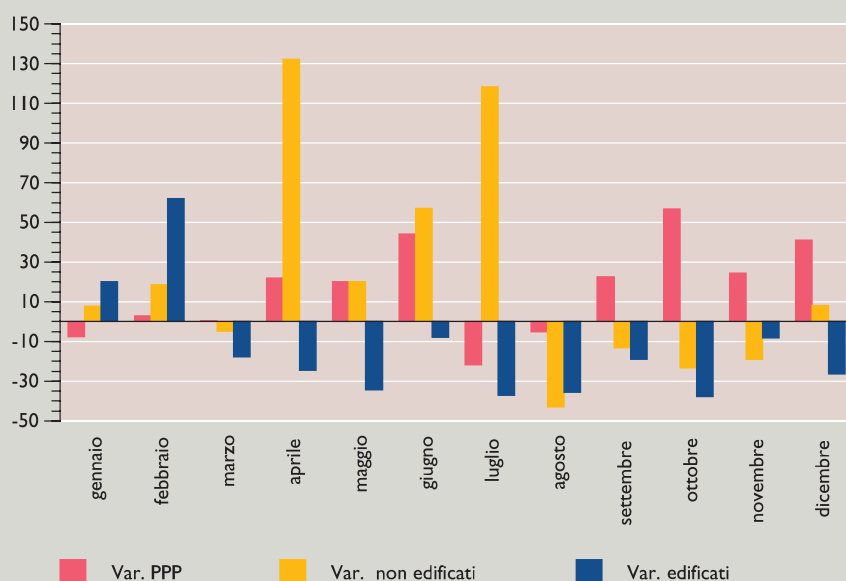
dovrebbe costituire l'eccezione, tenderà a perdere ulteriormente d'importanza.

Sempre nel 2000, si è nuovamente consolidata la tendenza del mercato a concentrarsi su acquisti di valore non molto elevato, a scapito dei grossi investimenti che hanno caratterizzato piuttosto gli anni dell'euforia. Nel 2000, infatti (come si può notare dalla tab. 2, che mostra il numero e il valore delle transazioni immobiliari per gruppi di valore e oggetto), vi è stato un calo del valore delle transazioni che superano i due milioni di franchi. Al contrario, quelle il cui valore è compreso tra i 200.000 e gli 1,9 milioni di franchi hanno registrato un aumento.

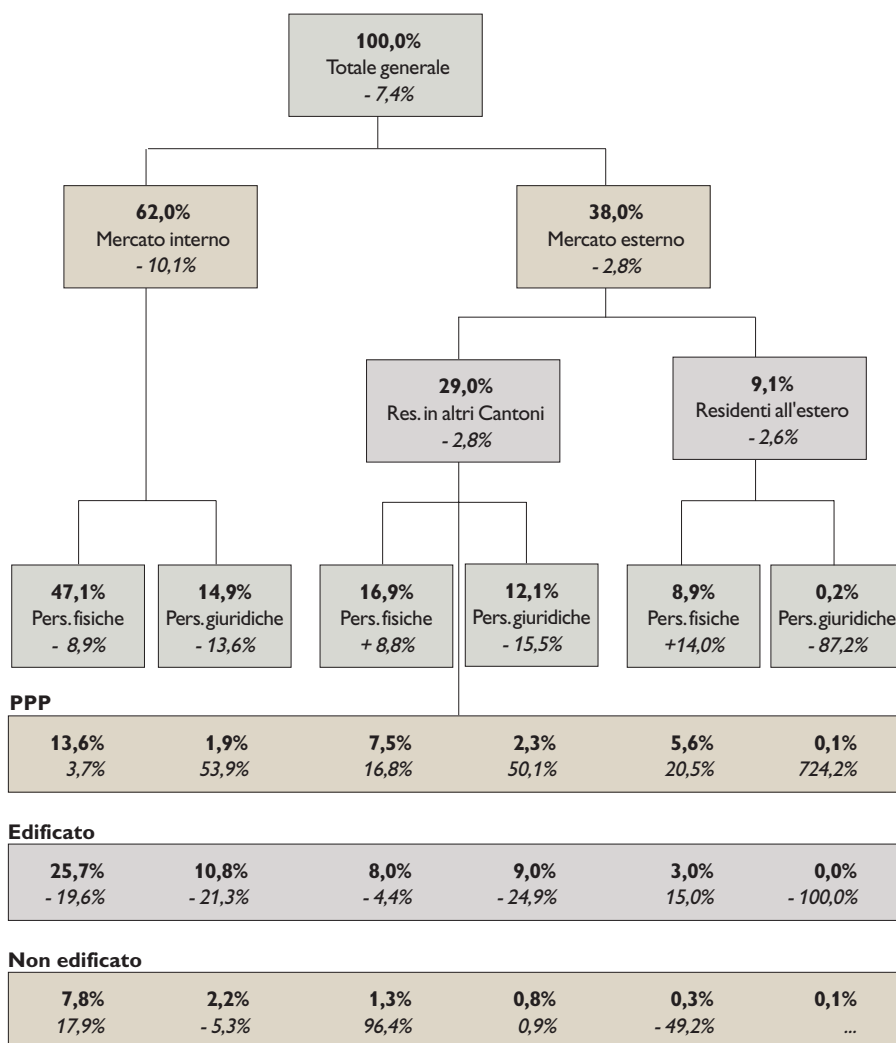
Il calo del mercato immobiliare nel 2000, di per sé contenuto, non caratterizza tutti i comparti dell'attività. Si contrappone alla tendenza generale il consistente aumento del valore degli acquisti di proprietà per piani, come pure quello dei terreni non edificati (rispettivamente +15,2% e +13,9%). L'aumento del valore delle transazioni delle PPP e dei fondi non edificati, non è stato però sufficiente a neutralizzare il calo registrato dai fondi edificati, anche perché questo mercato è determinante per l'andamento complessivo delle transazioni, con il 56,5% del valore totale (v. tab. 3 e graf. C). Lo stesso comparto «fondi edificati», molto eterogeneo nella sua composizione, nasconde tendenze diverse. L'acquisto di case monofamiliari, ad esempio, ha registrato un calo, ma rispetto ai dati del 1995 (primo anno per il quale disponiamo d'informazioni dettagliate su queste categorie d'oggetti acquistati) sembra inserirsi in una fase positiva, di ripresa d'interesse per questo genere d'oggetto (v. graf. D). Lo stesso non si può dire per gli stabili a più appartamenti che hanno subito un vero crollo, essendo passati dalle 113 unità del 1999 alle 78 del 2000, con un calo ancora più pronunciato del relativo numero d'abitazioni, che si è praticamente dimezzato.

Vista la relativa esiguità del mercato immobiliare cantonale, l'analisi dei vari comparti, volta a capire gli orientamenti degli investitori, si scontra inevitabilmente

### F Variazione mensile (in %) del valore dei tre segmenti del mercato immobiliare (1999–2000)



## G Principali segmenti del mercato immobiliare e variazioni percentuali (in corsivo) del valore degli acquisti nel 2000 rispetto al 1999



con le oscillazioni annue generate dalla presenza o meno d'acquisti di grossa entità che influenzano fortemente l'andamento complessivo. Nel caso dei fondi non edificati e in quello delle proprietà per piani (a queste ultime dedichiamo il riquadro a p. 52) sembra consolidarsi, in particolare per determinate categorie d'acquirenti, una chiara tendenza alla crescita. Negli ultimi dieci anni vi è stato, infatti, un notevole aumento dell'acquisto di fondi non edificati da parte delle persone fisiche domiciliate in Ticino (v. graf. E), sia in numero (+44,8%) che in valore (+79,8%).

### Mercato interno e mercato esterno, una chiave di lettura

I dati sul mercato immobiliare possono essere letti alla luce dello schema riportato nel grafico G, separando cioè la domanda interna di beni immobili da quella esterna e distinguendo successivamente gli acquisti delle persone fisiche da quelle giuridiche, nei tre comparti abituali nei quali possiamo distribuire le transazioni: i terreni edificati, le proprietà per piani e i terreni non edificati (v. anche la tab. 4).

Il **mercato interno**, cioè gli acquisti da parte di residenti in Ticino, è diventato in

questi ultimi anni l'elemento determinante del settore immobiliare. Dopo le recenti peripezie è sull'economia interna, sui capitali ticinesi che gli investitori devono principalmente contare per sviluppare il loro mercato. Nel 2000 questo comparto ha riguardato il 62% degli immobili (in valore), mentre nel 1989 questa proporzione era solo del 52,4%.

Il confronto con i dati del 1999 (anno in cui gli acquisti di residenti nel nostro cantone ha assorbito il 64% del mercato interno) mostra però un leggero cedimento del mercato interno rispetto agli investimenti globali: il mercato interno ha, infatti, subito un calo del 10,1%, superiore quindi a quello complessivo, che è stato solo del 7,4%.

La diminuzione del valore degli acquisti ha riguardato, nella misura del 9,0% le persone fisiche. Anche se non è possibile «radiografare» con precisione i singoli comparti del mercato in esame, ipotizziamo che si tratti prevalentemente di persone che intendano acquistare dei fondi a scopo residenziale. Una diminuzione degli acquisti di questa portata potrebbe significare che il clima di fiducia che dovrebbe ormai regnare sul piano economico, influenzando positivamente consumi e investimenti, non ha ancora modificato in modo duraturo la domanda di tipo abitativo.

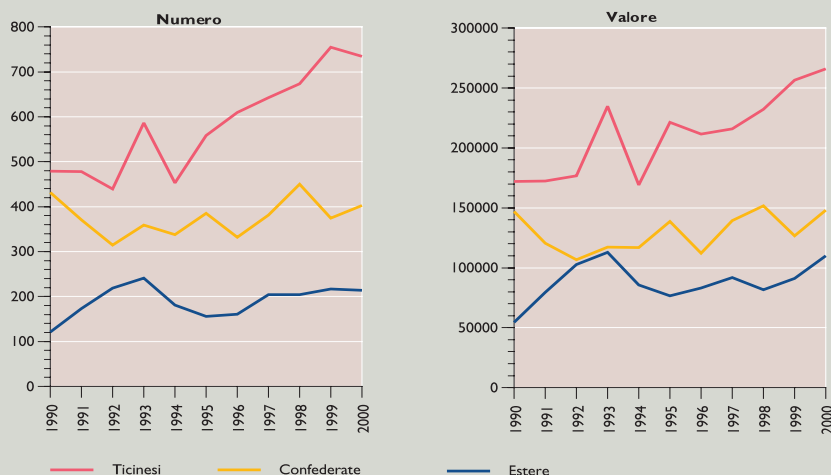
L'analisi per tipo di acquisto mostra un andamento positivo per le transazioni di fondi non edificati (+17,9%), andamento già messo in evidenza per gli acquisti del 1999 (+10,9%), e che potrebbe significare un interesse verso le nuove costruzioni, verso la casa in proprietà. Leggero aumento (3,7%) pure nel comparto degli acquisti di PPP, anche se inferiore a quello del 1999 (10,2%), che mantiene aperto l'interrogativo su un eventuale interesse anche dei ticinesi per questa modalità di possesso della propria abitazione, modalità più diffusa oltre confine.

Diminuiscono invece fortemente gli acquisti nell'edificato (-19,6%), un comparto che assorbe più della metà del mercato interno delle persone fisiche (v. il grafico H,



# Condominio: ripresa d'interesse?

## I Numero e valore (in 1.000 fr.) degli acquisti di PPP da parte delle persone fisiche, dal 1990

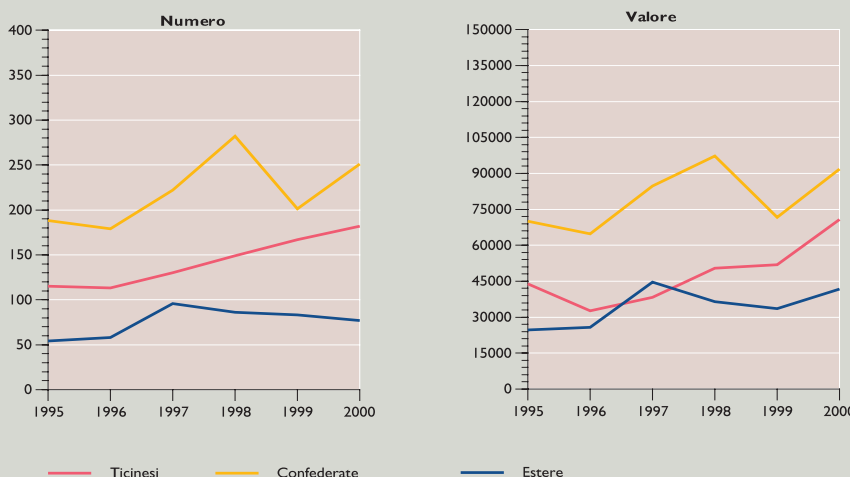


È risaputo che il ticinese preferisce il possesso di una mono o bifamiliare alla proprietà per piani (PPP). Nel 1990, anno dell'ultimo censimento degli edifici e delle abitazioni, delle 117.000 abitazioni primarie, solo 5.867 (il 5%) erano PPP. Ma anche le abitudini più radicate possono cambiare. In una società che invecchia, dove le offerte per il tempo libero (in alternativa alle attività all'aria aperta come il giardinaggio, la cura dell'orto) sono sempre più numerose, con i prezzi elevati dei terreni edificabili, non ci si deve meravigliare se anche i ticinesi, incoraggiati dai residenti stranieri e in particolare italiani, per i quali il condominio è una modalità usuale, scoprono un interesse per le PPP. Fino a qualche anno fa il mercato delle proprietà per piani concerneva prevalentemente le residenze secondarie, in particolare quelle acquistate da confederati o residenti all'estero. Con la crisi degli anni '90 la domanda di case di vacanza è diminuita fortemente, mentre sembra sostituirsi ad essa quella di PPP per residenza primaria da parte di persone che vivono permanentemente in Ticino. Negli ultimi dieci anni il numero di acquisti di PPP da parte di persone fisiche è aumentato del 31,0%, mentre in valore l'incremento è stato addirittura del 40,4%.

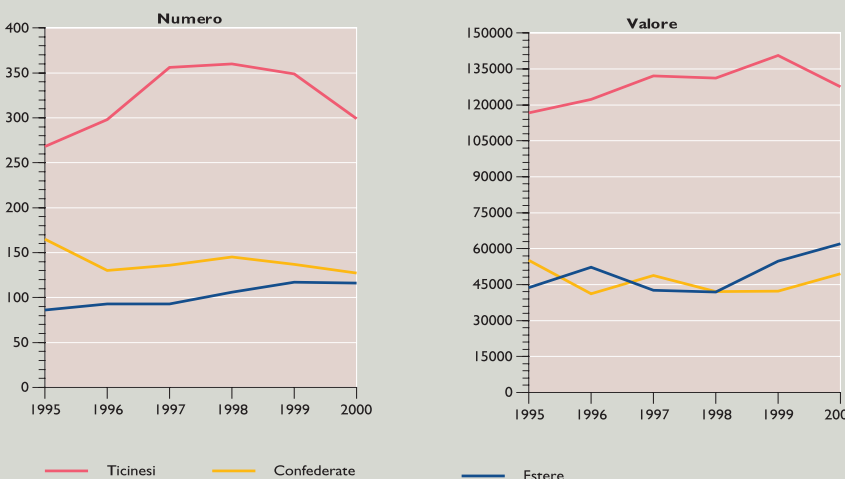
Come si può vedere nel graf. I, sono soprattutto le persone fisiche residenti in Ticino che hanno fatto registrare l'aumento maggiore. Nel 1990 il numero degli acquisti di PPP da parte dei ticinesi era pari a 479 unità, mentre nel 2000 le unità erano 735 (+53,4%, con un corrispondente incremento del valore pari al 54,6%). La tendenza all'aumento è regolare sull'arco del decennio, ciò che non si può dire per i confederati e per i residenti all'estero. Per queste due categorie di acquirenti, dopo la fase particolare dell'inizio decennio, dove sembrava che gli stranieri si fossero sostituiti ai confederati nell'acquisto di PPP, l'andamento pur irregolare denota oramai una certa stazionarietà attorno alle 400 unità annuali per i confederati e alle 200 unità per gli stranieri.

Evidentemente, se indaghiamo nelle singole regioni, scopriamo altre tendenze. Il confronto tra la situazione del Locarnese e quella del Luganese (illustrata nei grafici L e M) è particolarmente interessante. È nel Luganese che si concentrano gli acquisti di PPP da parte di ticinesi. Pur essendo entrambe le regioni a vocazione turistica, è invece solo nel Locarnese che gli acquisti di PPP da parte di confederati sono più importanti di quelli delle altre categorie.

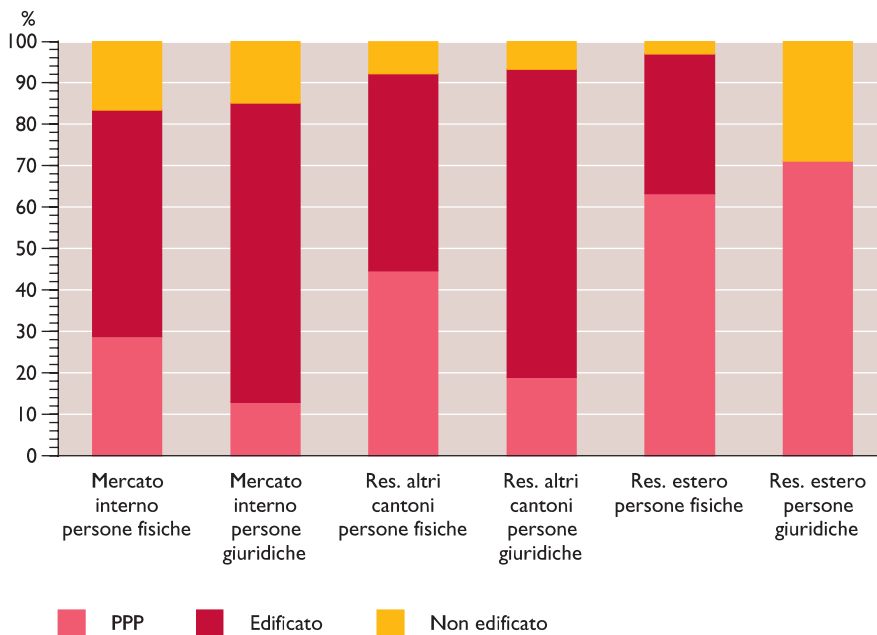
## L Numero e valore (in 1.000 fr.) degli acquisti di PPP da parte delle persone fisiche nel Locarnese, dal 1995



## M Numero e valore (in 1.000 fr.) degli acquisti di PPP da parte delle persone fisiche nel Luganese, dal 1995



## Suddivisione dei segmenti del mercato immobiliare in base al tipo di acquisto (in %), nel 2000



che mostra la suddivisione d'ogni segmento del mercato immobiliare in base al tipo d'acquisto). Vi è forse un calo d'interesse per le ristrutturazioni, oppure il ruolo delle vendite all'asta, in generale di fondi edificati, che negli scorsi anni ha indotto numerosi acquisti anche di privati, si sta gradatamente esaurendo? I dati in nostro possesso non permettono purtroppo di rispondere a questi interrogativi.

Gli acquisti delle persone giuridiche residenti in Ticino, che rappresentano un po' il barometro dell'andamento economico, hanno pure subito un calo nel 2000, calo pari al 13,6%. Il segno negativo dell'andamento viene però mitigato se teniamo presente il forte aumento degli acquisti che questa categoria ha registrato l'anno precedente, aumento pari al 49,6% e che difficilmente può essere ripetuto ogni anno. Gli acquisti del 2000 si situano pur sempre sensibilmente al di sopra di quelli effettuati nel 1997 e 1998. Nel 2000, gli operatori economici hanno prevalentemente investito nel condominio, aumentando sensibilmente i loro acquisti rispetto al 1999 (+53,9%), anche se questo genere d'oggetto non rappresenta che una piccola parte dei loro acquisti (il 13,0% nel 2000, come si può vedere nel grafico H). Una forte contrazione si è invece verificata negli acquisti di fon-

di edificati (-21,3%), un mercato che rappresenta grossomodo i tre quarti degli abituali investimenti di questa categoria d'operatori. Non è da escludere che lo sfitto di superfici industriali e commerciali, ancora presente ma che si sta gradatamente riassorbendo, abbia giocato ancora un ruolo nel frenare i nuovi investimenti.

Il **mercato esterno**, che riguarda gli acquirenti non domiciliati in Ticino, ha rappresentato nel 2000 il 38,0% del mercato complessivo, una percentuale sensibilmente inferiore a quella degli anni del boom dell'immobiliare, comunque leggermente più elevata rispetto al 1999 (anno in cui questa proporzione era del 36,2%). Nella

nostra analisi preferiamo distinguere tra il comparto degli acquirenti residenti in altri cantoni e quello dei residenti all'estero.

Per quanto riguarda le persone domiciliate in altri cantoni (il 29,0% del mercato totale) per interpretare il calo del 2,8% del valore degli acquisti, che sembra contrapporsi all'incremento del 9,5% registrato l'anno precedente, è indispensabile analizzare separatamente gli acquisti delle persone fisiche e quelli delle persone giuridiche.

Gli acquisti da parte di persone fisiche dovrebbero riguardare prevalentemente le residenze secondarie. Non meraviglia quindi che quasi la metà degli acquisti siano proprietà per piani (v. graf. H), una tipica modalità offerta ai confederati nelle zone dei laghi. Questo tipo d'oggetto è stato abbastanza richiesto nel 2000. Il valore è cresciuto del 16,8%, contro un'analogia variazione, ma di segno opposto (-16,4%) registrata l'anno precedente. Poiché il mercato delle residenze secondarie è legato all'andamento economico nazionale, questa crescita potrebbe costituire un primo segnale di ripresa d'interesse da parte dei confederati per il Ticino. L'acquisto di terreni edificati, pensiamo in particolare di rustici, è invece rimasto stazionario anche nel 2000 (-4,4% del valore), come già lo era stato nel 1999 (-0,8%). Tutto sommato, questo segmento di



# L'opinione



Liliana Attar, Ustat, intervista Verena Inderbitzin (a destra nella foto) consulente presso la Livit Management immobiliare

**Signora Inderbitzin, quale operatrice attiva nel settore immobiliare da diversi anni, condivide la radiografia che l'Ustat ha tracciato sulla base delle statistiche prodotte, statistiche che non sempre possono mettere in evidenza aspetti qualitativi, magari fondamentali, che chi opera sul fronte invece individua concretamente?**

Indubbiamente, le statistiche e specialmente il commento alle stesse rispecchiano in modo chiaro le variazioni avvenute sul mercato immobiliare. Mentre negli anni 80 regnava una forte crescita, una brusca frenata a causa dei decreti federali rilasciati nel 1990 e gli aumenti dei tassi ipotecari hanno provocato una crisi profonda, a noi tutti conosciuta. Sembrerebbe che questa esperienza abbia motivato la ricerca di un equilibrio per un mercato meno instabile.

**Il 2000 è stato un anno di contrazione del valore complessivo delle transazioni. Noi inseriamo questo risultato in un'evoluzione malgrado tutto positiva, sul medio periodo. Concorda con questa interpretazione, oppure la sua esperienza la porta ad essere più pessimista o, meglio ancora, più ottimista delle nostre prospettive?**

La statistica dei valori complessivi delle transazioni immobiliari degli ultimi 10 anni presenta su tutto l'arco un andamento con un leggero rialzo, ma un calo di poca entità nel 2000, che pare un lieve assestamento. Infatti l'incremento delle richieste da parte di interessati all'acquisto confermano la tendenza positiva degli anni precedenti. I segnali al rialzo derivanti dall'economia dovrebbero ulteriormente risvegliare l'interesse all'acquisto di un immobile.

**Tra i vari fattori positivi che caratterizzano il mercato immobiliare ticinese, l'Ustat ha individuato la ripresa di importanza del mercato interno, inteso come quello relativo agli acquisti di residenti in Ticino. Tra questi spicca la ripresa degli acquisti di terreni non edificati e delle proprietà per piani. A proposito di quest'ultimo fattore, molto presente proprio nel Luganese, lei pensa che il condominio tenda ad interessare sempre più anche il ticinese, finora restio a questo tipo di proprietà, rispetto a quanto avviene nella vicina Italia?**

Concordo, il mercato interno è senza dubbio in crescita. La ricerca e l'acquisto di terreni, in particolare per la realizzazione del sogno familiare, la casa singola, è in aumento. Stagna invece l'interesse derivante dal

mercato ticinese per terreni a scopo abitativo plurifamigliare, commerciale o industriale. L'abitazione in proprietà per piani per la popolazione residente, e non solo, diventerà sempre più importante. Direi che l'appartamento di oggi sarà «la casa unifamigliare» di domani. Noto una certa mancanza di abitazioni in PPP adatte a persone con entrate medie o basse vicino ai centri più importanti del Cantone.

**Quale scenario prospetta per il mercato immobiliare ticinese dei prossimi anni?**

Si osserva l'insediamento di varie società estere sul nostro territorio. Questa tendenza potrebbe intensificarsi grazie ai probabili acquisti da parte di persone fisiche, in seguito all'entrata in vigore del libero passaggio, deciso dal popolo Svizzero in occasione delle votazioni sui contratti bilaterali con la UE. La «Lex Friedrich» probabilmente dovrà essere rivista.

**Quali le prossime sfide?**

La riconquista dell'investitore soprattutto istituzionale, alimentando in esso la fiducia nel nostro Cantone quale ubicazione futura interessante e con un potenziale da non sottovalutare derivante dalla vicina Lombardia.



mercato ha registrato un andamento positivo, segnando nel 2000 un aumento complessivo dell'8,8%.

Lo stesso non si può dire per le persone giuridiche d'oltre Gottardo, i cui acquisti sono calati del 15,5%, una diminuzione dovuta alla forte contrazione degli acquisti di fondi edificati (-25,0%), che rappresentano i tre quarti dei loro investimenti (v. graf. H). Al contrario, le PPP sono aumentate del 50,0% circa e i fondi non edificati sono rimaste praticamente stazionari (+0,9%). L'interesse di società confederate per il mercato ticinese è stato molto forte negli anni del boom del settore immobiliare. Oggi i loro acquisti non rappresentano che una piccola fetta del mercato (il 12,1% nel 2000) ma i dati statistici non ci consentono ancora di capire verso quali nicchie si orientano i principali investitori.

Gli acquisti di residenti all'estero rappresentano meno del 10% del mercato immobiliare ticinese e riguardano prevalentemente le persone fisiche. Si tratta di un mercato stazionario, limitato ormai da anni dai contingenti federali. Con l'entrata in vigore dei bilaterali, e quindi dell'eliminazione dei contingenti, questo comparto potrebbe riprendere d'importanza. Nel 2000 il valore complessivo degli acquisti è calato del 2,6%. Anche qui vi è una differenza con l'anno precedente, visto che nel 1999 i residenti esteri avevano aumentato i loro acquisti di quasi il 3,0%. Questo calo è imputabile alle

persone giuridiche, dato che quelle fisiche hanno acquistato il 14,0% in più rispetto al 1999, in particolare modo le PPP (+20,5%) e i terreni edificati (+15,0%).

## Uno sguardo sulle regioni

L'analisi regionale del valore delle transazioni immobiliari per il 2000 mostra un andamento negativo per tutte le regioni, tranne che per il Bellinzonese, che registra un incremento del 7,1%. Il calo maggiore lo registrano il Luganese e il Mendrisiotto (rispettivamente -10,9% e -13,0%). È interessante notare il completo rovesciamento delle posizioni rispetto all'anno precedente, quando il Bellinzonese era stata l'unica regione ad aver conseguito un risultato negativo. L'aumento del valore delle transazioni per il Bellinzonese nel 2000 è dovuto al forte incremento registrato nella sub-regione del Piano di Magadino (+88,3%), dato che la sub-regione di Bellinzona diminuisce del 10,8% (v. tab. 5). Vi sono state, infatti, nel 2000 alcune transazioni di grossa consistenza nel Piano di Magadino che hanno influenzato in modo determinante l'andamento dell'intero Bellinzonese.

Distinguendo secondo il genere di acquirente<sup>1</sup>, nella regione delle TreValli vi è stato un aumento del 43,3% del valore degli acquisti da

parte delle persone giuridiche, aumento dovuto al forte incremento delle aggiudicazioni da parte di persone giuridiche (sia ticinesi che confederate) registrato nella sub-regione di Blenio (+5.299,3% rispetto al 1999). Tuttavia, occorre notare che il 1999 era stato un anno in cui eccezionalmente vi era stato un forte calo del valore delle transazioni immobiliari da parte delle persone giuridiche sul territorio bleniese. Di conseguenza, nel 2000 è più appropriato parlare di un ritorno delle transazioni ai livelli precedenti.

Si può anche segnalare nel Locarnese e Valle Maggia un leggero aumento del valore degli investimenti da parte delle persone fisiche (+4,3%), così come nel Luganese (+0,8%). In entrambe le regioni, sono gli acquisti di persone fisiche domiciliate in Svizzera e all'estero all'origine dell'aumento degli acquisti immobiliari. Lo stesso non si può dire per quelle ticinesi, che segnano un calo, più marcato per il Locarnese (-11,3%) che per il Luganese (-2,6%). Vi è un forte aumento in queste due regioni del valore delle PPP da parte dei confederati e degli stranieri, ma anche dei ticinesi<sup>2</sup> per quanto riguarda il Luganese. Questi dati non sorprendono, visto che il Locarnese e il Luganese sono regioni che, grazie soprattutto alla presenza del lago, invogliano gli svizzeri e gli stranieri ad acquistare un appartamento di vacanza. ■

<sup>1</sup> I dati dettagliati riguardanti le varie tipologie di acquirenti per regione non figurano in questo articolo ma sono ottenibili su richiesta presso l'Ustat.

<sup>2</sup> Per non appesantire il testo usiamo qui alcuni termini come sinonimi (impropri) di formulazioni più precise: «ticinese» sta allora per persona domiciliata in Ticino, «svizzero» sta per confederato, per persona domiciliata in altri Cantoni, «straniero» per persona domiciliata all'estero.

### 3a Numero delle transazioni immobiliari per tipo di oggetto, dal 1980

	Totale		di cui PPP		di cui non edificati		di cui edificati	
	Ass.	Var. % <sup>1</sup>	Ass.	Var. % <sup>1</sup>	Ass.	Var. % <sup>1</sup>	Ass.	Var. % <sup>1</sup>
1980	5.912	7,2	...	...	...	...	...	...
1985	6.285	2,6	1.590	...	...	...	...	...
1990	4.652	-39,0	1.112	-37,6	1.160	-35,6	2.380	-41,2
1991	4.219	-9,3	1.132	1,8	1.440	24,1	1.647	-30,8
1992	4.151	-1,6	1.078	-4,8	1.619	12,4	1.454	-11,7
1993	4.612	11,1	1.337	24,0	1.762	8,8	1.513	4,1
1994	3.962	-14,1	1.055	-21,1	1.342	-23,8	1.565	3,4
1995	4.430	11,8	1.273	20,7	1.403	4,5	1.754	12,1
1996	4.354	-1,7	1.239	-2,7	1.482	5,6	1.633	-6,9
1997	4.433	1,8	1.388	12,0	1.606	8,4	1.439	-11,9
1998	4.532	2,2	1.460	5,2	1.475	-8,2	1.597	11,0
I sem.	2.118	6,4	710	10,1	702	4,5	706	4,9
I trim.	974	4,6	361	15,3	288	-4,3	325	2,5
II trim.	1.144	8,0	349	5,1	414	11,6	381	7,0
II sem.	2.414	-1,2	750	0,9	773	-17,2	891	16,3
III trim.	1.118	-3,3	349	-1,4	355	-19,3	414	14,4
IV trim.	1.296	0,7	401	3,1	418	-15,4	477	18,1
<b>1999</b>	<b>4.717</b>	<b>4,1</b>	<b>1.441</b>	<b>-1,3</b>	<b>1.566</b>	<b>6,2</b>	<b>1.710</b>	<b>7,1</b>
I sem.	2.163	2,1	699	-1,5	705	0,4	759	7,5
I trim.	974	0,0	346	-4,2	326	13,2	302	-7,1
gennaio	286	12,6	114	11,8	77	18,5	95	9,2
febbraio	326	-12,8	120	-11,8	116	7,4	90	-30,8
marzo	362	4,6	112	-8,9	133	15,7	117	8,3
II trim.	1.189	3,9	353	1,1	379	-8,5	457	19,9
aprile	366	-1,9	113	-2,6	106	-19,7	147	17,6
maggio	374	-0,5	109	-5,2	115	-12,9	150	16,3
giugno	449	13,7	131	11,0	158	5,3	160	26,0
II sem.	2.554	5,8	742	-1,1	861	11,4	951	6,7
III trim.	1.228	9,8	377	8,0	379	6,8	472	14,0
luglio	480	2,3	140	-2,8	141	-15,1	199	25,2
agosto	363	27,4	114	37,3	121	44,0	128	8,5
settembre	385	5,8	123	0,8	117	11,4	145	5,8
IV trim.	1.326	2,3	365	-9,0	482	15,3	479	0,4
ottobre	416	-1,7	104	-12,6	157	12,1	155	-5,5
novembre	434	18,6	119	1,7	175	53,5	140	3,7
dicembre	476	-6,1	142	-13,9	150	-8,5	184	3,4
<b>2000</b>	<b>4.562</b>	<b>-3,3</b>	<b>1.468</b>	<b>1,9</b>	<b>1.487</b>	<b>-5,0</b>	<b>1.607</b>	<b>-6,0</b>
I sem.	2.215	2,4	716	2,4	756	7,2	743	-2,1
I trim.	1.029	5,6	320	-7,5	368	12,9	341	12,9
gennaio	285	-0,3	100	-12,3	83	7,8	102	7,4
febbraio	353	8,3	102	-15,0	125	7,8	126	40,0
marzo	391	8,0	118	5,4	160	20,3	113	-3,4
II trim.	1.186	-0,3	396	12,2	388	2,4	402	-12,0
aprile	365	-0,3	135	19,5	126	18,9	104	-29,3
maggio	437	16,8	130	19,3	154	33,9	153	2,0
giugno	384	-14,5	131	0,0	108	-31,6	145	-9,4
II sem.	2.347	-8,1	752	1,3	731	-15,1	864	-9,1
III trim.	1.087	-11,5	362	-4,0	344	-9,2	381	-19,3
luglio	429	-10,6	126	-10,0	153	8,5	150	-24,6
agosto	315	-13,2	102	-10,5	99	-18,2	114	-10,9
settembre	343	-10,9	134	8,9	92	-21,4	117	-19,3
IV trim.	1.260	-5,0	390	6,8	387	-19,7	483	0,8
ottobre	444	6,7	140	34,6	138	-12,1	166	7,1
novembre	363	-16,4	114	-4,2	113	-35,4	136	-2,9
dicembre	453	-4,8	136	-4,2	136	-9,3	181	-1,6

<sup>1</sup>Variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

### 3b Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari per tipo di oggetto, dal 1980

	Totale		di cui PPP		di cui non edificati		di cui edificati	
	Ass.	Var. % <sup>1</sup>	Ass.	Var. % <sup>1</sup>	Ass.	Var. % <sup>1</sup>	Ass.	Var. % <sup>1</sup>
1980	915.921		...	...	...	...	...	...
1985	1.575.050	11,6	463.615	...	...	...	...	...
1990	1.626.517	-55,7	456.731	-38,6	189.659	-43,7	980.127	-62,2
1991	1.528.941	-6,0	434.588	-4,8	207.537	9,4	886.816	-9,5
1992	1.492.622	-2,4	458.089	5,4	209.978	1,2	824.555	-7,0
1993	1.814.485	21,6	580.074	26,6	187.842	-10,5	1.046.569	26,9
1994	1.726.653	-4,8	428.988	-26,0	180.570	-3,9	1.117.095	6,7
1995	2.072.738	20,0	612.130	42,7	214.137	18,6	1.246.472	11,6
1996	1.810.162	-12,7	519.880	-15,1	190.771	-10,9	1.099.511	-11,8
1997	1.854.368	2,4	569.026	9,5	233.887	22,6	1.051.455	-4,4
1998	1.895.631	2,2	550.836	-3,2	186.016	-20,5	1.158.779	10,2
I sem.	839.686	3,8	243.324	-12,7	84.404	-14,5	511.959	18,6
I trim.	414.933	13,3	125.463	-5,9	30.363	-19,2	259.107	32,8
II trim.	424.753	-4,2	117.861	-18,9	54.041	-11,7	252.852	6,8
II sem.	1.055.944	1,0	307.512	5,9	101.612	-24,8	646.820	4,4
III trim.	444.674	2,9	130.865	-0,3	41.747	-30,3	272.062	12,8
IV trim.	611.271	-0,3	176.647	11,0	59.865	-20,4	374.758	-1,0
<b>1999</b>	<b>2.121.792</b>	<b>11,9</b>	<b>529.725</b>	<b>-3,8</b>	<b>214.882</b>	<b>15,5</b>	<b>1.377.185</b>	<b>18,8</b>
I sem.	909.893	8,4	251.823	3,5	98.659	16,9	559.411	9,3
I trim.	412.619	-0,6	125.072	-0,3	52.741	73,7	234.806	-9,4
gennaio	128.210	15,4	46.465	25,0	12.366	62,2	69.379	4,6
febbraio	125.641	-27,8	38.634	-15,7	16.490	52,3	70.518	-39,9
marzo	158.768	22,2	39.974	-5,8	23.884	100,5	94.910	25,7
II trim.	497.274	17,1	126.751	7,5	45.919	-15,0	324.605	28,4
aprile	137.699	2,3	44.479	26,0	11.086	-23,5	82.134	-3,2
maggio	186.839	27,1	40.200	2,6	16.913	-5,1	129.726	44,2
giugno	172.736	20,7	42.071	-3,0	17.920	-17,5	112.745	44,5
II sem.	1.211.898	14,8	277.903	-9,6	116.222	14,4	817.773	26,4
III trim.	563.744	26,8	148.417	13,4	49.037	17,5	366.291	34,6
luglio	224.790	17,7	64.390	16,3	15.123	-40,2	145.276	31,8
agosto	166.912	41,2	41.417	28,4	19.964	159,3	105.530	34,8
settembre	172.042	27,0	42.610	-1,5	13.949	59,6	115.484	38,3
IV trim.	648.154	6,0	129.486	-26,7	67.186	12,2	451.482	20,5
ottobre	242.387	31,5	39.459	-31,3	27.039	36,4	175.890	64,3
novembre	155.943	-10,8	42.266	19,0	21.346	19,8	92.332	-24,0
dicembre	249.824	-0,9	47.762	-42,9	18.802	-15,4	183.261	25,4
<b>2000</b>	<b>1.964.017</b>	<b>-7,4</b>	<b>610.026</b>	<b>15,2</b>	<b>244.811</b>	<b>13,9</b>	<b>1.109.180</b>	<b>-19,5</b>
I sem.	943.089	3,6	286.121	13,6	129.887	31,7	527.080	-5,8
I trim.	454.354	10,1	122.894	-1,7	55.608	5,4	275.852	17,5
gennaio	139.713	9,0	42.902	-7,7	13.328	7,8	83.483	20,3
febbraio	173.603	38,2	39.770	2,9	19.549	18,6	114.283	62,1
marzo	141.038	-11,2	40.221	0,6	22.731	-4,8	78.086	-17,7
II trim.	488.735	-1,7	163.227	28,8	74.280	61,8	251.228	-22,6
aprile	141.856	3,0	54.210	21,9	25.756	132,3	61.890	-24,6
maggio	154.026	-17,6	48.296	20,1	20.353	20,3	85.377	-34,2
giugno	192.852	11,6	60.721	44,3	28.170	57,2	103.961	-7,8
II sem.	1.020.928	-15,8	323.905	16,6	114.924	-1,1	582.100	-28,8
III trim.	451.545	-19,9	141.984	-4,3	56.536	15,3	253.025	-30,9
luglio	174.963	-22,2	50.475	-21,6	33.039	118,5	91.449	-37,1
agosto	118.528	-29,0	39.317	-5,1	11.389	-43,0	67.822	-35,7
settembre	158.054	-8,1	52.192	22,5	12.107	-13,2	93.755	-18,8
IV trim.	569.384	-12,2	181.920	40,5	58.388	-13,1	329.075	-27,1
ottobre	192.088	-20,8	61.860	56,8	20.708	-23,4	109.519	-37,7
novembre	154.644	-0,8	52.678	24,6	17.342	-18,8	84.625	-8,3
dicembre	222.652	-10,9	67.383	41,1	20.338	8,2	134.931	-26,4

<sup>1</sup>Variatione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Il tema

L'analisi

Congiuntura

La ricerca

Libri e riviste

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

Numero		Persone fisiche domiciliate in:				Persone giuridiche domiciliate in:				Totale generale
		Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	
<b>PPP</b>	1995	558	385	156	1.099	108	66	...	174	1.273
	1996	610	332	161	1.103	59	75	2	136	1.239
	1997	643	381	204	1.228	79	77	4	160	1.388
	1998	674	450	204	1.328	67	61	4	132	1.460
	1999	755	375	217	1.347	56	37	1	94	1.441
	2000	735	403	214	1.352	69	45	2	116	1.468
	Var. % '99-'00	-2,6	7,5	-1,4	0,4	23,2	21,6	100,0	23,4	1,9
<b>Edificati</b>	1995	1.090	373	65	1.528	146	80	...	226	1.754
	1996	1.038	341	64	1.443	120	69	1	190	1.633
	1997	885	313	79	1.277	98	63	1	162	1.439
	1998	1.043	299	77	1.419	111	67	...	178	1.597
	1999	1.073	365	82	1.520	125	62	3	190	1.710
	2000	998	331	77	1.406	120	81	...	201	1.607
	Var. % '99-'00	-7,0	-9,3	-6,1	-7,5	-4,0	30,6	...	5,8	-6,0
<b>Non edificati</b>	1995	932	157	31	1.120	256	26	1	283	1.403
	1996	954	172	26	1.152	275	55	...	330	1.482
	1997	1.124	195	45	1.364	203	39	...	242	1.606
	1998	1.049	198	39	1.286	170	19	...	189	1.475
	1999	1.075	152	51	1.278	259	29	...	288	1.566
	2000	1.067	157	34	1.258	196	28	5	229	1.487
	Var. % '99-'00	-0,7	3,3	-33,3	-1,6	-24,3	-3,4	...	-20,5	-5,0
<b>Totale</b>	1995	2.580	915	252	3.747	510	172	1	683	4.430
	1996	2.602	845	251	3.698	454	199	3	656	4.354
	1997	2.652	889	328	3.869	380	179	5	564	4.433
	1998	2.766	947	320	4.033	348	147	4	499	4.532
	1999	2.903	892	350	4.145	440	128	4	572	4.717
	2000	2.800	891	325	4.016	385	154	7	546	4.562
	Var. % '99-'00	-3,5	-0,1	-7,1	-3,1	-12,5	20,3	75,0	-4,5	-3,3
<b>Valore</b>										
<b>PPP</b>	1995	221.399	138.755	76.755	436.909	96.846	78.374	...	175.220	612.130
	1996	211.649	111.985	83.088	406.723	38.826	73.863	468	113.157	519.880
	1997	215.843	139.293	91.933	447.069	61.030	56.838	4.090	121.957	569.026
	1998	232.162	151.658	81.518	465.337	39.672	44.191	1.635	85.498	550.836
	1999	256.479	126.839	91.296	474.614	24.795	29.986	330	55.111	529.725
	2000	266.036	148.097	110.015	524.147	38.145	45.013	2.720	85.878	610.026
	Var. % '99-'00	3,7	16,8	20,5	10,4	53,8	50,1	724,2	55,8	15,2
<b>Edificati</b>	1995	576.716	150.029	38.566	765.311	330.638	150.522	...	481.161	1.246.472
	1996	535.401	163.760	38.218	737.380	200.722	161.369	40	362.131	1.099.511
	1997	539.780	151.190	54.522	745.492	133.157	172.156	650	305.963	1.051.455
	1998	608.969	165.845	89.999	864.813	153.347	140.619	...	293.966	1.158.779
	1999	628.014	164.584	51.121	843.719	268.766	235.100	29.600	533.466	1.377.185
	2000	505.012	157.385	58.772	721.169	211.532	176.479	...	388.011	1.109.180
	Var. % '99-'00	-19,6	-4,4	15,0	-14,5	-21,3	-24,9	...	-27,3	-19,5
<b>Non edificati</b>	1995	114.051	9.331	6.947	130.329	72.023	11.485	300	83.808	214.137
	1996	110.661	10.970	5.193	126.824	55.259	8.688	...	63.947	190.771
	1997	123.637	17.637	12.151	153.424	56.626	23.837	...	80.463	233.887
	1998	117.261	21.646	4.015	142.923	32.716	10.378	...	43.094	186.016
	1999	130.169	13.247	10.103	153.520	45.793	15.569	...	61.362	214.882
	2000	153.459	26.017	5.132	184.609	43.389	15.712	1.101	60.202	244.811
	Var. % '99-'00	17,9	96,4	-49,2	20,3	-5,2	0,9	...	-1,9	13,9
<b>Totale</b>	1995	912.166	298.115	122.269	1.332.549	499.507	240.381	300	740.189	2.072.738
	1996	857.712	286.716	126.499	1.270.926	294.808	243.919	508	539.235	1.810.162
	1997	879.259	308.120	158.606	1.345.985	250.812	252.832	4.740	508.383	1.854.368
	1998	958.392	339.149	175.532	1.473.073	225.735	195.188	1.635	422.558	1.895.631
	1999	1.014.662	304.671	152.520	1.471.853	339.354	280.655	29.930	649.939	2.121.792
	2000	924.507	331.500	173.919	1.429.926	293.066	237.204	3.821	534.091	1.964.017
	Var. % '99-'00	-8,9	8,8	14,0	-2,8	-13,6	-15,5	-87,2	-17,8	-7,4

## 5 Numero e valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari per regione, subregione e comprensorio, dal 1996

	Numero						Valore					
	1996	1997	1998	1999	2000	Var. % 99-00	1996	1997	1998	1999	2000	Var. % 99-00
<b>Regione Tre Valli</b>	<b>609</b>	<b>481</b>	<b>457</b>	<b>528</b>	<b>524</b>	<b>-0,8</b>	<b>76.610</b>	<b>70.177</b>	<b>80.151</b>	<b>82.897</b>	<b>77.712</b>	<b>-6,3</b>
Sub-Regione Leventina	257	210	179	217	190	-12,4	28.379	29.659	37.193	37.420	23.279	-37,8
Compr. Alta Leventina	67	73	57	78	69	-11,5	7.822	7.824	8.505	12.638	10.021	-20,7
Compr. Media Leventina	120	95	91	84	79	-6,0	9.637	8.437	9.842	11.634	8.307	-28,6
Compr. Bassa Leventina	70	42	31	55	42	-23,6	10.920	13.397	18.846	13.148	4.951	-62,3
Sub-Regione Blenio	200	154	164	166	172	3,6	20.093	13.950	15.829	19.209	18.869	-1,8
Compr. Alto Blenio	60	40	47	34	41	20,6	6.067	3.474	6.256	2.865	8.289	189,4
Compr. Medio Blenio	68	45	48	69	41	-40,6	8.395	5.634	5.443	12.206	3.881	-68,2
Compr. Basso Blenio	72	69	69	63	90	42,9	5.631	4.842	4.130	4.138	6.698	61,9
Sub-Regione Riviera	152	117	114	145	162	11,7	28.138	26.569	27.130	26.269	35.564	35,4
<b>Reg. Locarnese e V. Maggia</b>	<b>1.254</b>	<b>1.404</b>	<b>1.390</b>	<b>1.456</b>	<b>1.371</b>	<b>-5,8</b>	<b>480.300</b>	<b>535.934</b>	<b>548.695</b>	<b>554.544</b>	<b>540.445</b>	<b>-2,5</b>
Sub-Regione Sp. Destra	571	744	748	681	682	0,1	341.859	405.865	400.077	403.507	367.753	-8,9
Sub-Regione Gambarogno	145	159	161	165	193	17,0	45.853	44.601	47.409	47.395	66.618	40,6
Sub-Regione Verzasca	240	206	214	257	201	-21,8	62.485	53.610	72.164	62.869	64.786	3,0
Compr. Verzasca Valle	80	58	51	50	49	-2,0	8.484	4.662	7.525	4.815	5.898	22,5
Compr. Verzasca Piano	160	148	163	207	152	-26,6	54.001	48.948	64.639	58.054	58.888	1,4
Sub-Regione Melezza	78	74	65	91	97	6,6	13.863	13.172	11.528	15.432	18.666	21,0
Compr. Centovalli	47	48	41	38	57	50,0	3.314	5.905	3.588	4.046	6.333	56,5
Compr. T. Pedemonte	31	26	24	53	40	-24,5	10.549	7.267	7.940	11.386	12.334	8,3
Sub-Regione Onsernone	29	37	32	44	30	-31,8	1.222	3.548	2.634	4.397	1.814	-58,8
Sub-Regione V. Maggia	191	184	170	218	168	-22,9	15.019	15.138	14.884	20.943	20.808	-0,6
Compr. Lavizzara	23	39	13	27	26	-3,7	953	1.017	847	1.294	1.191	-8,0
Compr. Rovana	41	29	39	55	27	-50,9	1.148	1.263	1.658	5.220	1.798	-65,6
Compr. Fondo V. Maggia	127	116	118	136	115	-15,4	12.919	12.858	12.379	14.429	17.819	23,5
<b>Regione Bellinzonese</b>	<b>362</b>	<b>306</b>	<b>387</b>	<b>415</b>	<b>358</b>	<b>-13,7</b>	<b>149.705</b>	<b>115.392</b>	<b>182.652</b>	<b>163.117</b>	<b>174.679</b>	<b>7,1</b>
Sub-Regione Bellinzona	300	242	316	341	282	-17,3	123.729	99.075	147.974	133.704	119.282	-10,8
Sub-Regione P. Magadino	62	64	71	74	76	2,7	25.976	16.317	34.677	29.413	55.397	88,3
<b>Regione Luganese</b>	<b>1.576</b>	<b>1.680</b>	<b>1.690</b>	<b>1.694</b>	<b>1.697</b>	<b>0,2</b>	<b>875.054</b>	<b>926.868</b>	<b>836.689</b>	<b>1.014.439</b>	<b>904.189</b>	<b>-10,9</b>
Sub-Regione Lugano	857	948	957	966	984	1,9	653.874	706.783	606.340	717.950	688.541	-4,1
Sub-Regione V. Lugano	368	362	385	338	332	-1,8	97.995	103.401	123.016	144.069	105.450	-26,8
Compr. Veduggio	166	148	165	127	135	6,3	50.251	55.206	55.594	96.644	60.901	-37,0
Compr. Capriasca	163	185	185	181	173	-4,4	43.226	45.362	64.594	44.346	41.183	-7,1
Compr. Valcolla	39	29	35	30	24	-20,0	4.519	2.833	2.828	3.079	3.367	9,4
Sub-Regione Malcantone	351	370	348	390	381	-2,3	123.185	116.683	107.333	152.420	110.198	-27,7
Compr. Alto Malcantone	51	49	58	56	62	10,7	12.522	8.471	7.824	9.162	10.670	16,5
Compr. Medio Malcantone	110	116	111	99	140	41,4	30.536	30.302	25.593	33.520	28.374	-15,4
Compr. Basso Malcantone	190	205	179	235	179	-23,8	80.128	77.911	73.916	109.738	71.154	-35,2
<b>Regione Mendrisiotto</b>	<b>553</b>	<b>562</b>	<b>608</b>	<b>624</b>	<b>612</b>	<b>-1,9</b>	<b>228.492</b>	<b>205.996</b>	<b>247.444</b>	<b>306.795</b>	<b>266.991</b>	<b>-13,0</b>
Sub-Regione Chiasso	122	131	155	173	154	-11,0	62.444	73.675	106.001	111.914	71.794	-35,8
Sub-Regione Mendrisio	355	369	386	380	406	6,8	152.875	121.430	126.556	182.543	187.339	2,6
Sub-Regione Muggio	76	62	67	71	52	-26,8	13.173	10.891	14.887	12.338	7.858	-36,3
<b>Cantone</b>	<b>4.354</b>	<b>4.433</b>	<b>4.532</b>	<b>4.717</b>	<b>4.562</b>	<b>-3,3</b>	<b>1.810.162</b>	<b>1.854.368</b>	<b>1.895.631</b>	<b>2.121.792</b>	<b>1.964.017</b>	<b>-7,4</b>

Il tema

L'analisi

Congiuntura

La ricerca

Libri e riviste