

Continua l'andamento oscillatorio del mercato

Interventi del dir. Gianluigi Piazzini e del dott. Peter Riedi

Ermete Gauro, Ustat

- Aumento dell'1,5% del numero di trapassi e del 6,5% del loro valore.
- Le transazioni riguardano oggetti di valore più alto.
- In crescita il valore delle transazioni di PPP e di terreni non edificati, stazionario quello dei terreni edificati.
- Si stabilizza anche il peso delle vendite all'asta, il cui valore rappresenta il 13,6% del totale.
- La ripresa tocca essenzialmente il mercato esterno, mentre rimane stabile quello interno, e in particolare le persone giuridiche.
- Variazioni contrastanti nelle regioni: positive per il Locarnese e il Luganese, negative per le altre.

Un mercato costante nell'alternanza

Si conferma per il 1997 la regola dell'altalena: questa volta le cifre indicano un rialzo. Dal 1992 assistiamo quindi a un continuo alternarsi di anni positivi e negativi, attorno a valori che corrispondono alla metà del massimo raggiunto nel 1989. Si può perciò parlare di una caratteristica costante del mercato degli anni novanta.

La stabilità del mercato è confermata dalla leggera variazione del numero di transazioni (+1,5%), mentre il valore complessivo aumenta in modo più marcato (+6,5%). Il valore medio è di conseguenza leggermente aumentato, passando da 368.000 fr. a 386.000 fr. Prendendo in considerazione la distribuzione delle frequenze (tab. 9) vediamo che c'è uno spostamento delle transazioni verso categorie di valore medio-alte. Il numero di transazioni di oggetti delle categorie di valore inferiore ai 100'000.- fr. diminuisce leggermente (-3,3%), mentre aumenta quello delle transazioni superiori ai 500'000.- fr. Fanno eccezione le PPP il cui valore aumenta in quasi tutte le categorie, eccetto quella superiore (5 e + milioni) e

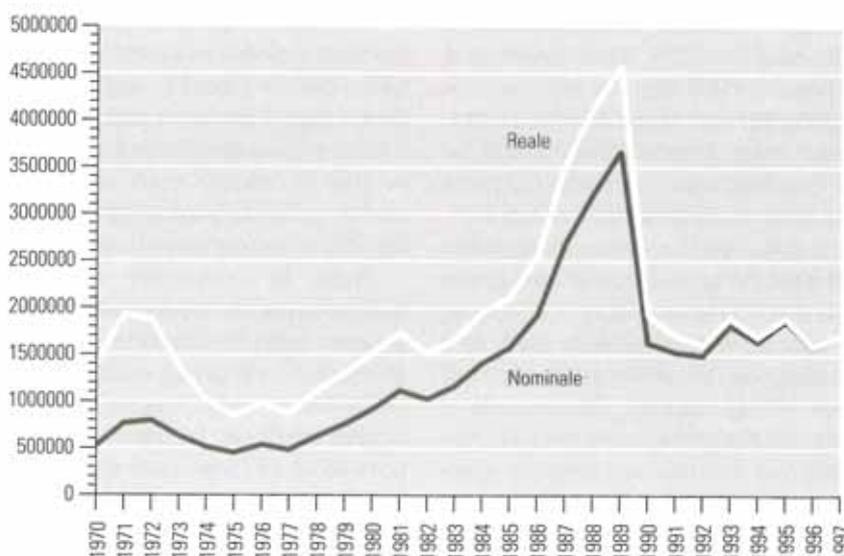
quella fra i 100 e i 200 mila fr.

Analizzando la variazione per oggetto (PPP, edificato, non edificato) notiamo che è positiva per le PPP (+15,6) e per i terreni non edificati

(+35,0%), mentre è negativa (-3,2%) per i terreni edificati. Per questi ultimi si ripete, in termini superiori, il calo già riscontrato nel 1996. Questo specifico segmento, che rappresenta pur sempre la parte più importante delle transazioni, con il 53,9% del valore complessivo, pare quindi subire più degli altri gli effetti negativi dell'attuale situazione economica.

Dopo due anni di variazioni importanti e contrastanti (+23,9 % nel 1995, -44,6 % nel 1996) le vendite all'asta si attestano sui valori del 1996, con un leggero aumento (+6,4 %). Questo particolare mercato continua quindi ad essere importante, pur ridimensionato rispetto al picco del 1995.

Grafico 1 Valori nominali e reali, in migliaia di fr. (al potere d'acquisto del 1997), delle transazioni immobiliari nel Cantone Ticino, dal 1970



Prospettive: siamo di fronte a un'inversione di tendenza positiva?

Contributo del dott. P. Riedi, consulente economico e finanziario.

In generale

Il 1997 ha segnato a partire dal secondo semestre un primo importante segnale di inversione di tendenza. L'impressione registrata dagli operatori di mercato è confermata dalle statistiche dei trapassi. La tab. 6 evidenzia in modo chiaro questa evoluzione con tassi di crescita attorno al 15%.

Si tratta di un primo segnale che sta comunque proseguendo anche in questi primi mesi del 1998. La ripresa del mercato si ripercuote per il momento solo sulle transazioni della sostanza esistente. Riflessi positivi sull'edilizia non sono da aspettarsi in tempi ravvicinati.

L'impressione degli operatori è comunque quella di un mercato che sta assorbendo lentamente la sovrafferta prodotta nel decennio passato. Oggi ci si rende conto che in certi segmenti di mercato la domanda non può più approfittare di una posizione di forza, poiché l'offerta si è fatta decisamente più rara.

Tra questi segmenti citiamo:

- terreni edificabili per case mono e bifamiliari (la categoria generale terreni non edificati ha avuto l'aumento più importante +17,5%)
- case per uso proprio o di vacanze (a quest'ultimo proposito si noti il forte aumento delle PPP acquistate da stranieri +24,2% o da acquirenti di altri cantoni +14,5%).

La situazione resta difficile per gli immobili a reddito, attualmente ancora sotto forte pressione per via della tendenza al ribasso degli affitti (vedi riduzione tassi ipotecari) e di riflesso per i terreni per case plurifamiliari. Nuovi stabili a reddito continuano a non essere concorrenziali rispetto a quelli esistenti, questo anche se si considera la possibilità di poter costruire a prezzi inferiori e di poter usufruire di tassi d'interesse ad uno dei minimi storici.

In particolare:

- Interessante aumento delle persone giuridiche acquirenti di unità in PPP con sede in Ticino: è il riflesso del maggiore interesse commerciale per le operazioni di vendita in PPP che riguardano soprattutto stabili esistenti convertiti o convertibili in condominio e venduti a prezzi vantaggiosi.
- Sempre le persone giuridiche confermano lo scarso interesse per le nuove costruzioni (vedi forte calo nell'acquisto di terreni non edificati). Le PG sono di regola i promotori di grossi complessi a reddito, che come detto in precedenza non ancora concorrenziali rispetto alle costruzioni esistenti.
- L'aumento più consistente delle vendite di PPP si trova nelle fasce basse e in quelle alte; quindi nelle piccole unità quasi sempre di vacanze e negli appartamenti di lusso, anche qui con un'influenza positiva di acquirenti stranieri.

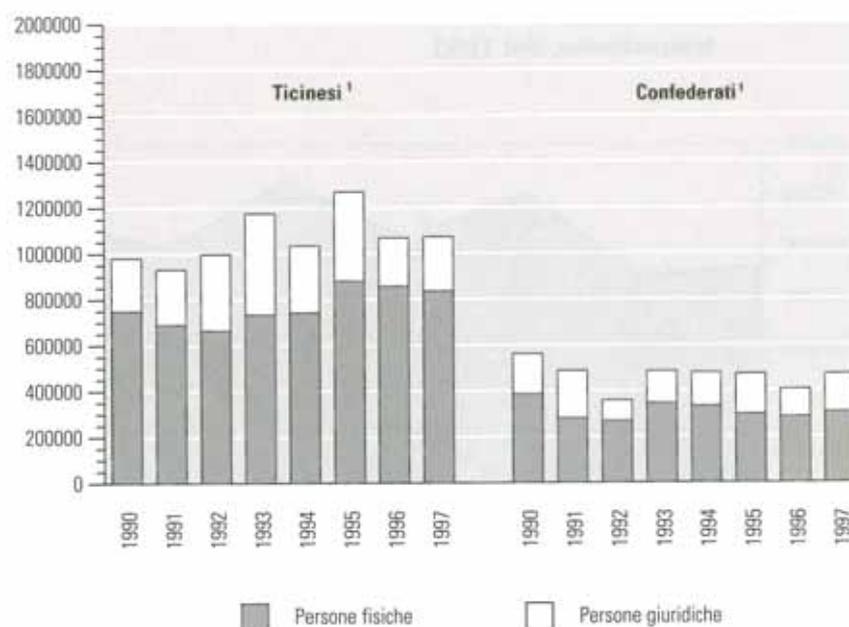
Anche l'aumento nella fascia media dei valori tra i 200 e i 500 mila franchi, che comprende la maggioranza delle unità vendute agli indigeni, rispecchia l'andamento positivo di questo mercato. Qui si sono create diverse interessanti opportunità di acquisto anche grazie alla conversione in PPP di vecchi stabili venduti all'asta o direttamente dagli istituti bancari.

In crescita soprattutto il mercato esterno

Prendiamo qui in considerazione solo gli acquisti (schema a pag. 8 e tab. 7): il confronto con le vendite richiede un'analisi particolare poiché occorre tener conto della varietà degli operatori (privati, agenzie immobiliari, aziende, ecc.) e dei motivi che li inducono a porre sul mercato i loro beni.

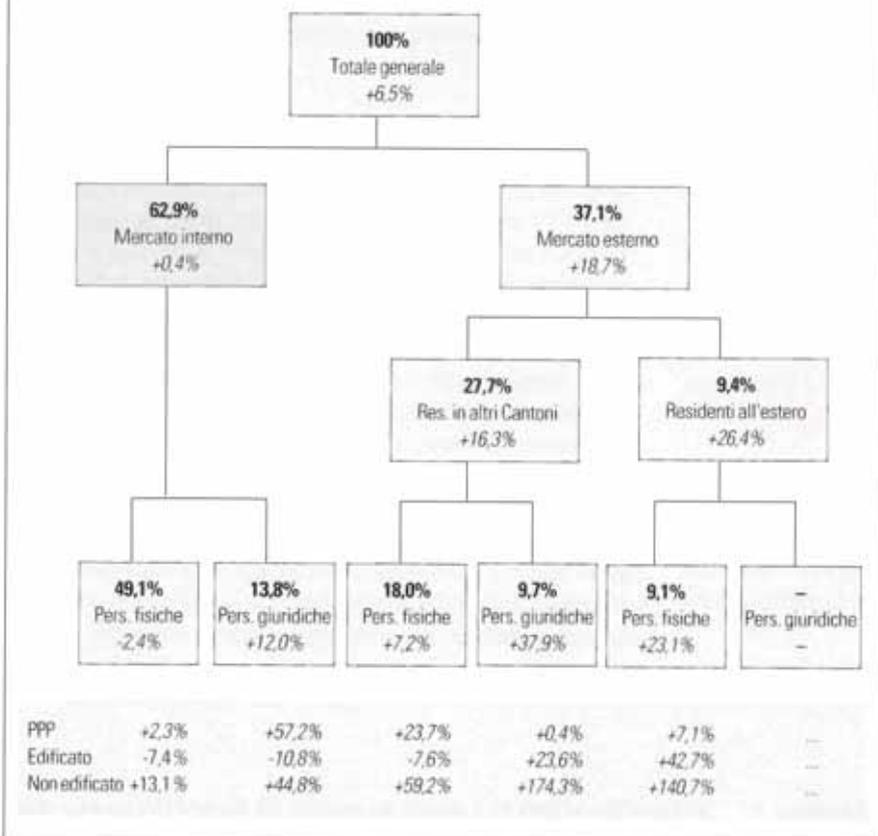
L'aumento del 1997 è dovuto soprattutto al mercato esterno (+18,7%). La ripresa di questa componente è più accentuata per i residenti all'estero (+26,4%), che tuttavia rappresentano solo il 9,4% del totale degli acquirenti. Il mercato confederato accresce la sua importanza, che sale al 27,7% del totale; l'aumento del valore delle transazioni di questo comparto è stato, rispetto al 1996, del 16,3%. Le più attive sul mercato sono state le persone giuridiche, con un aumento del 37,9%, mentre gli acquisti delle persone fisiche sono aumentati in misura minore (+7,2%). Da notare che l'aumento caratterizza tutti gli oggetti, ad

Grafico 2 Valore (in 1000 fr.) degli acquisti di fondi da parte dei 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

Principali segmenti del mercato immobiliare e variazioni percentuali (in corsivo) del valore degli acquisti nel 1997 rispetto al 1996



eccezione dei terreni edificati, i cui acquisti da parte delle persone fisiche sono diminuiti (-7,6%).

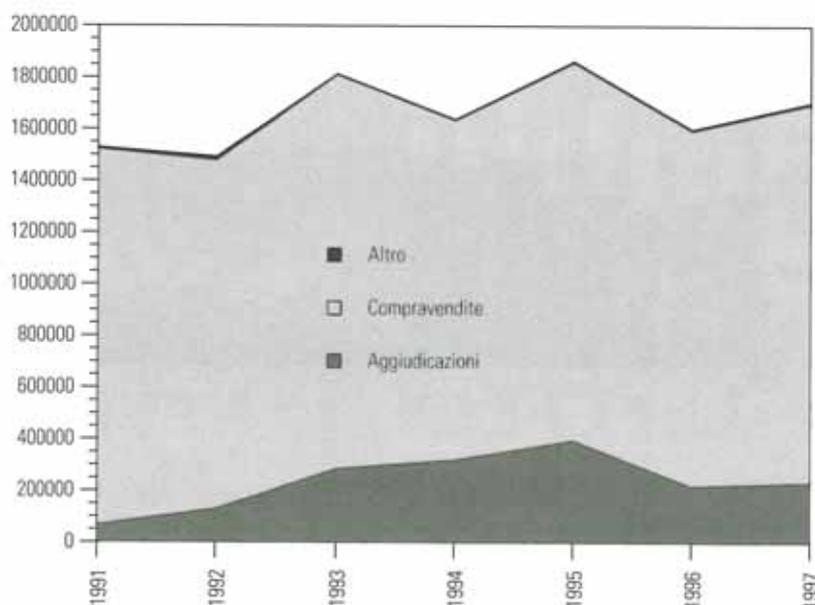
Stazionario invece il mercato interno (+0,4%), grazie soprattutto alle persone giuridiche (+12,0%), mentre continua la diminuzione, pur contenuta, degli acquisti da parte delle persone fisiche (-2,4%). Per quanto riguarda gli oggetti, aumentano le transazioni delle PPP e dei terreni non edificati, mentre sono in diminuzione quelle di terreni edificati, sia per quanto riguarda le persone fisiche che giuridiche. Le difficoltà di questo segmento toccano quindi sia i privati (in generale indirizzati all'acquisto di case monofamiliari), sia gli investitori istituzionali (indirizzati quindi più verso edifici a reddito, quindi di tipo plurifamiliare), a conferma delle difficoltà attuali del mercato dell'alloggio.

Grande differenza fra le regioni

Molto irregolare il comportamento del mercato nelle regioni: in due (Locarnese e Luganese) è in crescita, in tre (Bellinzonese, Mendrisiotta e Tre Valli) è invece in calo.

Il Locarnese ha la crescita più sostanziosa (+17,4%); al suo interno tuttavia si registrano situazioni molto eterogenee. Il mercato immobiliare nella Sponda Destra, che rappresenta i 3/4 del valore delle transazioni nelle regioni, continua a essere caratterizzato da importanti variazioni annue di analoga entità ma di segno opposto: nel 1997 è il turno della crescita (+27,9%). L'ampiezza delle oscillazioni (attorno agli 80 - 100 mio) è tale e così regolare da costituire una particolarità, le cui ragioni non sono facilmente interpretabili. Continua invece la flessione nelle Terre di Pedemonte (-31,1%): in due anni il valore delle transazioni si è praticamente dimezzato. In calo il mercato nella Verzasca (-11,5%), mentre rimane tutto sommato stabile quello della Valle Maggia. La grande crescita dell'Onsernone è da riferire a valori assoluti di poca entità, per cui è sufficiente una transazione per determinare variazioni importanti.

Grafico 3 Valore delle transazioni immobiliari per tipo di transazione, dal 1991



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 permutate con conguaglio, anche alle donazioni, agli esercizi dei diritti di recupera, di prelazione o di riversione, alle permutate 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 attuale 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 pochi anni fa e che invece, nel 1993, 1994 e 1995 rappresentava circa un quinto del valore complessivo dei trapassi.
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 permutate 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 disperate che vanno dalle casette monofamiliari al grande palazzo, al capannone industriale, alla stalla.

Tab. 1 Variazione percentuale delle transazioni immobiliari per genere di oggetto, dal 1992

	92-93	93-94	94-95	95-96	96-97 ^a
Numero					
PPP	24,0	-21,0	20,5	-2,7	11,6
Edificato	4,1	2,8	11,7	-6,6	-11,8
Non edificato	8,8	-23,6	4,6	5,7	7,7
Totale	11,1	-14,1	11,6	-1,6	1,5
Valore					
PPP	26,6	-25,9	35,1	-17,7	15,6
Edificato	26,9	-2,7	4,2	-10,9	-3,2
Non edificato	-10,5	-1,0	17,3	-20,5	35,0
Totale	21,6	-9,7	13,8	-14,1	6,5

Anche nel Luganese il mercato è in crescita, anche se più contenuta (+10,5%). Essa è circoscritta però all'area dell'agglomerato (Lugano, Vedeggio e Capriasca), nella Valcolla e nel Malcantone il mercato invece è in calo.

Per il Bellinzonese continua il calo già registrato nel 1996: in due anni (1995-1997) il mercato è sceso da 195 a 115 milioni (-40,1%)! Si è quindi interrotto bruscamente il buon andamento degli anni immediatamente successivi al crollo del 1990. La flessione tocca sia l'area urbana (-7,9%), sia il Piano di Magadino, in modo più marcato (-37,2%).

Si conferma il calo anche nelle Tre

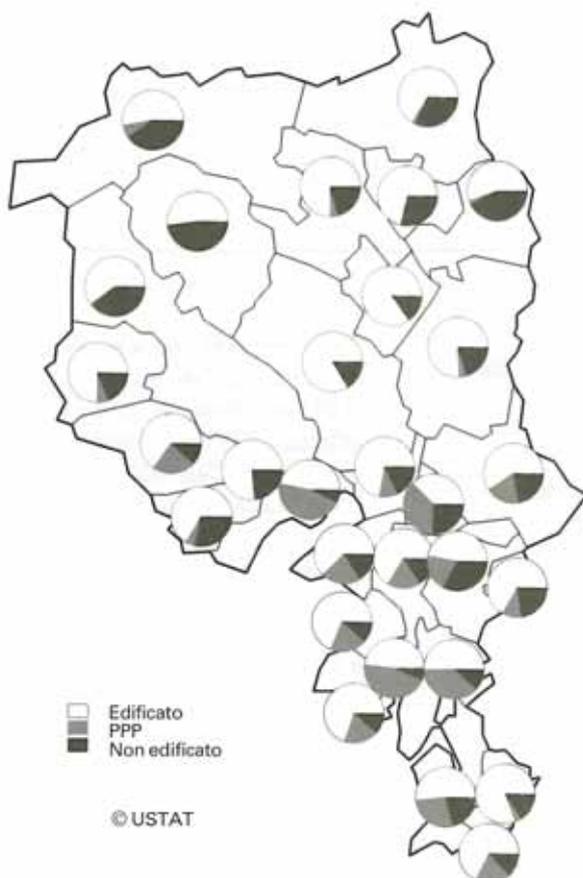
Opinioni dall'interno

Contributo di Gianluigi Piazzini, direttore della Gestione immobiliare della Fidinam

E' sempre difficile fare commenti al di là di quanto risulta evidente. Possiamo per esempio facilmente leggere la bolla finanziaria trascinata non tanto dal costo del denaro rimasto in quel periodo più o meno costante ma da un'incontenibile certezza di plusvalenza immediata dell'investimento immobiliare. Infatti nel periodo 1986-89 il volume delle vendite si è pressoché raddoppiato toccando il massimo storico di quasi 3 miliardi e 700 milioni. Un periodo di facile profitto di cui approfittò pure il socio occulto della speculazione, cioè lo Stato, che intascò centinaia di milioni di plusvalore. Poi gli anni novanta con il brusco risveglio; già nel '90 il volume delle compravendite crollò miseramente. Lo choc dei primi anni '90 fu brutale. Complici il costo denaro e gli alti costi di costruzione ed il mercato si contrasse paurosamente. Alla luce dei volumi degli ultimi anni non si può certo dire che esso si sia nel frattempo risollevato. Galleggiamo infatti intorno a valori che a stento raggiungono la metà dell'anno della massima euforia, oltretutto senza profitti, visto che lo Stato incassa oggi solo un pugno di milioni in tasse. Si può ben dire dalle stelle alle stalle! In termini reali, cioè deflazionando i valori, nel 1997 si è venduto come nel 1981. Non va inoltre dimenticato che

parte di questi volumi è stato trascinata anche alle vendite forzate che fino ad alcuni anni fa rappresentavano quasi 1/5 delle contrattazioni. Da un paio d'anni l'incidenza delle aggiudicazioni è comunque scesa intorno al 13-14% del volume segno che buona parte delle compravendite possono essere ora considerate spontanee. Interessante notare come la vendita in condominio (PPP) incida parecchio sul volume. Qualche anno fa eravamo convinti che ciò fosse dovuto alle aggiudicazioni di quei palazzi frazionati nell'era delle disdette-vendite. A proposito, di quegli speculatori d'oltre Gottardo non se ne è salvato neanche uno! Ora però constatiamo che l'incidenza delle PPP rimane costante, segno che il mercato risponde positivamente alla sollecitazione dello scontato. Che il condominio passando per la porta secondaria stia prendendo piede? Una domanda più che legittima che troverà conferma solo nei prossimi anni quando i dati saranno più significativi. Previsioni future? Francamente pensiamo che ci si assesterà sugli ultimi volumi. Intanto le vendite forzate dovrebbero diminuire ed il basso costo del denaro induce i potenziali venditori a pazientare senza affanno in attesa di tempi migliori. Una certa domanda potrà essere forse movimentata dalle enormi prese di profitto del mercato borsistico che sembra aver esaurito tutto il suo slancio, ma non consideriamo ciò determinante. Ma più che il volume saranno i profitti che si ricomporranno. Il periodo della svendita è pressoché finito.

Grafico 4 Valore delle transazioni immobiliari per genere di oggetto e comprensorio, nel 1997 (ripartizioni %)



Valli (-8,6%), dove la crescita del 1995 si è dimostrata piuttosto effimera. La flessione colpisce particolarmente la Valle di Blenio (-30,6%), mentre più contenuta risulta nella Riviera (-6,1%). In crescita invece il mercato nella Leventina, limitatamente però alla Bassa Valle (+22,7%).

Continua pure la flessione nel Mendrisiotto (-9,8%), dove tuttavia si registra una crescita nell'area urbana di Chiasso (+18,0%): dopo il crollo del 1996 si tratta di una boccata di ossigeno. Si interrompe invece bruscamente, dopo due anni, la crescita nella sub-regione di Mendrisio (-20,5%).

Va tuttavia tenuto conto, in generale, che nelle aree più piccole (dal punto di vista demografico piuttosto che geografico), con un mercato di dimensioni ridotte, le variazioni possono essere dovute a eventi particolari (transazioni specifiche, di valore elevato, che non si ripetono ogni anno, per esempio).

In conclusione, per tre regioni il mercato è in calo per il secondo anno consecutivo: è la prima volta dal 1992 che avviene una variazione dello stesso segno. Se si tratta di una tendenza, in un mercato caratterizzato invece da una forte oscillazione, lo potremo verificare con i dati del 1998. ■

Tab. 3 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	1.313.946	-13,9	319.010	12,2	1.632.956	-9,8	4.315	-4,1	1.263	...	1.638.534	-9,7
1995	1.462.112	11,3	395.195	23,9	1.857.307	13,7	2.064	-52,2	4.678	270,4	1.864.049	13,8
1996	1.375.276	-5,9	218.916	-44,6	1.594.192	-14,2	2.195	6,3	4.318	-7,7	1.600.705	-14,1
1997 ⁴	1.463.426	6,4	232.954	6,4	1.696.380	6,4	3.231	47,2	5.335	23,6	1.704.946	6,5

¹ Compresi gli esercizi dei diritti di compera

² Variazione rispetto all'anno precedente

³ Cessioni e permuta con conguaglio

Tab. 5 Numero e valore nominale e reale in 1.000 fr. (al potere d'acquisto del 1997) delle transazioni immobiliari¹ nel Cantone, dal 1970

Anni	Numero	Variazione ²		Valore nominale	Variazione ²		Valore reale	Variazione ²	
		Ass.	%		Ass.	%		Ass.	%
1970	6.204	...	...	523.726	...	...	1.405.741	...	...
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	1.638.534	-175.951	-9,7	1.689.930	-197.559	-10,5
1995	4.423	461	11,6	1.864.049	225.515	13,8	1.888.395	198.465	11,7
1996	4.341	-82	-1,9	1.600.705	-280.999	-15,1	1.608.682	-279.713	-14,8
1997 ⁴	4.421	80	1,8	1.704.946	121.896	7,7	1.704.946	96.264	6,0

¹ Compravendite, esercizio diritto di compera, pubblici incanti, aggiudicazioni ed espropriazioni

² Rispetto all'anno precedente

Tab. 6 Numero e valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari per genere di oggetto, dal 1981

	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
1981	6.689	13,1	...	...	...	...	1.116.876	21,9	...	...	...	...
1982	6.252	-6,5	...	...	...	...	1.027.730	-8,0	...	...	...	...
1983	5.828	-6,8	...	...	...	...	1.165.339	13,4	...	...	...	...
1984	6.126	5,1	...	...	...	...	1.411.785	21,1	...	...	...	...
1985	6.285	2,6	1.590	...	...	...	1.575.050	11,6	463.615	...	...	...
1986	6.254	-0,5	1.677	5,5	...	...	1.923.891	22,1	488.464	5,4	...	...
1987	7.326	17,1	1.918	14,4	...	...	2.687.176	39,7	778.903	59,5	...	...
1988	7.724	5,4	2.031	5,9	...	...	3.212.226	19,5	1.011.809	29,9	...	...
1989	7.630	-1,2	1.783	-12,2	1.801	...	3.674.455	14,4	744.418	-26,4	336.834	...
1990	4.652	-39,0	1.112	-37,6	1.160	-35,6	1.626.517	-55,7	456.731	-38,6	189.659	-43,7
1991	4.219	-9,3	1.132	1,8	1.440	24,1	1.528.941	-6,0	434.588	-4,8	207.537	9,4
1992	4.151	-1,6	1.078	-4,8	1.619	12,4	1.492.622	-2,4	458.089	5,4	209.978	1,2
1993	4.612	11,1	1.337	24,0	1.762	8,8	1.814.485	21,6	580.074	26,6	187.842	-10,5
1994	3.962	-14,1	1.056	-21,0	1.342	-23,8	1.638.534	-9,7	429.638	-25,9	180.570	-3,9
1995	4.423	11,6	1.273	20,5	1.407	4,8	1.864.049	13,8	580.424	35,1	216.514	19,9
1996	4.354	-1,6	1.239	-2,7	1.488	5,8	1.600.705	-14,1	477.816	-17,7	173.386	-19,9
1997p	4.421	1,5	1.383	11,6	1.603	7,7	1.704.946	6,5	552.566	15,6	233.994	35,0
I trim.	932	-5,6	313	14,2	302	-23,7	353.290	-0,7	113.347	30,3	37.673	-22,8
Gennaio	306	-1,0	104	14,3	84	-22,2	123.470	13,8	51.377	57,5	14.818	-1,5
Febbraio	291	-4,3	92	22,7	95	-34,0	119.662	14,4	36.903	20,9	10.607	-35,2
Marzo	335	-10,4	117	8,3	123	-14,6	110.158	-22,7	45.067	14,9	12.248	-29,5
II trim.	1.058	-14,5	332	-8,3	372	-10,4	386.632	-14,5	131.956	-4,2	61.308	33,1
Aprile	360	-10,7	116	-7,9	115	0,0	124.011	-26,5	48.792	-6,8	13.008	0,7
Maggio	330	-22,9	97	-24,2	125	-23,3	128.947	-4,5	40.755	-13,0	23.867	73,7
Giugno	368	-9,6	119	10,2	132	-3,6	133.674	-9,8	42.409	10,1	24.433	25,9
III trim.	1.154	15,4	352	21,0	440	55,5	419.870	9,0	129.967	19,7	59.874	76,7
Luglio	447	11,5	157	29,8	152	35,7	172.447	4,0	63.414	37,7	21.605	40,2
Agosto	304	4,1	99	33,8	119	35,2	112.363	-2,6	36.200	57,3	21.701	60,0
Settembre	403	31,3	96	0,0	169	103,6	135.060	29,7	30.353	-23,1	16.568	237,6
IV trim.	1.277	13,1	386	23,7	489	24,1	545.154	33,7	157.296	21,7	75.139	68,3
Ottobre	447	23,1	133	35,7	182	54,2	161.197	44,8	45.812	23,7	21.760	181,0
Novembre	371	15,3	117	30,0	132	11,9	176.688	51,0	53.555	67,2	22.525	57,3
Dicembre	459	3,4	136	9,7	175	10,8	207.269	15,5	57.929	-3,7	30.854	36,7

¹ Variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Tab. 7 Numero e valore (in 1.000 fr.) degli acquisti immobiliari secondo il genere e il domicilio del l'operatore, per oggetto, dal 1992

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	1992	439	315	219	973	73	32	—	105	1.078
	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 ^a	644	380	200	1.224	79	76	4	159	1.383
	Var. % 96-97	5,6	14,5	24,2	11,0	33,9	1,3	100,0	16,9	11,6
Edificato	1992	905	367	54	1.326	97	31	—	128	1.454
	1993	929	359	69	1.357	116	40	—	156	1.513
	1994	921	374	71	1.366	135	59	—	194	1.560
	1995	1.084	371	63	1.518	145	80	—	225	1.743
	1996	1.033	340	64	1.437	120	69	1	190	1.627
	1997 ^a	882	312	79	1.273	98	63	1	162	1.435
	Var. % 96-97	-14,6	-8,2	23,4	-11,4	-18,3	-8,7	0,0	-14,7	-11,8
Non edificato	1992	977	156	26	1.159	439	21	—	460	1.619
	1993	1.007	152	28	1.187	558	17	—	575	1.762
	1994	851	109	22	982	348	16	—	364	1.346
	1995	933	157	34	1.124	256	26	1	283	1.407
	1996	960	173	25	1.158	275	55	—	330	1.488
	1997 ^a	1.121	197	43	1.361	203	39	—	242	1.603
	Var. % 96-97	16,8	13,9	72,0	17,5	-26,2	-29,1	...	-26,7	7,7
Totale	1992	2.321	838	299	3.458	609	84	—	693	4.151
	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	2.575	913	253	3.741	509	172	1	682	4.423
	1996	2.603	842	250	3.698	454	199	3	656	4.354
	1997 ^a	2.647	889	322	3.858	380	178	5	563	4.421
	Var. % 96-97	1,7	5,2	28,8	4,3	-16,3	-10,6	66,7	-14,2	1,5
Valore PPP	1992	176.719	106.819	102.766	386.304	52.703	19.082	—	71.785	458.089
	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	221.404	138.764	76.756	436.924	96.846	46.654	—	143.500	580.424
	1996	211.655	111.989	83.089	406.733	38.827	31.788	468	71.083	477.816
	1997 ^a	216.625	138.500	88.998	444.123	61.030	43.323	4.090	108.443	552.566
	Var. % 96-97	2,3	23,7	7,1	9,2	57,2	36,3	773,9	52,6	15,6
Edificato	1992	393.159	149.935	31.132	574.226	194.634	55.695	—	250.329	824.555
	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	708.746	203.801	110.346	—	314.147	1.022.893
	1995	543.995	149.143	37.278	730.416	220.031	116.664	—	336.695	1.067.111
	1996	536.208	163.112	38.219	737.539	132.674	79.250	40	211.964	949.503
	1997 ^a	496.274	150.675	54.523	701.472	118.307	97.957	650	216.914	918.386
	Var. % 96-97	-7,4	-7,6	42,7	-4,9	-10,8	23,6	1.525,0	2,3	-3,3
Non edificato	1992	94.704	12.841	4.160	111.705	84.649	13.624	—	98.273	209.978
	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	114.186	10.207	8.245	132.638	72.092	11.484	300	83.876	216.514
	1996	109.426	11.201	4.968	125.595	39.101	8.690	—	47.791	173.386
	1997 ^a	123.738	17.830	11.960	153.528	56.627	23.839	—	80.466	233.994
	Var. % 96-97	13,1	59,2	140,7	22,2	44,8	174,3	...	68,4	35,0
Totale	1992	664.582	269.595	138.058	1.072.235	331.986	88.401	—	420.387	1.492.622
	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	291.705	146.467	—	438.172	1.638.534
	1995	879.585	298.114	122.279	1.299.978	388.969	174.802	300	564.071	1.864.049
	1996	857.289	286.302	126.276	1.269.867	210.602	119.728	508	330.838	1.600.705
	1997 ^a	836.637	307.005	155.481	1.299.123	235.964	165.119	4.740	405.823	1.704.946
	Var. % 96-97	-2,4	7,2	23,1	2,3	12,0	37,9	833,1	22,7	6,5

Tab. 8 Numero e valore (in 1.000 fr.) delle vendite immobiliari secondo il genere e il domicilio dell'operatore, per oggetto, dal 1992

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	1992	481	248	99	828	198	48	4	250	1.078
	1993	574	312	129	1.015	260	60	2	322	1.337
	1994	426	244	102	772	207	64	13	284	1.056
	1995	493	310	132	935	234	102	2	338	1.273
	1996	435	260	145	841	212	184	2	398	1.239
	1997 ^p	526	306	130	963	222	197	1	420	1.383
	Var. % 96-97	20,9	17,7	-10,3	14,5	4,7	7,1	-50,0	5,5	11,6
Edificato	1992	928	307	86	1.321	109	23	1	133	1.454
	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	1.000	375	111	1.486	172	82	3	257	1.743
	1996	953	327	107	1.387	148	87	5	240	1.627
	1997 ^p	758	322	88	1.168	158	108	1	267	1.435
	Var. % 96-97	-20,5	-1,5	-17,8	-15,8	6,8	24,1	-80,0	11,3	-11,8
Non edificato	1992	1.176	147	62	1.385	219	15	-	234	1.619
	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	923	172	57	1.152	226	28	1	255	1.407
	1996	991	167	47	1.205	247	34	2	283	1.488
	1997 ^p	1.044	233	69	1.346	208	45	4	257	1.603
	Var. % 96-97	5,3	39,5	46,8	11,7	-15,8	32,4	100,0	-9,2	7,7
Totale	1992	2.585	702	247	3.534	526	86	5	617	4.151
	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	2.416	857	300	3.573	632	212	6	850	4.423
	1996	2.379	754	299	3.433	607	305	9	921	4.354
	1997 ^p	2.328	861	287	3.477	588	350	6	944	4.421
	Var. % 96-97	-2,1	14,2	-4,0	1,3	-3,1	14,8	-33,3	2,5	1,5
Valore PPP	1992	197.528	93.940	40.945	332.413	94.353	29.321	2.002	125.676	458.089
	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	237.496	125.606	56.092	419.194	118.486	42.379	365	161.230	580.424
	1996	156.384	85.333	58.016	300.233	100.587	76.526	470	177.583	477.816
	1997 ^p	220.710	98.072	53.656	372.588	98.665	80.873	440	179.978	552.566
	Var. % 96-97	41,1	14,9	-7,5	24,1	-1,9	5,7	-6,4	1,3	15,6
Edificato	1992	435.111	162.656	47.791	645.558	139.027	39.270	700	178.997	824.555
	1993	471.760	180.950	54.781	707.491	227.747	107.351	3.980	339.078	1.046.569
	1994	476.350	198.586	55.541	730.477	212.164	77.664	2.588	292.416	1.022.893
	1995	548.322	172.388	54.148	774.858	187.379	100.224	4.650	292.253	1.067.111
	1996	467.990	155.444	58.772	682.206	156.506	105.251	5.540	267.297	949.503
	1997 ^p	387.709	163.794	46.887	598.390	175.394	144.162	440	319.996	918.386
	Var. % 96-97	-17,2	5,4	-20,2	-12,3	12,1	37,0	-92,1	19,7	-3,3
Non edificato	1992	149.053	15.131	5.177	169.361	30.405	10.212	-	40.617	209.978
	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	115.106	31.671	6.482	153.259	42.332	20.917	6	63.255	216.514
	1996	94.487	27.204	4.029	125.720	36.770	10.766	130	47.666	173.386
	1997 ^p	122.381	31.185	13.068	166.634	49.508	12.462	5.390	67.360	233.994
	Var. % 96-97	29,5	14,6	224,3	32,5	34,6	15,8	4.046,2	41,3	35,0
Totale	1992	781.692	271.727	93.913	1.147.332	263.785	78.803	2.702	345.290	1.492.622
	1993	848.873	315.699	107.271	1.271.843	393.954	144.222	4.466	542.642	1.814.485
	1994	755.216	319.669	100.305	1.175.190	345.357	113.514	4.473	463.344	1.638.534
	1995	900.924	329.665	116.722	1.347.311	348.197	163.520	5.021	516.738	1.864.049
	1996	718.861	267.981	120.817	1.108.159	293.863	192.543	6.140	492.546	1.600.705
	1997 ^p	730.800	293.051	113.611	1.137.612	323.567	237.497	6.270	567.334	1.704.946
	Var. % 96-97	1,7	9,4	-6,0	2,7	10,1	23,3	2,1	15,2	6,5

Tab. 9 Numero e valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari per gruppi di valori e oggetto, dal 1992

		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	1992	7	43	32	170	555	221	40	7	3	1.078
	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	206	643	242	58	24	5	1.273
	1996	9	52	59	244	620	194	44	15	2	1.239
	1997 ^p	13	59	74	241	699	211	67	18	1	1.383
	Var. % 96-97	44,4	13,5	25,4	-1,2	12,7	8,8	52,3	20,0	-50,0	11,6
Edificato	1992	72	182	119	156	447	322	96	43	17	1.454
	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	131	255	510	410	113	84	26	1.743
	1996	18	125	135	179	561	387	146	65	11	1.627
	1997 ^p	12	58	87	171	516	380	134	62	15	1.435
	Var. % 96-97	-33,3	-53,6	-35,6	-4,5	-8,0	-1,8	-8,2	-4,6	36,4	-11,8
Non edificato	1992	628	418	146	191	148	53	19	14	2	1.619
	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	481	333	124	217	167	52	19	10	4	1.407
	1996	489	400	158	209	169	44	8	11	-	1.488
	1997 ^p	413	438	169	279	212	59	21	10	2	1.603
	Var. % 96-97	-15,5	9,5	7,0	33,5	25,4	34,1	162,5	-9,1	-	7,7
Totale	1992	707	643	297	517	1.150	596	155	64	22	4.151
	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	539	536	303	678	1.320	704	190	118	35	4.423
	1996	516	577	352	632	1.350	625	198	91	13	4.354
	1997 ^p	438	555	330	691	1.427	650	222	90	18	4.421
	Var. % 96-97	-15,1	-3,8	-6,3	9,3	5,7	4,0	12,1	-1,1	38,5	1,5
Valore											
PPP	1992	39	1.147	2.368	26.436	181.149	145.012	52.035	22.478	27.425	458.089
	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	49	831	3.544	31.960	206.672	160.130	76.424	70.184	30.630	580.424
	1996	37	1.359	4.341	36.313	198.543	125.148	60.026	38.749	13.300	477.816
	1997 ^p	69	1.495	5.672	36.218	225.194	135.634	86.202	55.750	6.332	552.566
	Var. % 96-97	86,5	10,0	30,7	-0,3	13,4	8,4	43,6	43,9	-52,4	15,6
Edificato	1992	259	4.557	8.352	21.653	152.126	210.898	129.544	124.646	172.520	824.555
	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	23.785	156.551	256.951	191.563	193.979	187.928	1.022.893
	1995	242	4.018	9.019	36.764	173.661	274.177	150.883	250.709	167.638	1.067.111
	1996	74	3.256	9.535	24.855	191.499	253.499	205.478	187.347	73.960	949.503
	1997 ^p	63	1.625	6.168	24.941	176.471	252.688	175.703	183.164	97.563	918.386
	Var. % 96-97	-14,9	-50,1	-35,3	0,3	-7,8	-0,3	-14,5	-2,2	31,9	-3,3
Non edificato	1992	1.770	9.251	10.388	26.397	44.678	34.262	25.325	42.907	15.000	209.978
	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	1.699	7.530	8.413	31.122	50.152	34.453	25.727	30.050	27.368	216.514
	1996	1.809	8.999	11.092	30.010	49.067	30.802	10.891	30.716	-	173.386
	1997 ^p	1.680	10.183	12.206	39.636	62.428	38.998	31.019	26.844	11.000	233.994
	Var. % 96-97	-7,1	13,2	10,0	32,1	27,2	26,6	184,8	-12,6	-	35,0
Totale	1992	2.068	14.955	21.108	74.486	377.953	390.172	206.904	190.031	214.945	1.492.622
	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	70.185	402.847	409.499	267.652	221.111	234.198	1.638.534
	1995	1.990	12.379	20.976	99.846	430.485	468.760	253.034	350.943	225.636	1.864.049
	1996	1.920	13.614	24.968	91.178	439.109	409.449	276.395	256.812	87.260	1.600.705
	1997 ^p	1.812	13.303	24.046	100.795	464.093	427.320	292.924	265.758	114.895	1.704.946
	Var. % 96-97	-5,6	-2,3	-3,7	10,5	5,7	4,4	6,0	3,5	31,7	6,5

Tab. 10 Numero e valore (in 1000 fr.) delle transazioni immobiliari per regione, subregione e comprensorio, dal 1992

	Numero							Valore						
	1992	1993	1994	1995	1996	1997 ^p	Var. %	1992	1993	1994	1995	1996	1997 ^p	Var. %
REGIONE TRE VALLI	588	602	496	638	609	480	-21,2	62.148	89.466	81.750	112.715	76.623	70.048	-8,6
SUB-REGIONE LEVENTINA	206	262	250	298	257	210	-18,3	19.671	29.370	21.015	32.824	28.384	29.662	4,5
Compr. Alta Leventina	67	69	81	91	67	73	9,0	7.762	8.549	7.624	13.132	7.823	7.825	0,0
Compr. Media Leventina	103,0	148	120,0	163	120	95	-20,8	6.787	12203,0	7.255	13.070	9.640	8.438	-12,5
Compr. Bassa Leventina	36,0	45	49,0	44	70	42	-40,0	5.122	8618,0	6.136	6.622	10.921	13.399	22,7
SUB-REGIONE BLENIO	197,0	201	98,0	169	200	154	-23,0	14.104	15954,0	12.036	16.803	20.097	13.953	-30,6
Compr. Alta Blenio	66,0	55	29,0	45	60	40	-33,3	4.580	4883,0	4.241	6.173	6.069	3.475	-42,7
Compr. Media Blenio	75,0	70	37,0	55	68	45	-33,8	5.058	5720,0	6.686	7.067	8.396	5.633	-32,9
Compr. Bassa Blenio	56	76	32	69	72	69	-4,2	4.466	5.351	1.109	3.563	5.632	4.845	-14,0
SUB-REGIONE RIVIERA	185	139	148	171	152	116	-23,7	28.373	44.142	48.699	63.088	28.142	26.433	-6,1
REG-LOCARNESE E V. MAGGIA	1.188	1.468	1.147	1.229	1.252	1.397	11,6	413.864	525.785	428.111	497.189	428.063	502.375	17,4
SUB-REGIONE SP DESTRA	493	655	541	570	571	743	30,1	271.302	382.301	291.063	364.570	291.529	372.905	27,9
SUB-REGIONE GAMBAROGNO	146	165	162	161	145	158	9,0	49.739	50.114	45.991	46.393	45.854	44.553	-2,8
SUB-REGIONE VERZASCA	213	260	191	202	238	206	-13,4	56.034	59.523	59.805	48.280	60.568	53.612	-11,5
Compr. Verzasca Valle	48	69	37	57	79	58	-26,6	5.599	5.924	4.199	3.979	8.416	4.662	-44,6
Compr. Verzasca Piano	165	191	154	145	159	148	-6,9	50.435	53.599	55.606	44.301	52.152	48.950	-6,1
SUB-REGIONE MELEZZA	73	89	79	89	78	74	-5,1	16.452	9.633	14.400	17.893	13.864	13.174	-5,0
Compr. Centovalli	41	64	56	48	47	48	2,1	3.182	6.184	5.628	2.898	3.315	5.907	78,2
Compr. T. Pedemonte	32	25	23	41	31	26	-16,1	13.270	3.449	8.772	14.995	10.549	7.267	-31,1
SUB-REGIONE ONSERNONE	35	33	38	34	29	37	27,6	2.204	2.528	3.551	1.616	1.224	3.551	190,1
SUB-REGIONE V. MAGGIA	228	266	136	173	191	179	-6,3	18.133	21.686	13.301	18.437	15.024	14.580	-3,0
Compr. Lavizzara	2958	31	20	30	23	36	56,5	1.757	1.067	1.860	1.396	955	1.003	5,0
Compr. Rovana	23	16	17	18	41	29	-29,3	904	733	441	839	1.149	1.263	9,9
Compr. Fondo V. Maggia	147	219	99	125	127	114	-10,2	15.472	19.886	11.000	16.202	12.920	12.314	-4,7
REGIONE BELLINZONA	365	410	365	426	362	306	-15,5	186.751	188.646	176.703	195.210	133.547	115.399	-13,6
SUB-REGIONE BELLINZONA	278	332	284	340	300	242	-19,3	144.666	160.509	137.242	162.180	107.569	99.082	-7,9
SUB-REGIONE P. MAGADINO	87	78	81	86	62	64	3,2	42.085	28.137	39.461	33.030	25.978	16.317	-37,2
REGIONE LUGANESE	1.441	1.667	1.461	1.587	1.578	1.675	6,1	589.748	848.031	758.824	799.690	733.973	811.056	10,5
SUB-REGIONE LUGANO	708	897	752	799	859	944	9,9	401.955	611.179	564.588	578.135	512.783	591.023	15,3
SUB-REGIONE V. LUGANO	377	430	381	368	368	362	-1,6	84.887	99.779	98.906	83.116	97.999	103.406	5,5
Compr. Veduggio	144	222	126	148	166	148	-10,8	35.912	53.894	39.384	39.691	50.251	55.210	9,9
Compr. Cariasca	193	183	221	189	163	185	13,5	45.737	44.784	56.865	39.929	43.228	45.362	4,9
Compr. Valcolla	40	25	34	31	39	29	-25,6	3.238	1.101	2.657	3.496	4.520	2.834	-37,3
SUB-REGIONE MALCANTONE	356	340	328	420	351	369	5,1	102.906	137.073	95.330	138.439	123.191	116.627	-5,3
Compr. Alto Malcantone	79	62	57	70	51	48	-5,9	9.855	11.793	11.399	11.180	12.523	8.412	-32,8
Compr. Medio Malcantone	136	105	107	136	110	116	5,5	25.257	23.939	19.887	30.354	30.539	30.305	-0,8
Compr. Basso Malcantone	141	173	164	214	190	205	7,9	67.794	101.341	64.044	96.905	80.129	77.910	-2,8
REGIONE MENDRISIO	569	465	493	543	553	563	1,8	240.111	162.557	193.146	259.245	228.499	206.068	-9,8
SUB-REGIONE CHIASSO	135	104	104	134	122	131	7,4	87.022	42.833	74.243	106.154	62.447	73.675	18,0
SUB-REGIONE MENDRISIO	345	305	310	361	355	370	4,2	137.679	107.696	106.533	143.689	152.877	121.501	-20,5
SUB-REGIONE MUGGIO	89	56	79	48	76	62	-18,4	15.410	12.028	12.370	9.402	13.175	10.892	-17,3
CANTONE	4.151	4.612	3.962	4.423	4.354	4.421	1,5	1.492.622	1.814.485	1.638.534	1.864.049	1.600.705	1.704.946	6,5