

Transazioni immobiliari in crescita nel 1995

In base ai dati definitivi del 1994 e a quelli provvisori del 1995

Ermete Gauro, USTAT

Con i primi
dati sui
prezzi al mq
dei terreni

- Nuova ripresa del mercato immobiliare, con un aumento dell'11,3% del numero di trapassi e del 13,4% del loro valore.
- In crescita il valore delle transazioni di tutti gli oggetti, in particolare delle PPP
- Aumenta il peso delle vendite all'asta, il cui valore supera il 20% del totale di tutte le transazioni.
- La crescita è da attribuire al mercato interno, mentre quelle estero resta stagnante.
- Valori in aumento in tutte le regioni, soprattutto nelle Tre Valli.
- A livello di comprensori, i più dinamici sono quelli urbani, ad eccezione di quello di Lugano, che rimane sui livelli precedenti.
- Nuovi dati sui prezzi al mq dei terreni non edificati secondo le zone di pianificazione.

Negli ultimi tre anni il mercato immobiliare ha subito importanti variazioni, di segno opposto, che non facilitano certo la sua comprensione. Alla crescita del 1993 si è infatti subito contrapposto un calo nell'anno successivo, che ha frenato l'ottimismo per una possibile ripresa. Il 1995 è però ancora un anno di crescita abbastanza sostenuta, che supera in percentuale quella del 1993, e porta il valore complessivo delle transazioni su livelli mai raggiunti dopo il crollo del 1990, e che si situa attorno a quello precedente il surriscaldamento della fine degli anni ottanta. Prende quindi consistenza l'ipotesi che il mercato si stia assestando su valori più "normali", dopo l'effervescenza della fine degli anni ottanta (che non poteva durare, a detta degli operatori del settore), e il conseguente ridimensionamento. La crescita (di 219.756 mio, ovvero del 13,4%) tocca tutti gli oggetti (PPP, edificato, non edificato). La componente più importante è costituita dalle PPP, il cui aumento costituisce il 66,4% di quello complessivo, seguono i terreni edificati con il 18,9% e i terreni non edificati con il 14,6%. Guardando l'au-

mento dei singoli segmenti, la parte del leone la fanno ancora una volta le PPP (già elemento essenziale della crescita del 1993), che si riprendono dopo lo scivolone del 1994, con un aumento del 34%; seguono i terreni non edificati, con un aumento del 17,3%. Più modesto l'aumento che tocca i terreni edificati, con il 4,1%; va però tenuto conto del fatto che essi rappresentano, in valore assoluto, la parte più im-

portante delle compravendite (55%).

Il peso delle aggiudicazioni

Continua a crescere l'importanza delle **aggiudicazioni**, il cui numero è quasi raddoppiato, e il cui valore è aumentato del 23,9%. Con 395 mio esso rappresenta ormai più di 1/5 del valore complessivo delle transazioni. Se si pensa che nel 1990 la loro proporzione era dell'1,8%, livello che rendeva inutile la loro inclusione nelle analisi, ci si può rendere conto del peggioramento della situazione economica.

La parte più importante delle aggiudicazioni riguarda i terreni edificati, con il 67,7% del valore complessivo, a cui fanno seguito le PPP, con il 26,4%. Ridotta è invece la proporzione dei terreni non edificati che, con il 6%, hanno dimezzato il loro peso rispetto al 1994. Va notato il **forte aumento** registrato dalle **PPP** vendute all'asta: il loro valore è infatti passato dai 37 mio del 1994 ai 104 mio del 1995, ciò che ha rad-

Tab. 1 Variazione percentuale delle transazioni immobiliari per genere di oggetto, dal 1990

	90-91	91-92	92-93	93-94	94-95*
Numero					
PPP	1,8	-4,8	24,0	-21,8	19,7
Edificato	-30,8	-11,7	4,1	2,8	11,5
Non edificato	24,1	12,4	8,8	-23,5	4,6
Totale	-9,3	-1,6	11,1	-14,1	-11,3
Valore					
PPP	-4,8	5,4	26,6	-26,5	34,0
Edificato	-9,5	-7,0	26,9	-2,7	4,1
Non edificato	9,4	1,2	-10,5	-1,1	17,3
Totale	-6,0	-2,4	21,6	-9,7	13,4

Grafico 1 Valori nominali e reali, in migliaia di fr. (al potere d'acquisto del 1995), delle transazioni immobiliari nel Cantone Ticino, dal 1970

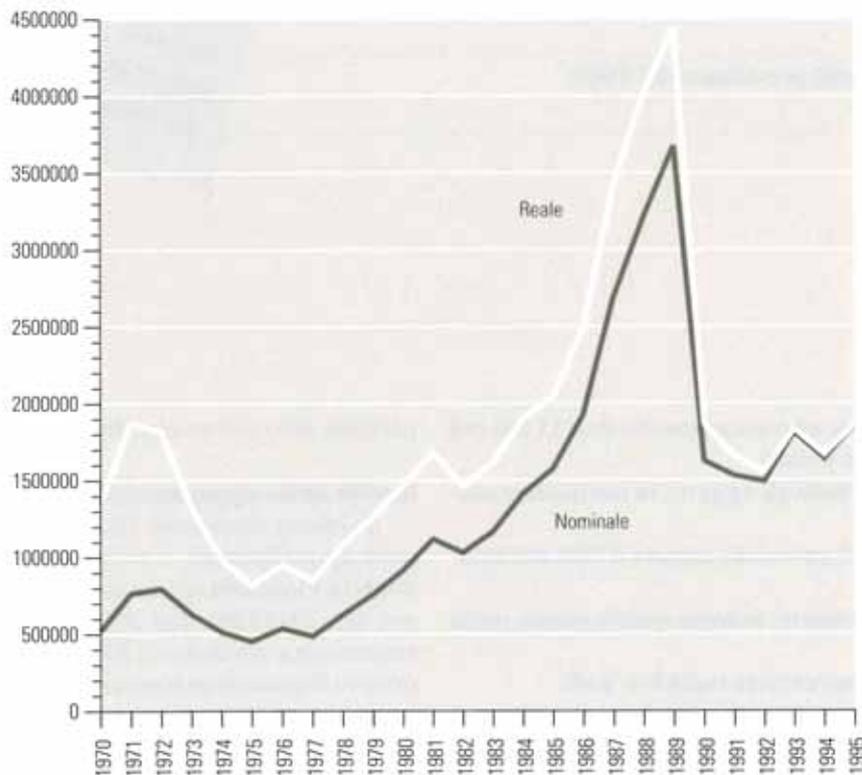
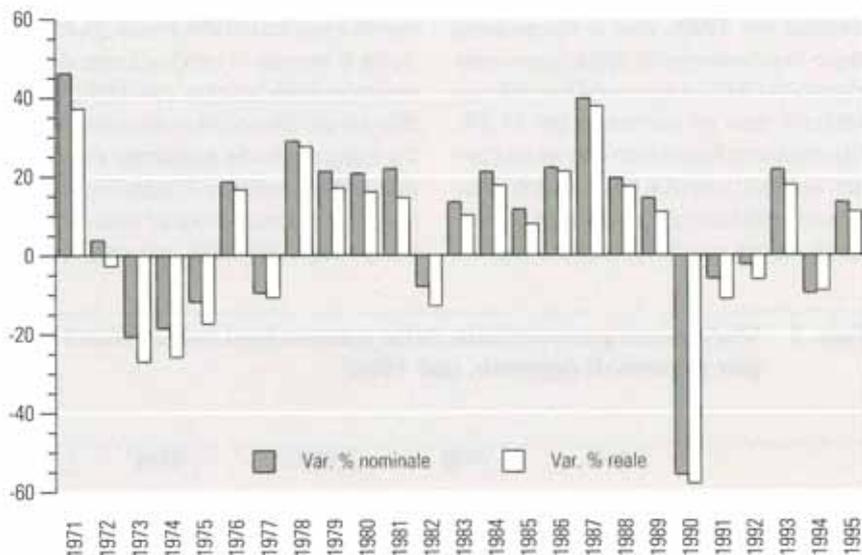


Grafico 2 Variazione percentuale del valore delle transazioni immobiliari rispetto all'anno precedente, dal 1971



doppiato il loro peso rispetto all'anno precedente. E' questo un aspetto nuovo, soprattutto tenendo conto della flessione del valore delle transazioni di PPP registrate nel 1994.

Quanto emerge da questi dati potrebbe tuttavia rappresentare solo una

parte delle difficoltà economiche che caratterizzano questo momento: le compravendite possono infatti nascondere sia delle "aggiudicazioni mascherate", cioè delle vendite legate a situazioni fallimentari, ma che avvengono prima della messa all'asta,

sia delle "vendite forzate", rese cioè obbligatorie da situazioni finanziarie precarie. L'influenza che queste transazioni hanno sull'intero mercato non è facile da determinare: può darsi che esse abbiano favorito una certa tendenza al ribasso, ma questa valutazione possono farla con maggiore competenza gli specialisti del ramo.

Le componenti del mercato

L'analisi è limitata agli acquisti, poiché quella delle vendite è resa difficile dalla presenza contemporanea di operatori con caratteristiche assai diverse (professionisti dell'immobiliare, aziende, privati).

La ripresa del 1995 è da attribuire esclusivamente al **mercato interno** (cioè alle persone fisiche o giuridiche residenti o con sede nel Ticino), con un aumento del 22,3%, che vede consolidarsi la posizione raggiunta nel 1994, e rappresenta ora il 68% dell'intero mercato. La ripresa di questo segmento è da attribuire sia alle persone fisiche (+18,3%), sia a quelle giuridiche (+32,7%): queste ultime ritornano a essere molto attive, dopo il calo del 1994. La tabella 6 mostra che gli acquisti sia delle persone fisiche sia di quelle giuridiche sono cresciuti per tutti i generi di oggetti, ma in particolare per le PPP. Questo specifico mercato sembra quindi ritornare a interessare i residenti in Ticino, dopo il tonfo del 1994.

Il **mercato esterno** risulta invece stagnante, con una leggera contrazione (-1,8%) rispetto all'anno precedente. La parte più importante di questa componente è costituita dal **mercato confederato**, che rappresenta 1/4 del totale degli acquisti. La contrazione registrata nel 1994 continua, sebbene essa risulti minima (-1,6%). Essa è dovuta alla contrazione degli acquisti immobiliari delle persone fisiche (-10,4%), mentre aumentano quelli delle persone giuridiche (+18,2%). Occorre tuttavia tener conto del fatto che bastano alcuni trapassi per modificare sensibilmente la variazione del valore complessivo. Per quanto riguarda gli oggetti, l'interesse è anche in questo caso concentrato sulle PPP, che sembra essere stato il mercato più attrattivo anche per i confederati (sia per-

Avvertenze metodologiche

Gli scorsi anni, 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 dallo scorso anno abbiamo 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'U-STAT, responsabile della raccolta dati, ha dovuto allargare il rilevamento, oltre che alle compravendite, agli esercizi del diritto di compera, ai pubblici incanti, alle espropriazioni e alle cessioni e permuta con conguaglio, anche alle donazioni, agli esercizi dei diritti di recupera, di prelazione o di riversione, alle permuta e alle cessioni senza conguaglio, ai scioglimenti di comproprietà, ai legati, agli anticipi ereditari, alle fusioni, agli apporti, alle recessioni e alle assegnazioni giudiziarie. La legge federale prevede infatti la pubblicazione di **tutti gli acquisti di proprietà fondiaria, ad eccezione dei trapassi a titolo successorio**. Per maggiori ragguagli si vedano gli articoli 970a del Codice civile svizzero e 133a ss. della Legge generale sul registro fondiario. La casistica è quindi aumentata sensibilmente.
- D'altro canto, la crisi economica 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 permuta con conguaglio

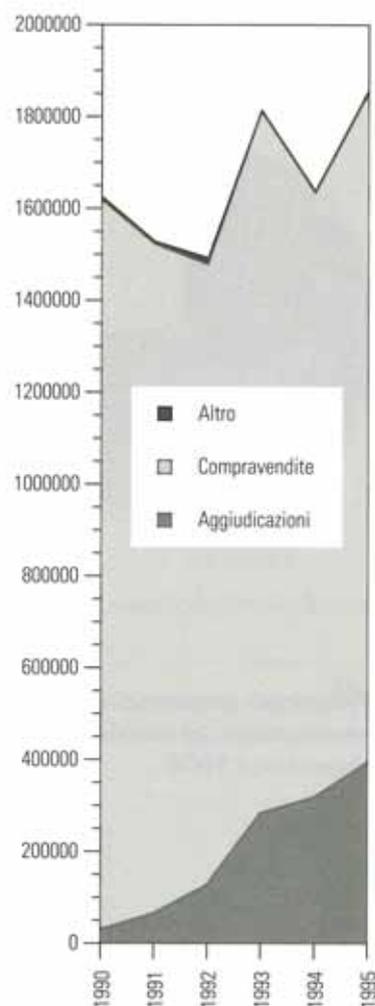
L'insieme di queste quattro categorie di acquisti di proprietà fondiaria è ciò che noi definiremo "**transazioni immobiliari**". E' questa parte degli acquisti di proprietà fondiaria che costituirà l'oggetto della nostra analisi annuale e che noi consideriamo il mercato immobiliare vero e proprio. Rispetto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

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

I fondi sono classificati in tre categorie:

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

Grafico 3 Valore delle transazioni immobiliari per tipo di transazione, dal '90

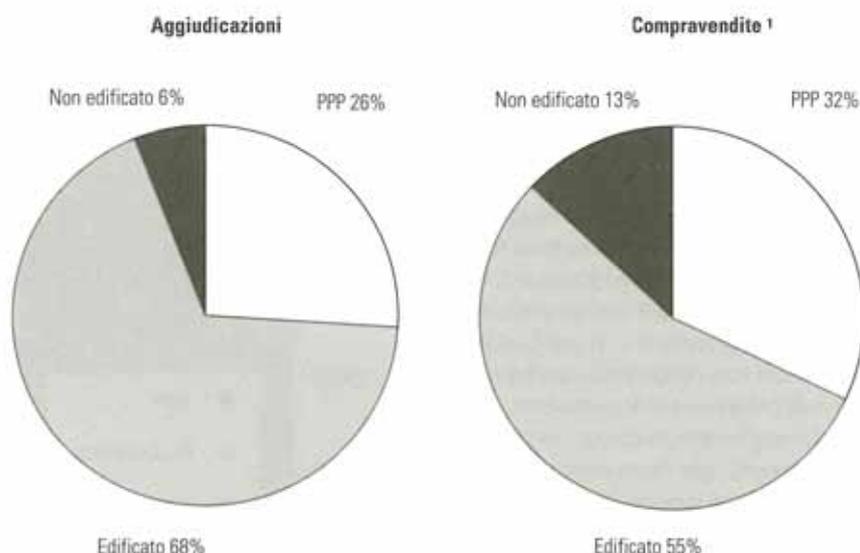


sono fisiche, sia persone giuridiche).

L'andamento regionale

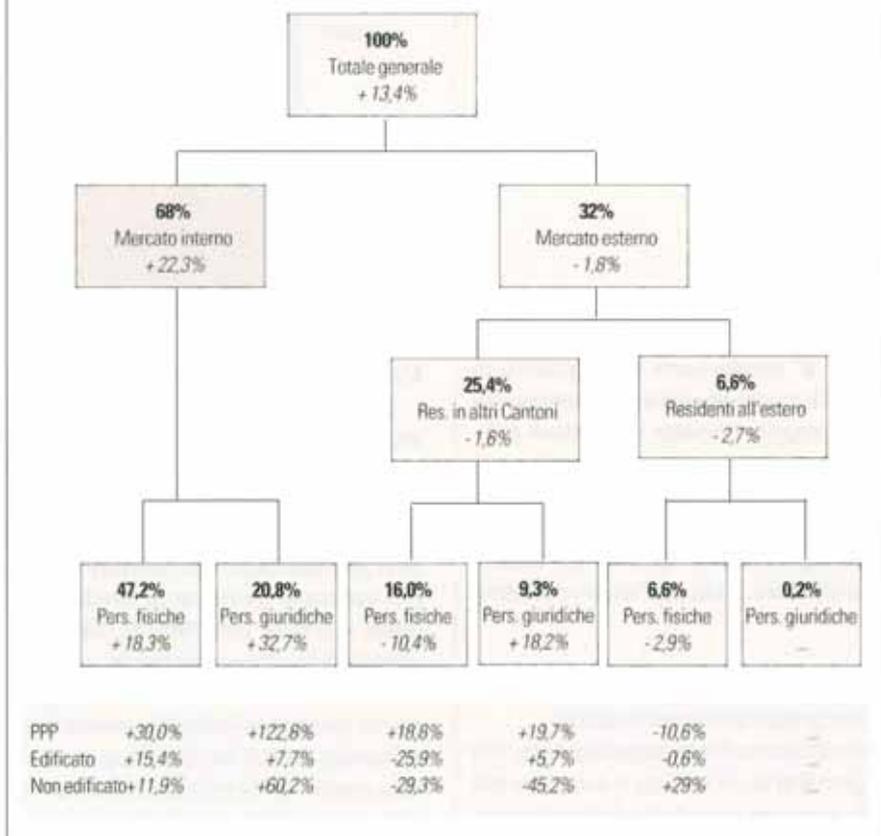
L'evoluzione positiva delle transazioni a livello cantonale tocca **tutte e quattro le regioni**, sebbene con tassi diversi. La regione con il maggior incremento è quella delle **Tre Valli** (+37,9% del valore): in termini assoluti il valore si avvicina ai livelli precedenti il crollo. Dal 1990 al 1995 l'aumento del valore è notevole (+52,4%), mentre il numero delle transazioni è, per lo stesso periodo, leggermente diminuito (-5,9%): ciò significa che il valore medio delle transazioni è aumentato. La crescita riguarda tutti i comprensori, anche se con tassi molto diversi. I comprensori più dinamici risultano la Bassa Blenio (+221,3%), che è anche quello con l'aumento maggiore, l'Alta e la Media Leventina (+72,2%, risp. +80,2%); più contenuto

Grafico 4 Ripartizione percentuale del valore delle aggiudicazioni e delle compravendite¹ immobiliari per genere di oggetto, nel 1995



¹ Compresi gli esercizi del diritto di compera

Principali segmenti del mercato immobiliare e variazioni percentuali (in corsivo) del valore degli acquisti nel 1995 rispetto al 1994



invece l'aumento per la Bassa Leventina (+7,9%) e la Media Blenio (+5,7%). Segue il Mendrisiotto che, con un aumento del 34,1% (sempre del valore), è anche l'unica regione nella quale ci

fu un aumento anche nel 1994. La crescita riguarda solo le sub regioni urbane di Chiasso (+43%), dove il valore assoluto delle transazioni supera per la prima volta dopo il "crack" del 1990,

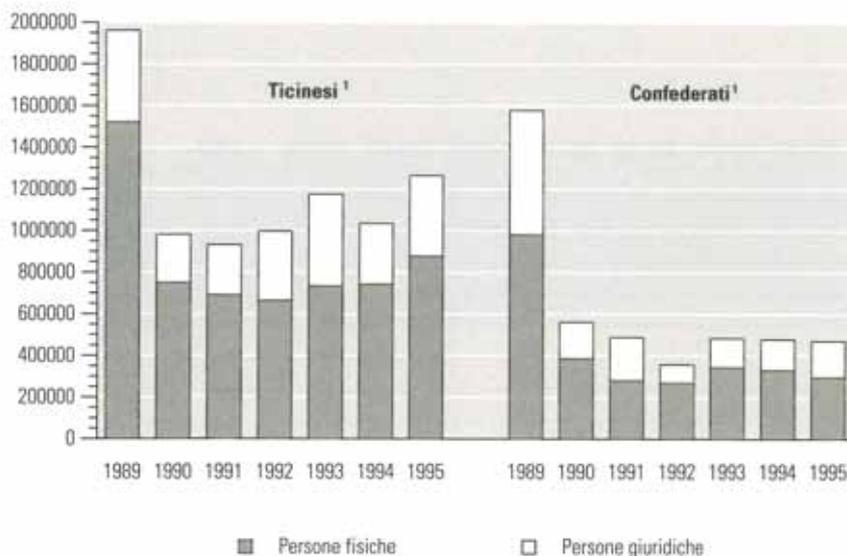
i 100 milioni, e Mendrisio (+34,7%), mentre la subregione di Muggio registra una flessione piuttosto consistente (-24%).

L'aumento del Locarnese è più contenuto (+ 16%), ma è ancora consistente, soprattutto se confrontato con la flessione del 1994 (-19,4%). La situazione interna è molto eterogenea: i comprensori in crisi sono soprattutto quelli di valle (Onsernone, -54,5%), Centovalli (-48,5%), Lavizzara (-24,9%) e Verzasca Valle (-10,5%). In crescita sono invece i comprensori di fondo valle e urbani, ad eccezione di Verzasca Piano, nel quale notiamo una diminuzione (-20,3%). Le Terre di Pedemonte meritano un discorso particolare: se prendiamo l'evoluzione dal 1989 notiamo infatti che l'andamento non segue le tendenze cantonali e delle altre regioni. Se il 1990 è stato l'anno di grande crollo per il Cantone nel suo insieme, e per tutte le altre regioni, per le Terre di Pedemonte esso ha rappresentato una forte espansione (+70,9%), continuata nell'anno successivo. La crisi in questo comprensorio la si è avuta nel 1993, anno in cui nel Ticino vi fu una ripresa, crisi che sembra superata dopo due anni consecutivi di aumento, tutti e due consistenti (+154,3% nel 1994, +70,9% nel 1995). Il comportamento del mercato in quest'area è stato quindi molto differente. E' probabile che, data la particolarità del comprensorio, essenzialmente residenziale, con costruzioni di piccola dimensione, generalmente a carattere mono o bifamiliare, ci sia un mercato specifico, che non sottosta alle regole che valgono in altre aree, e probabilmente meno soggetto a fenomeni speculativi.

Terza regione è il Bellinzonese, la cui ripresa (+10,3%), è concentrata nella zona urbana (+17,9%), mentre la subregione del Piano subisce una flessione abbastanza consistente (-17,9%). La situazione è l'esatto opposto del 1994, dove l'area del Piano segnava una ripresa, contro una diminuzione del centro.

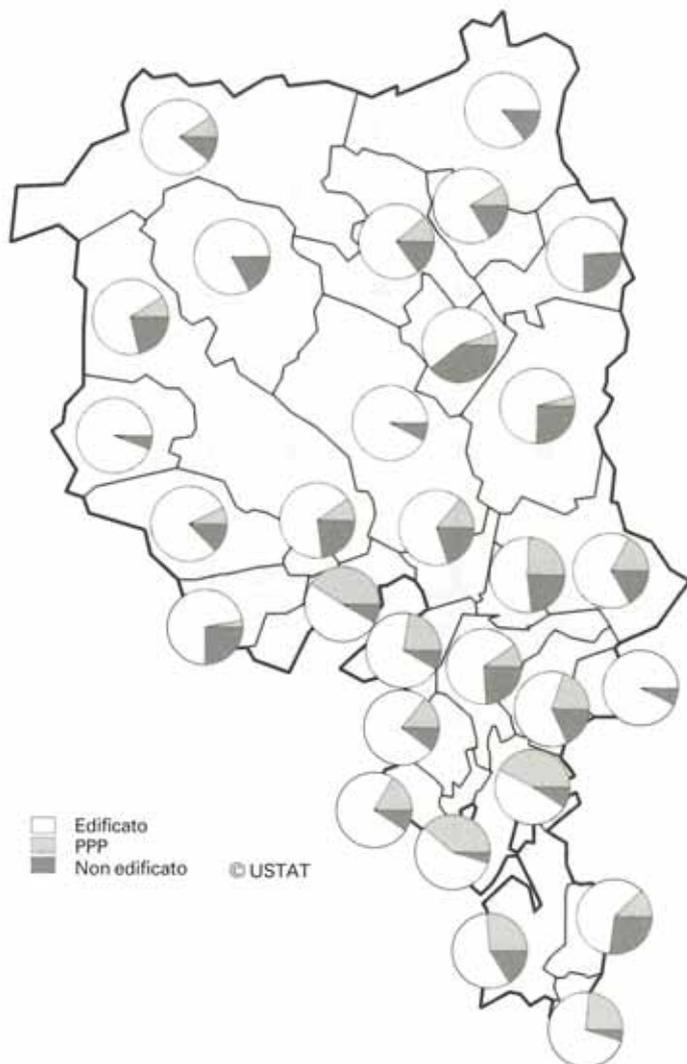
La regione Luganese è quella con l'aumento più contenuto (+4,8%). La leggera ripresa è dovuta essenzialmente ai comprensori del Basso e Medio Malcantone e della Valcolla, il

Grafico 5 Valore (in 1000 fr.) degli acquisti di fondi da parte dei ticinesi¹ e confederati¹, dal 1989



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

Grafico 6 Valore delle transazioni immobiliari per genere di oggetto e comprensorio, nel 1995 (ripartizioni %)



cui mercato è risultato più dinamico; per quest'ultima si tratta di una conferma della tendenza già riscontrata nel 1994, mentre per i due comprensori malcantonese la ripresa si contrappone al calo dell'anno precedente. Tra i comprensori a vocazione essenzialmente residenziale, generalmente in crescita, spicca la contrazione della Capriasca (-29,8%), dopo un 1994 positivo. La situazione nella subregione urbana rimane invece stagnante, con un aumento minimo (+1,7%).

Prezzi al mq e zone di pianificazione

La nuova procedura di raccolta dati, introdotta nel 1994 (vedi avvertenze metodologiche), permette di rilevare anche informazioni relative alle zone di pianificazione, aprendo così nuovi spunti per l'approfondimento dell'analisi.

Presentiamo in questo articolo un esempio delle possibilità offerte.

Prima di addentrarci nell'analisi esemplificativa, occorre sottolineare alcuni aspetti metodologici.

Tra le transazioni sono state selezionate unicamente quelle relative a terreni **non edificati** con una superficie di almeno 300 mq; nel caso di transazioni di più particelle sono state prese in considerazione solo quelle con zone pianificatorie omogenee.

La tipologia delle zone pianificatorie è stata uniformata per tutti i comuni del cantone ed è suddivisa in 15 zone (vedi tab. 2). I comuni sono stati raggruppati in 4 regioni funzionali: Centro, Corona, Retroterra, Montagna.

Poichè ogni comune è suddiviso in zone pianificatorie possiamo trovare da una parte, a dipendenza dell'estensione territoriale dello stesso, zone agricole o di bosco anche in quelli raggruppati nel "Centro", dall'altra zone residenziali di media intensità (es. R3) in comuni appartenenti alla regione "Retroterra" o "Montagna". Due esempi per chiarire il concetto. Da una parte Bellinzona, comune evidentemente di "Centro", ha un territorio che si estende fin sui monti sopra Carasso, quindi in "zona bosco", e comprende al piano anche zone agricole; dall'altra Faido, comune inserito nella

Tab. 2 Numero delle transazioni di terreni non edificati con superficie di almeno 300 mq, per gruppo di valore al mq e valore medio, per zona pianificatoria, nel 1995

	Fr./mq												Totale casi	Valore medio
	0-19	20-49	50-99	100-149	150-199	200-249	250-299	300-399	400-499	500-749	750-999	>=1.000		
Agricola	67	16	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84	11
Centro	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	4
Corona	11	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	15
Retroterra	18	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	16
Montagna	37	3	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41	7
Protetta	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	19
Centro	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	20
Retroterra	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	7
Montagna	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	28
Bosco	125	7	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	134	6
Centro	11	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	12
Corona	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	4
Retroterra	67	5	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73	6
Montagna	19	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	4
Senza dest. speciale	175	30	13	5	-	-	-	-	-	-	-	-	230	24
Centro	3	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	4	82
Corona	18	7	3	1	-	-	2	-	1	-	-	-	32	49
Retroterra	79	19	8	3	-	-	2	-	1	-	-	-	112	26
Montagna	75	4	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-	82	8
Nucleo	5	3	-	3	-	-	4	1	2	-	2	-	16	212
Corona	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2	-	4	647
Retroterra	3	1	-	2	-	-	-	1	-	-	-	-	7	89
Montagna	2	2	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	5	38
R1,2	1	8	20	23	35	-	-	1	2	-	6	-	319	303
Centro	-	1	1	3	2	1	2	2	8	1	3	-	24	368
Corona	-	2	4	2	4	11	22	28	27	22	3	-	125	371
Retroterra	-	3	3	13	29	23	28	32	9	9	-	-	149	266
Montagna	1	2	12	5	-	1	-	-	-	-	-	-	21	81
R3	-	1	8	6	11	36	52	62	44	32	3	-	82	299
Centro	-	-	2	-	-	-	1	2	1	3	-	-	9	342
Corona	-	-	2	5	2	2	9	15	4	3	3	-	45	340
Retroterra	-	1	1	-	4	4	2	5	2	-	-	-	19	262
Montagna	-	-	3	1	5	-	-	-	-	-	-	-	9	130
R4	-	1	-	-	1	6	12	22	7	6	1	-	7	423
Centro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	2	741
Corona	-	1	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	3	327
Retroterra	-	-	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	2	250
R5 e +	-	-	-	1	1	-	-	2	-	2	2	1	14	527
Centro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1	-	3	642
Corona	-	-	-	1	1	-	-	2	3	2	1	1	11	496
R speciale	2	-	1	-	1	-	-	2	3	4	-	-	6	176
Centro	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	7
Corona	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	565
Retroterra	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	185
Montagna	1	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	3	100
Zona mista	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	2	308
Corona	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	2	308
Zona industriale	-	1	4	3	2	5	3	5	1	-	1	-	25	233
Centro	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	141
Corona	-	1	-	2	1	5	3	4	1	-	1	-	18	273
Retroterra	-	-	1	-	1	-	-	1	-	-	-	-	3	193
Montagna	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	61

(continua)

Tab. 2 Numero delle transazioni di terreni non edificati con superficie di almeno 300 mq, per gruppo di valore al mq e valore medio, per zona pianificatoria, nel 1995

	Fr./mq												Totale casi	Valore medio
	0-19	20-49	50-99	100-149	150-199	200-249	250-299	300-399	400-499	500-749	750-999	>=1.000		
Zona pubblica	2	2	3	2	1	-	1	1	-	1	-	-	13	135
Centro	-	2	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	3	204
Corona	-	-	-	2	-	-	1	1	-	-	-	-	4	204
Retroterra	1	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	3	70
Montagna	1	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	40
Zona di traffico	2	1	1	1	1	-	-	-	-	1	-	1	8	274
Centro	1	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	1	4	474
Corona	1	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	3	89
Retroterra	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	30
Altre zone	11	7	5	1	1	1	2	-	5	1	-	-	34	130
Corona	5	3	-	1	1	1	1	-	5	-	-	-	17	185
Retroterra	3	3	4	-	-	-	1	-	-	1	-	-	12	96
Montagna	3	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	25
Totale	392	79	59	45	54	49	75	97	64	48	15	2	978	161

regione "Montagna", nel quale abbiamo anche zone residenziali di tipo R3. Il valore medio al mq è ottenuto facendo la media dei prezzi al mq delle varie transazioni.

La casistica presa in considerazione comprende 979 transazioni, per un valore medio al mq complessivo di 161 fr. I valori medi al mq più elevati corrispondono alle zone che offrono possibilità di costruire, in particolare le zone residenziali (R1,2; R3; R4 e R5 e +), e si vede chiaramente come la zona con maggiore indice emerga sopra tutte (R5 e + con 527 fr./mq). Nelle zone

agricole e di bosco i valori medi sono invece ovviamente molto bassi (12 e 19 fr./mq).

Osservando il numero di casi notiamo che i terreni più richiesti si trovano nella zona R1,2, che raggruppa quasi 1/3 del totale delle transazioni prese in considerazione.

Per un esame un po' più dettagliato prendiamo ora in considerazione tre zone: una non residenziale (zona agricola) e due residenziali, una a carattere estensivo (R1,2) e una intensivo (R5 e +).

Oltre al valore medio è interessante

soffermarsi sulla dispersione dei valori. Per la **zona agricola** il grafico non utilizza le medesime categorie della tabella, poiché gli intervalli sono troppo grandi rispetto ai prezzi al mq. Esso mostra una dispersione diversa secondo le regioni: escludendo il Centro, per il quale esiste un solo caso, notiamo un andamento simile per la Corona e il Retroterra, crescente poi decrescente, con il numero maggiore di transazioni nella categoria 10-19 fr./mq e casi fino ad un massimo di 39 fr./mq. Nella regione Montagna la maggior parte dei casi si situa invece nella prima categoria (0-9 fr./mq), ma abbiamo casi fino ad un massimo che supera i 50 fr./mq. Questa dispersione piuttosto ampia in relazione al tipo di zona può essere dovuta a situazioni particolari, per esempio ad acquisti di terreni in previsione di una futura edificabilità, per cui il loro valore aumenta. La **zona R1,2** è invece tipicamente residenziale: i casi si concentrano infatti nei comuni della Corona o del Retroterra. Il valore medio al mq complessivo è di 303 fr.; esso è maggiore nelle regioni Centro e Corona (368 e 371), e decisamente più basso nella Montagna. Per quanto riguarda la dispersione notiamo che è molto ampia, poiché troviamo casi in tutte le categorie, tranne la più alta. Le differenze di prezzo al mq sono quindi importanti e caratterizzano tutte le regioni, anche se l'ampiezza è minore per la Montagna. Queste differenze sono dovute alla grande eterogeneità di situazioni geo-

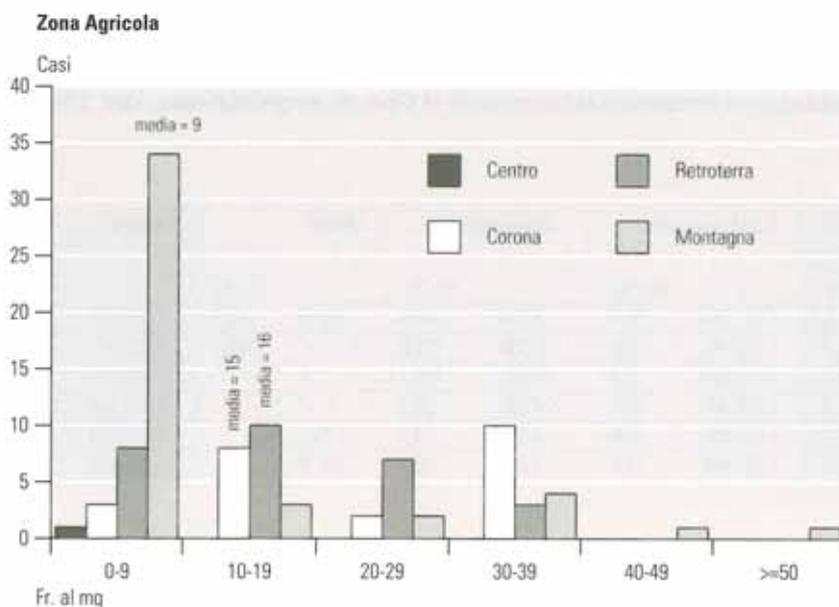
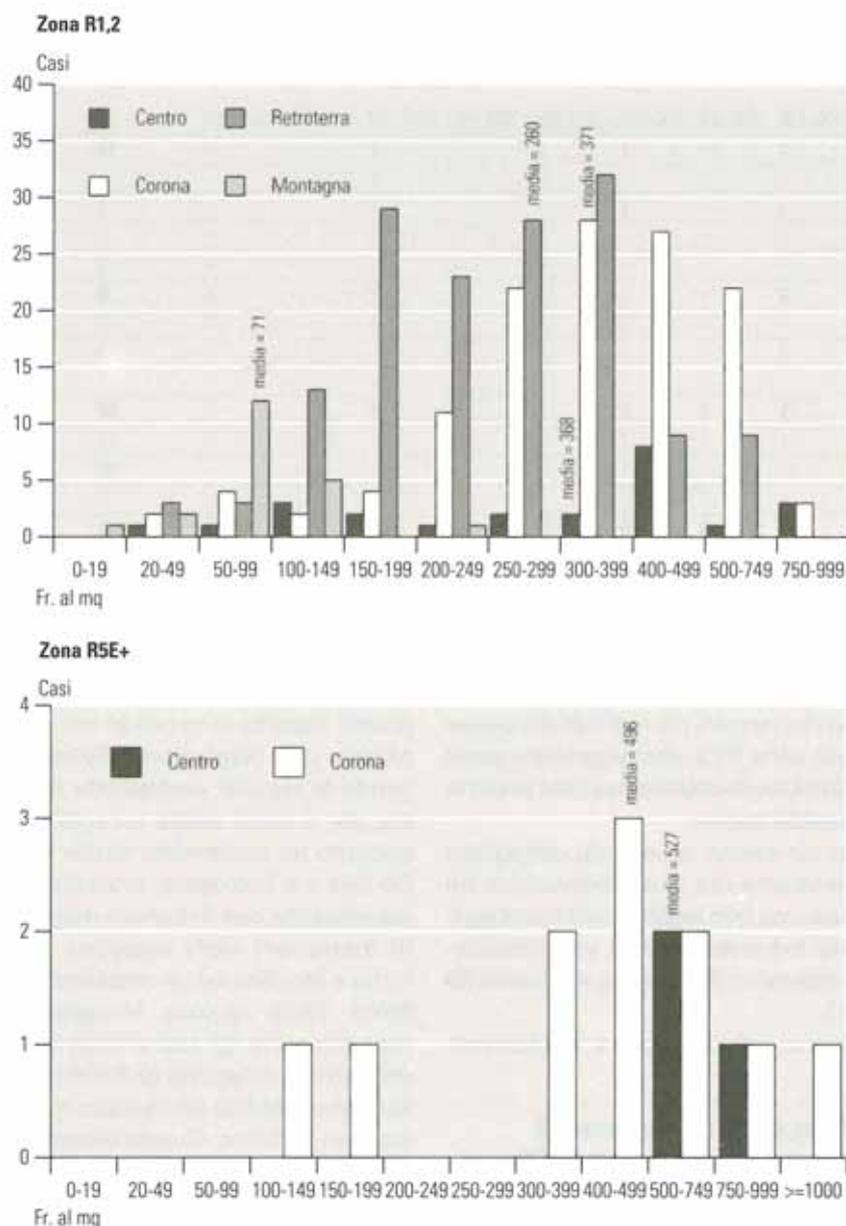
Grafico 7 Distribuzione dei valori al mq delle transazioni di terreni non edificati con superficie di almeno 300 mq per zone pianificatorie, 1995

Grafico 7 Distribuzione dei valori al mq delle transazioni di terreni non edificati con superficie di almeno 300 mq per zone pianificatorie, 1995



grafiche e di localizzazione presenti. All'interno della medesima zona possiamo infatti trovare terreni con caratteristiche molto diverse, da cui dipende la loro attrattività e quindi il loro valore commerciale (posizioni panoramiche o di prestigio, presenza o meno di vie di transito rumorose, accesso ai mezzi pubblici, ecc.). La distribuzione più "regolare" in senso statistico, è quella della Corona, con il 79,2 % dei casi che si situa nelle categorie che vanno dai 250 fr/mq ai 749 fr/mq e con il numero di casi più alto (28) alla categoria che comprende il valore medio (300-399), e decrescente nelle categorie superiori. Nel Retroterra abbiamo uno spostamento verso categorie più basse: i 3/4 dei casi si situa infatti tra il 150 e i 399 fr/mq, anche se va notato che il numero maggiore si trova nella medesima categoria della Corona (300-399).

Casi di transazioni di terreni situati in zona R5 e + si trovano solo nei comuni delle regioni Centro e Corona, caratterizzate da tipologie di insediamento più intensivo. La differenza di valore medio tra le due è grande, ma va tenuto conto del numero limitato di casi (3) per il Centro. Essi si concentrano nelle categorie di valore superiori (500-999 fr/mq). Nella Corona abbiamo una dispersione molto ampia, che va dai 100 a più di 1.000 fr/mq. Anche per i terreni a edificabilità intensiva ci sono quindi variazioni di valori importanti collegate con le situazioni molto eterogenee che si possono incontrare nei comuni appartenenti alla medesima regione funzionale.

Tab. 3 Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari secondo il tipo di acquisizione, dal 1990

	Compravendite ¹	Aggiudicazioni	Totale parziale	Espropriazioni	Altro ³	Totale
	Var. % ²	Var. % ²	Var. % ²	Var. % ²	Var. % ²	Var. % ²
1990	1.587.099	30.700	1.617.799	3.139	5.579	1.626.517
1991	1.456.022	66.121	1.522.143	6.798	-	1.528.941
1992	1.349.577	128.423	1.478.000	14.622	-	1.492.622
1993	1.525.570	284.415	1.809.985	4.500	-	1.814.485
1994	1.313.946	319.010	1.632.956	4.315	1.263	1.638.534
1995 ⁴	1.456.353	395.195	1.851.548	2.064	4.678	1.858.290

¹ Compresi gli esercizi dei diritti di compera

² Variazione rispetto all'anno precedente

³ Cessioni e permute con conguaglio

Tab. 4 Numero e valore nominale e reale in 1.000 fr. (al potere d'acquisto del 1994) delle transazioni immobiliari¹ nel Cantone, dal 1970

Anni	Numero		Variazione ²		Valore nominale		Variazione ²		Valore reale		Variazione ²	
	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%
1970	6.204	...	...	...	523.726	...	...	...	1.362.989	...	...	...
1975	4.225	-989	-19,0	...	453.011	-60.625	-11,8	...	814.143	-171.138	-17,4	...
1980	5.912	410	7,5	...	915.921	156.903	20,7	...	1.467.174	202.288	16,0	...
1981	6.689	777	13,1	...	1.116.876	200.955	21,9	...	1.679.896	212.722	14,5	...
1982	6.252	-437	-6,5	...	1.027.730	-89.146	-8,0	...	1.463.268	-216.628	-12,9	...
1983	5.828	-424	-6,8	...	1.165.339	137.609	13,4	...	1.611.475	148.207	10,1	...
1984	6.128	300	5,1	...	1.411.785	246.446	21,1	...	1.896.823	285.348	17,7	...
1985	6.284	156	2,5	...	1.575.050	163.265	11,6	...	2.045.891	149.068	7,9	...
1986	6.245	-39	-0,6	...	1.923.891	348.841	22,1	...	2.480.339	434.449	21,2	...
1987	7.326	1.081	17,3	...	2.687.176	763.285	39,7	...	3.414.856	934.516	37,7	...
1988	7.724	398	5,4	...	3.212.226	525.050	19,5	...	4.007.426	592.570	17,4	...
1989	7.630	-94	-1,2	...	3.674.455	462.229	14,4	...	4.444.197	436.770	10,9	...
1990	4.652	-2.978	-39,0	...	1.626.517	-2.047.938	-55,7	...	1.866.422	-2.577.775	-58,0	...
1991	4.219	-433	-9,3	...	1.528.941	-97.576	-6,0	...	1.657.200	-209.222	-11,2	...
1992	4.151	-68	-1,6	...	1.492.622	-36.319	-2,4	...	1.555.190	-102.010	-6,2	...
1993	4.612	461	11,1	...	1.814.485	321.863	21,6	...	1.830.084	274.894	17,7	...
1994	3.962	-650	-14,1	...	1.638.534	-175.951	-9,7	...	1.668.144	-161.940	-9	...
1995 ²	4.411	449	11,3	...	1.858.290	219.756	13,4	...	1.858.290	190.146	11	...

Tab. 5 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	6.128	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	1.346	-23,6	1.638.534	-9,7	429.638	-25,9	186.003	-1,0
1995 ²	4.411	11,3	1.264	19,7	1.408	4,6	1.858.290	13,4	575.745	34,0	218.189	17,3
I. trim.	1.058	12,7	328	32,8	317	-15,5	497.508	38,4	155.904	48,2	57.599	4,2
Gennaio	310	37,8	107	78,3	70	-23,9	151.805	52,6	56.336	95,8	17.962	-25,2
Febbraio	357	10,5	111	54,2	116	-23,2	162.583	58,0	52.701	100,5	21.737	33,8
Marzo	391	-	110	-4,3	131	-0,8	183.120	16,5	46.867	-6,5	17.900	19,3
II. trim.	1.121	6,6	313	10,2	365	-3,9	486.313	9,1	141.462	21,2	59.857	44,2
Aprile	344	3,6	109	25,3	109	-7,6	149.175	-11,2	44.852	32,0	20.877	46,0
Maggio	400	10,2	114	12,9	130	-6,5	174.280	35,0	47.718	8,1	22.627	72,7
Giugno	377	5,6	90	-6,3	126	2,4	162.858	9,5	48.892	26,7	16.353	15,9
III. trim.	1.067	49,2	303	41,6	319	55,6	446.571	28,5	121.705	42,0	47.247	46,0
Luglio	371	24,1	110	22,2	106	16,5	139.244	-6,6	41.417	-0,4	17.150	51,8
Agosto	372	144,7	97	115,6	124	138,5	156.180	89,3	39.898	124,5	14.543	187,6
Settembre	324	22,7	96	21,5	89	43,5	151.147	30,4	40.390	53,1	15.554	-2,8
IV. trim.	1.165	-7,2	320	2,9	407	5,4	427.898	-11,9	156.674	28,4	53.486	-5,9
Ottobre	412	21,9	118	25,5	141	48,4	165.279	33,5	64.941	64,0	15.614	7,4
Novembre	365	2,5	91	42,2	128	-5,2	128.021	-12,7	41.714	39,6	16.660	-24,9
Dicembre	388	-31,0	111	-27,5	138	-11,5	134.598	-37,5	50.019	-4,8	21.212	5,4

¹ Variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Tab. 6 Numero e valore (in 1.000 fr.) degli acquisti immobiliari secondo il genere e il domicilio del l'operatore, per oggetto, dal 1990

Numero	Persone fisiche domiciliate in:				Persone giuridiche con sede in:				Totale generale	
	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale		
PPP	1990	479	432	121	1.032	43	37	-	80	1.112
	1991	478	371	173	1.022	74	36	-	110	1.132
	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 ^p	556	385	155	1.096	104	64	-	168	1.264
	Var. % 94-95	22,7	13,9	-14,4	12,8	73,3	166,7	-	100,0	19,7
Edificato	1990	1.454	590	57	2.101	224	55	-	279	2.380
	1991	1.047	396	46	1.489	103	53	20	158	1.647
	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 ^p	1.082	371	62	1.515	144	80	-	224	1.739
	Var. % 94-95	17,5	-0,8	-12,7	10,9	6,7	35,6	-	15,5	11,5
Non edificato	1990	737	125	19	881	238	41	-	279	1.160
	1991	836	141	16	993	427	2-	-	447	1.440
	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 ^p	930	157	34	1.121	260	26	1	287	1.408
	Var. % 94-95	9,3	44,0	54,5	14,2	-25,3	62,5	-	-21,2	4,6
Totale	1990	2.670	1.147	197	4.014	505	133	-	638	4.652
	1991	2.361	908	235	3.504	604	109	2	715	4.219
	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 ^p	2.568	913	251	3.732	508	170	1	679	4.411
	Var. % 94-95	15,4	11,2	-8,4	12,4	-6,4	71,7	-	5,8	11,3
Valore										
PPP	1990	172.072	146.980	54.371	373.423	44.377	38.931	-	83.308	456.731
	1991	172.386	120.356	79.440	372.182	44.690	17.716	-	62.406	434.588
	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 ^p	220.084	138.764	76.536	435.384	95.331	45.030	-	140.361	575.745
	Var. % 94-95	30,0	18,8	-10,6	17,1	122,8	197,0	-	142,2	34,0
Edificato	1990	492.732	221.637	27.933	742.302	131.998	105.827	-	237.825	980.127
	1991	421.929	150.137	23.835	595.901	110.884	175.115	4.916	290.915	886.816
	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	708.246	203.801	110.346	-	314.147	1.022.893
	1995 ^p	542.010	149.143	37.058	728.211	219.481	116.664	-	336.145	1.064.356
	Var. % 94-95	15,4	-25,9	-0,6	2,7	7,7	5,7	-	7,0	4,1
Non edificato	1990	85.351	17.944	1.972	105.267	54.183	30.209	-	84.392	189.659
	1991	96.138	10.459	1.733	108.330	85.236	13.971	-	99.207	207.537
	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 ^p	115.685	10.207	8.245	134.137	72.268	11.484	300	84.052	218.189
	Var. % 94-95	11,9	-29,3	290,0	11,8	60,2	-45,2	-	27,2	17,3
Totale	1990	750.155	386.561	84.276	1.220.992	230.558	174.967	-	405.525	1.626.517
	1991	690.453	280.952	105.008	1.076.413	240.810	206.802	4.916	452.528	1.528.941
	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 ^p	877.779	298.114	121.839	1.297.732	387.080	173.178	300	560.558	1.858.290
	Var. % 94-95	18,3	-10,4	-2,9	8,1	32,7	18,2	-	27,9	13,4

Tab. 7 Numero e valore (in 1.000 fr.) delle vendite immobiliari secondo il genere e il domicilio dell'operatore, per oggetto, dal 1990

Numero	Persone fisiche domiciliate in:				Persone giuridiche con sede in:				Totale generale	
	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale		
PPP	1990	538	202	158	898	152	58	4	214	1.112
	1991	502	222	147	871	206	48	7	261	1.132
	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 ^a	491	306	129	926	233	103	2	338	1.264
	Var. % 94-95	15,3	25,4	26,5	19,9	12,6	60,9	-84,6	19,0	-21,0
Edificato	1990	1.642	375	123	2.140	202	37	1	240	2.380
	1991	1.091	290	88	1.469	145	31	2	178	1.647
	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 ^a	998	374	111	1.483	171	82	3	256	1.739
	Var. % 94-95	11,1	7,8	7,8	10,0	14,8	34,4	50,0	20,8	3,1
Non edificato	1990	857	99	44	1.000	153	5	2	160	1.160
	1991	1.037	133	56	1.226	202	12	-	214	1.440
	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 ^a	924	172	57	1.153	226	28	1	255	1.408
	Var. % 94-95	-3,5	30,3	23,9	1,5	17,7	75,0	-50,0	21,4	-23,6
Totale	1990	3.037	676	325	4.038	507	100	7	614	4.652
	1991	2.630	645	291	3.566	553	91	9	653	4.219
	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 ^a	2.413	852	297	3.562	630	213	6	849	4.411
	Var. % 94-95	-18,9	-6,1	-1,6	-15,2	-16,0	22,6	240,0	-8,5	11,1
Valore										
PPP	1990	185.027	73.874	54.920	313.821	98.549	42.953	1.408	142.910	456.731
	1991	179.073	93.058	57.553	329.684	73.967	25.589	5.348	104.904	434.588
	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 ^a	236.016	124.038	54.945	414.999	118.266	42.115	365	160.746	575.745
	Var. % 94-95	40,8	43,3	42,8	41,8	14,4	31,2	-76,9	17,3	26,6
Edificato	1990	552.483	153.250	84.779	790.512	142.122	44.493	3.000	189.615	980.127
	1991	455.476	161.280	54.940	671.696	133.507	80.031	1.582	215.120	886.816
	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 ^a	546.097	172.168	54.148	772.413	187.069	100.224	4.650	291.943	1.064.356
	Var. % 94-95	14,6	-13,3	-2,5	5,7	-11,8	29,0	79,7	-0,2	26,9
Non edificato	1990	133.337	17.549	5.409	156.295	32.171	949	244	33.364	189.659
	1991	125.338	9.828	3.404	138.570	61.302	7.665	-	68.967	207.537
	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 ^a	116.781	31.671	6.482	154.934	42.332	20.917	6	63.255	218.189
	Var. % 94-95	4,9	-8,3	3,2	1,8	42,0	456,3	-98,1	86,7	-10,5
Totale	1990	870.847	244.673	145.108	1.260.628	272.842	88.395	4.652	365.889	1.626.517
	1991	759.887	264.166	115.897	1.139.950	268.776	113.285	6.930	388.991	1.528.941
	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 ^a	898.894	327.877	115.575	1.342.346	347.667	163.256	5.021	515.944	1.858.290
	Var. % 94-95	19,0	2,6	15,2	14,2	0,7	43,8	12,3	11,4	21,6

Tab. 8 Numero e valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari per gruppi di valori e oggetto, dal 1990

		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	1990	2	52	51	182	605	169	38	9	4	1.112
	1991	13	53	61	174	580	203	37	9	2	1.132
	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 ^p	12	35	48	205	639	239	57	24	5	1.264
	Var. % 94-95	500,0	-36,4	11,6	34,9	11,7	28,5	58,3	200,0	150,0	19,7
Edificato	1990	399	389	223	270	548	341	121	69	20	2.380
	1991	147	199	135	201	466	336	103	42	18	1.647
	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 ^p	46	168	131	255	508	409	112	84	26	1.739
	Var. % 94-95	7,0	12,8	12,0	52,7	10,0	4,9	-20,0	23,5	8,3	11,5
Non edificato	1990	438	216	134	163	119	54	22	13	1	1.160
	1991	583	360	125	163	122	50	23	12	2	1.440
	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 ^p	481	333	124	217	167	52	20	10	4	1.408
	Var. % 94-95	-8,6	17,7	6,0	30,7	-9,2	18,2	-	233,3	33,3	4,6
Totale	1990	839	657	408	615	1.272	564	181	91	25	4.652
	1991	743	612	321	538	1.168	589	163	63	22	4.219
	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 ^p	539	536	303	677	1.314	700	189	118	35	4.411
	Var. % 94-95	-5,6	10,1	9,4	39,6	7,9	12,9	-3,6	49,4	20,7	11,3
Valore											
PPP	1990	15	2.135	3.873	28.060	197.156	108.476	49.477	27.045	40.494	456.731
	1991	56	1.346	4.594	26.215	184.535	130.712	48.724	26.406	12.000	434.588
	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 ^p	49	831	3.544	31.820	205.587	157.856	75.244	70.184	30.630	575.745
	Var. % 94-95	390,0	-35,9	4,7	40,2	8,6	27,2	52,2	257,6	54,7	34,0
Edificato	1990	1.208	9.603	15.409	38.249	186.422	226.312	154.013	202.342	146.569	980.127
	1991	519	5.029	9.445	28.609	160.854	218.165	144.180	122.603	197.412	886.816
	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 ^p	242	4.018	9.019	36.764	173.131	273.627	149.208	250.709	167.638	1.064.356
	Var. % 94-95	25,4	5,0	11,1	54,6	10,6	6,5	-22,1	29,2	-10,8	4,1
Non edificato	1990	1.368	4.996	9.725	22.657	37.029	36.022	27.574	41.520	8.768	189.659
	1991	1.821	7.907	8.976	22.950	35.990	34.420	32.262	33.711	29.500	207.537
	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 ^p	1.699	7.530	8.413	31.122	50.152	34.453	27.402	30.050	27.368	218.189
	Var. % 94-95	8,1	14,1	4,6	31,3	-12,0	20,9	2,9	300,5	3,4	17,3
Totale	1990	2.591	16.734	29.007	88.966	420.607	370.810	231.064	270.907	195.831	1.626.517
	1991	2.396	14.282	23.015	77.774	381.379	383.297	225.166	182.720	238.912	1.528.941
	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 ^p	1.990	12.379	20.976	99.706	428.870	465.936	251.854	350.943	225.636	1.858.290
	Var. % 94-95	12,1	5,6	7,3	42,1	6,5	13,8	-5,9	58,7	-3,7	13,4

Tab. 9 Numero e valore (in 1000 fr.) delle transazioni immobiliari per regione, subregione e comprensorio, dal 1990

	Numero							Valore						
	1990	1991	1992	1993	1994	1995 ^a	Var. %	1990	1991	1992	1993	1994	1995 ^a	Var. %
REGIONE TRE VALLI	678	592	588	602	496	638	28,6	73.980	73.500	62.148	89.466	81.750	112.715	37,9
SUB-REGIONE LEVENTINA	265	224	206	262	250	298	19,2	18.050	21.942	19.671	29.370	21.015	32.824	56,2
Compr. Alta Leventina	89	67	67	69	81	91	12,3	5.721	6.803	7.762	8.549	7.624	13.132	72,2
Compr. Media Leventina	133	102	103	148	120	163	35,8	8.869	8.016	6.787	12.203	7.255	13.070	80,2
Compr. Bassa Leventina	43	55	36	45	49	44	-10,2	3.460	7.123	5.122	8.618	6.136	6.622	7,9
SUB-REGIONE BLENIO	217	189	197	201	98	169	72,4	18.672	13.655	14.104	15.954	12.036	16.803	39,6
Compr. Alta Blenio	29	55	66	55	29	45	55,2	2.685	4.259	4.580	4.883	4.241	6.173	45,6
Compr. Media Blenio	96	65	75	70	37	55	48,6	11.377	4.392	5.058	5.720	6.686	7.067	5,7
Compr. Bassa Blenio	92	69	56	76	32	69	115,6	4.610	5.004	4.466	5.351	1.109	3.563	221,3
SUB-REGIONE RIVIERA	196	179	185	139	148	171	15,5	37.258	37.903	28.373	44.142	48.699	63.088	29,5
REG-LOCARNESE E V. MAGGIA	1.347	1.212	1.188	1.468	1.147	1.227	7,0	456.499	462.790	413.864	525.785	428.111	496.749	16,0
SUB-REGIONE SP DESTRA	560	482	493	655	541	569	5,2	318.062	335.176	271.302	382.301	291.063	364.350	25,2
SUB-REGIONE GAMBAROGNO	160	160	146	165	162	161	-0,6	51.611	48.965	49.739	50.114	45.991	46.393	0,9
SUB-REGIONE VERZASCA	223	221	213	260	191	201	5,2	45.085	35.874	56.034	59.523	59.805	48.060	-19,6
Compr. Verzasca Valle	66	51	48	69	37	56	51,4	5.935	4.344	5.599	5.924	4.199	3.759	-10,5
Compr. Verzasca Piano	157	170	165	191	154	145	-5,8	39.150	31.530	50.435	53.599	55.606	44.301	-20,3
SUB-REGIONE MELEZZA	91	74	73	89	79	89	12,7	18.773	20.700	16.452	9.633	14.400	17.893	24,3
Compr. Centovalli	60	44	41	64	56	48	-14,3	4.178	4.707	3.182	6.184	5.628	2.898	-48,5
Compr. T. Pedemonte	31	30	32	25	23	41	78,3	14.595	15.993	13.270	3.449	8.772	14.995	70,9
SUB-REGIONE ONSERNONE	50	51	35	33	38	34	-10,5	1.872	5.415	2.204	2.528	3.551	1.616	-54,5
SUB-REGIONE V. MAGGIA	263	224	228	266	136	173	27,2	21.096	16.660	18.133	21.686	13.301	18.437	38,6
Compr. Lavizzara	32	22	58	31	20	30	50,0	1.661	941	1.757	1.067	1.860	1.396	-24,9
Compr. Rovana	35	24	23	16	17	18	5,9	758	458	904	733	441	839	90,2
Compr. Fondo V. Maggia	196	178	147	219	99	125	26,3	18.677	15.261	15.472	19.886	11.000	16.202	47,3
REGIONE BELLINZONA	394	375	365	410	365	425	16,4	152.874	186.623	186.751	188.646	176.703	194.900	10,3
SUB-REGIONE BELLINZONA	311	292	278	332	284	339	19,4	122.363	147.190	144.666	160.509	137.242	161.870	17,9
SUB-REGIONE P. MAGADINO	83	83	87	78	81	86	6,2	30.511	39.433	42.085	28.137	39.461	33.030	-16,3
REGIONE LUGANESE	1.645	1.498	1.441	1.667	1.461	1.579	8,1	727.215	618.048	589.748	848.031	758.824	794.889	4,8
SUB-REGIONE LUGANO	772	779	708	897	752	792	5,3	518.931	427.480	401.955	611.179	564.588	574.308	1,7
SUB-REGIONE V. LUGANO	415	357	377	430	381	368	-3,4	97.331	95.225	84.887	99.779	98.906	83.116	-16,0
Compr. Veduggio	215	177	144	222	126	148	17,5	63.854	58.399	35.912	53.894	39.384	39.691	0,8
Compr. Cariasca	153	161	193	183	221	189	-14,5	30.891	35.897	45.737	44.784	56.865	39.929	-29,8
Compr. Valcolla	47	19	40	25	34	31	-8,8	2.586	929	3.238	1.101	2.657	3.496	31,6
SUB-REGIONE MALCANTONE	458	362	356	340	328	419	27,7	110.953	95.343	102.906	137.073	95.330	137.465	44,2
Compr. Alto Malcantone	72	69	79	62	57	70	22,8	8.072	9.802	9.855	11.793	11.399	11.180	-1,9
Compr. Medio Malcantone	159	121	136	105	107	136	27,1	29.140	23.430	25.257	23.939	19.887	30.354	52,6
Compr. Basso Malcantone	227	172	141	173	164	213	29,9	73.741	62.111	67.794	101.341	64.044	95.931	49,8
REGIONE MENDRISIO	588	542	569	465	493	542	9,9	215.949	187.980	240.111	162.557	193.146	259.037	34,1
SUB-REGIONE CHIASSO	181	140	135	104	104	134	28,8	85.337	43.184	87.022	42.833	74.243	106.154	43,0
SUB-REGIONE MENDRISIO	313	344	345	305	310	360	16,1	112.251	134.871	137.679	107.696	106.533	143.481	34,7
SUB-REGIONE MUGGIO	94	58	89	56	79	48	-39,2	18.361	9.925	15.410	12.028	12.370	9.402	-24,0
CANTONE	4.652	4.219	4.151	4.612	3.962	4.411	11,3	1.626.517	1.528.941	1.492.622	1.814.485	1.638.534	1.858.290	13,4