Qualche dato nuovo sulle compravendite immobiliari

Elio Venturelli
Ufficio cantonale di statistica[1]

- **Una compravendita su tre concerne un fondo non edificato, una su quattro una proprietà per piani.**
- **La parte più importante delle compravendite riguarda però i terreni edificati: 42,1% per quanto riguarda il numero, 63,5% per il valore.**
- **Il valore medio delle compravendite 1989 è di 515.800 franchi ma il maggior numero di acquisti si situa nella classe 200-499.000 franchi, con un valore medio di 326.000 franchi.**
- **848 compravendite (l'11,5% del totale) non hanno raggiunto i 10.000 franchi di valore, mentre le 100 transazioni più care (l'1,3% del mercato) ammontano a 980 mio di franchi, il 26% del valore totale.**
- **Un mq di terreno è stato pagato mediamente 206 franchi nel 1989, ma solo 26 franchi nell'Alta Blenio e ben 405 franchi nella subregione Sponda destra, nel Locarnese. E' però nel Luganese (agglomerato urbano e Malcantone) che è stato acquistato il maggior numero di terreni cari, superiori cioè ai 1.000 o addirittura ai 2.000 franchi al mq.**
- **Le statistiche non permettono ancora di valutare l'impatto dei decreti federali.**
- **I dati mensili 1989 sembrerebbero individuare un andamento stagionale delle compravendite.**

Riassunto
Il genere di fondo
Valore medio e gruppi di prezzo
Il prezzo dei terreni
Le conseguenze dei decreti federali

Quando si crea una nuova statistica, in particolare su supporto elettronico, uno dei maggiori problemi è quello relativo alle classificazioni. La statistica sulle compravendite non ha fatto eccezione. Dovendo utilizzare del materiale non appositamente concepito per realizzare una statistica, la ripresa dati, che deve basarsi su una casistica definita in anticipo, si è rivelata molto laboriosa. Inoltre il materiale che riceviamo dagli uffici dei registri non è redatto in modo uniforme e sovente non contiene tutte le informazioni che a noi interessano. Non potendo esigere dagli Uffici dei registri laboriose completazioni solamente a fini statistici, abbiamo dovuto operare delle scelte.

Ogni transazione è stata in ogni caso caratterizzata dal prezzo, dal comune ove si trova il fondo e dal domicilio dell'acquirente e del venditore. Altri aspetti, non per questo meno importanti, non so-

[1]con la collaborazione di:
Patrizia Romano lic. rer. pol., per l'elaborazione dei dati
Wilma Coltamai, per la grafica

no stati sempre codificati mancando l'informazione. E' il caso per il genere del fondo (edificato, non edfificato, proprietà per piani) o per la superficie.

In questo articolo si è voluto fornire qualche esempio delle nuove possibilità statistiche offerte dall'elaborazione elettronica dei dati, concentrandoci su tre informazioni di base da tempo richieste dagli operatori del settore immobiliare:

- i dati per regione, subregione e comprensorio che permettono di individuare le "zone calde"
- i dati per gruppi di valore, molto più interessanti che non i valori medi
- il costo al metro quadrato dei terreni non edificati.

Il primo capitolo è però dedicato alle compravendite immobiliari ripartite per genere di fondo; esso vuole mostrare l'importanza di separare il mercato immobiliare in sottocategorie, con caratteristiche più omogenee. Purtroppo molti trapassi non sono classificabili secondo quest'ottica, mancando le informazioni sulla natura del fondo. Sarà questo lo sforzo principale che dovremo fare per migliorare ulteriormente il rilevamento.

L'analisi contenuta nel presente articolo si riferisce esclusivamente alle *compravendite e agli esercizi del diritto di compera*, che rappresentano il mercato immobiliare vero e proprio. Il loro numero comprende il 92% dell'insieme dei trapassi e il 97,3% del valore. Si veda a questo proposito la nota metodologica a pag. 9.

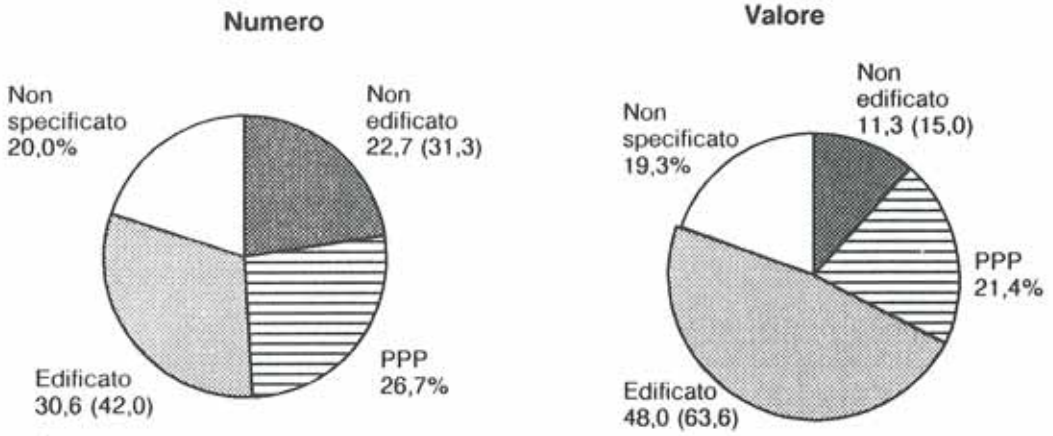
Il genere di fondo

Il mercato immobiliare è molto eterogeneo e un'analisi globale risulta molto superficiale.
E' infatti sconsigliabile considerare alla stessa stregua un terreno agricolo e uno in zona urbana, un terreno edificato o un bosco.
La classificazione del fondo, di per sè difficile per la grande varietà di situazioni, è resa ancor più ardua dal linguaggio specialistico utilizzato in campo notarile. Sovente poi l'indicazione manca.

Ci si è limitati per il momento a classificare i fondi in quattro grosse 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;

Grafico 1: Ripartizione percentuale del numero e del valore delle compravendite per genere di fondo, nel 1989



Oss.: per le cifre tra parentesi vedi testo pag. 23

- i fondi "non classificabili", per i quali non si dispongono degli elementi minimi per attribuirli a uno dei tre gruppi sopraelencati, che sono stati denominati fondi "non specificati".

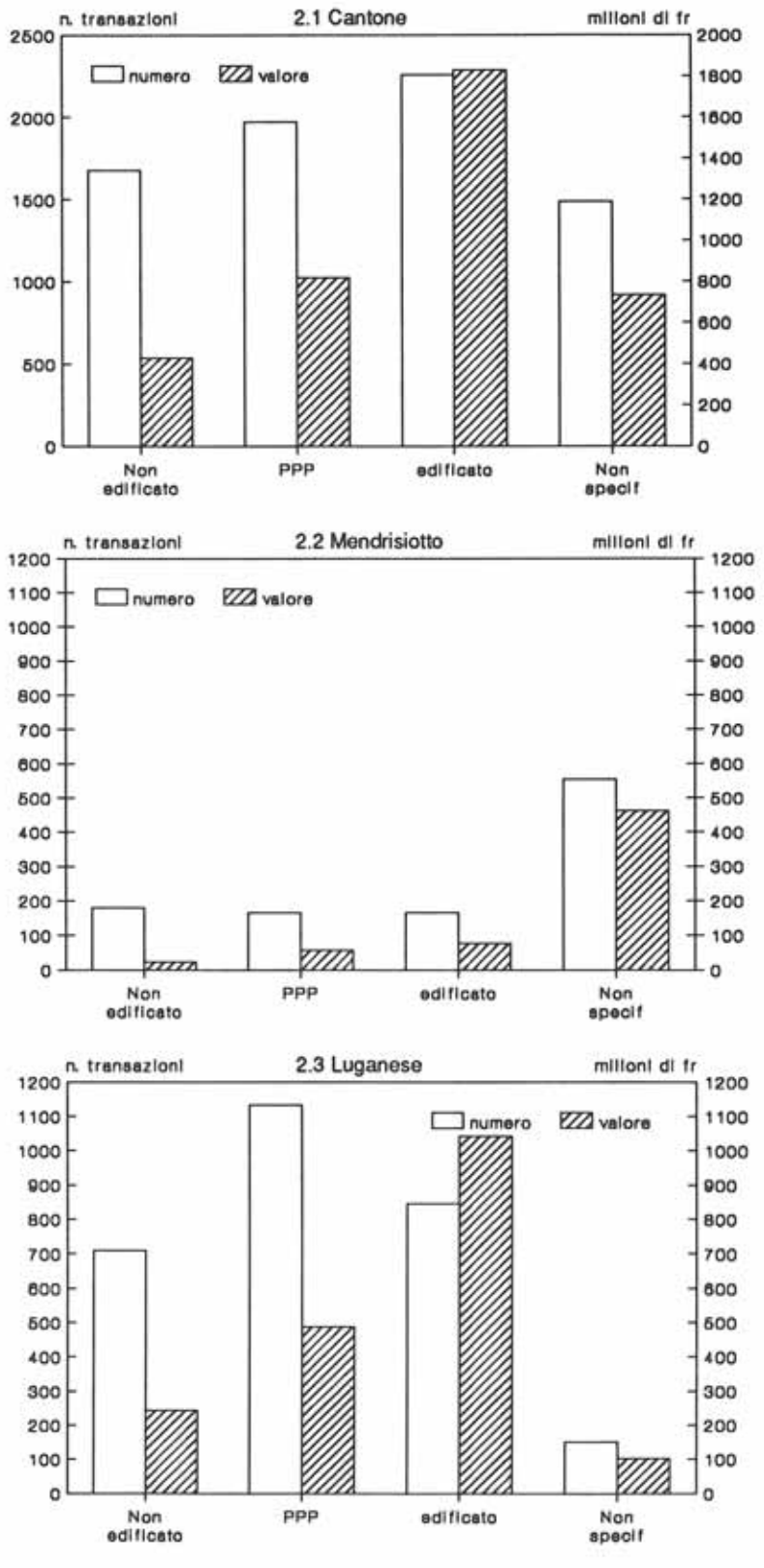
Questa sommaria classificazione permette già un'analisi più raffinata del mercato immobiliare.

Facendo l'ipotesi, non necessariamente verosimile, che i terreni non classificabili si ripartiscano in modo omogeneo nelle due categorie "fondo non edificato" e "fondo edificato" (le PPP si possono sempre individuare in base alle registrazioni degli uffici dei registri), possiamo dire che:

- quasi una compravendita su tre (31,3% dati tra parentesi del grafico 1) concerne un fondo non edificato. Il valore di questi fondi è evidentemente proporzionalmente più basso: esso raggiunge il 15% del valore complessivo delle transazioni considerate;
- grossomodo una compravendita su quattro è una PPP e questo rapporto non si scosta molto se si considerano i valori;
- la parte più importante delle compravendite riguarda i terreni edificati e più precisamente il 42,0% per quanto concerne il numero e il 63,6% del valore complessivo del mercato.

L'importanza dell'una o dell'altra categoria varia però sensibilmente a dipendenza della zona geografica considerata. Nelle zone urbane i terreni non edificati sono evidentemente rari, vi si concentrano invece le PPP. Troviamo però anche molti condomini acquistati nelle zone a vocazione turistica, destinate a residenze se-

Grafico 2: Numero e valore delle compravendite immobiliari per genere di fondo e regione, nel 1989

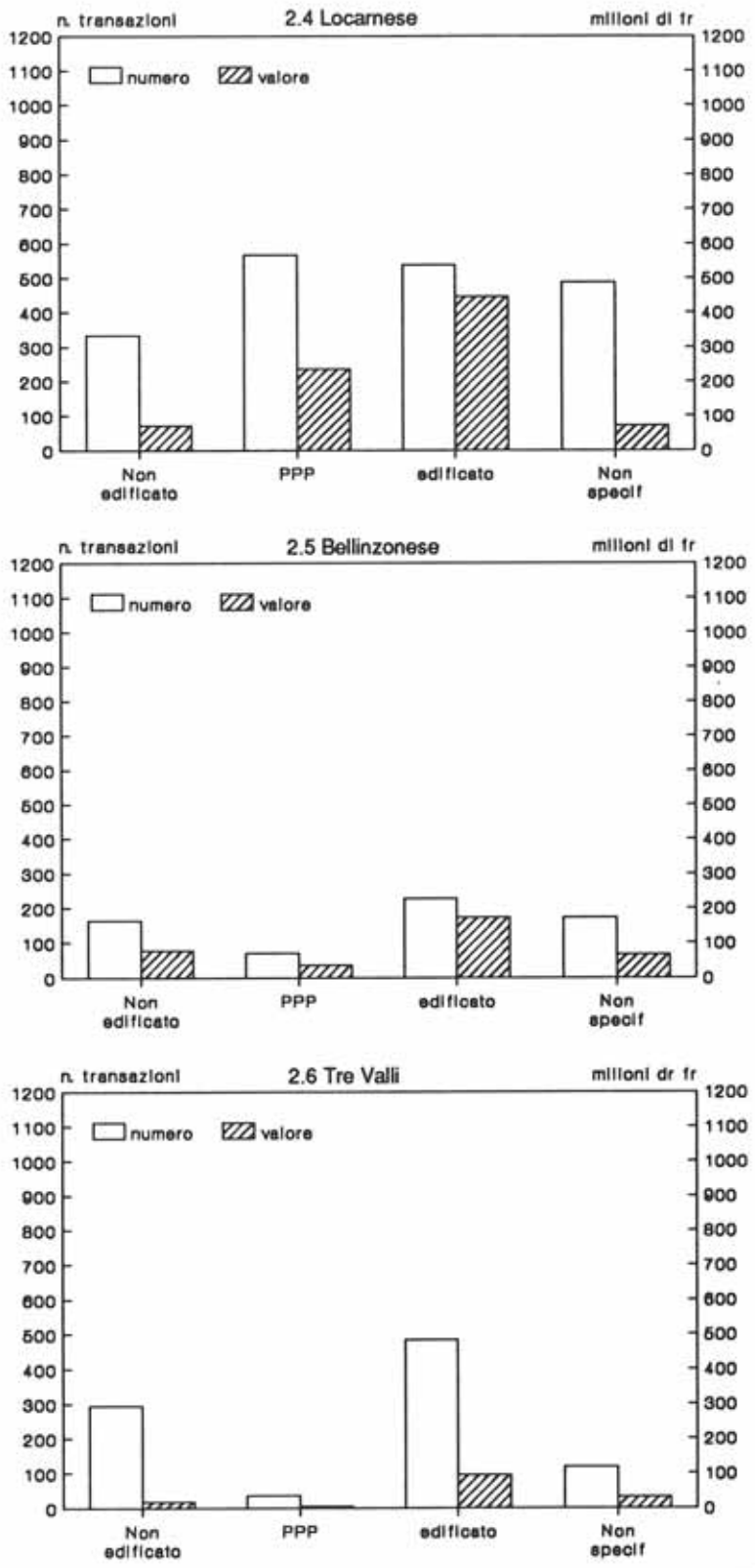


condarie.

La situazione regionale, illustrata nel grafico 2 e nella tabella 1, mostra chiaramente queste differenze anche se purtroppo, per quanto concerne il Mendrisiotto, l'analisi è impossibile a causa dell'alto numero di fondi "non classificabili" dovuto alla particolarità del sistema di trasmissione dati, sistema che dovrà essere rivisto. Questa categoria nelle altre regioni non assume invece grande importanza ad eccezione del Locarnese, ove vi è un elevato numero di compravendite non classificabili ma il cui valore è però trascurabile (vedi grafico 2.4).

Il commento ai dati della tabella 1 è scontato. Data la qualità non ancora sufficientemente differenziata dai nostri indicatori non è il caso di ribadire cose ovvie. Il nostro scopo, più che di confermare che le compravendite di condomini si concentrano nelle subregioni urbane o che l'acquisto di terreni non edificati avviene nelle periferie urbane e nel fondovalle, è quello di quantificare il fenomeno per seguirlo nel tempo. *Contrariamente ad altre realtà ove la quantificazione è facile mentre è problematico afferrare gli aspetti qualitativi, del settore immobiliare si sa molto sulle sue caratteristiche e tendenze in atto - le impressioni degli operatori sono infatti concordi e sufficienti a questo proposito - ciò che sfugge è l'entità del fenomeno, la cui misura richiede una statistica rigorosa.*

Grafico 2: Numero e valore delle compravendite immobiliari per genere di fondo e regione, nel 1989



Tab.1: Numero e valore delle compravendite immobiliari, per genere di fondo, regione, sub-regione e comprensorio, nel 1989

Regioni Sub-Regioni Comprensori	Numero					Valore in 1.000 fr.				
	PPP	Non edif.	Edifi-cato	Non spec.	**Totale**	PPP	Non edif.	Edifi-cato	Non spec.	**Totale[1]**
REGIONE MENDRISIOTTO	166	179	165	555	**1.065**	56.406	23.010	76.723	462.093	**618.232**
Sub-Regione Chiasso	73	12	1	282	**368**	24.099	1.535	10	315.162	**340.806**
Sub-Regione Mendrisio	91	133	122	242	**588**	31.817	19.313	68.298	135.233	**254.661**
Sub-Regione V. Muggio	2	34	42	31	**109**	490	2.163	8.414	11.698	**22.765**
REGIONE LUGANESE	1.133	709	846	151	**2.839**	486.414	242.323	1.042.566	102.568	**1.873.871**
Sub-Regione Lugano	805	262	420	48	**1.535**	395.015	146.267	826.525	44.856	**1.412.662**
Sub-Regione V. Lugano	101	252	229	61	**643**	24.866	43.057	91.733	29.487	**189.142**
Compr. Vedeggio	42	118	81	40	**281**	9.018	29.175	44.786	22.916	**105.896**
Compr. Capriasca	59	108	108	15	**290**	15.848	13.448	42.081	6.050	**77.427**
Compr. Valcolla	–	26	40	6	**72**	–	433	4.865	521	**5.819**
Sub-Regione Malcantone	227	195	197	42	**661**	66.533	52.999	124.309	28.225	**272.066**
Compr. Alto Malcantone	14	40	38	2	**94**	4.043	2.713	9.911	20	**16.687**
Compr. Medio Malcantone	26	82	80	15	**203**	9.639	9.205	29.384	3.714	**51.942**
Compr. Basso Malcantone	187	73	79	25	**364**	52.850	41.081	85.014	24.492	**203.438**
REGIONE LOCARNESE E VALLE MAGGIA	566	333	537	488	**1.924**	235.328	71.152	445.657	72.147	**824.285**
Sub-Regione Sp. Destra	438	109	259	18	**824**	188.047	39.013	366.321	31.848	**625.229**
Sub-Regione Gambarogno	60	71	77	30	**238**	28.004	12.677	29.581	5.383	**75.644**
Sub-Regione Verzasca	43	80	112	105	**340**	14.071	11.845	29.717	12.160	**67.792**
Compr. Verzasca Valle	2	8	46	21	**77**	520	419	5.864	2.437	**9.239**
Compr.Verzasca Piano	41	72	66	84	**263**	13.551	11.427	23.853	9.723	**58.553**
Sub-Regione Melezza	5	32	30	19	**86**	1.598	4.441	6.778	1.833	**14.649**
Compr. Centovalli	2	20	13	18	**53**	272	1.473	2.573	1.393	**5.710**
Compr. T. Pedemonte	3	12	17	1	**33**	1.326	2.968	4.205	440	**8.939**
Sub-Regione Onsernone	7	8	3	49	**67**	2.446	841	258	2.411	**5.956**
Sub-Regione Valle Maggia	13	33	56	267	**369**	1.163	2.336	13.002	18.513	**35.014**
Compr. Lavizzara	–	2	10	39	**51**	–	23	1.215	2.572	**3.809**
Compr. Rovana	–	–	1	50	**51**	–	–	80	1.575	**1.655**
Compr. Fondo V. Maggia	13	31	45	178	**267**	1.163	2.313	11.707	14.367	**29.550**
REGIONE BELLINZONESE	69	164	227	172	**632**	34.719	75.889	171.960	66.626	**349.194**
Sub-Regione Bellinzona	61	122	188	148	**519**	26.021	58.891	151.433	57.840	**294.184**
Sub-Regione P. Magadino	8	42	39	24	**113**	8.698	16.998	20.528	8.786	**55.010**
REGIONE TRE VALLI	36	293	484	119	**932**	4.260	17.988	93.955	31.069	**147.271**
Sub-Regione Leventina	18	118	185	7	**328**	1.921	5.179	33.236	469	**40.806**
Compr. Alta Leventina	3	55	64	2	**124**	433	3.507	11.005	55	**15.000**
Compr. Media Leventina	10	42	81	4	**137**	915	934	12.099	400	**14.348**
Compr. Bassa Leventina	5	21	40	1	**67**	573	739	10.131	14	**11.457**
Sub-Regione Blenio	8	93	207	6	**314**	500	3.364	21.496	1.882	**27.242**
Compr. Alta Blenio	3	31	55	1	**90**	34	929	6.179	3	**7.144**
Compr. Media Blenio	2	35	71	3	**111**	250	1.766	8.994	1.181	**12.191**
Compr. Bassa Blenio	3	27	81	2	**113**	216	669	6.323	698	**7.906**
Sub-Regione Riviera	10	82	92	106	**290**	1.839	9.444	39.223	28.718	**79.224**
CANTONE	**1.970**	**1.678**	**2.259**	**1.485**	**7.392**	**817.126**	**430.361**	**1.830.862**	**734.504**	**3.812.853**

[1]Eventuali differenze sono dovute ad arrotondamenti

Tab. 2: Numero di compravendite immobiliari e valore medio per genere di trapasso e gruppo di prezzo, nel 1989

	Gruppi di valori (in1.000 fr.)									Totale
	0–9,9	10–49,9	50–99,9	100–199,9	200–499,9	500–999,9	1000–1999,9	2000–4999,9	5000 e più	
Proprietà per piani										
numero	16	138	115	328	997	294	48	20	14	**1.970**
valore medio	3.938	29.059	80.750	156.208	323.160	653.392	1.405.866	2.789.538	8.212.171	**414.785**
Non edificato										
numero	432	290	203	257	298	116	55	19	8	**1.678**
valore medio	2.710	22.336	72.908	138.838	314.150	675.911	1.306.894	2.922.991	9.099.146	**256.473**
Edificato (senza PPP)										
numero	139	265	189	270	611	412	196	116	61	**2.259**
valore medio	3.165	25.583	68.155	144.021	333.162	671.524	1.392.815	3.008.946	10.977.309	**810.474**
Non specificato										
numero	261	223	149	189	293	179	101	73	17	**1.485**
valore medio	2.379	24.437	71.804	141.518	334.227	648.744	1.385.120	2.935.396	7.220.781	**494.616**
Totale										
numero	**848**	**916**	**656**	**1.044**	**2.199**	**1.001**	**400**	**228**	**100**	**7.392**
valore medio	**2.706**	**24.800**	**72.662**	**146.121**	**326.193**	**662.634**	**1.380.624**	**2.958.988**	**9.801.327**	**515.808**

Grafico 3: Numero e valore delle compravendite immobiliari per gruppi di prezzo (in 1.000 fr.), nel 1989

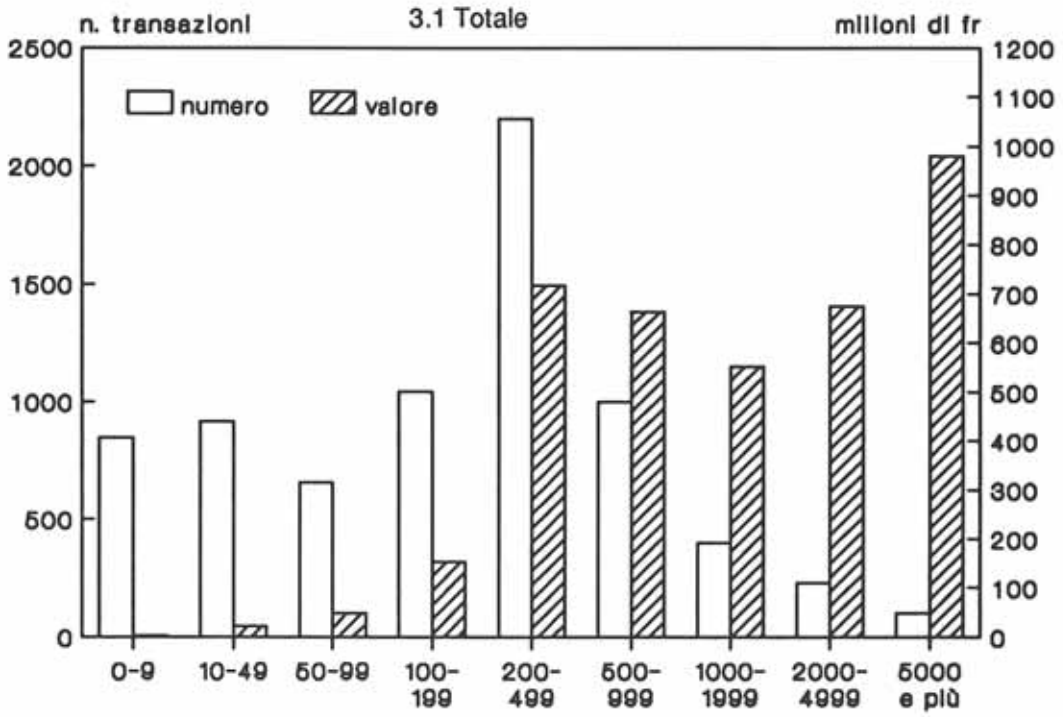
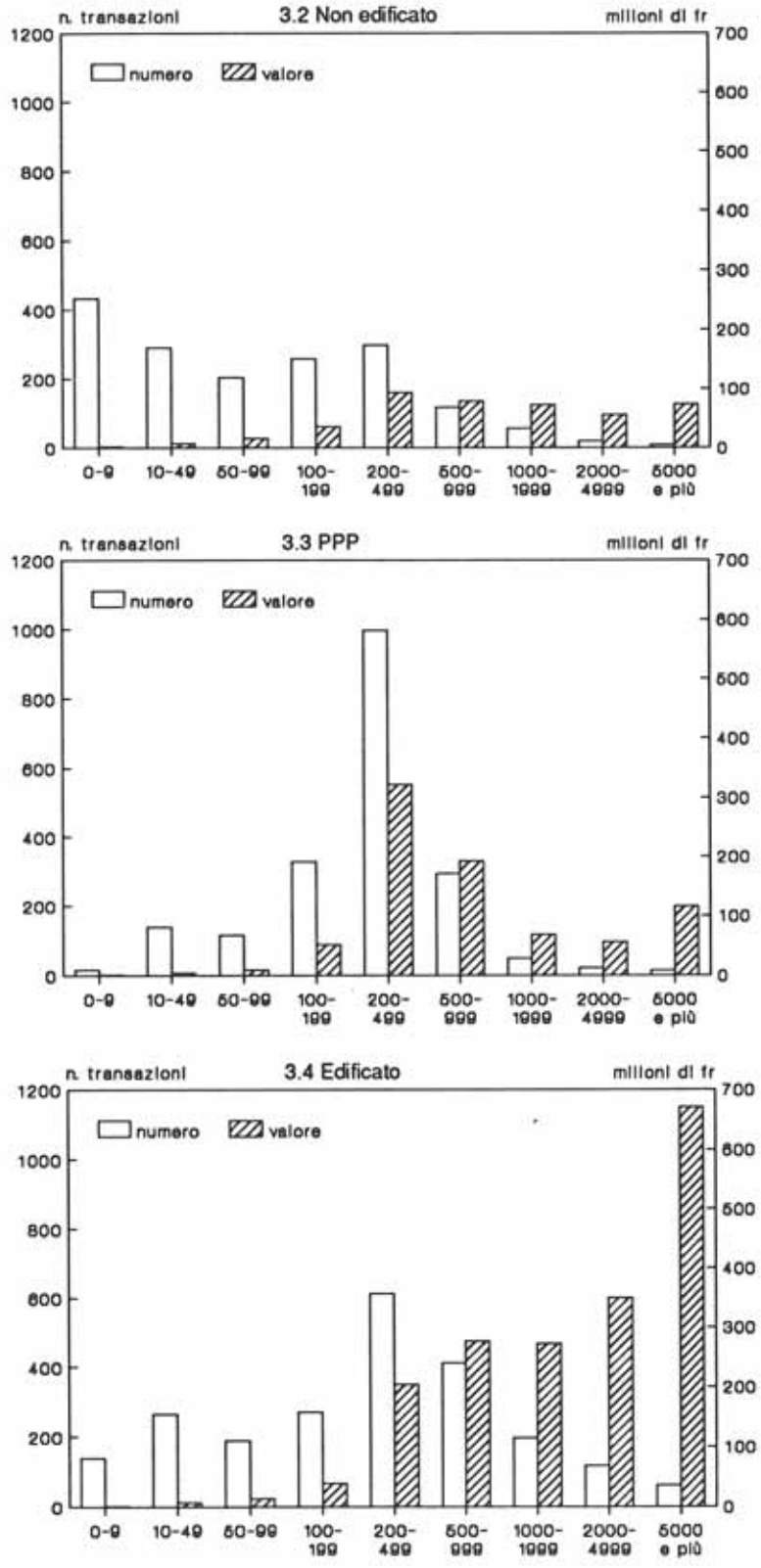


Grafico 3: Numero e valore delle compravendite immobiliari per gruppi di prezzo (in 1.000 fr.), nel 1989



Valore medio e gruppi di prezzo

Nel 1989 il valore medio di tutte le compravendite effettuate è stato di fr. 515.808. Questo valore sintetizza però realtà molto disparate (vedi tab. 2).

I dati raggruppati per classi di valore offrono un'immagine più fedele del mercato immobiliare, anche se la determinazione dei gruppi di valori è sempre soggettiva.

La nostra scelta, che consiste in nove classi di ampiezza disuguale, mira ad ottenere il maggior numero di gruppi significativi sia se si considera il numero delle transazioni, sia se si considera il valore complessivo delle rispettive classi. Si è cercato inoltre di tenere in considerazione pure le suddivisioni per genere di trapasso e zona geografica.

Dal materiale statistico ottenuto si possono fare alcune considerazioni.

- Il maggior numero di fondi acquistati nel 1989 ha un valore che oscilla tra i 200 e i 500 mila franchi (il valore medio della classe 200-499.000 è di 326.193 franchi).
  Questa classe raggruppa 2.199 compravendite per un valore complessivo di 717 mio di franchi.
- Le transazioni di scarso valore finanziario sono numerose. Ben 848 fondi (edificati o meno) sono stati venduti/acquistati per meno di 10.000 franchi, 2.420 (un terzo di tutte le compravendite) per meno di 100.000 franchi.
- Le transazioni care, al di sopra del milione, sono state 728 (il

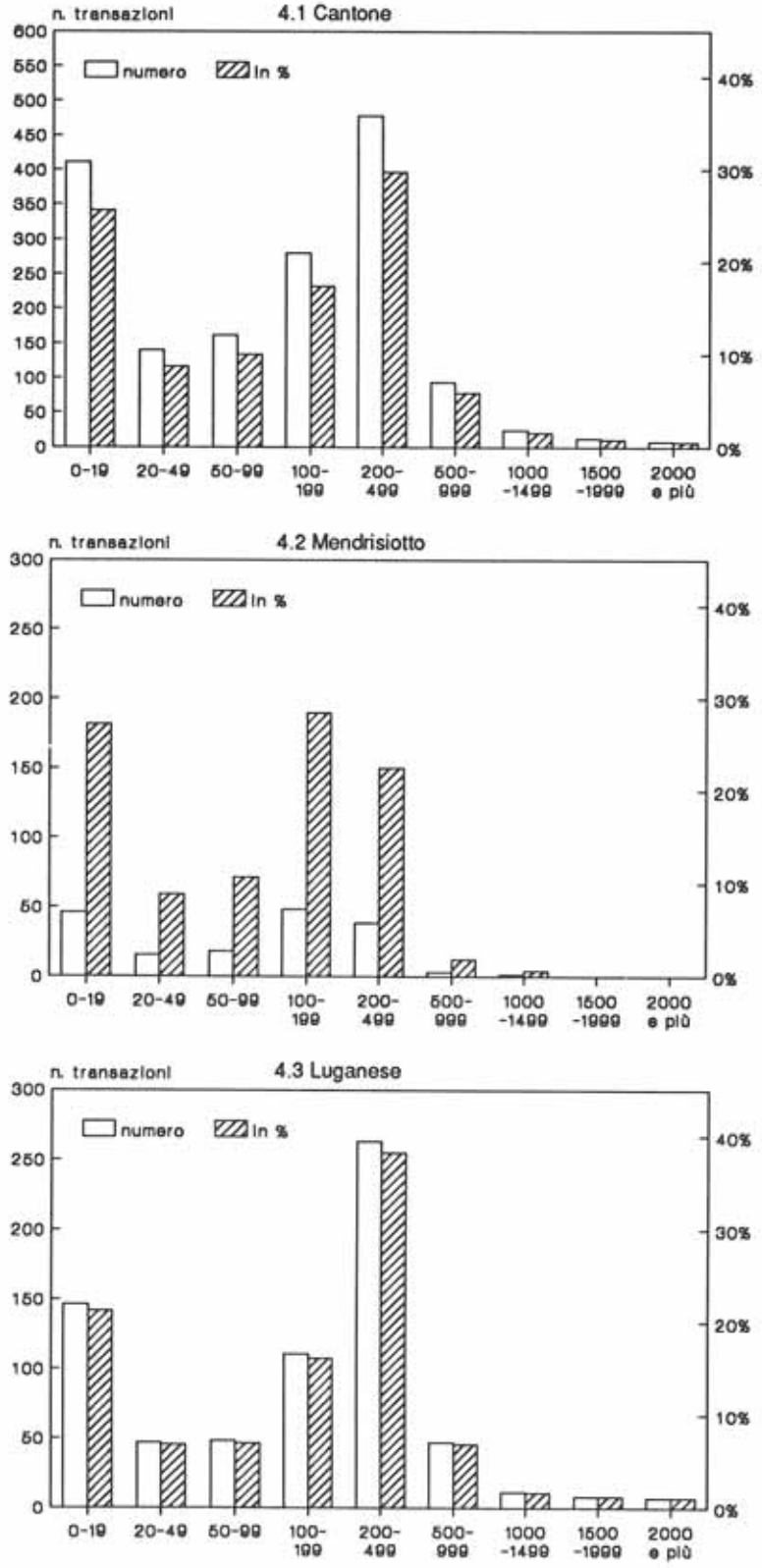
Tab.3: Numero di compravendite immobiliari per gruppi di prezzo, regioni sub-regioni e comprensori, nel 1989

Regioni Sub-Regioni Comprensori	Gruppi di prezzo (in 1.000 fr.)									Totale
	0-9,9	10-49,9	50-99,9	100-199,9	200-499,9	500-999,9	1000-1999,9	2000-4999,9	5 mio e più	
REGIONE MENDRISIOTTO	82	123	92	152	274	187	81	62	12	**1.065**
Sub-Regione Chiasso	10	50	33	27	74	75	45	44	10	**368**
Sub-Regione Mendrisio	50	48	47	111	178	102	32	18	2	**588**
Sub-Regione V. Muggio	22	25	12	14	22	10	4	–	–	**109**
REGIONE LUGANESE	186	274	220	416	960	445	168	105	65	**2.839**
Sub-Regione Lugano	38	106	88	174	548	309	128	89	55	**1.535**
Sub-Regione V. Lugano	105	91	79	119	149	68	23	6	3	**643**
Compr. Vedeggio	39	33	30	61	61	36	14	5	2	**281**
Compr. Capriasca	47	34	40	51	75	32	9	1	1	**290**
Compr. Valcolla	19	24	9	7	13	–	–	–	–	**72**
Sub-Regione Malcantone	43	77	53	123	263	68	17	10	7	**661**
Compr. Alto Malcantone	21	19	9	13	26	5	–	1	–	**94**
Compr. Medio Malcantone	16	42	17	32	68	25	2	1	–	**203**
Compr. Basso Malcantone	6	16	27	78	169	38	15	8	7	**364**
REGIONE LOCARNESE E VALLE MAGGIA	314	231	148	232	587	282	90	29	11	**1.924**
Sub-Regione Sp. Destra	21	37	25	84	345	200	75	27	10	**824**
Sub-Regione Gambarogno	23	29	17	39	85	39	4	1	1	**238**
Sub-Regione Verzasca	97	34	41	57	76	25	9	1	–	**340**
Compr. Verzasca Valle	22	11	14	13	15	1	1	–	–	**77**
Compr.Verzasca Piano	75	23	27	44	61	24	8	1	–	**263**
Sub-Regione Melezza	19	16	8	15	21	7	–	–	–	**86**
Compr. Centovalli	16	10	8	10	7	2	–	–	–	**53**
Compr. T. Pedemonte	3	6	–	5	14	5	–	–	–	**33**
Sub-Regione Onsernone	32	14	6	3	8	4	–	–	–	**67**
Sub-Regione Valle Maggia	122	101	51	34	52	7	2	–	–	**369**
Compr. Lavizzara	4	27	9	4	7	–	–	–	–	**51**
Compr. Rovana	24	16	7	2	2	–	–	–	–	**51**
Compr. Fondo Valle Maggia	94	58	35	28	43	7	2	–	–	**267**
REGIONE BELLINZONESE	49	60	44	113	227	55	48	25	11	**632**
Sub-Regione Bellinzona	39	49	39	94	184	46	36	22	10	**519**
Sub-Regione P. Magadino	10	11	5	19	43	9	12	3	1	**113**
REGIONE TRE VALLI	217	228	152	131	151	32	13	7	1	**932**
Sub-Regione Leventina	76	94	57	42	48	5	4	2	–	**328**
Compr. Alta Leventina	27	30	20	20	24	2	1	–	–	**124**
Compr. Media Leventina	31	47	25	14	17	1	1	1	–	**137**
Compr. Bassa Leventina	18	17	12	8	7	2	2	1	–	**67**
Sub-Regione Blenio	70	90	57	50	43	4	–	–	–	**314**
Compr. Alta Blenio	19	27	23	10	10	1	–	–	–	**90**
Compr. Media Blenio	22	22	23	21	21	2	–	–	–	**111**
Compr. Bassa Blenio	29	41	11	19	12	1	–	–	–	**113**
Sub-Regione Riviera	71	44	38	39	60	23	9	5	1	**290**
CANTONE	**848**	**916**	**656**	**1.044**	**2.199**	**1.001**	**400**	**228**	**100**	**7.392**

10% del totale) ma rappresentano il 58% del valore complessivo delle compravendite effettuate nel 1989.
La classe "5 mio e più", con sole 100 transazioni (l'1,3% del totale) è quella con il valore complessivo più elevato (980 mio, il 26% del totale) ed ha un valore medio che sfiora i 10 mio per transazione.

- Il valore medio dei terreni non edificati è relativamente alto (256.500 franchi) benchè sia in questa categoria di compravendite che si trova la maggior parte delle transazioni di scarso valore finanziario (vedi grafico 3.2). Ben 432 terreni sono stati venduti per un valore inferiore ai 10.000 franchi. Ad alzare considerevolmente il valore medio sono alcuni terreni molto cari, probabilmente di grandi dimensioni o situati nelle zone urbane. E' evidentemente negli agglomerati che si registrano compravendite il cui valore è molto elevato. Lo si può rilevare dalla tabella 3, anche se essa si riferisce a tutte le compravendite, indipendentemente cioè dal genere di fondo acquistato/venduto.
- Le proprietà per piani costituiscono un mercato molto più omogeneo che non le altre categorie considerate. Il loro valore medio è di 415.000 franchi ed effettivamente (vedi grafico 3.3) più della metà delle compravendite di condomini si trova nella classe 200-499,9 mila franchi.
- Più difficile da interpretare è invece il mercato dell'"edificato", illustrato nel grafico 3.4. Molte le transazioni di poco "conto", alle quali si contrappone un settore da studiare più approfonditamente: quello dei grossi acquisti. Basti pensare che l'importo delle vendite di stabili il cui valore supera il milione, complessivamente 373 nel 1989 (il 5% di tutte le transazioni), ammonta a 1.300 milioni di franchi, il 34% del valore di tutte le compravendite effettuate nel corso dell'anno.

Grafico 4: Terreni non edificati per gruppo di prezzi (in fr.) al mq, nel 1989: numeri assoluti e valori percentuali



Il prezzo dei terreni

L'identificazione dei terreni non edificati è stata particolarmente difficile in quanto talvolta la terminologia ambigua, o addirittura errata in quanto non aggiornata, contenuta negli atti utilizzati per la ripresa dati ci ha obbligati a dei controlli di coerenza tra il valore unitario (al mq) e la zona ove si situa il fondo. Sono così stati eliminati da questa categoria numerosi fondi palesemente troppo cari rispetto all'indicazione di terreno vignato o prato iscritta nel documento e sul quale si trova probabilmente un edificio.

In alcuni casi inoltre manca la superficie per cui non è stato possibile calcolare il costo al mq. Il numero di fondi indicato nelle tab. 1 e 2 diminuisce così di 70 unità.

I 1.608 fondi considerati sono quindi solo una parte, anche se importante, dei terreni non edificati venduti nel 1989. E' possibile inoltre che, malgrado le verifiche, vi siano ancora delle situazioni anomali. Anche se ciò non dovrebbe modificare la dimensione del fenomeno misurato, *i dati vanno ancora considerati come provvisori.*

- Il valore medio al mq di un terreno non edificato acquistato lo scorso anno è stato di 206 franchi. E' inoltre nella classe di prezzo che va dai 200 ai 499 franchi che troviamo la maggior parte dei fondi acquistati (vedi grafico 4.1) e cioè 478, il 29,7% del totale.
- I valori medi per regione, subregione e comprensorio (vedi tab. 4) variano da un minimo di 26 franchi per l'Alta Blenio a un massimo di 405 per la Sponda

destra del Locarnese. Questi valori, anche se risultano da situazioni molto diversificate a livello di singoli terreni, sono rappresentativi del mercato regionale (vedi grafico 5).
I valori medi più alti si riscontrano infatti nelle regioni urbane. Man mano che ci si allontana dai centri, i valori medi diminuiscono. All'interno di una stessa regione, seguendo questa logica, si contrappongono valori alti e valori modesti. E' il caso del Luganese che vede il Vedeggio con 200 franchi al mq, la Capriasca con 170 e la Valcolla con 33 o, meglio ancora con il Basso Malcantone a 379 franchi il mq., il Medio a 180 e l'Alto con 75.

- Nel 1989 sono stati acquistati molti terreni il cui valore non raggiunge i 20 franchi al mq. Questa categoria è importante in tutte le regioni del cantone, ma in particolare nelle Tre Valli ove supera il 40% di tutti gli acquisti di terreni.
- Anche se il Locarnese ha il valore medio al mq. più alto, i terreni più cari si concentrano nell'agglomerato urbano del Luganese e nel Malcantone. Diversi terreni hanno superato i 1.000 franchi al mq e alcuni anche i 2.000.
- Ad eccezione delle Tre Valli, la ripartizione dei terreni secondo i gruppi di prezzi è simile in tutte le regioni. Nel gruppo 200-499 franchi al mq troviamo dal 30 al 40% delle compravendite. Una parte importante è pure rappresentata, in tutte le regioni, dagli acquisti inferiori ai 20 franchi al mq. Questa categoria, come già detto, predomina nettamente nella regione Tre Valli.

Grafico 4: Terreni non edificati per gruppo di prezzi (in fr.) al mq, nel 1989: numeri assoluti e valori percentuali

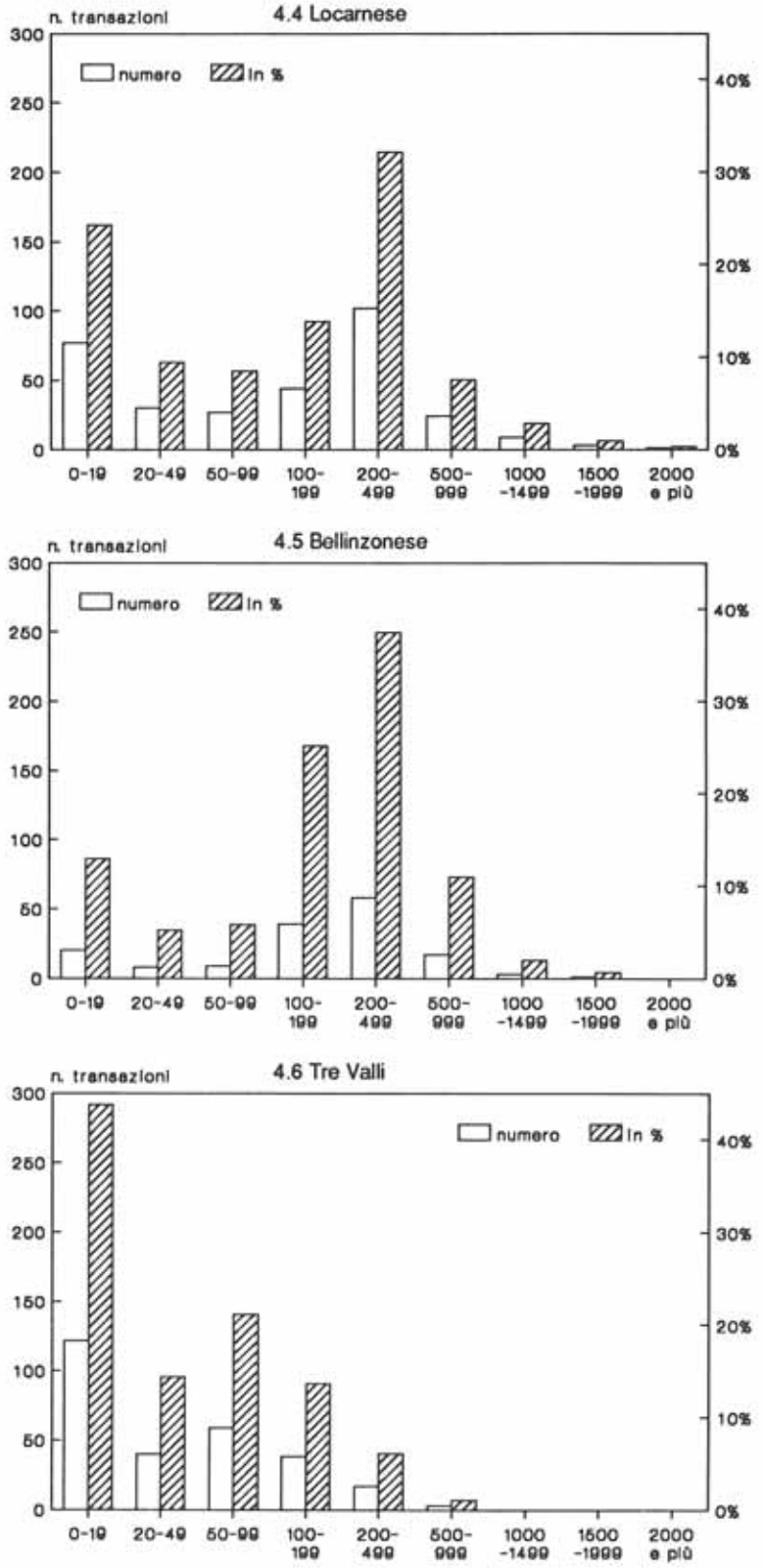
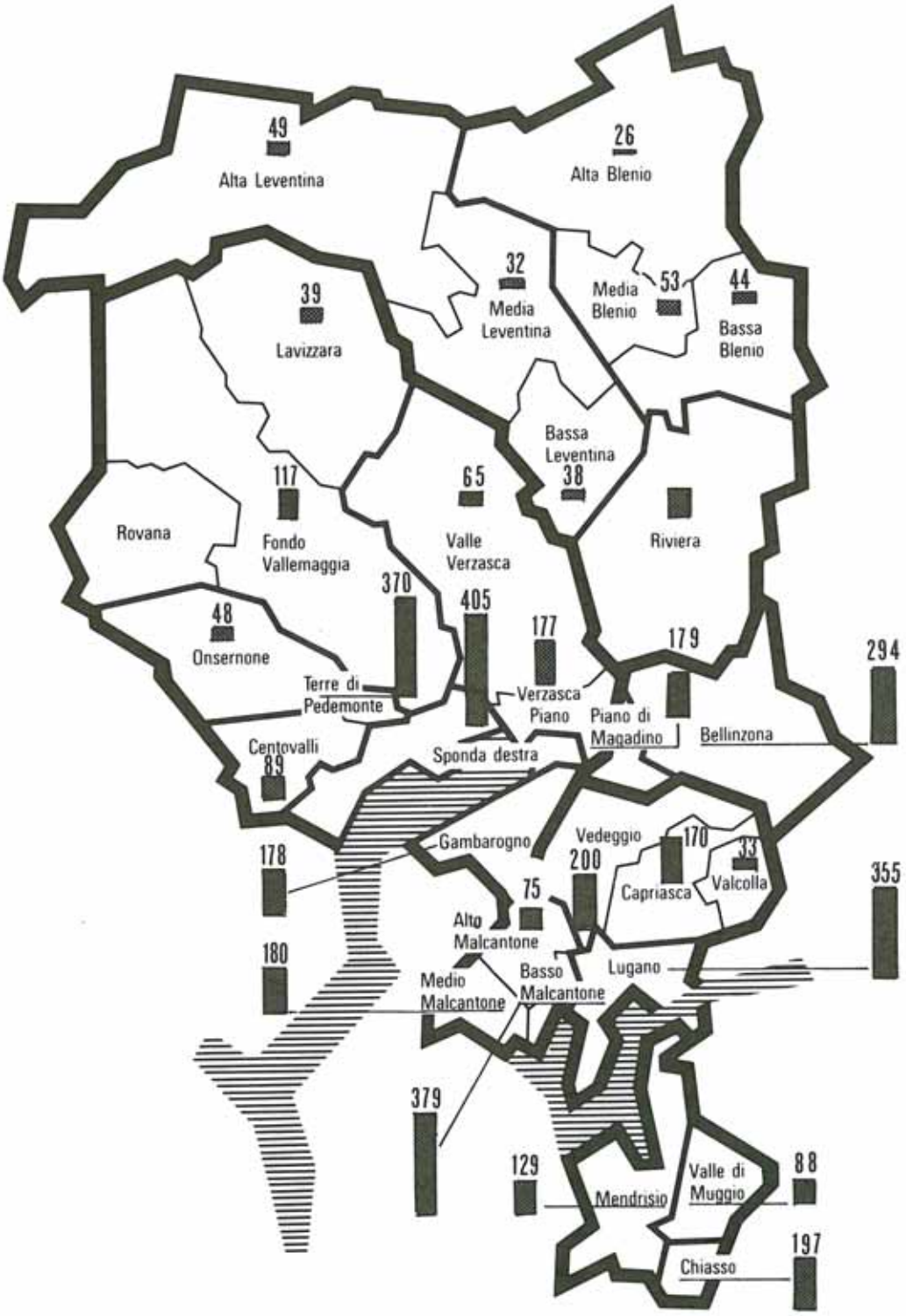


Grafico 5: Costo in fr. di un mq di terreno non edificato nei vari comprensori ticinesi, nel 1989



Tab. 4: Numero di terreni non edificati per gruppi di valori al m² e valore medio per regione, sub–regione e comprensorio, nel 1989

Regioni Sub–Regioni Comprensori	Franchi al m²									Totale	Valore medio in fr.
	0–19	20–49	50–99	100–199	200–499	500–999	1000–1499	1500–1999	2000 e più		
REGIONE MENDRISIOTTO	46	15	18	48	38	3	1	–	–	**169**	127
Sub–Regione Chiasso	1	–	–	1	10	–	–	–	–	**12**	197
Sub–Regione Mendrisio	29	14	18	35	26	3	1	–	–	**126**	129
Sub–Regione V. Muggio	16	1	–	12	2	–	–	–	–	**31**	88
REGIONE LUGANESE	146	47	48	111	263	47	11	8	7	**688**	255
Sub–Regione Lugano	30	11	10	34	120	31	6	5	3	**250**	355
Sub–Regione V. Lugano	67	18	19	46	84	8	3	–	–	**245**	170
Compr. Vedeggio	24	8	6	20	53	4	1	–	–	**116**	200
Compr. Capriasca	29	5	7	25	31	4	2	–	–	**103**	170
Compr. Valcolla	14	5	6	1	–	–	–	–	–	**26**	33
Sub–Regione Malcantone	49	18	19	31	59	8	2	3	4	**193**	234
Compr. Alto Malcantone	18	4	7	4	5	1	–	–	–	**39**	75
Compr. Medio Malcantone	28	13	9	19	5	3	1	3	–	**81**	180
Compr. Basso Malcantone	3	1	3	8	49	4	1	–	4	**73**	379
REGIONE LOCARNESE E VALLE MAGGIA	77	30	27	44	102	24	9	3	1	**317**	242
Sub–Regione Sp. Destra	16	6	5	6	45	16	7	2	1	**104**	405
Sub–Regione Gambarogno	12	8	4	19	20	2	1	–	–	**66**	178
Sub–Regione Verzasca	24	7	11	14	19	1	1	1	–	**78**	166
Compr. Verzasca Valle	4	–	–	4	–	–	–	–	–	**8**	65
Compr.Verzasca Piano	20	7	11	10	19	1	1	1	–	**70**	177
Sub–Regione Melezza	7	6	2	2	10	4	–	–	–	**31**	198
Compr. Centovalli	7	5	1	2	4	–	–	–	–	**19**	89
Compr. T. Pedemonte	–	1	1	–	6	4	–	–	–	**12**	370
Sub–Regione Onsernone	5	2	–	–	1	–	–	–	–	**8**	48
Sub–Regione Valle Maggia	13	1	5	3	7	1	–	–	–	**30**	111
Compr. Lavizzara	1	–	1	–	–	–	–	–	–	**2**	39
Compr. Rovana	–	–	–	–	–	–	–	–	–	**–**	–
Compr. Fondo Valle Maggia	12	1	4	3	7	1	–	–	–	**28**	117
REGIONE BELLINZONESE	20	8	9	39	58	17	3	1	–	**155**	264
Sub–Regione Bellinzona	13	5	8	29	38	17	3	1	–	**114**	294
Sub–Regione P. Magadino	7	3	1	10	20	–	–	–	–	**41**	179
REGIONE TRE VALLI	122	40	59	38	17	3	–	–	–	**279**	62
Sub–Regione Leventina	52	19	29	13	1	–	–	–	–	**114**	41
Compr. Alta Leventina	22	7	14	9	1	–	–	–	–	**53**	49
Compr. Media Leventina	24	3	11	3	–	–	–	–	–	**41**	32
Compr. Bassa Leventina	6	9	4	1	–	–	–	–	–	**20**	38
Sub–Regione Blenio	50	12	18	8	–	1	–	–	–	**89**	41
Compr. Alta Blenio	18	5	7	–	–	–	–	–	–	**30**	26
Compr. Media Blenio	17	5	10	2	–	1	–	–	–	**35**	53
Compr. Bassa Blenio	15	2	1	6	–	–	–	–	–	**24**	44
Sub–Regione Riviera	20	9	12	17	16	2	–	–	–	**76**	117
CANTONE	**411**	**140**	**161**	**280**	**478**	**94**	**24**	**12**	**8**	**1.608**	**206**

Le conseguenze dei decreti federali

Il mese di ottobre scorso sono entrati in vigore i noti decreti federali volti a frenare la speculazione immobiliare. Negli ambienti del settore si afferma che le conseguenze di questi decreti sono state importanti. Taluni parlano addirittura di un crollo del mercato dell'ordine del 30-40%. Se così fosse, e nessuno lo può escludere per il momento, le conseguenze sull'economia cantonale potrebbero essere sensibili in quanto si tratterebbe di una diminuzione dell'ordine del miliardo e mezzo di franchi sull'arco di un anno.

Il grafico 6.1, relativo al Cantone indica effettivamente un forte calo delle transazioni alla fine del 1989. Esso però evidenzia pure (vedi linea continua) un susseguirsi di oscillazioni lungo tutto l'arco dell'anno che fanno pensare che il mercato immobiliare sia soggetto a variazioni stagionali. Ciò è chiaramente visibile per i mesi estivi di luglio e agosto durante i quali effettuano poche transazioni.

L'impennata di settembre potrebbe quindi spiegarsi con la ripresa delle transazioni dopo la pausa estiva, come pure con l'accentuarsi della speculazione prima dell'entrata in vigore dei decreti federali.

Oscillazioni più o meno analoghe si riscontrano scomponendo il mercato secondo il genere di fondo.

Disponendo di dati per un solo anno non ci è possibile verificare l'esistenza di un andamento stagionale, in modo da isolarlo e valutare così il reale impatto dei de-

Grafico 6: Numero e valore delle compravendite immobiliari per mese e genere di fondo, nel 1989

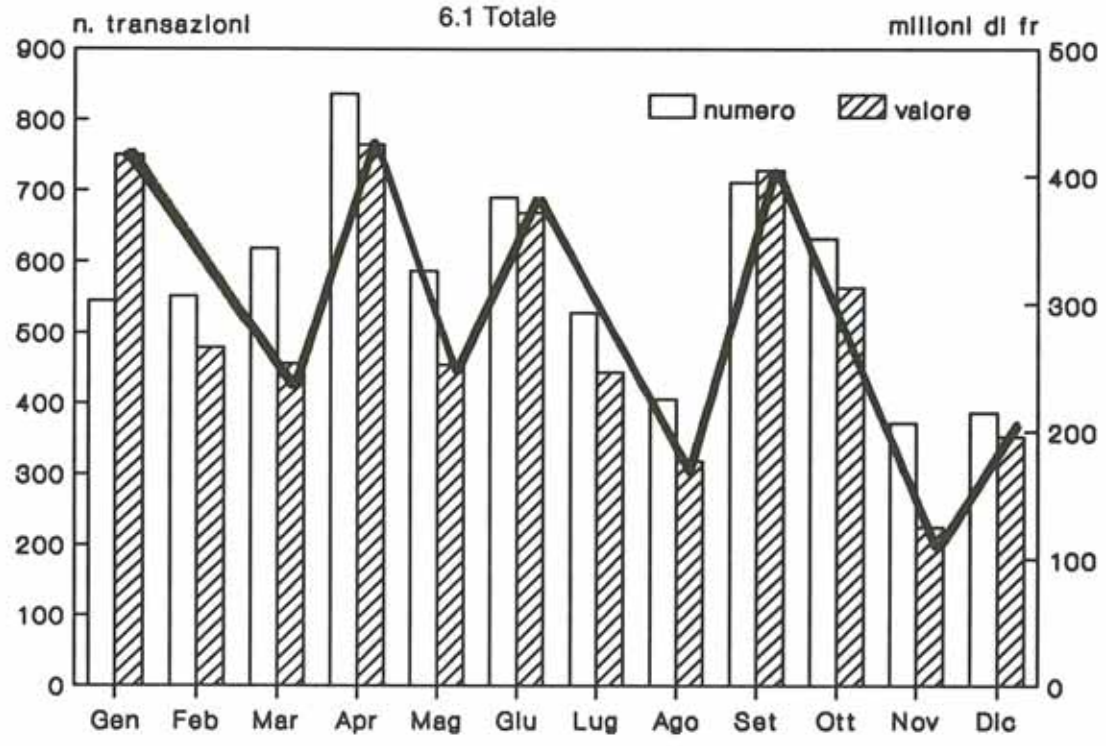
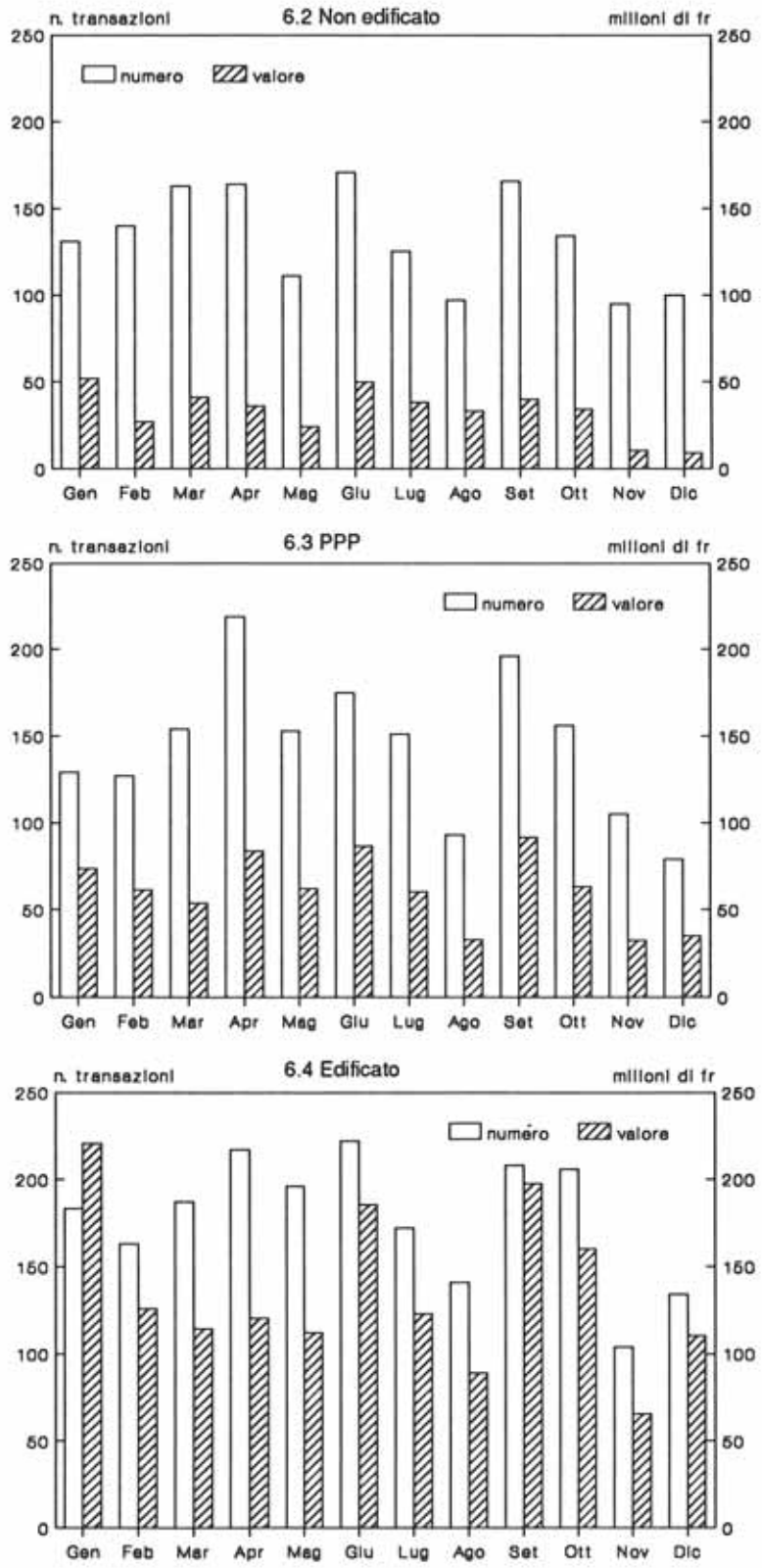


Grafico 6: Numero e valore delle compravendite immobiliari per mese e genere di fondo, nel 1989



creti. Ciò non vuol dire che le affermazioni degli operatori siano sbagliate ma semplicemente che lo strumento statistico non è ancora in grado di verificarle. Non dimentichiamo oltretutto che non tutte le compravendite sono state registrate, in quanto non ancora pervenuteci, in particolare quelle relative agli ultimi mesi dell'anno (vedi note metodologiche a pag. 9); tanto più che la contrazione secondo gli specialisti sembrerebbe riguardare in particolare il 1990. ◆