Dimezzato ma più "ticinese" il mercato fondiario nel 1990

Ufficio cantonale di statistica

Evoluzione generale

Meno vendite e meno svendita

Contrazione per tutti i generi di compravendite

I trapassi più onerosi maggiormente colpiti

Attività in regresso su tutto l'anno

Franchi al m^2, ma con prudenza

- **Nel 1990 le transazioni immobiliari sono ammontate a 4.547 contro 7.632 nel 1989, registrando un calo di 3.085 unità (-40%). In valore la diminuizione è stata ancora più sensibile (-2,128 miliardi di franchi, pari al 58% circa). La tendenza è legata al crollo delle compravendite. Questo tipo di transazioni assorbe infatti il 98% del valore complessivo del mercato immobiliare.**
- **Per tutti i contraenti si notano forti diminuzioni sia in volume, sia in valore. In percentuale però il maggior calo è stato registrato dalle persone giuridiche con sede in altri cantoni (-60% ca. il numero degli acquisti e delle vendite e -70-75% ca. il valore).**
- **Per ogni genere di fondo si segnalano importanti diminuzioni, più forti per il valore che non per il numero. Le proprietà per piani (PPP) registrano, dal punto di vista numerico, il calo più sensibile: -41% circa. In valore è invece per i fondi edificati che si rileva la contrazione più alta: -54%.**
- **Il calo dell'attività immobiliare ha interessato maggiormente gli oggetti più cari (al di sopra del milione di franchi) che non quelli di prezzo più ridotto. Il valore dei fondi di cinque milioni e oltre è diminuito addirittura dell'81%.**
- **Forti diminuzioni, specialmente del valore, si registrano in tutti i mesi del 1990 rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.**
- **Il valore medio dei terreni (fr. al m^2) non edificati acquistati/venduti si riduce in tutto il territorio tranne che nel Mendrisiotto.**

Evoluzione generale

Nel 1990 si sono registrate in Ticino 4.547 transazioni immobiliari, contro 7.632 l'anno precedente, per un valore globale di 1,547 miliardi di franchi (3,675 miliardi di franchi nel 1989, vedi tab.1). La diminuzione verificatasi in questo periodo è la più forte mai registrata negli ultimi cinquant'anni.
Limitatamente al settore delle compravendite, e cioè a quelle transazioni che noi consideriamo più rappresentative del mercato immobiliare (vedi avvertenze metodologiche) abbiamo i seguenti risultati: 4.241 compravendite nel 1990 contro 7.033 nel 1989, per un valore totale di poco più di 1,511 miliardi di franchi (3,574 miliardi nel 1989). Il calo è quindi del 39,7% per il numero delle compravendite e del 57,7% per il valore (vedi tab. 2).

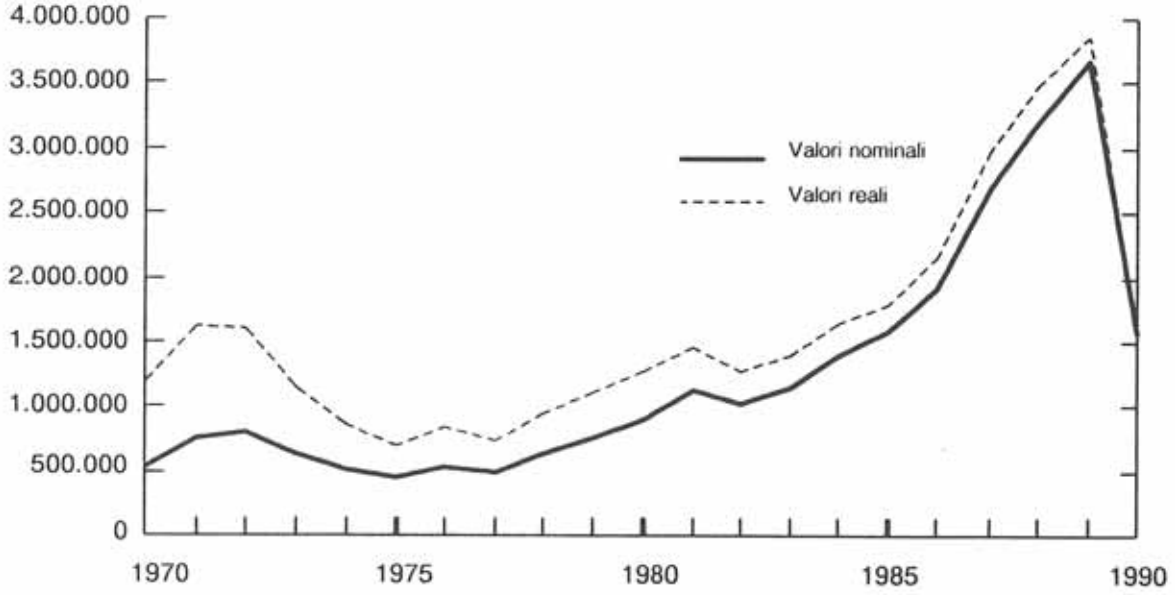
Con un'intervista a:
Ina Piattini
Direttore Generale
Fidinam Fiduciaria SA

Tab. 1: Numero e valore nominale e reale in 1.000 fr. (al potere d'acquisto del 1990) delle transazioni immobiliari[1] nel Cantone Ticino, dal 1970

Anno	Numero	Variazione[2] Ass.	Variazione[2] %	Valore nominale	Variazione[2] Ass.	Variazione[2] %	Valore reale	Variazione[2] Ass.	Variazione[2] %
1970	6.204	...	...	523.726	...	...	1.187.949	...	...
1971	6.822	618	9,96	765.486	241.760	46,16	1.629.444	441.495	37,16
1972	7.151	329	4,82	794.529	29.043	3,79	1.585.489	-43.955	-2,70
1973	5.411	-1.740	-24,33	630.362	-164.167	-20,66	1.158.238	-427.251	-26,95
1974	5.214	-197	-3,64	513.636	-116.726	-18,52	858.786	-299.451	-25,85
1975	4.225	-989	-18,97	453.011	-60.625	-11,80	709.558	-149.229	-17,38
1976	4.752	527	12,47	537.469	84.458	18,64	827.702	118.145	16,65
1977	4.626	-126	-2,65	485.701	-51.768	-9,63	738.526	-89.176	-10,77
1978	5.062	436	9,42	626.098	140.397	28,91	942.083	203.557	27,56
1979	5.502	440	8,69	759.018	132.920	21,23	1.102.170	160.086	16,99
1980	5.912	410	7,45	915.921	156.903	20,67	1.278.570	176.400	16,00
1981	6.689	777	13,14	1.116.876	200.955	21,94	1.463.904	185.334	14,50
1982	6.252	-437	-6,53	1.027.730	-89.146	-7,98	1.275.003	-188.900	-12,90
1983	5.828	-424	-6,78	1.165.339	137.609	13,39	1.404.389	129.386	10,15
1984	6.128	300	5,15	1.411.785	246.446	21,15	1.653.094	248.705	17,71
1985	6.284	156	2,55	1.575.050	163.265	11,56	1.782.813	129.720	7,85
1986	6.245	-39	-0,62	1.923.891	348.841	22,15	2.161.570	378.757	21,24
1987	7.326	1.081	17,31	2.687.176	763.285	39,67	2.976.303	814.732	37,69
1988	7.724	398	5,43	3.212.226	525.050	19,54	3.492.207	515.905	17,33
1989[3]	7.632	-92	-1,19	3.675.221	462.995	14,41	3.873.683	381.476	10,92
1990[4]	4.547	-3.085	-40,42	1.547.444	-2.127.777	-57,90	1.547.444	-2.326.239	-60,05

[1]Compravendite, esercizio diritto di compera, pubblici incanti, aggiudicazioni ed espropriazioni
[2]Rispetto all'anno precedente
[3]Dati corretti, vedasi "Avvertenze metodologiche"
[4]Dati provvisori, vedasi "Avvertenze metodologiche"

Grafico 1: Valori nominali e reali (al potere d'acquisto del 1990) delle transazioni immobiliari nel Cantone Ticino, dal 1970



Tab. 2: Numero e valore complessivo (in 1.000 fr.) delle compravendite immobiliari[1] secondo i distretti (persone fisiche), 1989 e 1990

	Numero		Var. '89/90		Valore		Var. '89/90	
Distretto	1989	1990	Ass.	%	1989	1990	Ass.	%
Mendrisio	868	483	-385	-44,3	522.878	163.445	-359.433	-68,7
Lugano	2.753	1.562	-1.191	-43,3	1.820.016	721.139	-1.098.877	-60,4
Locarno	1.503	985	-518	-34,5	731.235	393.204	-338.031	-46,2
Valle Maggia	353	259	-94	-26,6	32.539	20.909	-11.630	-35,7
Bellinzona	668	350	-318	-47,6	325.502	145.797	-179.705	-55,2
Leventina	338	244	-94	-27,8	40.012	17.377	-22.635	-56,6
Riviera	242	153	-89	-36,8	74.818	31.247	-43.571	-58,2
Blenio	308	205	-103	-33,4	26.835	18.042	-8.793	-32,8
Cantone	**7.033**	**4.241**	**-2.792**	**-39,7**	**3.573.835**	**1.511.160**	**-2.062.675**	**-57,7**

[1]Compravendite ed esercizio di diritto di compera

Si conferma quindi la tendenza, già individuata nell'analisi dei dati relativi alla prima metà del 1990[1], verso un forte ridimensionamento dell'attività in seno al mercato immobiliare ticinese. Le ragioni di questa evoluzione sono ormai note a tutti: rallentamento della congiuntura, sensibile crescita dei tassi ipotecari e introduzione, a partire dall'ottobre 1989, di nuove norme per frenare la speculazione immobiliare[2]. Sovrapponendosi, questi elementi hanno indotto un vero e proprio crollo delle transazioni.

Sono specialmente il sud del Ticino e i distretti urbani a registrare le flessioni più marcate (vedi tab. 2).

- Limitatamente al valore è il Mendrisiotto a registrare il calo più forte (-69%) seguito dal Luganese (-60%).
- Molto marcata e vicina al 50% è però pure la diminuzione degli acquisti dei distretti urbani di Locarno, Bellinzona e Riviera, ai quali si aggiunge la Leventina, con un calo del 58%.
- La Valle Maggia e quella di Blenio sono state meno penalizzate dalla crisi del mercato immobiliare, registrando flessioni del 36%, rispettivamente del 33%.

Meno vendite e meno svendita

In una situazione di crisi del mercato immobiliare, a dipendenza dei fattori che incidono nel calcolo economico dei vari operatori, possiamo assistere a evoluzioni contrastanti degli acquisti o delle vendite.
La tab. 3 è ricca di informazioni a questo proposito.
Essa ci indica gli acquisti e le vendite che i vari operatori, ripartiti secondo il loro domicilio (Ticino, altri cantoni, altre nazioni) hanno effettuato nel 1989 e nel 1990.

- Dal profilo della svendita del territorio possiamo rilevare come il calo sia degli acquisti, sia delle vendite dei ticinesi, non abbia mutato la tendenza, anche se l'ha evidentemente ridimensionata: la differenza è passata dai -393,6 milioni del 1989 ai -103,9 del 1990, per le persone fisiche. Per le persone giuridiche la tendenza è stata però nettamente più positiva: le vendite delle ditte ticinesi superano solo di 40 milioni gli acquisti, contro i 202 milioni del 1989.
- Sono i confederati (e cioè le persone residenti oltre Gottardo), sia le persone fisiche sia le persone giuridiche, a fare le spese di questo rovesciamento di tendenza.
Gli acquisti sono diminuiti del 62% (605 milioni in meno) per le persone fisiche e del 75% (445 milioni) per le giuridiche.
Su una diminuzione complessiva di 2.063 milioni del mercato immobiliare, più della metà è imputabile a questi operatori. I confederati hanno però ridotto sensibilmente anche le vendite, in particolare le persone giuridiche, per cui il saldo complessivo rimane, anche se ridimensionato, ancora positivo.
- Ad eccezione dell'Italia, il mercato che interessa ad operatori residenti all'estero, già di per sè esiguo, si è ulteriormente ri-

dimensionato.
Gli acquisti di residenti in Italia (persone fisiche) sono invece aumentate del 30%. Le vendite sono diminuite del 52%. Il saldo complessivo rimane, malgrado tutto, leggermente negativo.

In sintesi si può affermare che la contrazione del mercato immobiliare si sia realizzata a scapito degli scambi tra operatori nazionali, nel senso di una diminuzione delgi acquisti di residenti oltre Gottardo. Malgrado il calo sia forte anche per le persone fisiche, più interessate alle residenze secondarie - e il tasso di interesse ha sicuramente giocato un ruolo in questa contrazione -, sono specialmente le persone giuridiche ad aver registrato la diminuzione più importante. I decreti federali contro la speculazione immobiliare sono sicuramente responsabili di questa situazione.

Avvertenze metodologiche

La statistica sui **trapassi immobiliari** prende in considerazione tutte le transazioni immobiliari che generano un versamento finanziario tra i contraenti, ossia:
- le compravendite
- gli esercizi di diritto di compera
- i pubblici incanti
- le aggiudicazioni
- le espropriazioni

In questo articolo ci si limita ad analizzare, se si escludono i risultati ripresi nel primo capitolo e relativi all'evoluzione globale, **unicamente il fenomeno delle compravendite** (compreso l'esercizio del diritto di compera). Vengono così escluse le transazioni meno legate al meracto libero degli immobili e cioè i pubblici incanti, le aggiudicazioni e le espropriazioni. Il valore delle compravendite corrisponde comunque al 98% del valore complessivo dei trapassi.

I dati del **1990** sono da considerare **provvisori** in quanto non tutte le transazioni relative al 1990 sono già state segnalate al nostro ufficio. I dati 1989 sono invece da considerare definitivi.

I fondi sono classificati in quattro 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;
- **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".

Per **i fondi non edificati** con indicazione della superficie (solo in pochi casi manca questa indicazione) viene calcolato il **prezzo al m^2**. I valori medi per Cantone, regione, sub-regione, comprensorio si ottengono facendo la **media dei prezzi al m^2** delle varie compraventite.

Contrazione per tutti i generi di compravendite

Nel 1990 il 42% circa delle compravendite riguardava fondi edificati, il 24% proprietà per piani, il 23% fondi non edificati mentre il rimanente 11% fondi risultati non classificabili e rientranti quindi nella categoria dei "non specificati".

Si constata innanzitutto (vedi tab. 5) un regresso generale, sia del numero sia del valore, di ogni genere di compravendita. Se escludiamo i casi "non specificati", dal punto di vista numerico le proprietà per piani (PPP) risultano essere la categoria che ha maggiormente sofferto dell' andamento negativo del mercato fondiario sull'arco di tempo considerato (da 1.717 a 1.022 compravendite, -41%). Seguono i fondi non edificati (da 1.490 a 986, -34%) e da ultimo quelli edificati, diminuiti di poco più di un quarto (da 2.402 a 1.761, -27%).

Per quanto concerne il valore la situazione si rovescia. Sono i fondi "edificati" e quelli "non edificati" (tra i quali figurano sicuramente molti fondi edificati ma per i quali non si dispone delle necessarie indicazioni per classificarli) a registrare i cali più importanti:

Due domande alla signora Ina Piattini, Direttore Generale della Fidinam Fiduciaria SA, Lugano

UCS: Come interpretare il crollo delle compravendite in base al nuovo rilevamento e alla sua esperienza nel settore? Ruolo dei Decreti federali, dei tassi ipotecari, del rallentamento economico?

Una valutazione, a livello generale del problema, non può prescindere dal fatto che dal 1983 al 1989 si sono constantemente registrati importanti aumenti nel valore reale delle transazioni immobiliari.
L'apice lo si è raggiunto nel 1987 con un incremento reale del 37,69% rispetto all'anno precedente. Pressochè lo stesso tasso di aumento (37,16%) lo si è avuto nel 1971, due anni prima della crisi del 1973-1976. Va però anche detto che mai, nè in occasione di quella crisi, nè di quella del 1982-83 si è verificato un crollo di tale importanza: una diminuzione delle compravendite, riferite al valore reale, del 60% può ben essere considerato un dato storico.
L'interpretazione di questo dato varia a seconda della categoria di oggetti che si prende in considerazione. E' innegabile che negli anni 1987-88 e ancora fino all'autunno del 1989 si sono viste negoziazioni di uno stesso immobile succedersi in tempi brevissimi. Quasi sempre si trattava di oggetti (terreni inedificati o immobili in affito) di una certa entità. Troppo lungo sarebbe tentare di spiegarne le cause, di certo però l'effetto è stato quello di una anomala gonfiatura dei valori delle transazioni.
Se considero il crollo dal valore di 900 mio del 1989 ai 200 mio scarsi del 1990 nel gruppo di oggetti il cui prezzo supera i 5 mio, posso dire che tre sono i fattori che lo hanno determinato; la gonfiatura dei valori degli anni precedenti, i decreti federali urgenti e la mancanza di liquidità sul mercato e quindi i tassi di finanziamento alti.
A queste stesse cause attribuisco pure il forte calo degli acquisti da parte di persone giuridiche residenti oltre Gottardo, operatori che hanno contribuito sia alla "gonfiatura" di cui si è detto, sia a movimentare mercati solitamente piuttosto tranquilli quali quelli del Mendrisiotto, della Leventina e delle Riviera.
Per le categorie che comprendono le quote di PPP e le case monofamiliari (valore da 100.000 e 1 mio di franchi) penso che l'importante diminuzione (ma non il crollo) sia da ascrivere agli alti tassi di interesse che assieme al rallentamento dell'economia hanno consigliato maggior prudenza e una politica di attesa.

UCS: Come si prospetta il futuro e quali provvedimenti potrebbero favorire una ripresa del settore?

Pur ipotizzando, ma non a brevissimo termine, una diminuzione dei tassi ipotecari credo di poter escludere il ritorno ai minimi storici.
Dovremo imparare a convivere con condizioni più conformi a quelle degli altri mercati europei, circostanza che sarebbe più facile da accettare se, nel contempo, non dovessimo fare i conti con dei costi di produzione decisamente superiori a quelli dei paesi che ci circondano.
La dicotomia, tra le condizioni dell'offerta e quelle della domanda, sarà quindi più marcata e più difficile da risolvere.
L'operatore immobiliare che si presenterà sul mercato dovrà avere consistenti mezzi da investire per ridurre il carico ipotecario a livelli accettabili e innanzitutto dovrà rinunciare alla copertura dei suoi oneri (che di massima significa un reddito lordo pari al tasso ipotecario maggiorato di 2 punti). Sarà quindi necessario incentivare il suo intervento in particolare attraverso provvedimenti d'ordine fiscale e pianificatorio.
Sarebbe comunque tempo di provvedimenti radicali ai quali solo scelte politiche (particolarmente a livello federale) consapevoli e coraggiose potrebbero dare spazio. ◆

-54%, rispettivamente -85%. Le PPP regrediscono "solo" del 42%, dato il loro valore sensibilmente inferiore a quello di un fondo edificato. La loro importanza quindi, nell'insieme delle transazioni, aumenta, passando dal 20,2% del 1989 al 27,8% nel 1990.

I trapassi più onerosi maggiormente colpiti

Come già si è avuto occasione di ribadire più volte, per quanto attiene a questa statistica la nozione di "valore medio" presenta notevoli limiti, in quanto sintesi di realtà a volte completamente opposte. Ciononostante la sua conoscenza può pur sempre essere indicativa. Per questa analisi è interessante ad esempio sapere che da un valore medio per compravendita di 508'000 franchi nel 1989 si è passati ai 356'000 del 1990, ciò che significa un calo del 30%.

E' impossibile però poter distinguere la parte di questa diminuzione dovuta ad un'eventuale riduzione dei prezzi di mercato, dalla tendenza invece ad acquistare/vendere fondi di valore non così elevato come nel periodo precedente.

Figura 2: Numero di compravendite immobiliari per gruppi di prezzo (in 1.000 fr), nel 1989 e 1990

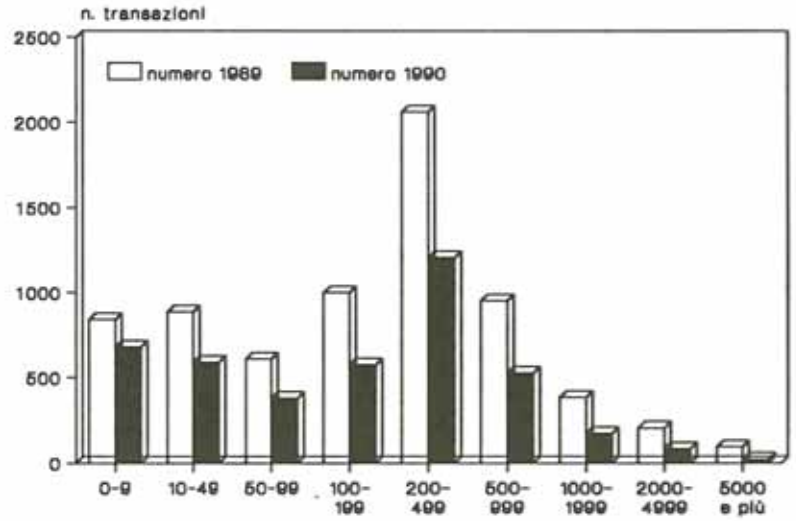
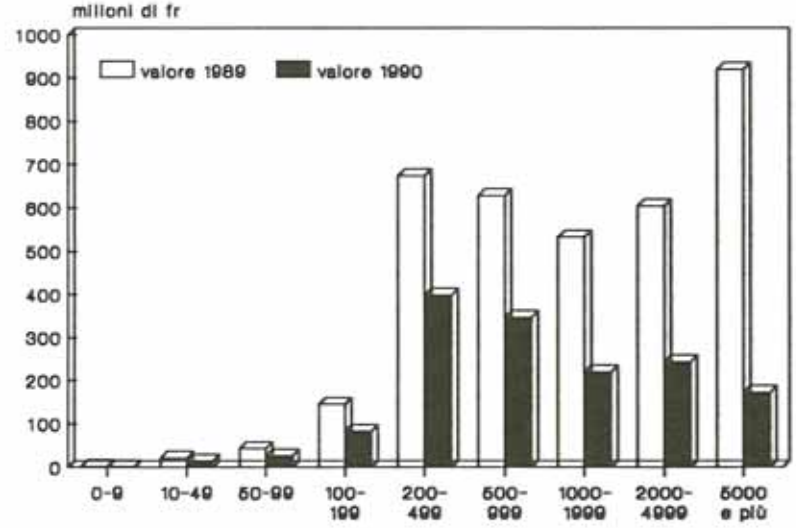


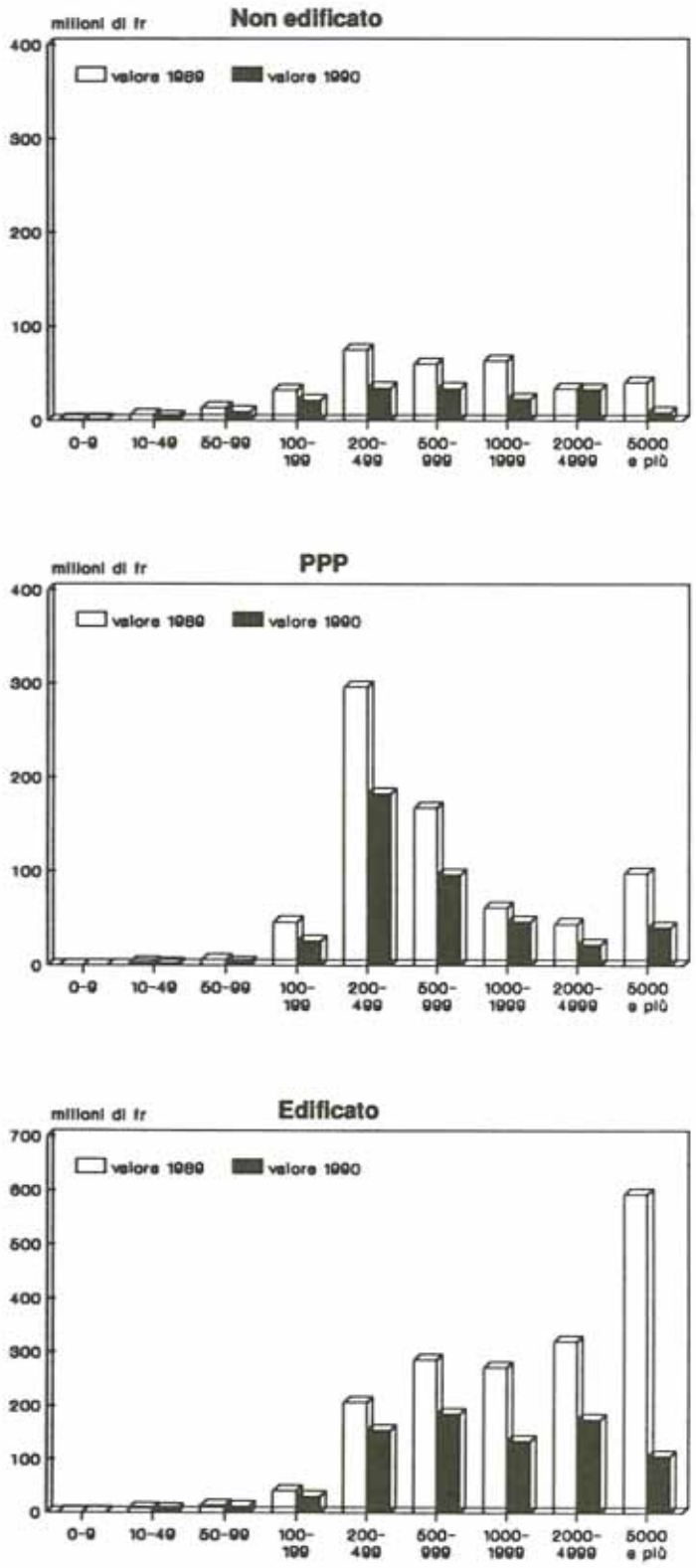
Figura 3: Valore delle compravendite immobiliari per gruppi di prezzo (in 1.000 fr), nel 1989 e 1990



Osservando i dati raggruppati per gruppi di valore si possono già tuttavia ottenere importanti informazioni sull'argomento. Qui di seguito riportiamo alcune considerazioni in base ai dati delle tabelle 5 e 6.

- Dal punto di vista numerico, per tutte le classi si segnalano consistenti contrazioni degli effettivi, contrazioni la cui importanza in termini percentuali aumenta con il salire degli importi delle classi.
- Come si accennava in occasione del commento ai dati del primo semestre del 1990 (vedi Informazionie statistiche 12/90), le compravendite più onerose sono quelle che maggiormente hanno risentito dell'andamento negativo del mercato (per oggetti di 5 milioni e più si è registrata una diminuzione del 77% circa del numero,tab 5).
- Nel 1989 il valore complessivo delle compravendite di 1 milione e più ammontava a 1,5 milioni, ciò che corrispondenva al 42,7% del valore totale dei trapassi. Nel 1990 il valore di queste transazioni era di soli 416 milioni e la loro importanza relativa si riduceva al 27,6%.

Figura 4: Valore delle compravendite immobiliari per gruppi di prezzo (in 1.000 fr), nel 1989 e 1990



Ci sembra lecito poter identificare in questa contrazione, e cioè nel netto ridimensionamento delle transazioni care, l'effetto dei decreti federali contro la speculazione immobiliare.

- Come già nel 1989, il maggior numero di fondi si concentra nella classe tra i 200 e i 500 mila franchi e ciò nonostante il gruppo abbia registrato un calo di 850 unità pari al 42% circa.
- Sempre in questa classe troviamo la frequenza più alta sia per le proprietà per piani sia per i fondi edificati.
  Per le prime in questo gruppo si concentra addirittura il 55% dei fondi -il mercato delle PPP si conferma quindi particolarmente omogeneo - per i secondi il 26%.
- Le transazioni di terreni "non edificati" sono molto numerose nei gruppi di valori bassi. Al di sotto dei 50.000 franchi troviamo il 52% dei casi relativi al 1990 (il 45,4% nel 1989). Il loro valore è però basso e raggiunge appena il 3% del valore complessivo della categoria nel 1990 (il 2% nel 1989). Troviamo in questo gruppo numerosi piccoli acquisti che non rientrano nel mercato immobiliare vero e proprio, che però non si possono escludere a priori.
  L'analisi dei terreni "non edificati" va fatta a livello regionale e completata con i valori al m^2, come vedremo successivamente.

Attività in regresso su tutto l'anno

Dalle tabelle 8 e 9 e dai grafici 5 e 6 possiamo dedurre come il calo delle compravendite immobiliari non sia stato legato ad un periodo particolare, bensì si sia distribuito su tutto l'arco dell'anno. E' interessante inoltre notare come la ripartizione dell'attività sui diversi mesi risulti, pur se inferiore, più regolare nel 1990 rispetto al 1989.

- In tutti i mesi la diminuzione percentuale relativa agli importi -aggiratasi sovente attorno al 60-70%- supera quella concernente il numero. Quest'ultima sembrerebbe addirittura essere migliorata verso fine anno. In novembre e dicembre le riduzioni si sono infatti aggirate sul 22/24%, contro tassi sovente del 40/50% e più negli altri mesi. Non dobbiamo tuttavia dimenticare che nel 1989 a fine anno si era già verificato un netto calo dell'attività immobiliare.
- Per tutti i generi di fondi si rilevano praticamente delle diminuzioni sull'arco dei dodici mesi, sia per il valore sia per il numero. Tre le eccezioni: per le proprietà per piani: un +15,7% in novembre (seguito da un calo limitato, -7,6%, in dicembre) e per i fondi non edificati: un +26,6% in maggio seguito da un +68,8% in dicembre (preceduto da un calo di soltanto il 2,6% in novembre). Interpretare queste cifre risulta però oltremodo arduo. Potrebbero sì essere da un lato i primi indizi di un certo miglioramento, avviatosi già con fine anno, d'altro canto, come appena menzionato, non dobbiamo dimenticare che i mesi di novembre e dicembre vengono confrontati con situazioni già critiche nel 1989, per cui questi risultati positivi o più positivi che non durante il resto dell'anno potrebbero rivelarsi non per forza significativi.

Figura 5: Numero delle compravendite immobiliari per mese, 1989 e 1990

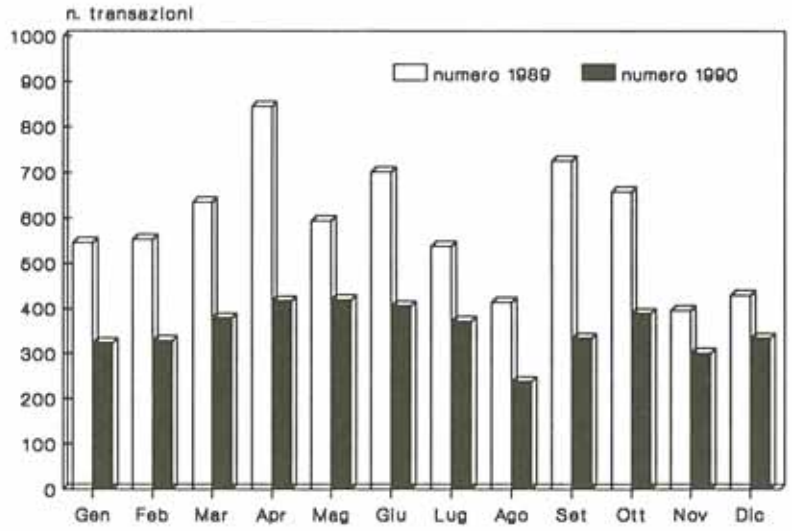
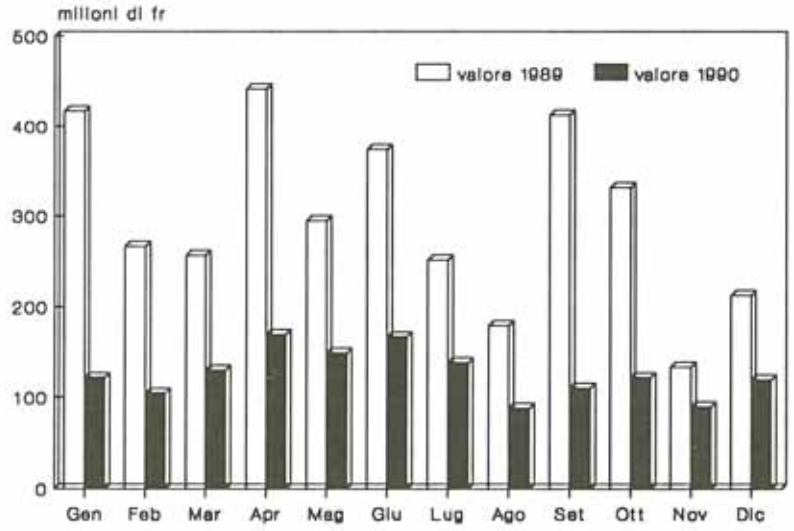


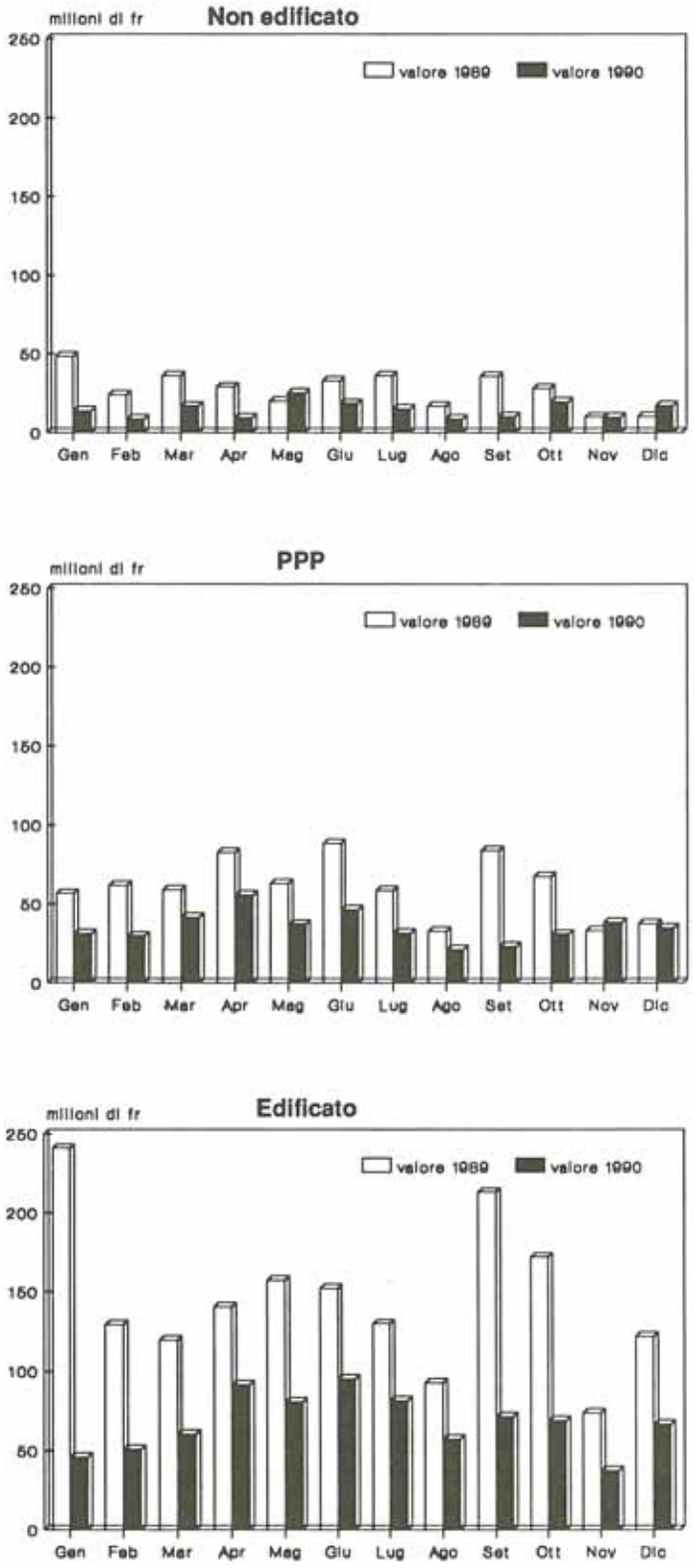
Figura 6: Valore delle compravendite immobiliari per mese, 1989 e 1990



Franchi al m^2, ma con prudenza

Per la prima volta nel 1989 avevamo potuto calcolare il prezzo al m^2 dei terreni non edificati per i quali si dispone della superficie (fortunatamente quasi tutti). I dati figuravano in una tabella che li raggruppava in "gruppi di prezzo

Figura 7: Valore delle compravendite immobiliari per mese e genere di fondo, 1989 e 1990



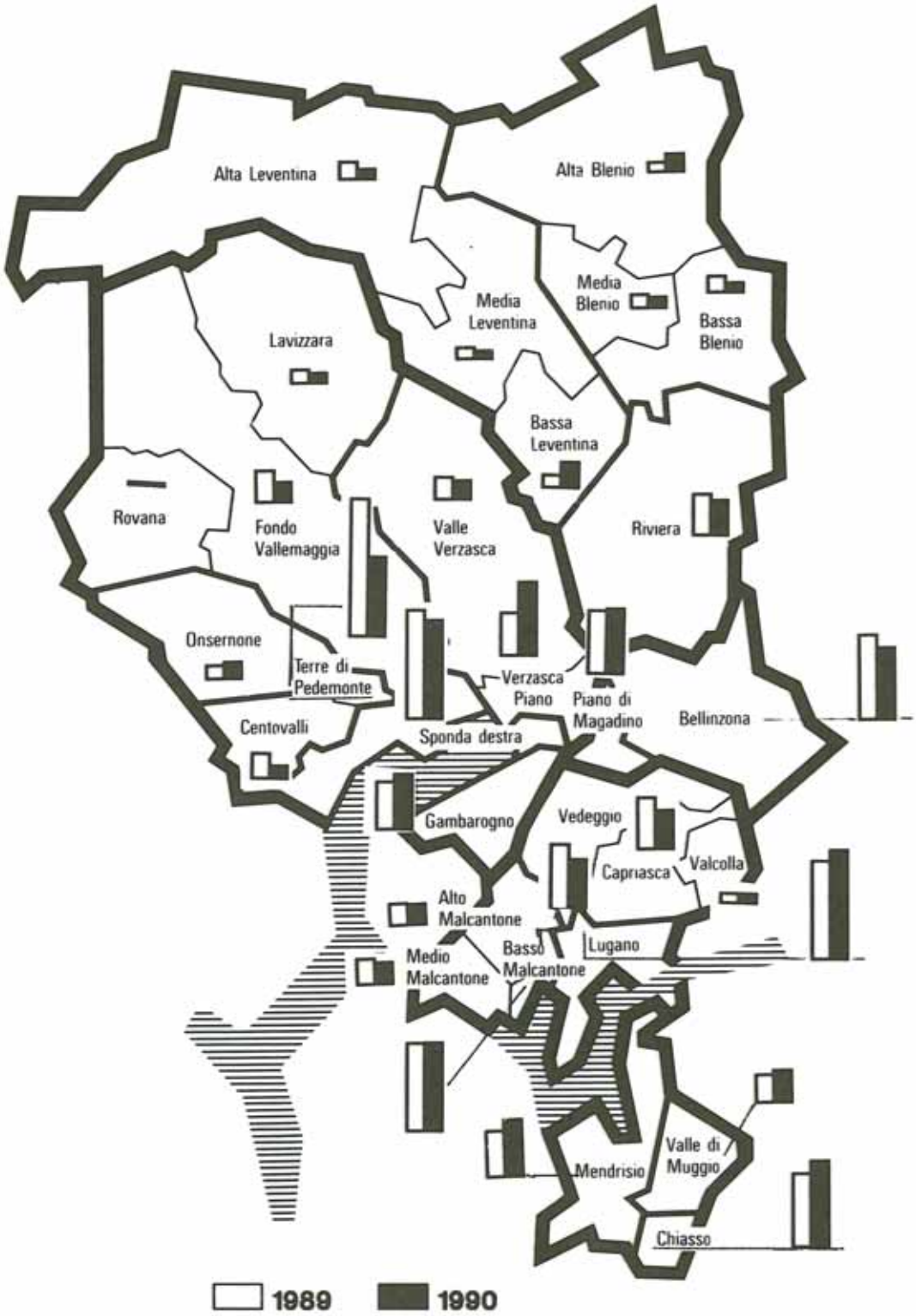
al m^2" e conteneva pure i valori medi per regioni, sub-regioni e comprensori. Su cosa si intenda per valore medio rinviamo alle avvertenze metodologiche. Unitamente ai dati aggiornati, relativi al 1990 (tab. 13) ripubblichiamo anche quelli dell'anno precedente (tab. 12) in quanto, con la nuova procedura segnalata nelle avvertenze metodologiche, essi risultano sotanzialmente diversi, con forti conseguenze sui valori medi.

I cambiamenti intervenuti tra i valori provvisori medi 1989 e quelli definitivi, come pure le sensibili differenze tra i dati 1989 e 1990 devono indurre alla massima prudenza nell'utilizzare questa informazione. Ciò non significa che i dati non siano esatti ma che l'interpretazione, in particolare delle tendenze, non è facile e dovremo imparare a farla con la collaborazione degli specialisti del settore. Con l'intento appunto di stimolare la discussione, abbiamo deciso di pubblicare, sin dall'inizio, queste informazioni.

Ci limitiamo per il momento a segnalare le principali variazioni registrate dai valori medi, invitando gli interessati a riferirsi sempre anche alla dispersione esistente attorno a questi valori medi, così come indicato nella tab. 12 e 13. Ribadiamo inoltre che non disponiano di elementi per poter dire se eventuali variazioni di prezzo (prevalentemente "diminuzioni" nel caso specifico 1989-1990) siano da attribuire a un calo del valore del terreno stesso oppure ad acquisti di terreni meno cari, ciò che evidentemente non ha lo stesso significato economico.

Il valore medio al m^2 dei fondi non edificati è regredito del 10%

Figura 8: Costo medio in franchi di un m² (vedi avvertenze metodologiche) di terreno non edificato nei vari comprensori ticinesi, nel 1989 e 1990



circa (da 163 franchi a 147). Se consideriamo le cinque regioni, tutte, ad eccezione del Mendrisiotto, per il quale vi è stato un aumento del prezzo al m^2 di un terzo esatto, hanno fatto registrare delle contrazioni (Tre Valli - 23%, Locarnese e Valle Maggia - 14%, Luganese -12%, Bellinzonese -11%). Pure a livello di sub-regioni e comprensori vi è una chiara tendenza alla riduzione dei valori medi. Vi sono naturalmente delle eccezioni. Qui di seguito citiamo le principali: sub-regione Lugano +11% (da 286 franchi nel 1989 a 318 nel 1990), sub-regione Gambarogno + 17% (da 138 franchi a 161), comprensorio Verzasca piano: +73% (da 124 franchi a 214).

Inversamente, in alcune zone si è verificato un vero "crollo" dei prezzi, addirittura dell'ordine del 40/50%. Si tratta però per lo più di comprensori dove l'attività immobiliare è piuttosto ridotta (Centovalli, Terre di pedemonte, Alta Leventina, Bassa Blenio), per cui è difficile tirare delle conclusioni da questi dati.

Segnaliamo, a questo proposito, che per modificare anche sensibilmente un valore medio basta che si modifichi l'importanza delle situazioni estreme (terreni molto cari, terreni a basso costo), senza che intervenga nessuna variazione reale di prezzo dei singoli terreni. Se poi le transazioni sono poco numerose, come in alcuni comprensori ticinesi, il rischio di una variazione importante sul prezzo medio è ancora maggiore.

Note:

[1] "Informazioni statistiche 12/90"

[2] Ricordiamo che uno di questi decreti, più precisamente quello inerente al limite massimo degli investimenti immobiliari da parte di assicurazioni e casse pensioni, è stato abrogato dal Consiglio federale a partire dal 28 marzo 1991. Il limite superiore applicabile agli investimenti immobiliari in Svizzera di casse pensioni e assicurazioni torna cioè al livello del 50% al posto del 30%, del patrimonio totale di questi istituti. ◆

Tab. 3: Numero e valore complessivo (in 1.000 fr.) delle compravendite immobiliari secondo il domicilio, 1989 e 1990

	Numero		Var. '89/90		Valore		Var. '89/90	
	1989	1990	Ass.	%	1989	1990	Ass.	%
Acquisti	**7.033**	**4.241**	**-2.792**	**-39,7**	**3.573.835**	**1.511.160**	**-2.062.675**	**-57,7**
Persone fisiche di cui domiciliate in	6.204	3.787	-2.417	-39,0	2.580.503	1.165.851	-1.414.652	-54,8
Ticino	4.123	2.502	-1.621	-39,3	1.472.158	716.436	-755.722	-51,3
Altri cantoni	1.853	1.101	-752	-40,6	974.504	369.291	-605.213	-62,1
Italia	54	60	6	11,1	20.573	26.564	5.991	29,1
Germania	82	61	-21	-25,6	28.582	24.938	-3.644	-12,7
Altre nazioni	92	63	-29	-31,5	84.686	28.622	-56.064	-66,2
Pers. giuridiche di cui con sede in	829	454	-375	-45,2	993.332	345.309	-648.023	-65,2
Ticino	538	344	-194	-36,1	401.950	198.822	-203.128	-50,5
Altri cantoni	291	110	-181	-62,2	591.382	146.487	-444.895	-75,2
Italia	-	-	-	-	-	-	-	-
Germania	-	-	-	-	-	-	-	-
Altre nazioni	-	-	-	-	-	-	-	-
Vendite	**7.033**	**4.241**	**-2.792**	**-39,7**	**3.573.835**	**1.511.160**	**-2.062.675**	**-57,7**
Persone fisiche di cui domiciliate in	6.017	3.713	-2.304	-38,3	2.684.320	1.187.042	-1.497.278	-55,8
Ticino	4.420	2.771	-1.649	-37,3	1.865.781	820.291	-1.045.490	-56,0
Altri cantoni	1.140	637	-503	-44,1	572.828	234.630	-338.198	-59,0
Italia	107	72	-35	-32,7	89.695	42.762	-46.933	-52,3
Germania	214	136	-78	-36,4	80.909	59.809	-21.100	-26,1
Altre nazioni	136	97	-39	-28,7	75.107	29.550	-45.557	-60,7
Pers. giuridiche di cui con sede in	1.016	528	-488	-48,0	889.515	324.118	-565.397	-63,6
Ticino	753	429	-324	-43,0	604.081	238.541	-365.540	-60,5
Altri cantoni	233	92	-141	-60,5	273.267	80.925	-192.342	-70,4
Italia	1	-	-1	-100,0	23	-	-23	-100,0
Germania	1	2	1	100,0	200	480	280	140,0
Altre nazioni	28	5	-23	-82,1	11.944	4.172	-7.772	-65,1
Saldo								
Persone fisiche di cui domiciliate in	187	74	-113	-60,4	-103.817	-21.191	82.626	79,6
Ticino	-297	-269	28	9,4	-393.623	-103.855	289.768	73,6
Altri cantoni	713	464	-249	-34,9	401.676	134.661	-267.015	-66,5
Italia	-53	-12	41	77,4	-69.122	-16.198	52.924	76,6
Germania	-132	-75	57	43,2	-52.327	-34.871	17.456	33,4
Altre nazioni	-44	-34	10	22,7	9.579	-928	-10.507	-109,7
Pers. giuridiche di cui con sede in	-187	-74	113	60,4	103.817	21.191	-82.626	-79,6
Ticino	-215	-85	130	60,5	-202.131	-39.719	162.412	80,3
Altri cantoni	58	18	-40	-69,0	318.115	65.562	-252.553	-79,4
Italia	-1	-	1	100,0	-23	-	23	100,0
Germania	-1	-2	-1	-100,0	-200	-480	-280	-140,0
Altre nazioni	-28	-5	23	82,1	-11.944	-4.172	7.772	65,1

Tab. 4: Quota parte dei contraenti (secondo il domicilio) sul totale degli acquisti e delle vendite

	Numero		Var.[1]	Valore		Var.[1]
	1989	1990		1989	1990	
Acquisti						
Persone fisiche	88,2	89,3	1,1	72,2	77,1	4,9
di cui domiciliate in						
Ticino	58,6	59,0	0,4	41,2	47,4	6,2
Altri cantoni	26,3	26,0	–0,3	27,3	24,4	–2,9
Italia	0,8	1,4	0,6	0,6	1,8	1,2
Germania	1,2	1,4	0,2	0,8	1,7	0,9
Altre nazioni	1,3	1,5	0,2	2,4	1,9	–0,5
Pers. giuridiche	11,8	10,7	–1,1	27,8	22,9	–4,9
di cui con sede in						
Ticino	7,6	8,1	0,5	11,2	8,1	–3,1
Altri cantoni	4,1	2,6	–1,5	16,5	2,6	–13,9
Italia	–	–	–	–	–	–
Germania	–	–	–	–	–	–
Altre nazioni	–	–	–	–	–	–
Totale	**100,0**	**100,0**	–	**100,0**	**100,0**	–
Vendite						
Persone fisiche	85,6	87,6	2,0	75,1	78,6	3,5
di cui domiciliate in						
Ticino	62,8	65,3	2,5	52,2	54,3	2,1
Altri cantoni	16,2	15,0	–1,2	16,0	15,5	–0,5
Italia	1,5	1,7	0,2	2,5	2,8	0,3
Germania	3,0	3,2	0,2	2,3	4,0	1,7
Altre nazioni	1,9	2,3	0,4	2,1	2,0	–0,1
Pers. giuridiche	14,4	12,4	–2,0	24,9	21,4	–3,5
di cui con sede in						
Ticino	10,7	10,1	–0,6	16,9	15,8	–1,1
Altri cantoni	3,3	2,2	–1,1	7,6	5,4	–2,2
Italia	0,0	–	...	0,0	–	...
Germania	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Altre nazioni	0,4	0,1	–0,3	0,3	0,3	0,0
Totale	**100,0**	**100,0**	–	**100,0**	**100,0**	–

[1] In punti percentuali

Tab. 5: Numero di compravendite immobiliari per genere di trapasso e gruppo di prezzo, 1989 e 1990

	Gruppi di valori (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	5000 e più	
Proprietà per piani										
1989	7	97	80	299	904	258	44	16	12	**1.717**
1990	2	45	47	169	560	151	36	8	4	**1.022**
Var. % 89–90	–71,4	–53,6	–41,2	–43,5	–38,1	–41,5	–18,2	–50,0	–66,7	**–40,5**
Non edificato										
1989	411	265	186	231	245	88	48	12	4	**1.490**
1990	329	181	126	156	112	51	19	11	1	**986**
Var. % 89–90	–19,9	–31,7	–32,3	–32,5	–54,3	–42,1	–60,4	–8,3	–75,0	**–33,8**
Edificato (senza PPP)										
1989	170	322	209	292	622	426	196	107	58	**2.402**
1990	191	283	164	216	451	277	105	60	14	**1.761**
Var. % 89–90	12,3	–12,1	–21,5	–26,0	–27,5	–35,0	–46,4	–43,9	–75,9	**–26,7**
Non specificato										
1989	255	202	134	177	289	178	97	71	21	**1.424**
1990	159	81	45	35	83	49	13	4	3	**472**
Var. % 89–90	–37,6	–59,9	–66,4	–80,2	–71,3	–72,5	–86,6	–94,4	–85,7	**–66,8**
Totale										
1989	**843**	**886**	**609**	**999**	**2.060**	**950**	**385**	**206**	**95**	**7.033**
1990	**681**	**590**	**382**	**576**	**1.206**	**528**	**173**	**83**	**22**	**4.241**
Var. % 89–90	**–19,2**	**–33,4**	**–37,3**	**–42,3**	**–41,5**	**–44,4**	**–55,1**	**–59,7**	**–76,8**	**–39,7**

Tab. 6: Valore delle compravendite immobiliari (in 1.000 fr.) per genere di trapasso e gruppo di prezzo, 1989 e 1990

	Gruppi di valori (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	5000 e più	
Proprietà per piani										
1989	31	3.048	6.177	46.176	295.892	167.326	61.604	44.166	97.870	**722.290**
1990	15	1.926	3.601	26.154	182.223	96.511	46.667	22.545	40.494	**420.136**
Var. % 89–90	–51,6	–36,8	–41,7	–43,4	–38,4	–42,3	–24,2	–48,9	–58,6	**–41,8**
Non edificato										
1989	1.153	5.928	13.454	32.162	74.910	59.811	63.233	33.463	40.639	**324.753**
1990	1.107	4.223	9.241	21.758	34.800	34.105	23.130	33.213	8.768	**170.345**
Var. % 89–90	–4,0	–28,8	–31,3	–32,3	–53,5	–43,0	–63,4	–0,7	–78,4	**–47,5**
Edificato (senza PPP)										
1989	530	8.247	14.273	41.691	207.239	286.171	272.407	320.129	592.621	**1.743.308**
1990	616	7.124	11.440	30.579	154.903	185.562	134.451	175.041	106.469	**806.185**
Var. % 89–90	16,2	–13,6	–19,8	–26,6	–25,2	–35,2	–50,6	–45,3	–82,0	**–53,8**
Non specificato										
1989	600	4.797	9.614	25.159	96.673	115.256	135.467	207.015	188.903	**783.484**
1990	474	1.743	3.098	4.950	27.147	31.142	15.940	13.000	17.000	**114.494**
Var. % 89–90	–21,0	–63,7	–67,8	–80,3	–71,9	–73,0	–88,2	–93,7	–91,0	**–85,4**
Totale										
1989	**2.314**	**22.020**	**43.518**	**145.188**	**674.714**	**628.564**	**532.711**	**604.773**	**920.033**	**3.573.835**
1990	**2.212**	**15.016**	**27.380**	**83.441**	**399.073**	**347.320**	**220.188**	**243.799**	**172.731**	**1.511.160**
Var. % 89–90	**–4,4**	**–31,8**	**–37,1**	**–42,5**	**–40,8**	**–44,7**	**–58,7**	**–59,7**	**–81,2**	**–57,7**

Tab. 7: Numero e valore complessivo (in 1.000 fr.) delle proprietà per piani secondo il domicilio, 1989 e 1990

	Numero		Var. '89/90		Valore		Var. '89/90	
	1989	1990	Ass.	%	1989	1990	Ass.	%
Acquisti	**1.717**	**1.022**	**–695**	**–40,5**	**722.290**	**420.136**	**–302.154**	**–41,8**
Persone fisiche di cui domiciliate in	1.594	969	–625	–39,2	597.359	351.620	–245.739	–41,1
Ticino	779	445	–334	–42,9	271.941	158.080	–113.861	–41,9
Altri cantoni	674	411	–263	–39,0	259.504	141.934	–117.570	–45,3
Italia	30	43	13	43,3	13.294	17.521	4.227	31,8
Germania	50	37	–13	–26,0	19.631	15.920	–3.711	–18,9
Altre nazioni	61	33	–28	–45,9	32.989	18.165	–14.824	–44,9
Pers. giuridiche di cui con sede in	123	53	–70	–56,9	124.931	68.516	–56.415	–45,2
Ticino	54	27	–27	–100,0	43.920	33.146	–10.774	–24,5
Altri cantoni	69	26	–43	–62,3	81.011	35.370	–45.641	–56,3
Italia	–	–	–	–	–	–	–	–
Germania	–	–	–	–	–	–	–	–
Altre nazioni	–	–	–	–	–	–	–	
Vendite	**1.717**	**1.022**	**–695**	**–40,5**	**722.290**	**420.136**	**–302.154**	**–41,8**
Persone fisiche di cui domiciliate in	1.331	833	–498	–37,4	516.166	292.463	–223.703	–43,3
Ticino	760	505	–255	–33,5	322.153	173.612	–148.541	–46,1
Altri cantoni	364	185	–179	–49,2	115.753	69.242	–46.511	–40,2
Italia	48	31	–17	–35,4	14.999	10.381	–4.618	–30,8
Germania	118	75	–43	–36,4	36.135	24.500	–11.635	–32,2
Altre nazioni	41	37	–4	–9,8	27.126	14.728	–12.398	–45,7
Pers. giuridiche di cui con sede in	386	189	–197	–51,0	206.124	127.673	–78.451	–38,1
Ticino	250	134	–116	–46,4	128.370	90.502	–37.868	–29,5
Altri cantoni	118	51	–67	–56,8	69.488	35.763	–33.725	–48,5
Italia	–	–	–	–	–	–	–	–
Germania	–	1	1	...	–	336	336	...
Altre nazioni	18	3	–15	–83,3	8.266	1.072	–7.194	–87,0
Saldo								
Persone fisiche di cui domiciliate in	263	136	–127	–48,3	81.193	59.157	–22.036	–27,1
Ticino	19	–60	–79	–415,8	–50.212	–15.532	34.680	69,1
Altri cantoni	310	226	–84	–27,1	143.751	72.692	–71.059	–49,4
Italia	–18	12	30	166,7	–1.705	7.140	8.845	518,8
Germania	–68	–38	30	44,1	–16.504	–8.580	7.924	48,0
Altre nazioni	20	–4	–24	–120,0	5.863	3.437	–2.426	–41,4
Pers. giuridiche di cui con sede in	–263	–136	127	48,3	–81.193	–59.157	22.036	27,1
Ticino	–196	–107	89	45,4	–84.450	–57.356	27.094	32,1
Altri cantoni	–49	–25	24	49,0	11.523	–393	–11.916	–103,4
Italia	–	–	–	–	–	–	–	–
Germania	–	–1	–1	...	–	–336	–336	...
Altre nazioni	–18	–3	15	83,3	–8.266	–1.072	7.194	87,0

Tab. 8: Numero di compravendite immobiliari per genere di trapasso e mese, 1989 e 1990

	Mese											
	Gen.	Febb.	Mar.	Apr.	Magg.	Giu.	Lug.	Ago.	Sett.	Ott.	Nov.	Dic.
Proprietà per piani												
1989	127	127	155	218	152	168	147	92	186	162	98	85
1990	70	74	95	108	105	101	81	46	74	88	82	98
Var. % 89–90	–44,9	–41,7	–38,7	–50,5	–30,9	–39,9	–44,9	–50,0	–60,2	–45,7	–16,3	–15,3
Non edificato												
1989	118	134	153	151	98	158	120	86	153	125	82	112
1990	58	77	78	84	94	82	90	56	78	121	73	95
Var. % 89–90	–50,8	–42,5	–49,0	–44,4	–4,1	–48,1	–25,0	–34,9	–49,0	–3,2	–11,0	–15,2
Edificato (senza PPP)												
1989	204	167	214	239	218	250	187	157	242	227	144	153
1990	91	109	145	172	180	189	172	122	157	160	131	133
Var. % 89–90	–55,4	–34,7	–32,2	–28,0	–17,4	–24,4	–8,0	–22,3	–35,1	–29,5	–9,0	–13,1
Non specificato												
1989	97	125	113	237	126	125	84	79	144	144	71	79
1990	105	69	61	53	40	34	28	14	25	20	15	8
Var. % 89–90	8,2	–44,8	–46,0	–77,6	–68,2	–72,8	–66,7	–82,3	–82,6	–86,1	–78,9	–89,9
Totale												
1989	**546**	**553**	**635**	**845**	**594**	**701**	**538**	**414**	**725**	**658**	**395**	**429**
1990	**324**	**329**	**379**	**417**	**419**	**406**	**371**	**238**	**334**	**389**	**301**	**334**
Var. % 89–90	**–40,7**	**–40,5**	**–40,3**	**–50,6**	**–29,5**	**–42,1**	**–31,0**	**–42,5**	**–53,9**	**–40,9**	**–23,8**	**–22,1**

Tab. 9: Valore delle compravendite immobiliari (in 1.000 fr.) per genere di trapasso e mese, 1989 e 1990

	Mese											
	Gen.	Febb.	Mar.	Apr.	Magg.	Giu.	Lug.	Ago.	Sett.	Ott.	Nov.	Dic.
Proprietà per piani												
1989	56.521	61.470	58.916	82.516	62.693	88.152	58.185	32.583	83.760	67.090	33.026	37.378
1990	30.946	29.607	41.519	55.662	37.282	46.287	31.549	20.846	22.882	30.816	38.217	34.523
Var. % 89–90	–45,2	–51,8	–29,5	–32,5	–40,5	–47,5	–45,8	–36,0	–72,7	–54,1	15,7	–7,6
Non edificato												
1989	48.442	23.852	35.924	28.771	19.594	32.481	35.706	16.558	35.565	27.944	9.876	10.040
1990	13.772	8.538	16.701	9.123	24.809	18.293	14.711	8.386	10.042	19.396	9.621	16.953
Var. % 89–90	–71,6	–64,2	–53,5	–68,3	26,6	–43,7	–58,8	–49,3	–71,8	–30,6	–2,6	68,8
Edificato (senza PPP)												
1989	240.969	129.275	119.590	140.530	157.361	152.303	129.837	92.423	213.193	172.060	73.663	122.104
1990	45.763	50.643	60.350	91.306	80.645	94.832	81.450	57.225	71.365	68.808	37.450	66.348
Var. % 89–90	–81,0	–60,8	–49,5	–35,0	–48,7	–37,7	–37,3	–38,1	–66,5	–60,0	–49,2	–45,7
Non specificato												
1989	71.117	52.318	42.614	189.587	55.462	101.301	28.341	37.882	80.054	64.659	16.946	43.203
1990	31.433	16.144	11.406	13.850	6.475	7.752	10.776	1.723	6.005	2.790	4.265	1.875
Var. % 89–90	–55,8	–69,1	–73,2	–92,7	–88,3	–92,3	–62,0	–95,4	–92,5	–95,7	–74,8	–95,7
Totale												
1989	**417.049**	**266.915**	**257.044**	**441.404**	**295.110**	**374.237**	**252.069**	**179.446**	**412.572**	**331.753**	**133.511**	**212.725**
1990	**121.914**	**104.932**	**129.976**	**169.941**	**149.211**	**167.164**	**138.486**	**88.180**	**110.294**	**121.810**	**89.553**	**119.699**
Var. % 89–90	**–70,8**	**–60,7**	**–49,4**	**–61,5**	**–49,4**	**–55,3**	**–45,1**	**–50,9**	**–73,3**	**–63,3**	**–32,9**	**–43,7**

Tab. 10: Numero e valore delle compravendite immobiliari, per genere di fondo, regione, sub-regione e comprensorio, nel 1990

Regione Sub-Regione Comprensorio	Numero PPP	Non edif.	Edificato	Non spec.	Totale	Valore in 1.000 fr. PPP	Non edif.	Edificato	Non spec.	Totale
REGIONE MENDRISIOTTO	137	152	184	75	548	35.683	30.103	95.350	26.471	187.607
SUB-REGIONE CHIASSO	77	33	36	25	171	16.182	13.451	34.386	7.149	71.168
SUB-REGIONE MENDRISIO	49	94	118	33	294	15.653	14.891	54.709	18.222	103.475
SUB-REGIONE V. MUGGIO	11	25	30	17	83	3.848	1.761	6.255	1.100	12.964
REGIONE LUGANESE	518	376	523	98	1.515	232.447	82.954	350.351	31.441	697.193
SUB-REGIONE LUGANO	346	103	233	23	705	186.155	49.403	260.565	7.193	503.316
SUB-REGIONE V. LUGANO	56	153	134	45	388	16.547	16.983	38.432	15.177	87.139
Compr. Vedeggio	31	80	56	29	196	9.654	13.401	20.005	11.581	54.641
Compr. Capriasca	25	47	61	12	145	6.893	3.149	16.538	3.332	29.912
Compr. Valcolla	-	26	17	4	47	-	433	1.889	264	2.586
SUB-REGIONE MALCANTONE	116	120	156	30	422	29.745	16.568	51.354	9.071	106.738
Compr. Alto Malcantone	5	29	22	8	64	1.285	1.108	3.379	1.736	7.508
Compr. Medio Malcantone	17	55	62	12	146	3.249	3.374	16.976	4.026	27.625
Compr. Basso Malcantone	94	36	72	10	212	25.211	12.086	30.999	3.309	71.605
REGIONE LOCARNESE E VALLE MAGGIA	290	226	565	154	1.235	125.556	29.118	225.558	29.962	410.194
SUB-REGIONE SP. DESTRA	238	51	191	15	495	111.638	12.631	146.485	6.916	277.670
SUB-REGIONE GAMBAROGNO	35	35	66	12	148	10.453	4.386	30.847	2.929	48.615
SUB-REGIONE VERZASCA	8	50	106	45	209	1.920	6.057	26.122	9.112	43.211
Compr. Verzasca Valle	-	15	38	9	62	-	295	4.856	133	5.284
Compr. Verzasca Piano	8	35	68	36	147	1.920	5.762	21.266	8.979	37.927
SUB-REGIONE MELEZZA	5	25	40	6	76	1.300	3.357	7.118	6.149	17.924
Compr. Centovalli	3	14	27	5	49	550	155	2.655	149	3.509
Compr. Terre di Pedemonte	2	11	13	1	27	750	3.202	4.463	6.000	14.415
SUB-REGIONE ONSERNONE	2	10	11	25	48	105	192	950	618	1.865
SUB-REGIONE V. MAGGIA	2	55	151	51	259	140	2.495	14.036	4.238	20.909
Compr. Lavizzara	1	2	21	7	31	100	12	1.399	149	1.660
Compr. Rovana	-	6	27	2	35	-	24	652	82	758
Compr. Fondo V. Maggia	1	47	103	42	193	40	2.459	11.985	4.007	18.491
REGIONE BELLINZONESE	48	58	153	64	323	22.113	20.926	85.277	15.774	144.090
SUB-REGIONE BELLINZONA	42	36	125	51	254	20.658	10.772	73.776	14.432	119.638
SUB-REGIONE P. MAGADINO	6	22	28	13	69	1.455	10.154	11.501	1.342	24.452
REGIONE TRE VALLI	29	174	336	81	620	4.337	7.244	49.649	10.846	72.076
SUB-REGIONE LEVENTINA	22	79	135	8	244	3.315	2.394	11.447	221	17.377
Compr. Alta Leventina	3	22	44	3	72	580	964	4.074	34	5.652
Compr. Media Leventina	12	50	64	4	130	1.967	977	5.144	185	8.273
Compr. Bassa Leventina	7	7	27	1	42	768	453	2.229	2	3.452
SUB-REGIONE BLENIO	2	54	138	11	205	48	1.607	15.965	422	18.042
Compr. Alta Blenio	-	8	19	1	28	-	282	2.391	7	2.680
Compr. Media Blenio	-	25	58	8	91	-	866	9.922	358	11.146
Compr. Bassa Blenio	2	21	61	2	86	48	459	3.652	57	4.216
SUB-REGIONE RIVIERA	5	41	63	62	171	974	3.243	22.237	10.203	36.657
CANTONE	1.022	986	1.761	472	4.241	420.136	170.345	806.185	114.494	1.511.160

Tab. 11: Numero di compravendite immobiliari per gruppo di prezzo, regione, sub-regione e comprensorio, nel 1990

Regione Sub-Regione Comprensorio	Gruppi di prezzo (in 1.000 fr.) 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	Totale
REGIONE MENDRISIOTTO	58	88	58	86	171	54	19	10	4	548
SUB-REGIONE CHIASSO	8	34	17	21	58	18	9	4	2	171
SUB-REGIONE MENDRISIO	25	41	30	55	94	32	9	6	2	294
SUB-REGIONE V. MUGGIO	25	13	11	10	19	4	1	-	-	83
REGIONE LUGANESE	187	162	100	204	503	223	83	40	13	1.515
SUB-REGIONE LUGANO	28	48	22	88	264	145	62	36	12	705
SUB-REGIONE V. LUGANO	91	57	43	48	99	38	9	2	1	388
Compr. Vedeggio	41	25	18	25	55	22	7	2	1	196
Compr. Capriasca	29	20	18	19	42	15	2	-	-	145
Compr. Valcolla	21	12	7	4	2	1	-	-	-	47
SUB-REGIONE MALCANTONE	68	57	35	68	140	40	12	2	-	422
Compr. Alto Malcantone	19	11	8	11	14	1	-	-	-	64
Compr. Medio Malcantone	41	27	9	22	28	16	3	-	-	146
Compr. Basso Malcantone	8	19	18	35	98	23	9	2	-	212
REGIONE LOCARNESE E VALLE MAGGIA	235	157	100	145	329	197	49	21	2	1.235
SUB-REGIONE SP. DESTRA	13	26	22	42	195	138	42	16	1	495
SUB-REGIONE GAMBAROGNO	11	13	12	38	41	27	3	3	-	148
SUB-REGIONE VERZASCA	52	32	20	26	54	22	2	1	-	209
Compr. Verzasca Valle	18	16	11	8	8	1	-	-	-	62
Compr. Verzasca Piano	34	16	9	18	46	21	2	1	-	147
SUB-REGIONE MELEZZA	28	15	8	8	10	3	2	1	1	76
Compr. Centovalli	21	12	6	6	2	2	-	-	-	49
Compr. Terre di Pedemonte	7	3	2	2	8	1	2	1	1	27
SUB-REGIONE ONSERNONE	29	7	5	6	1	-	-	-	-	48
SUB-REGIONE V. MAGGIA	102	64	33	25	28	7	-	-	-	259
Compr. Lavizzara	4	21	1	3	2	-	-	-	-	31
Compr. Rovana	21	8	5	1	0	-	-	-	-	35
Compr. Fondo V. Maggia	77	35	27	21	26	7	-	-	-	193
REGIONE BELLINZONESE	31	32	22	54	116	38	16	11	3	323
SUB-REGIONE BELLINZONA	22	28	18	40	91	29	14	9	3	254
SUB-REGIONE P. MAGADINO	9	4	4	14	25	9	2	2	-	69
REGIONE TRE VALLI	170	151	102	87	87	16	6	1	-	620
SUB-REGIONE LEVENTINA	68	70	43	37	25	1	-	-	-	244
Compr. Alta Leventina	20	16	15	11	10	-	-	-	-	72
Compr. Media Leventina	40	39	20	20	11	-	-	-	-	130
Compr. Bassa Leventina	8	15	8	6	4	1	-	-	-	42
SUB-REGIONE BLENIO	64	53	37	24	21	5	1	-	-	205
Compr. Alta Blenio	4	8	9	3	3	1	-	-	-	28
Compr. Media Blenio	28	17	15	10	16	4	1	-	-	91
Compr. Bassa Blenio	32	28	13	11	2	-	-	-	-	86
SUB-REGIONE RIVIERA	38	28	22	26	41	10	5	1	-	171
CANTONE	681	590	382	576	1.206	528	173	83	22	4.241

Tab. 12: Numero di terreni non edificati per gruppo di valore al m² e valore medio per regione, sub-regione e comprensorio, nel 1989

Regione Sub-Regione Comprensorio	Franchi al m² 0-19	20-49	50-99	100-199	200-499	500-999	1000-1499	1500-1999	Totale	Valore medio
REGIONE MENDRISIOTTO	33	12	17	42	41	1	-	-	146	129
SUB-REGIONE CHIASSO	-	-	-	1	10	-	-	-	11	213
SUB-REGIONE MENDRISIO	18	11	17	31	30	1	-	-	108	133
SUB-REGIONE V. MUGGIO	15	1	-	10	1	-	-	-	27	81
REGIONE LUGANESE	133	45	47	100	233	39	1	2	600	196
SUB-REGIONE LUGANO	23	8	10	33	102	27	1	2	206	286
SUB-REGIONE V. LUGANO	60	19	19	44	77	8	-	-	227	157
Compr. Vedeggio	22	7	7	19	47	4	-	-	106	190
Compr. Capriasca	27	6	8	25	30	4	-	-	100	149
Compr. Valcolla	11	6	4	-	-	-	-	-	21	28
SUB-REGIONE MALCANTONE	50	18	18	23	54	4	-	-	167	138
Compr. Alto Malcantone	18	3	7	4	5	-	-	-	37	63
Compr. Medio Malcantone	28	14	9	13	3	1	-	-	68	74
Compr. Basso Malcantone	4	1	2	6	46	3	-	-	62	255
REGIONE LOCARNESE E VALLE MAGGIA	77	30	25	36	85	14	5	-	272	180
SUB-REGIONE SP. DESTRA	15	5	3	4	37	8	5	-	77	316
SUB-REGIONE GAMBAROGNO	10	8	5	14	15	1	-	-	53	138
SUB-REGIONE VERZASCA	24	8	11	13	17	1	-	-	74	118
Compr. Verzasca Valle	4	-	-	4	-	-	-	-	8	65
Compr. Verzasca Piano	20	8	11	9	17	1	-	-	66	124
SUB-REGIONE MELEZZA	7	6	1	2	9	4	-	-	29	196
Compr. Centovalli	7	5	1	2	3	-	-	-	18	72
Compr. Terre di Pedemonte	-	1	-	-	6	4	-	-	11	399
SUB-REGIONE ONSERNONE	7	2	-	-	1	-	-	-	10	39
SUB-REGIONE V. MAGGIA	14	1	5	3	6	-	-	-	29	86
Compr. Lavizzara	1	-	1	-	-	-	-	-	2	39
Compr. Rovana	1	-	-	-	-	-	-	-	1	10
Compr. Fondo V. Maggia	12	1	4	3	6	-	-	-	26	92
REGIONE BELLINZONESE	19	8	7	36	53	11	2	-	136	226
SUB-REGIONE BELLINZONA	13	5	6	26	33	11	2	-	96	245
SUB-REGIONE P. MAGADINO	6	3	1	10	20	-	-	-	40	183
REGIONE TRE VALLI	119	43	60	35	16	2	-	-	275	60
SUB-REGIONE LEVENTINA	53	23	30	13	1	-	-	-	120	41
Compr. Alta Leventina	22	6	14	9	1	-	-	-	52	50
Compr. Media Leventina	24	10	13	3	-	-	-	-	50	33
Compr. Bassa Leventina	7	7	3	1	-	-	-	-	18	36
SUB-REGIONE BLENIO	46	12	18	8	-	-	-	-	84	37
Compr. Alta Blenio	16	5	7	-	-	-	-	-	28	28
Compr. Media Blenio	17	5	10	2	-	-	-	-	34	39
Compr. Bassa Blenio	13	2	1	6	-	-	-	-	22	47
SUB-REGIONE RIVIERA	20	8	12	14	15	2	-	-	71	119
CANTONE	381	138	156	249	428	67	8	2	1.429	163

Tab. 13: Numero di terreni non edificati per gruppo di valore al m² e valore medio per regione, sub-regione e comprensorio, nel 1990

Regione Sub-Regione Comprensorio	Franchi al m² 0-19	20-49	50-99	100-199	200-499	500-999	1000-1499	1500-1999	Totale	Valore medio
REGIONE MENDRISIOTTO	26	14	10	30	65	3	-	-	148	172
SUB-REGIONE CHIASSO	1	2	1	6	21	2	-	-	33	250
SUB-REGIONE MENDRISIO	17	9	5	21	37	1	-	-	90	165
SUB-REGIONE V. MUGGIO	8	3	4	3	7	-	-	-	25	94
REGIONE LUGANESE	124	51	28	36	99	20	5	2	365	172
SUB-REGIONE LUGANO	18	9	6	13	32	15	5	2	100	318
SUB-REGIONE V. LUGANO	56	21	14	15	41	1	-	-	148	117
Compr. Vedeggio	24	8	7	8	29	1	-	-	77	147
Compr. Capriasca	16	10	5	4	12	-	-	-	47	112
Compr. Valcolla	16	3	2	3	-	-	-	-	24	29
SUB-REGIONE MALCANTONE	50	21	8	8	26	4	-	-	117	116
Compr. Alto Malcantone	17	3	3	3	3	-	-	-	29	60
Compr. Medio Malcantone	26	13	5	5	5	1	-	-	55	63
Compr. Basso Malcantone	7	5	-	-	18	3	-	-	33	256
REGIONE LOCARNESE E VALLE MAGGIA	72	26	21	33	44	15	2	-	213	154
SUB-REGIONE SP. DESTRA	9	2	5	7	10	12	1	-	46	287
SUB-REGIONE GAMBAROGNO	2	3	3	15	12	-	-	-	35	161
SUB-REGIONE VERZASCA	17	7	3	6	12	2	1	-	48	164
Compr. Verzasca Valle	6	3	2	4	0	-	-	-	15	55
Compr. Verzasca Piano	11	4	1	2	12	2	1	-	33	214
SUB-REGIONE MELEZZA	9	6	-	2	5	1	-	-	23	130
Compr. Centovalli	6	5	-	-	1	-	-	-	12	38
Compr. Terre di Pedemonte	3	1	-	2	4	1	-	-	11	231
SUB-REGIONE ONSERNONE	8	1	-	-	1	-	-	-	10	48
SUB-REGIONE V. MAGGIA	27	7	10	3	4	-	-	-	51	51
Compr. Lavizzara	-	2	-	-	-	-	-	-	2	30
Compr. Rovana	5	1	-	-	-	-	-	-	6	8
Compr. Fondo V. Maggia	22	4	10	3	4	-	-	-	43	58
REGIONE BELLINZONESE	9	7	3	6	25	5	-	-	55	201
SUB-REGIONE BELLINZONA	6	5	2	5	10	5	-	-	33	208
SUB-REGIONE P. MAGADINO	3	2	1	1	15	-	-	-	22	190
REGIONE TRE VALLI	91	23	14	33	5	-	-	-	166	46
SUB-REGIONE LEVENTINA	48	14	7	9	-	-	-	-	78	30
Compr. Alta Leventina	11	7	-	3	-	-	-	-	21	30
Compr. Media Leventina	34	7	6	3	-	-	-	-	50	23
Compr. Bassa Leventina	3	-	1	3	-	-	-	-	7	74
SUB-REGIONE BLENIO	33	7	4	9	1	-	-	-	54	33
Compr. Alta Blenio	3	2	-	3	-	-	-	-	8	52
Compr. Media Blenio	15	3	2	5	-	-	-	-	25	31
Compr. Bassa Blenio	15	2	2	1	1	-	-	-	21	29
SUB-REGIONE RIVIERA	10	2	3	15	4	-	-	-	34	102
CANTONE	322	121	76	138	238	43	7	2	947	147