

Trapassi 1993: il mercato interno reagisce

Elio Venturilli, USTAT

Quattro domande a
Luca Piattoni,
direttore della
Fidinam
Fiduciaria SA

- Dopo aver toccato il fondo, nel 1992, con un giro di acquisti del 62,2% inferiore a quello del 1989, il mercato immobiliare sembra riprendersi. Nel 1993 il valore delle compravendite è aumentato del 9,1%, passando da 1,350 mia di fr. dell'anno precedente, a 1,473 mia.
- Sono aumentati in particolare gli acquisti di PPP (del 17,6% il numero, del 15,4% il valore), grazie a un maggior interessamento dei ticinesi (persone fisiche) per il condominio: tendenza ancora tutta da verificare.
- Mentre le società ticinesi sembrano acquistare di più e si assiste a un rinnovato interesse confederato (persone fisiche) per i nostri fondi, il Ticino non attira più le società d'oltre Gottardo i cui investimenti si sono ulteriormente ridotti nel 1993, per aggirarsi attorno ai 30 mio, contro i 500 mio del 1989.
- Malgrado la piccola ripresa del 1993 degli acquisti da parte delle persone fisiche confederate, gli investimenti complessivi di questa categoria (persone fisiche e giuridiche) sono a livelli bassissimi rispetto a qualche anno fa: 358 mio, contro i 1.566 mio del 1989.
- Non vi è ripresa nel mercato dei terreni non edificati, il cui valore complessivo nel 1993 è ulteriormente diminuito del 20,8%. Lo strumento statistico non ci permette però di sapere se vi è stata una diminuzione dei prezzi o se gli operatori hanno comperato meno o, eventualmente, risparmiato acquistando fondi più piccoli o meno pregiati.

Transazioni complessive e compravendita

Lo scorso anno concludevamo la nostra analisi con una punta di ottimismo affermando che, "malgrado un'ulteriore contrazione complessiva, il mercato immobiliare "interno", o più propriamente ticinese, sembrerebbe riprendersi un po'". I dati del 1993 consolidano questa ipotesi. Gli effetti negativi dei molteplici fattori che hanno provocato il crollo del mercato (decreti urgenti, tassi ipotecari, crisi economica) si stanno forse esaurendo. Nel 1992 si è probabilmente "toccato il fondo", interrompendo un crollo che ha provocato la diminuzione del valore complessivo delle transazioni immobiliari di ben 2,2 mia di fr., grossomodo il 60% di quanto acquistato dagli operatori nel 1989,

anno di massimo surriscaldamento del mercato (tab. 1). La diminuzione delle compravendite (-62,2%, vedi tab. 3) durante lo stesso periodo è stata ancora più forte, passando dai 3.574 mia di fr. del 1989, a 1,350 mia di fr. nel 1992 (dati definitivi). Rammontiamo che le compravendite rappresentano più del 95% del valore di tutti i trapassi e, poiché sono più rappresentative del mercato immobiliare vero e proprio (vedi avvertenze metodologiche), nel nostro successivo commento ci limiteremo a questo segmento di mercato.

Nel 1993 il valore delle compravendite è salito a 1,473 mia di fr., registrando un incremento del 9,1% (123 mio in più). Poiché quelli del 1993 sono ancora dati provvisori, è probabile che l'aumento superi il 10%. Si tratta

evidentemente ancora di incrementi modesti, se confrontati con quelli degli anni del boom ove le percentuali di crescita superavano facilmente il 20% (nel 1987 si è addirittura sfiorato il tetto del 40%). Questo incremento si riferisce inoltre a un livello di mercato molto basso.

I dati mensili e trimestrali mostrano ancora un andamento irregolare, anche se sembrerebbe, se di crescita si vuole parlare, che essa sia iniziata nel secondo semestre dell'anno (18,8% nel III trim. e 16,5% nel IV trim.). Non possiamo però ancora individuare una vera tendenza, visto l'alternarsi, nei risultati mensili, di valori anche fortemente positivi e di valori negativi.

Più interesse per il condominio

Artefici di questa crescita sono, in buona parte, gli acquisti di **proprietà per piani**, aumentati fortemente sia in numero (17,6%), sia in valore (15,4%). Il loro peso aumenta quindi di importanza, rappresentando il 34,6% del valore di tutti gli acquisti effettuati nel 1993, mentre in precedenza questa proporzione era sempre inferiore al 30%.

Il peso delle persone giuridiche negli acquisti di PPP è relativamente ridotto. Esso rappresenta circa il 7% del numero e il 13% del valore, nel 1993. Mediamente il valore delle PPP acquistate dalle persone giuridiche è più elevato di quello delle persone fisiche, vuoi per la dimensione più grande, vuoi per la localizzazione più "pregiata" (centri urbani) degli appartamenti, rispetto a quelli acquistati dalle persone fisiche. Nel 1993 il valore complessivo delle PPP acquistate da persone giuridiche è aumentato di quasi il 20%. Questo incremento è

Tab. 1 Numero e valore nominale e reale in 1.000 fr. (al potere d'acquisto del 1993) delle transazioni immobiliari¹ nel Cantone, dal 1970

Anni	Numero	Variazione ²		Valore nominale	Variazione ²		Valore reale	Variazione ²	
		Ass.	%		Ass.	%		Ass.	%
1970	6.204	...	...	523.726	...	...	1.351.371	...	...
1971	6.822	618	10,0	765.486	241.760	46,2	1.853.483	502.112	37,2
1972	7.151	329	4,8	794.529	29.043	3,8	1.803.661	-49.822	-2,7
1973	5.411	-1.740	-24,3	630.362	-164.167	-20,7	1.315.932	-487.730	-27,0
1974	5.214	-197	-3,6	513.636	-116.726	-18,5	976.883	-339.049	-25,8
1975	4.225	-989	-19,0	453.011	-60.625	-11,8	807.203	-169.679	-17,4
1976	4.752	527	12,5	537.469	84.458	18,6	941.542	134.339	16,6
1977	4.626	-126	-2,7	485.701	-51.768	-9,6	840.225	-101.317	-10,8
1978	5.062	436	9,4	626.098	140.397	28,9	1.071.626	231.401	27,5
1979	5.502	440	8,7	759.018	132.920	21,2	1.254.105	182.478	17,0
1980	5.912	410	7,5	915.921	156.903	20,7	1.454.669	200.564	16,0
1981	6.689	777	13,1	1.116.876	200.955	21,9	1.665.577	210.908	14,5
1982	6.252	-437	-6,5	1.027.730	-89.146	-8,0	1.450.796	-214.782	-12,9
1983	5.828	-424	-6,8	1.165.339	137.609	13,4	1.597.740	146.944	10,1
1984	6.128	300	5,1	1.411.785	246.446	21,1	1.880.655	282.916	17,7
1985	6.284	156	2,5	1.575.050	163.265	11,6	2.028.452	147.797	7,9
1986	6.245	-39	-0,6	1.923.891	348.841	22,1	2.459.198	430.745	21,2
1987	7.326	1.081	17,3	2.667.176	763.285	39,7	3.385.749	926.551	37,7
1988	7.724	398	5,4	3.212.226	525.050	19,5	3.973.288	587.519	17,4
1989	7.632	-92	-1,2	3.675.221	462.995	14,4	4.407.234	433.966	10,9
1990	4.653	-2.979	-39,0	1.627.197	-2.048.024	-55,7	1.851.287	-2.555.947	-58,0
1991	4.219	-434	-9,3	1.528.941	-98.256	-6,0	1.643.075	-208.212	-11,2
1992 ³	4.151	-68	-1,6	1.492.622	-36.319	-2,4	1.541.934	-101.141	-6,2
1993 ⁴	4.524	373	9,0	1.761.153	268.531	18,0	1.761.153	219.219	14,2

¹ Comprensive delle esecuzioni dritto di compra, pubblico 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, in migliaia di fr. (al potere d'acquisto del 1993), delle transazioni immobiliari nel Cantone Ticino, dal 1970

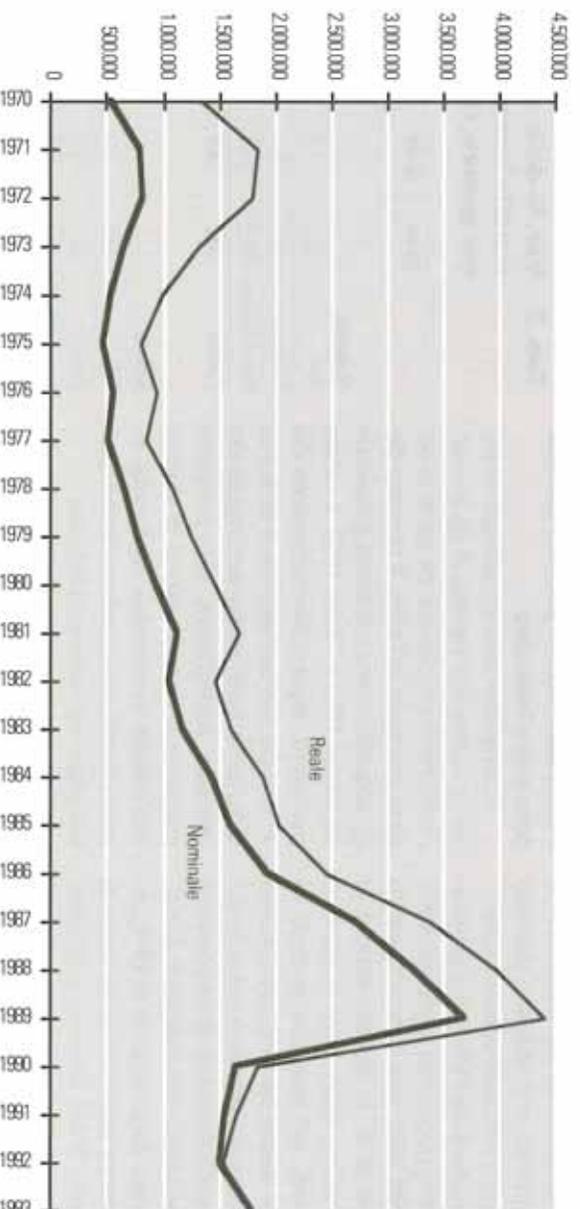
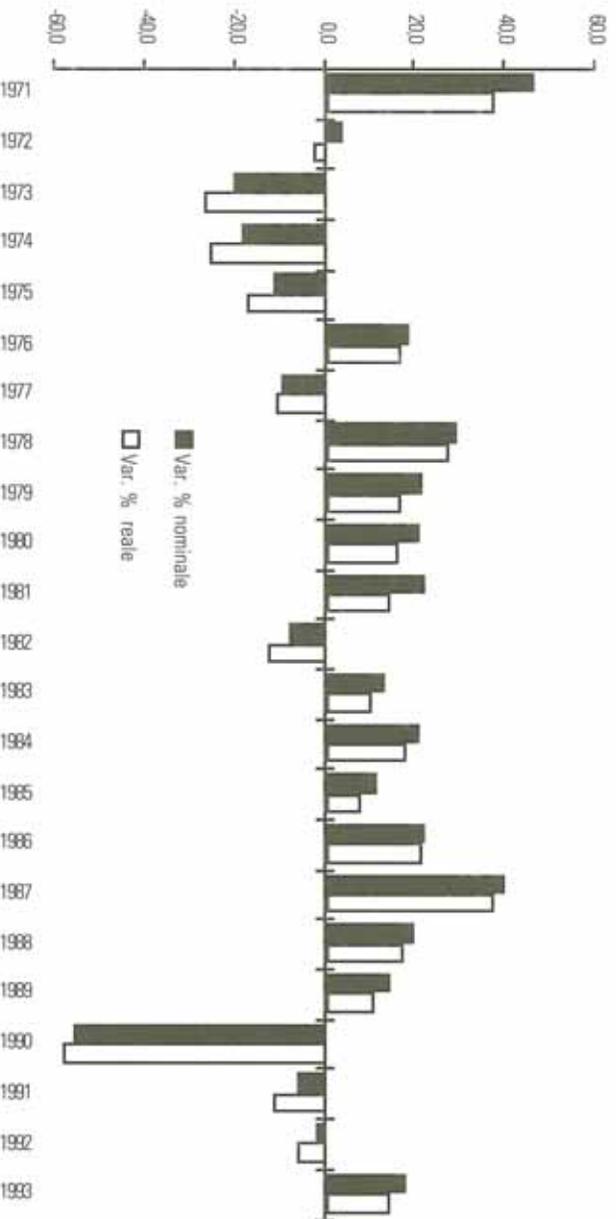


Grafico 2 Variazione percentuale del valore delle transazioni immobiliari rispetto all'anno precedente, dal 1971



dettato in buona parte da una ripresa degli acquisti di PPP da parte di società con sede in altri cantoni (24,1%). Siamo comunque ben lontani dalla situazione del 1989 ove si erano superati, in questo segmento di mercato, gli 80 mio di fr., il doppio di quanto acquistato dalle società ticinesi. In questi anni di crisi del mercato, questi ultimi non hanno modificato sostanzialmente il loro comportamento, acquistando mediamente 50-60 PPP all'anno, per un valore complessivo di 40-50 mio (tab. 4). Se l'investimento nell'immobiliare può essere considerato un indicatore economico, sembrerebbe che le persone giuridiche domiciliate in Ticino che acquistano PPP, probabilmente per insediarvi le proprie attività, non abbiano risentito di particolari difficoltà economiche.

Il mercato delle PPP è però praticamente monopolizzato dalle persone fisiche. Nel 1993 esse hanno investito 441,5 mio di fr. in questo settore (il 97% del valore totale degli acquisti di condomini), ciò che corrisponde al 38,5% del valore dei loro acquisti. Nel 1989 questa proporzione era solo del 23%. Questo aumento di importanza relativa si è realizzato malgrado il crollo registrato dagli acquisti di PPP, come residenze secondarie, da parte di confederati, il cui numero è praticamente dimezzato, mentre il valore è calato ancor più, passando da 259,5

mio nel 1989, a 111,4 nel 1993. Sono infatti le persone fisiche, residenti in Ticino, che nel 1993 hanno comprato più PPP. Il numero di condomini acquistati è stato di 566, contro le 434 unità del 1992 (con un incremento del 30,4%), per un valore di 225,8 mio di fr., il 29,0% in più che l'anno precedente. Il condominio sta forse entrando maggiormente nelle abitudini dei ticinesi, influenzato probabilmente dai comportamenti degli stranieri residenti nel nostro Cantone, più propensi a investire in questo segmento di mercato. Si tratta però di un'ipotesi tutta da verificare, sulla scorta di informazioni più consolidate nel tempo.

Fondi edificati: le società ticinesi tornano a investire

I dati relativi ai fondi edificati mettono in risalto una ripresa degli investimenti nell'immobiliare da parte di società con sede in Ticino. Il numero degli acquisti rimane modesto, passando da 63 nel 1992 a 74 nel 1993. Il valore percontro registra un incremento del 47,6%, ciò che corrisponde a 62,6 mio di fr., la metà dell'incremento totale del mercato immobiliare. Ciò potrebbe costituire un primo segno di ripresa dell'attività economica cantonale, ripresa basata prevalentemente su capitali interni all'economia ticinese.

A questi segni positivi, si contrappongono infatti un ulteriore calo degli inve-

stimenti fatti da società confederate, i cui acquisti si sono praticamente annullati nell'arco di quattro anni, scendendo dai circa 500 mio di fr. del 1989, a meno di 30 nel 1993. Se a questo aggiungiamo anche gli altri segmenti di mercato (PPP e terreni non edificati), ove pure le società confederate avevano investito sensibilmente, il tracollo di questo segmento di mercato, caratterizzato in gran parte dalla speculazione, è ulteriormente confermato.

Le persone fisiche non hanno investito solo nelle PPP. Una ripresa, anche se più modesta, la si può osservare anche negli acquisti di fondi edificati, ove spicca la situazione dei confederati

Tab. 2 Var. % delle compravendite immobiliari per genere, dal 1989

	89-90	90-91	91-92	92-93
Numero				
PPP	-37,7	1,9	-4,3	17,6
Edificato	-40,8	-29,2	-13,2	-0,9
Non edificato	-32,2	25,3	14,5	0,2
Totale	-38,2	-8,8	-1,9	4,5
Valore				
PPP	-38,8	-7,0	7,3	15,4
Edificato	-62,1	-12,0	-14,7	13,2
Non edificato	-42,4	8,2	-6,0	-20,8
Totale	-55,5	-8,3	-7,3	9,1

**Ina Piattini,
direttrice
della Fidnam
Fiduciaria SA**



L'USTAT ipotizza una ripresa del mercato immobiliare, ripresa basata essenzialmente sulla domanda interna e finanziata da capitali ticinesi. Condividi questa interpretazione?

... un sì tiepido e con riserva. La diminuzione dei tassi d'interesse sui mutui ipotecari ha certamente influito in modo positivo. A mio avviso, parlando di ripresa non bisogna comunque pensare al ripresentarsi di una situazione analoga a quella vissuta alla fine degli anni ottanta. Se ci sarà, si tratterà di una ripresa condizionata dai limiti di assorbimento del nostro mercato, contrariamente a quanto verificatosi nel periodo già citato in cui si è spesso costruito in barba a criteri economici e senza tener conto della reale entità della domanda.

Sempre secondo l'USTAT, vi sarebbe un maggior interesse da parte dei ticinesi per le PPP. Sottoscrive questa ipotesi? Pensa che i comportamenti degli italiani residenti in Ticino giochino un ruolo, oppure vi sono altri fattori come il fatto che il condominio, alle condizioni attuali (prezzo dei terreni ancora alti, ad es.), sia più allettante della casetta?

Diversi istituti finanziari si sono trovati con immobili "in-desiderati" a portafoglio. In taluni casi si è trattato di stabili d'appartamenti con quote già vendute in PPP, magari anche in numero molto ridotto ma pur sempre sufficiente a compromettere il valore patrimoniale per l'impossibilità di disporre dell'intero bene. Si è quindi proceduto alla vendita delle unità condominiali residue a valori interessanti, spesso tali da giustificare l'acquisto anche a scopo di investimento. Penso che questa considerazione unita al fatto che effettivamente il condominio è, se non più allettante, sicuramente più accessibile della casetta (non solo per i prezzi del terreno, ma anche per quelli di costruzione) abbia influito più dell'"esempio italiano". Ammetto però che, a lungo andare, anche questo fattore possa giocare un suo ruolo.

Da non sottovalutare è comunque il fatto che a fine aprile il contingente cantonale per la vendita a cittadini stranieri, non residenti, è esaurito: è quindi innegabile il fatto che questo tipo di acquirente si stia ripresentando sul mercato.

Lei pensa che il Ticino possa diventare ancora oggetto di speculazione per operatori d'Oltre Gottardo?

No. Ritengo infatti impossibile che l'insieme di circostanze che ha determinato, nel passato recente, questo fenomeno abbia a ripresentarsi. Quali circostanze? Tassi ipotecari bassi e forte disponibilità di capitali; non conoscenza di una tipicità ticinese che consiste nella doppia tassazione degli utili conseguiti con il commercio d'immobili (in taluni casi l'onere fiscale complessivo si avvicina all'80%); non conoscenza dei parametri locali per cui gli affitti praticati in talune zone e in taluni immobili sono apparsi bassi (e quindi tali da dar spazio a margini speculativi) all'operatore abituato ai parametri della Svizzera centrale.

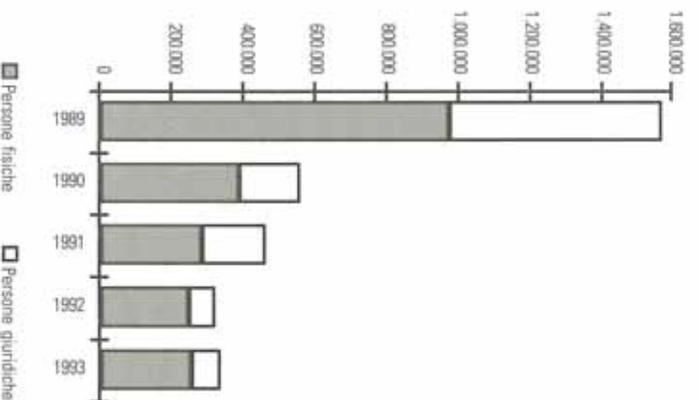
Oggi, anche se i tassi sono ritornati a livelli interessanti, penso che nessun istituto finanziario, dopo le esperienze fatte, sia pronto a elargire ipoteche i cui ammontari superino normali limiti di prudenza. Alla doppia tassazione degli utili da commercio di immobili è stata data adeguata pubblicità e il Cantone si è garantito i mezzi per l'incasso forzato anche per imposte e tasse dovute da operatori non residenti. La nuova legislazione federale impedisce la disdetta di un contratto di locazione a motivo della vendita e, presa una direzione diametralmente opposta alla precedente legislazione, prevede che l'acquirente di un immobile debba assumere i contratti esistenti (precedentemente la compra-vendita "interrompeva" i contratti).

Lei è intervenuta recentemente in Gran Consiglio a favore della proposta di potenziare il rilevamento statistico del mercato immobiliare. E' soddisfatta della decisione presa e quali benefici vede nell'introduzione dell'obbligo fatto a chi vende un fondo di dare talune informazioni utili a fini statistici?

Sono soddisfatta: un sacrificio minimo per un importante risultato. La superficie di un appartamento (così come di un negozio o di un ufficio) è un dato cui si fa frequente riferimento (ad esempio nell'applicazione di chiavi di riparto di spese, nell'applicazione di parametri chiamati a giustificare o a contestare l'entità di un canone di locazione, ecc.). Gli indici di sfruttamento di un sedime non edificato, non solo sono ottenibili dal Comune interessato con la massima facilità, ma sarebbe persino utile che entrambe le parti contraenti ne fossero a conoscenza già al momento di convenire il valore della compra-vendita. Con questo voglio dire che oltre a permettere l'elaborazione di dati statistici estremamente importanti per l'operatore, la necessità di informarsi su taluni aspetti del mercato immobiliare, generalmente noti solo agli addetti ai lavori, può aiutare a dare più ampia conoscenza dei meccanismi atti a determinare il valore di un bene e quindi a evitare prezzi sconsiderati.

che sembrerebbero reinteressarsi ai nostri rustici. Lo strumento statistico attuale non ci permette ancora molte interpretazioni, per cui è inevitabile la prudenza. Infatti non potendo caratterizzare il tipo di costruzione acquistata (casa, stalla, palazzo, ecc.) solo un'analisi molto dettagliata, che esula dalle nostre intenzioni, che metta in relazione il valore dei singoli oggetti con il luogo di ubicazione porterebbe a una migliore definizione di questa tendenza. Malgrado questa ripresa maggiormente rivolta ai fondi edificati, il valore complessivo degli acquisti di confederati (persone fisiche) non raggiunge il terzo di quanto acquistato nel 1989, ove si era sfiorato il miliardo. Considerando sia le persone fisiche che quelle giuridiche vediamo come, in questo periodo, il valore complessivo sia passato da 1,566 mia di fr. a 358 mio nel 1993, con un calo quindi di quasi l'80%. Segnaliamo infine come gli operatori residenti all'estero, esclusivamente persone fisiche, prediligano nettamente i condomini agli altri fondi. Dei 311 acquisti effettuati nel 1993, per un valore complessivo di 142 mio di fr., 223 (il 71,7%) erano PPP.

Grafico 3 Valore degli acquisti di fondi da parte dei confederati, dal 1989



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

Nell'analisi del mercato immobiliare ci si limita normalmente alle **compravendite** (compreso l'esercizio del diritto di compera). Vengono così escluse le transazioni meno legate al mercato libero degli immobili e cioè i pubblici incanti, le aggiudicazioni e le espropriazioni. Il valore delle compravendite corrisponde comunque al 95% del valore complessivo dei trapassi.

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 quattro categorie

- **fondi non edificati**, che raggruppano tutte le compravendite di terreni senza costruzione, indipendentemente dalle loro caratteristiche edificatorie;
- **le proprietà per piani** (PPP), costituite generalmente da un appartamento, ma che possono comprendere pure parti importanti di un edificio e occupare più piani. E' il caso di superfici acquistate da persone giuridiche (assicurazioni, banche, studi di avvocatura, studi medici, ecc.);

- **i fondi edificati**, che comprendono tutti i fondi con edifici ad esclusione delle proprietà per piani. Questa categoria raggruppa quindi situazioni disperate che vanno dalle casette monofamiliari al grande palazzo.

Terreni meno cari?

In base al numero di transazioni i terreni non edificati sembrerebbero non aver risentito del crollo del mercato immobiliare. Ne sono stati venduti/acquistati un po' meno di 1.500 sia nel 1989, sia in questi ultimi anni, con un piccolo calo nel 1990 e 1991. Il loro valore è però più che dimezzato, passando da 324,8 mio nel 1989 a 150,5 nel 1993. Se ne potrebbe dedurre una sensibile diminuzione di prezzo. In realtà la contrazione dei valori potrebbe essere dettata da una **diminuzione delle superfici acquistate**, come pure da uno spostamento degli acquisti verso **terreni meno pregiati**, più periferici. Il fatto poi che la nostra statistica comprenda indistintamente tutti i tipi di terreni non edificati e cioè i boschi, i terreni residenziali, quelli agricoli, quelli industriali o situati nei centri urbani, complica ulteriormente l'interpretazione.

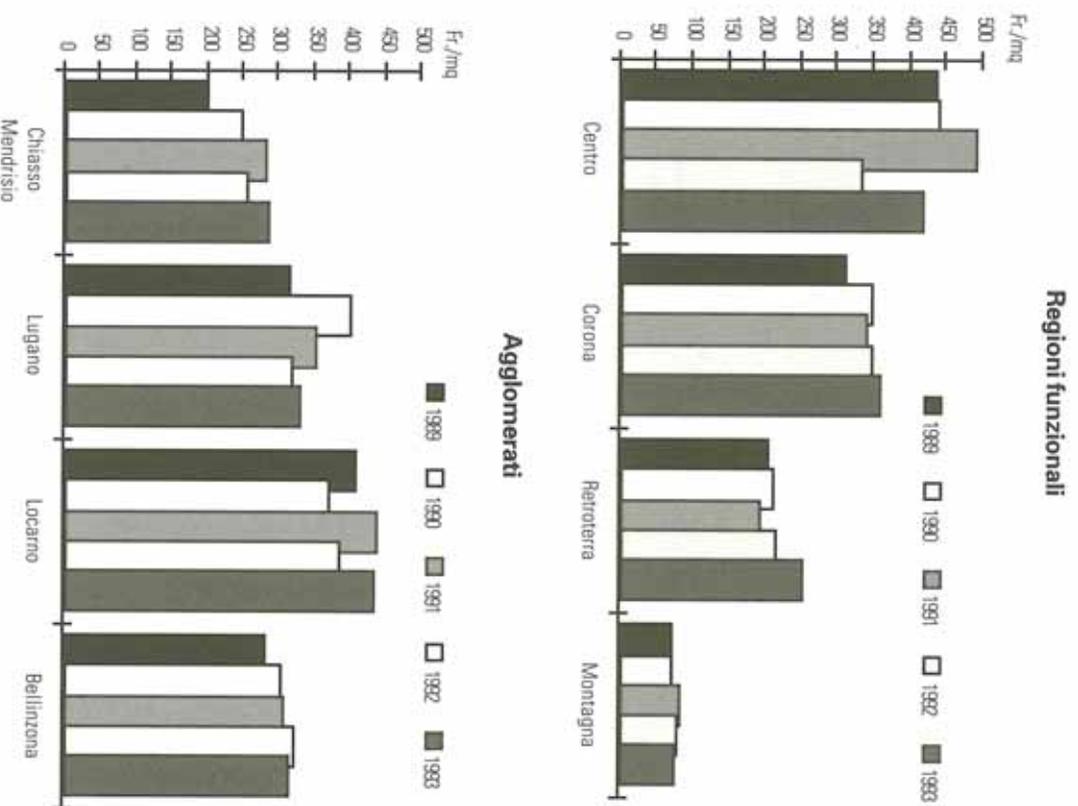
Per facilitarci il compito, abbiamo selezionato solo i terreni con una superficie superiore ai 300 mq e, a dipendenza della zona, con un prezzo supe-

riore a un determinato valore al di sotto del quale pensiamo non debba trattarsi di terreni edificabili. Otteniamo così la **tabella dei terreni presunti edificabili**, più ricca di significato anche se mescola transazioni di terreni con indici di edificabilità molto diversi.

Le tab. 7 e 8 ci indicano, da un lato, i **valori medi al metro quadrato** dei terreni venduti/acquistati negli ultimi cinque anni. D'altro canto, ci informano contemporaneamente sulla dispersione attorno a questi valori medi, indicandoci il numero di transazioni per i vari gruppi di prezzo al metro quadro. I dati sono forniti per **le quattro zone funzionali** nelle quali sovente si suddivide il territorio cantonale, come pure per i **quattro agglomerati**.

• Mentre il numero complessivo delle transazioni di terreni non edificati è rimasto più o meno stazionario, quello relativo ai terreni presunti edificabili è passato da 713 nel 1989, a 407 nel 1993. E' quindi sensibilmente calato l'interesse per questo segmento di mercato. L'eterogeneità delle situazioni non ci permette comunque di

Grafico 4 Valori medi dei terreni venduti, per regione funzionale e agglomerato, dal 1989



trarre molte conclusioni, se non che sono visibilmente calate le transazioni con prezzi al mq molto elevati.

- I valori medi ci mostrano come, a dipendenza della zona considerata, il costo del terreno sia sensibilmente diverso. Nei centri urbani in genere il costo supera i 400 fr. al mq, nelle corone si aggira attorno ai 300 fr./mq, nel retroterra attorno ai 200 fr./mq e, infine, nelle zone di montagna è inferiore ai 100 fr./mq.

Se questi valori rispondo alle nostre aspettative, non dobbiamo però dimenticare le singole situazioni dalle quali scaturiscono. Nei centri urbani, ad esempio, sono state numerose le transazioni di terreni di costo inferiore ai 400 fr./mq., in 45 casi si è pagato meno di 200 fr./mq, mentre in 16 casi il valore è stato superiore ai 1.000 fr./mq.

- All'interno degli agglomerati i valori medi sono sempre superiori ai 200 fr./mq. Ciononostante vi è una forte variazione tra le quattro situazioni. Essa è spiegata in parte dalla definizione stessa di agglomerato. Quello di Lugano, ad esempio, ingloba un gran numero di comuni, anche discosti dal centro urbano vero e proprio, per cui non c'è da meravigliarsi di trovare dei valori medi inferiori a quelli del Locarnese, agglomerato con una realtà propriamente urbana più marcata.

- **Non è assolutamente possibile individuare, statisticamente, una diminuzione del costo del terreno.** I valori medi oscillano sensibilmente da un anno all'altro, inevitabilmente influenzati da una casistica molto eterogenea e non sufficientemente importante per neutralizzare il peso di certe situazioni anomale.

Un apporto conoscitivo determinante ci verrà offerto in futuro, in base a una recente decisione grancosigliare, dai dati che ogni persona che vende un fondo sarà tenuta a fornire. Disporremo per la prima volta delle caratteristiche edificatorie di ogni fondo (tipo di fondo, indice di occupazione e di sfruttamento), ciò che ci permetterà di confrontare terreni con caratteristiche analoghe.

La ripresa è urbana

Se il mercato immobiliare sta riprendendo quota, la tendenza non è

uniforme su tutto il territorio cantonale. Come si può vedere dettagliatamente nella tabella 9 e, più sinteticamente, nel grafico 5, gli incrementi si concentrano nei centri urbani del Luganese e del Locarnese. Nella subregione Lugano e nella subregione Sponda destra il valore dei trapassi è aumentato complessivamente di ben 175,3 mio di fr. (rispettivamente 88,5 e 86,8 mio di fr.). Anche la subregione Bellinzona vede aumentare il valore dei trapassi, ma in modo molto più modesto. A queste crescite urbane, si contrappone la forte diminuzione registrata nella subregione di Chiasso, dove le oscillazioni annuali tra forti valori positivi e forti valori negativi sembra però essere una costante.

Le crescite dei centri urbani del Luganese e del Locarnese influenzano l'andamento complessivo delle rispettive

regioni, malgrado la presenza di comprensori con un mercato ancora fortemente in crisi.

Ciò non è il caso per il Bellinzonese, dove l'importante diminuzione registrata nella subregione Piano di Magadino ha neutralizzato la crescita della parte urbana della regione.

Non volendo commentare le singole situazioni segnaliamo per concludere, la situazione particolarmente critica del Mendrisioto. La crisi per dura in tutti e tre i comprensori della regione e non solo in quello di Chiasso. Ancora nel 1993 l'ammontare delle transazioni nella Valle di Muggio si è più che dimezzato rispetto all'anno precedente. In cinque anni il numero delle compravendite della regione scende da 1.009 a 400 (-60,4%) e il loro valore da 582,7 mio di fr. a 125,4 (-78,5%).

Grafico 5 Valore delle compravendite per subregione, dal 1989

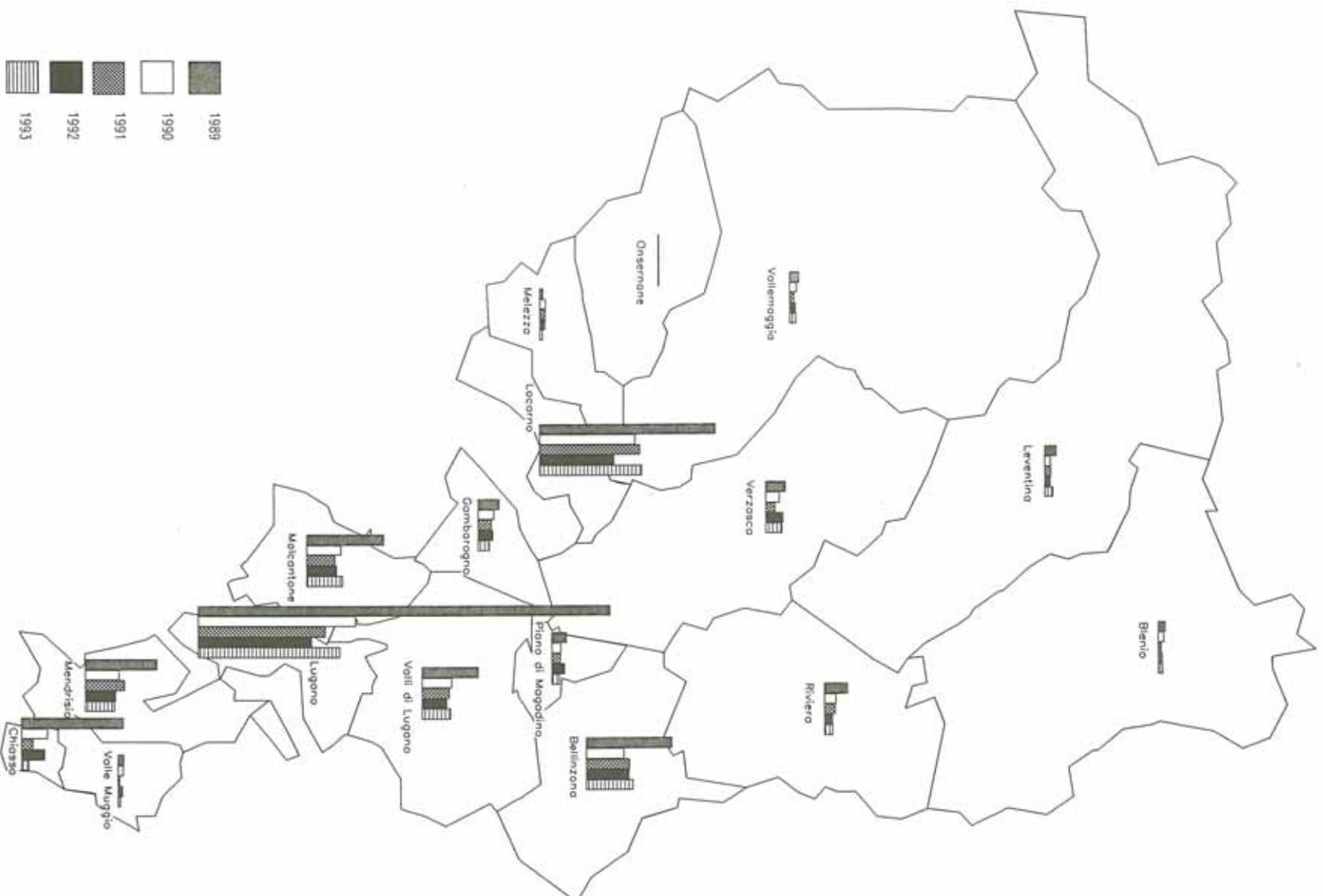
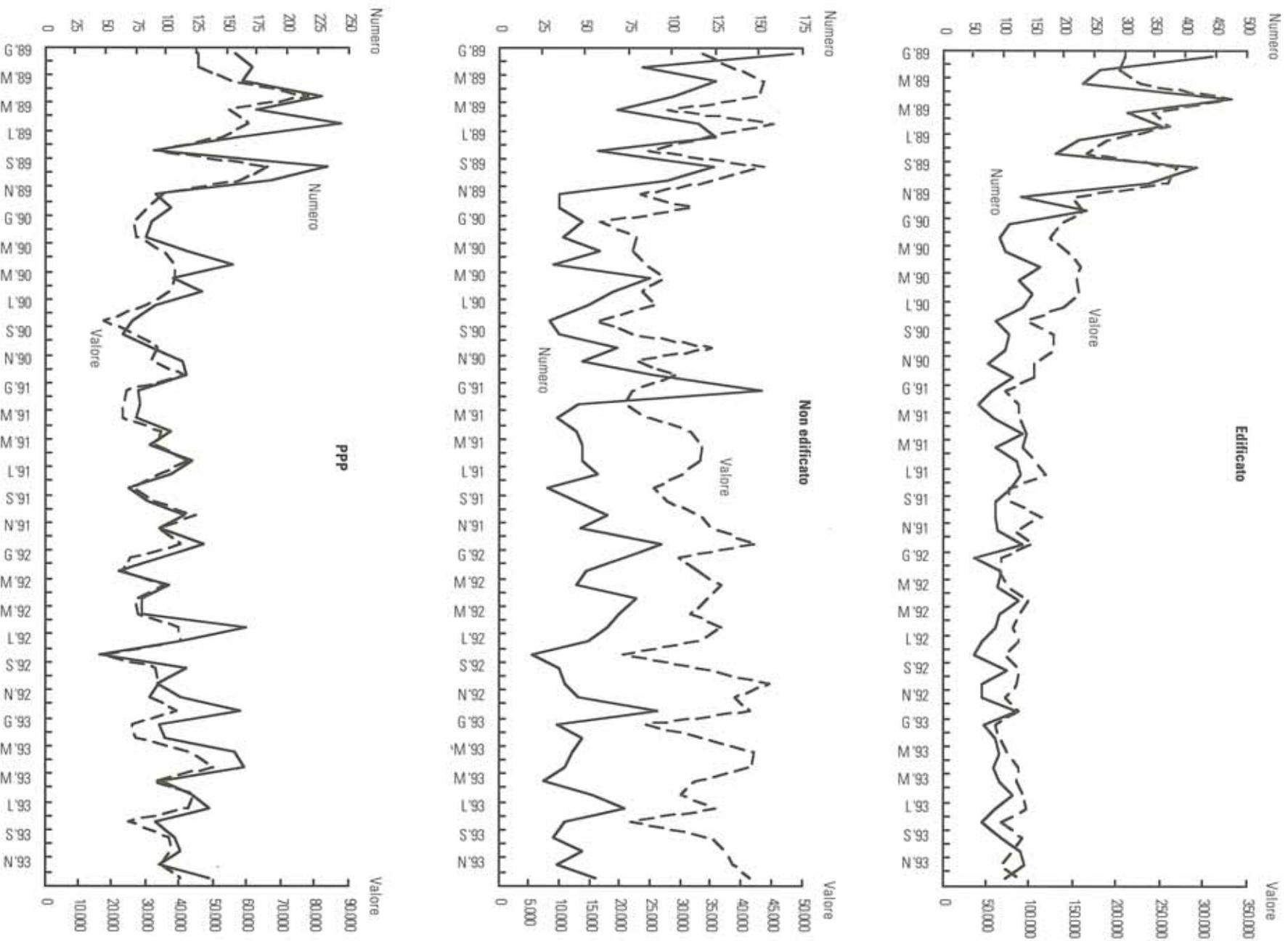


Grafico 6 Numero e valore (in 1000 fr.) delle compravendite per genere e mese, dal 1989



Tab. 3 Numero e valore (in 1.000 fr.) delle compravendite immobiliari, dal 1980

	Numero		di cui PPP		di cui non edificato		Valore		di cui PPP		di cui non edificato	
	Totale	Ass.	Var.% ¹	Ass.	Var.% ¹	Ass.	Var.% ¹	Totale	Ass.	Var.% ¹	Ass.	Var.% ¹
1980	5.912	5.912	7,2	...	...	...	915.921	20,7	...	...	...	...
1981	6.689	6.689	13,1	...	...	...	1.116.876	21,9	...	...	...	...
1982	6.252	6.252	-6,5	...	...	...	1.027.730	-8	...	...	...	...
1983	5.828	5.828	-6,8	...	...	...	1.165.339	13,4	...	...	...	...
1984	6.126	6.126	5,1	...	...	...	1.411.785	21,1	...	...	...	...
1985	6.285	6.285	2,6	1.590	...	...	1.575.050	11,6	463.615	...	...	...
1986	6.254	6.254	-0,5	1.677	5,5	...	1.923.891	22,1	488.464	5,4	...	...
1987	7.326	7.326	17,1	1.918	14,4	...	2.687.176	39,7	778.903	59,5	...	...
1988	7.724	7.724	5,4	2.031	5,9	...	3.212.226	19,5	1.011.809	29,9	...	...
1989	7.033	7.033	-8,9	1.717	-15,5	1.490	...	3.573.835	11,3	722.290	-28,6	324.753
1990	4.343	4.343	-38,3	1.069	-37,7	1.010	-32,2	1.587.099	-55,6	442.006	-38,8	186.964
1991	3.959	3.959	-8,8	1.089	1,9	1.266	25,4	1.456.022	-8,3	410.913	-7,0	202.258
1992	3.884	3.884	-1,9	1.042	-4,3	1.450	14,5	1.349.577	-7,3	440.955	7,3	190.066
1992	882	882	12,1	235	19,9	348	46,8	309.755	0,5	93.443	12,6	48.214
I trim.	271	271	9,7	71	6,0	104	35,1	92.894	-27,5	34.451	24,9	20.955
Gennaio	273	273	3,8	65	0,0	115	57,5	103.179	24,5	21.810	-22,7	14.466
Febbraio	338	338	22,0	99	54,7	129	48,3	113.682	17,1	37.182	36,8	12.793
Marzo	389	389	-2,3	76	-20,8	121	9,0	140.774	-1,2	29.094	-22,1	22.869
II trim.	1.010	1.010	-6,0	263	-14,1	362	4,9	395.613	1,0	117.802	4,9	60.644
Aprile	316	316	-7,3	77	-16,3	111	-5,9	115.240	9,1	28.805	-7,1	19.896
Maggio	355	355	-8,3	110	-6,8	130	12,1	139.599	-2,7	59.903	36,5	17.879
Giugno	908	908	-3,6	254	0,0	300	1,7	284.758	-20,5	98.080	5,5	30.664
III trim.	353	353	-4,6	113	20,2	114	6,5	99.737	-30,4	40.148	7,2	14.961
Luglio	223	223	-18,0	49	-31,9	72	-20,0	58.230	-47,7	16.068	-35,8	5.591
Agosto	332	332	10,7	92	4,5	114	16,3	126.791	22,4	41.864	37,2	10.112
Settembre	1.084	1.084	-6,1	290	-12,9	440	13,1	359.451	-9,7	131.630	7,3	50.544
IV trim.	376	376	-7,6	95	-24,0	157	34,2	90.395	-24,5	33.513	-19,0	10.903
Ottobre	326	326	-3,6	86	-9,5	137	11,4	98.508	-11,1	40.131	17,0	13.299
Novembre	382	382	-6,8	109	-3,5	146	-2,0	170.548	1,8	57.966	23,2	26.342
Dicembre	4.057	4.057	4,5	1.225	17,6	1.453	0,2	1.472.528	9,1	508.862	15,4	150.467
1993*	912	912	3,4	269	14,5	352	1,1	336.009	8,5	126.444	35,3	35.802
I trim.	245	245	-9,6	73	2,8	85	-18,3	90.848	-2,2	34.053	-1,2	9.791
Gennaio	287	287	5,1	75	15,4	119	3,5	111.587	8,1	35.807	64,2	13.767
Febbraio	380	380	12,4	121	22,2	148	14,7	133.574	17,5	56.594	52,2	12.244
Marzo	1.102	1.102	9,1	353	34,2	366	1,1	379.525	-4,1	137.650	16,8	34.111
II trim.	414	414	22,1	140	84,2	147	21,5	130.097	-7,6	59.097	103,1	11.113
Aprile	327	327	3,5	90	16,9	114	2,7	107.699	-6,5	34.598	20,1	7.546
Maggio	361	361	1,7	123	11,8	105	-19,2	141.729	1,5	43.955	-26,6	15.452
Giugno	980	980	7,9	290	14,2	323	7,7	338.218	18,8	120.948	23,3	41.024
III trim.	382	382	8,2	118	4,4	125	9,6	131.220	31,6	48.956	21,9	20.899
Luglio	243	243	9,0	70	42,9	76	5,6	90.548	55,5	33.157	106,4	10.916
Agosto	355	355	6,9	102	10,9	122	7,0	116.450	-8,2	38.835	-7,2	9.209
Settembre	1.053	1.053	-1,9	313	7,9	412	-6,4	418.776	16,5	123.820	-5,9	39.530
IV trim.	350	350	-6,9	104	9,5	131	-16,6	143.505	58,8	40.455	20,7	13.778
Ottobre	327	327	0,3	96	11,6	135	-1,5	138.083	40,2	34.263	-14,6	9.724
Novembre	386	386	1,0	113	3,7	146	0,0	137.188	-19,6	49.102	-15,3	16.028
Dicembre												

¹ Variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Fonte: USTAT, Bellinzona

Tab. 4 Numero e valore (in 1.000 fr.) degli acquisti immobiliari secondo il genere e il domicilio del l'operatore per oggetto, dal 1989

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									
1989	779	674	141	1.594	54	69	-	123	1.717
1990	463	427	119	1.009	32	28	-	60	1.069
1991	470	368	171	1.009	55	25	-	80	1.089
1992	434	314	219	967	50	25	-	75	1.042
1993	566	350	223	1.139	57	29	-	86	1.225
Var. % 92-93	30,4	11,5	1,8	17,8	14,0	16,0	..	14,7	17,6
Edificato									
1989	2.342	969	64	3.375	267	184	-	451	3.826
1990	1.394	576	56	2.016	195	53	-	248	2.264
1991	1.032	394	46	1.472	87	43	2	132	1.604
1992	894	367	54	1.305	63	24	-	87	1.392
1993	894	348	60	1.292	74	13	-	87	1.379
Var. % 92-93	-	-5,2	11,1	-1,0	17,5	-45,8	..	-	-0,9
Non edificato									
1989	1.002	210	23	1.235	217	38	-	255	1.490
1990	692	123	19	834	135	41	-	176	1.010
1991	829	140	16	985	262	19	-	281	1.266
1992	964	154	26	1.144	286	20	-	306	1.450
1993	964	144	28	1.136	308	9	-	317	1.453
Var. % 92-93	-	-6,5	7,7	-0,7	7,7	-55,0	..	3,6	0,2
Totale									
1989	4.123	1.853	228	6.204	538	291	-	829	7.033
1990	2.539	1.126	194	3.859	362	122	-	484	4.343
1991	2.331	902	233	3.466	404	87	2	493	3.959
1992	2.282	835	299	3.416	399	69	-	468	3.884
1993	2.414	842	311	3.567	439	51	-	490	4.057
Var. % 92-93	5,8	0,8	4,0	4,4	10,0	-26,1	..	4,7	4,5
Valore									
PPP									
1989	271.941	259.504	65.914	597.359	43.920	81.011	-	124.931	722.290
1990	164.872	146.419	53.881	365.172	40.569	36.265	-	76.834	442.006
1991	164.398	119.737	78.603	362.738	34.366	13.809	-	48.175	410.913
1992	175.200	106.792	102.766	384.758	41.600	14.597	-	56.197	440.955
1993	225.993	111.392	104.170	441.555	49.193	18.114	-	67.307	508.862
Var. % 92-93	29,0	4,3	1,4	14,8	18,3	24,1	..	19,8	15,4
Edificato									
1989	1.010.603	641.456	64.957	1.717.016	316.384	491.392	-	809.776	2.526.792
1990	482.022	218.557	27.507	728.086	127.196	102.847	-	230.043	958.129
1991	409.346	149.399	23.835	582.580	100.891	154.464	4.916	260.271	842.851
1992	362.861	149.935	31.132	543.928	131.390	43.238	-	174.628	718.556
1993	383.397	176.369	33.435	593.201	193.991	26.007	-	219.998	813.199
Var. % 92-93	5,7	17,6	7,4	9,1	47,6	-39,9	..	26,0	13,2
Non edificato									
1989	189.614	73.544	2.970	266.128	39.646	18.979	-	58.625	324.753
1990	84.509	17.843	1.972	104.324	52.431	30.209	-	82.640	186.964
1991	95.790	10.457	1.733	107.980	80.310	13.968	-	94.278	202.258
1992	93.557	12.730	4.160	110.447	67.795	11.824	-	79.619	190.066
1993	85.656	23.424	4.275	113.355	34.445	2.667	-	37.112	150.467
Var. % 92-93	-8,4	84,0	2,8	2,6	-49,2	-77,4	..	-53,4	-20,8
Totale									
1989	1.472.158	974.504	133.841	2.580.503	401.950	591.382	-	993.332	3.573.835
1990	731.403	382.819	83.360	1.197.582	220.196	169.321	-	389.517	1.587.099
1991	669.534	279.593	104.171	1.053.298	215.567	182.241	4.916	402.724	1.456.022
1992	631.618	269.457	138.058	1.039.133	240.785	69.659	-	310.444	1.349.577
1993	695.046	311.185	141.880	1.148.111	277.629	46.788	-	324.417	1.472.528
Var. % 92-93	10,0	15,5	2,8	10,5	15,3	-32,8	..	4,5	9,1

Tab. 5 Numero e valore (in 1.000 fr.) delle vendite immobiliari secondo il genere e il domicilio dell'operatore per oggetto, dal 1989

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	1989	760	364	207	1.331	250	118	18	366	1.717
	1990	525	198	147	870	137	58	4	199	1.069
	1991	488	215	140	843	193	48	5	246	1.089
	1992	463	244	97	804	186	48	4	238	1.042
	1993	522	294	125	931	236	56	2	294	1.225
	Var. % 92-93	12,7	16,4	28,9	15,8	26,9	16,7	-50,0	23,5	17,6
Edificato	1989	2.561	610	193	3.364	360	94	8	462	3.826
	1990	1.564	362	122	2.048	179	36	1	216	2.264
	1991	1.067	280	87	1.434	140	28	2	170	1.604
	1992	894	295	84	1.273	96	22	1	119	1.392
	1993	897	273	76	1.246	105	27	1	133	1.379
	Var. % 92-93	0,3	-7,5	-9,5	-2,1	9,4	22,7	-	11,8	-0,9
Non edificato	1989	1.099	166	57	1.322	143	21	4	168	1.490
	1990	742	94	44	880	123	5	2	130	1.010
	1991	890	118	54	1.062	193	11	-	204	1.266
	1992	1.049	137	56	1.242	197	11	-	208	1.450
	1993	1.039	128	41	1.208	223	21	1	245	1.453
	Var. % 92-93	-1,0	-6,6	-26,8	-2,7	13,2	90,9	-	17,8	0,2
Totale	1989	4.420	1.140	457	6.017	753	233	30	1.016	7.033
	1990	2.831	654	313	3.798	439	99	7	545	4.343
	1991	2.445	613	281	3.339	526	87	7	620	3.959
	1992	2.406	676	237	3.319	479	81	5	565	3.884
	1993	2.458	665	242	3.385	564	104	4	672	4.057
	Var. % 92-93	2,2	1,3	2,1	2,0	17,7	28,4	-20,0	18,9	4,5
Valore										
PPP	1989	322.153	115.753	78.260	516.166	128.370	69.488	8.266	206.124	722.290
	1990	181.636	72.971	51.514	306.121	91.524	42.953	1.408	135.885	442.006
	1991	171.446	85.444	54.936	311.826	71.778	25.589	1.720	99.087	410.913
	1992	189.472	93.328	40.260	323.060	86.572	29.321	2.002	117.895	440.955
	1993	222.890	98.233	41.291	362.474	120.680	25.233	475	146.388	508.862
	Var. % 92-93	17,6	5,3	2,6	12,2	39,4	-13,9	-76,3	24,2	15,4
Edificato	1989	1.326.509	404.419	156.314	1.887.242	450.031	186.491	3.028	639.550	2.526.792
	1990	543.897	148.927	84.353	777.177	133.739	44.213	3.000	180.952	956.129
	1991	447.462	139.478	54.460	641.400	124.813	75.056	1.582	201.451	842.851
	1992	394.409	138.506	45.694	578.609	102.677	36.570	700	139.947	718.556
	1993	382.286	140.867	47.631	570.784	200.604	40.931	880	242.415	813.199
	Var. % 92-93	-3,1	1,7	4,2	-1,4	95,4	11,9	25,7	73,2	13,2
Non edificato	1989	217.119	52.656	11.137	280.912	25.680	17.288	873	43.841	324.753
	1990	131.556	17.336	5.409	154.301	31.470	949	244	32.653	186.964
	1991	120.828	9.602	3.402	133.832	60.764	7.662	-	68.426	202.258
	1992	138.641	13.263	5.155	157.059	24.985	8.022	-	33.007	190.066
	1993	99.502	15.005	8.692	123.199	17.161	10.096	11	27.288	150.467
	Var. % 92-93	-28,2	13,1	68,6	-21,6	-31,3	25,9	-	-17,4	-20,8
Totale	1989	1.865.781	572.828	245.711	2.684.320	604.081	273.267	12.167	889.515	3.573.835
	1990	857.089	239.234	141.276	1.231.599	256.733	88.115	4.652	349.500	1.587.099
	1991	739.736	234.524	112.798	1.087.058	257.355	108.307	3.302	368.964	1.456.022
	1992	722.522	245.097	91.109	1.058.728	214.234	73.913	2.702	290.849	1.349.577
	1993	704.678	254.165	97.614	1.056.457	338.445	76.260	1.366	416.071	1.472.528
	Var. % 92-93	-2,5	3,7	7,1	-0,2	56,0	3,2	-49,4	43,1	9,1

Tab. 6 Numero e valore (in 1.000 fr.) delle compravendite immobiliari per gruppi di valori e oggetto, dal 1989

	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	Numero	PPP	Numero	PPP	Numero	PPP	Numero	PPP	Numero	PPP	Numero	PPP	Numero	PPP	Numero	PPP			
Numero																					
1989	7	97	80	299	904	258	44	16	12	1.717											
1990	2	49	48	174	585	161	37	9	4	1.069											
1991	13	52	54	169	558	198	37	7	1	1.089											
1992	7	42	32	165	531	218	38	6	3	1.042											
1993	8	62	43	200	628	206	61	16	1	1.225											
Var. % 92-93	14,3	47,6	34,4	21,2	18,3	-5,5	60,5	166,7	-66,7	17,6											
Edificato																					
1989	425	524	343	469	911	604	293	178	79	3.826											
1990	352	365	214	256	537	335	119	66	20	2.264											
1991	146	196	134	193	458	330	93	37	17	1.604											
1992	71	181	119	152	433	307	80	36	13	1.392											
1993	24	145	103	191	434	325	95	48	14	1.379											
Var. % 92-93	-66,2	-19,9	-13,4	25,7	0,2	5,9	18,8	33,3	7,7	-0,9											
Non edificato																					
1989	411	265	186	231	245	88	48	12	4	1.490											
1990	333	185	126	160	116	54	22	13	1	1.010											
1991	487	305	116	155	117	49	23	12	2	1.266											
1992	539	376	131	184	141	49	17	11	2	1.450											
1993	572	370	138	170	152	35	9	5	2	1.453											
Var. % 92-93	6,1	-1,6	5,3	-7,6	7,8	-28,6	-47,1	-54,5	-	0,2											
Totale																					
1989	843	886	609	999	2.060	950	385	206	95	7.033											
1990	687	599	388	590	1.238	550	178	88	25	4.343											
1991	646	553	304	517	1.133	577	153	56	20	3.959											
1992	617	599	282	501	1.105	574	135	53	18	3.884											
1993	604	577	284	561	1.214	566	165	69	17	4.057											
Var. % 92-93	-2,1	-3,7	0,7	12,0	9,9	-1,4	22,2	30,2	-5,6	4,5											
Valore																					
PPP																					
1989	31	3.048	6.177	46.176	295.892	167.326	61.604	44.166	97.870	722.290											
1990	15	2.019	3.674	26.874	190.702	102.846	48.337	27.045	40.494	442.006											
1991	56	1.320	4.035	25.396	177.743	127.749	48.724	19.388	6.500	410.913											
1992	39	1.120	2.368	25.635	173.140	142.660	49.090	19.478	27.425	440.955											
1993	38	1.664	3.194	30.233	204.195	136.332	82.937	45.119	5.150	508.662											
Var. % 92-93	-2,6	48,6	34,9	17,9	17,9	-4,4	68,9	131,6	-81,2	15,4											
Edificato																					
1989	1.130	13.044	23.887	66.850	303.912	401.427	407.874	527.144	781.524	2.526.792											
1990	1.100	8.913	14.843	36.292	183.085	222.445	151.691	193.191	146.569	958.129											
1991	512	4.971	9.365	27.357	157.708	214.026	130.096	108.744	190.072	842.851											
1992	258	4.535	8.352	21.053	146.594	199.993	107.334	104.782	125.655	718.556											
1993	119	3.632	7.309	27.138	147.791	210.279	128.570	130.641	157.520	813.199											
Var. % 92-93	-53,9	-15,5	-12,5	28,9	0,8	5,1	19,8	24,7	25,4	13,2											
Non edificato																					
1989	1.153	5.928	13.454	32.162	74.910	59.811	63.233	33.463	40.639	324.753											
1990	1.114	4.303	9.241	22.259	36.163	36.022	27.574	41.520	8.768	186.964											
1991	1.443	6.908	8.370	21.814	34.390	33.860	32.262	33.711	29.500	202.258											
1992	1.494	8.341	9.303	25.456	41.993	31.224	22.388	34.867	15.000	190.066											
1993	1.698	8.592	9.812	24.190	45.229	23.000	11.646	15.300	11.000	150.467											
Var. % 92-93	13,7	3,0	5,5	-5,0	7,7	-26,3	-48,0	-56,1	-26,7	-20,8											
Totale																					
1989	2.314	22.020	43.518	145.188	674.714	628.564	532.711	604.773	920.033	3.573.835											
1990	2.229	15.235	27.758	85.425	409.950	361.313	227.602	261.756	195.831	1.587.999											
1991	2.011	13.199	21.770	74.569	369.841	375.635	211.082	161.843	226.072	1.456.022											
1992	1.791	13.996	20.023	72.144	361.727	373.877	178.812	159.127	168.080	1.349.577											
1993	1.855	14.088	20.315	81.561	397.215	369.611	223.153	191.060	173.670	1.472.528											
Var. % 92-93	3,6	0,7	1,5	13,1	9,8	-1,1	24,8	20,1	3,3	9,1											

Tab. 7 Numero di compravendite immobiliari dei terreni presunti edificabili¹, per gruppi di prezzo al mq, venduti/acquistati nelle regioni funzionali, dal 1989 (solo terreni con superficie superiore o uguale a 300 mq)

	10 - 49	50 - 99	100 - 149	150 - 199	200 - 249	250 - 299	300 - 349	350 - 399	400 - 449	450 - 499	500 - 549	550 - 599	600 - 649	650 - 699	700 - 799	800 - 899	900 - 999	> 1000	Tot. Prez. mq in ft.		
Centro																					
1989	-	1	8	4	5	8	9	12	7	3	4	5	4	3	3	2	-	5	83	439	
1990	-	-	6	12	3	1	4	1	1	2	4	1	3	-	-	1	-	6	45	443	
1991	-	-	3	3	7	3	4	6	2	3	5	1	1	2	-	1	1	5	47	492	
1992	-	-	2	4	8	5	1	2	5	-	1	2	1	-	1	1	-	-	33	334	
1993	-	-	1	1	4	1	2	2	5	5	3	2	-	-	-	1	1	-	28	420	
Totale	-	1	20	24	27	18	20	23	20	13	17	11	9	5	4	6	2	16	236	433	
Corona																					
1989	-	1	25	38	62	54	46	22	19	4	9	7	3	3	3	4	2	2	5	306	315
1990	-	3	10	6	18	45	31	12	17	10	7	6	3	2	4	2	1	2	179	351	
1991	-	2	21	11	14	21	24	20	20	5	8	4	2	3	3	2	2	1	163	342	
1992	-	3	13	17	15	24	26	14	19	10	9	5	2	3	3	3	3	-	169	351	
1993	-	-	12	12	13	24	15	23	17	12	7	3	6	1	-	-	3	3	151	361	
Totale	-	9	81	84	122	168	142	91	92	41	40	25	16	12	14	9	11	11	968	340	
Retroterra																					
1989	1	25	57	45	39	42	15	8	2	1	1	1	-	-	3	1	-	-	241	206	
1990	4	15	27	26	36	16	9	4	9	-	1	1	1	-	-	-	-	1	149	213	
1991	7	24	34	18	26	22	22	3	3	-	2	-	-	-	-	-	-	-	161	194	
1992	6	26	29	25	31	32	23	10	7	3	2	-	-	-	-	-	-	-	194	217	
1993	3	17	20	15	23	31	23	14	6	3	3	1	-	1	1	1	-	1	162	254	
Totale	21	107	167	129	155	143	92	39	27	7	8	3	1	1	4	1	1	1	907	216	
Montagna																					
1989	25	40	14	3	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83	74	
1990	18	14	21	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	76	
1991	11	17	5	5	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41	87	
1992	19	16	16	3	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56	83	
1993	20	28	14	3	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66	77	
Totale	93	115	70	15	4	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300	78	
Totale generale																					
1989	26	67	104	90	106	104	71	42	28	8	14	13	7	6	10	5	2	10	713	264	
1990	22	32	64	45	57	62	44	17	27	12	11	8	7	2	4	3	1	9	427	278	
1991	18	43	63	37	50	46	50	29	25	8	15	5	3	5	3	3	3	6	412	276	
1992	25	45	60	49	54	62	51	26	31	13	12	7	3	3	4	4	3	-	452	259	
1993	23	45	47	31	41	56	40	39	28	20	13	6	6	2	1	1	5	3	407	276	
Totale. 114	232	338	252	308	308	330	256	153	139	61	65	39	26	18	22	16	14	28	2.411	270	

¹Valore medio

Valore medio

Tab. 8 Numero di compravendite immobiliari dei terreni presunti edificabili¹, per gruppi di prezzo al mq, venduti/acquistati negli agglomerati, dal 1989 (solo terreni con superficie superiore o uguale a 300 mq)

	10-49	50-99	100-149	150-199	200-249	250-299	300-349	350-399	400-449	450-499	500-549	550-599	600-649	650-699	700-799	800-899	900-999	>1000	Tot.	Prez. mq ² in fr.	
Chiasso-Mendrisio																					
1989	-	3	10	17	10	8	1	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52	200
1990	-	3	7	11	15	29	6	-	2	4	3	-	-	-	-	-	-	-	-	80	251
1991	2	3	12	13	16	11	9	7	1	2	1	2	-	2	-	2	-	1	84	283	
1992	1	2	11	15	14	16	10	6	3	1	1	1	1	1	1	-	-	-	84	259	
1993	2	2	3	5	7	17	7	7	1	2	1	1	1	1	-	-	-	-	1	57	287
Totale	5	13	43	61	62	81	33	21	9	9	6	4	2	3	1	2	-	2	357	259	
Lugano																					
1989	-	5	29	32	62	49	41	24	15	4	7	8	5	6	5	3	2	4	301	317	
1990	-	1	8	7	8	21	25	12	9	6	4	5	3	1	1	2	1	7	121	404	
1991	-	5	13	6	9	14	14	11	13	3	6	3	2	1	3	-	2	2	107	356	
1992	-	1	10	9	12	12	19	10	9	7	4	4	-	-	1	1	1	-	100	323	
1993	-	2	13	9	9	9	12	18	9	8	4	3	1	1	-	1	2	-	101	334	
Totale	-	14	73	63	100	105	111	75	55	28	25	23	11	9	10	7	8	13	730	340	
Locarno																					
1989	-	4	3	1	6	9	9	9	8	1	3	3	1	-	4	1	-	4	66	409	
1990	2	4	2	5	4	4	4	2	7	2	1	1	3	1	3	1	-	2	48	375	
1991	1	1	5	1	1	3	3	3	5	2	2	-	1	2	-	1	1	3	35	441	
1992	3	1	2	6	7	2	5	3	5	2	4	-	2	2	2	3	2	-	51	390	
1993	1	-	3	3	4	2	2	5	6	2	6	1	4	-	1	-	2	2	44	438	
Totale	7	10	15	16	22	20	23	22	31	9	16	5	11	5	10	6	5	11	244	408	
Bellinzona																					
1989	-	1	17	17	12	12	11	8	2	2	3	2	1	-	-	1	-	2	91	284	
1990	-	-	2	3	10	5	4	-	4	-	3	1	1	-	-	-	-	-	33	306	
1991	-	2	2	2	4	6	10	5	4	1	4	-	-	-	-	-	-	-	40	311	
1992	-	-	-	7	8	12	7	2	11	2	2	2	-	-	-	-	-	-	53	325	
1993	-	-	2	3	10	14	8	5	9	8	1	-	-	-	-	-	-	-	60	316	
Totale	-	3	23	32	44	49	40	20	30	13	13	5	2	-	-	1	-	2	277	305	
Totale generale																					
1989	-	13	59	67	90	78	62	42	27	7	13	13	7	6	9	5	2	10	510	311	
1990	2	8	19	26	37	59	39	14	22	12	11	7	7	2	4	3	1	9	282	344	
1991	3	11	32	22	30	34	36	26	23	8	13	5	3	5	3	3	3	6	266	337	
1992	4	4	23	37	41	42	41	21	28	12	11	7	3	3	4	4	3	-	288	317	
1993	3	4	21	20	30	42	29	35	25	20	12	5	6	1	1	1	4	3	262	337	
Totale	12	40	154	172	228	255	207	138	125	59	60	37	26	17	21	16	13	28	1.608	327	

¹ Vedi commento pag. 23

² Valore medio

Tab. 9 Numero e valore (in 1000 fr.) delle compravendite per regione, subregione e comprensorio, dal 1989

	Numero					Var. %	Valore					Var. %
	1989	1990	1991	1992	1993		1989	1990	1991	1992	1993	
REGIONE TRE VALLI	925	622	580	554	557	0,5	144.177	72.174	72.334	58.808	65.898	11,9
SUB-REGIONE LEVENTINA	338	245	221	194	237	22,2	40.012	17.380	21.885	18.604	25.085	34,8
Compr. Alta Leventina	122	73	65	60	58	-3,3	14.311	5.655	6.795	6.994	6.926	-1,0
Compr. Media Leventina	154	130	102	102	138	35,3	14.502	8.273	8.016	6.766	11.750	73,7
Compr. Bassa Leventina	62	42	54	32	41	28,1	11.199	3.452	7.084	4.844	6.409	32,3
SUB-REGIONE BLENIO	308	206	185	184	197	7,1	26.835	18.137	13.457	13.757	15.763	14,6
Compr. Alta Blenio	88	28	52	53	52	-1,9	7.128	2.680	4.226	4.233	4.833	14,2
Compr. Media Blenio	110	92	64	75	69	-9,0	11.873	11.241	4.227	5.058	5.579	10,3
Compr. Bassa Blenio	110	86	69	56	76	35,7	7.834	4.216	5.004	4.486	5.351	19,8
SUB-REGIONE RIVIERA	279	171	174	176	123	-30,1	77.330	36.657	36.982	26.447	24.960	-5,6
REG. LOCARNESE EV. MAGGIA	1.846	1.286	1.110	1.134	1.265	11,6	756.821	444.029	442.531	379.616	446.887	17,7
SUB-REGIONE SP. DESTRA	773	523	447	459	581	26,6	567.361	307.180	321.851	240.544	327.335	36,1
SUB-REGIONE GAMBAROGNO	228	156	153	134	142	6,0	71.454	51.153	45.733	47.251	36.912	-21,9
SUB-REGIONE VERZASCA	339	216	196	207	246	18,8	65.944	44.283	32.903	55.085	51.380	-6,7
Compr. Verzasca Valle	77	64	51	48	66	37,5	9.062	5.604	4.344	5.599	5.801	3,6
Compr. Verzasca Piano	262	152	145	159	180	13,2	56.882	38.659	28.559	49.486	45.579	-7,9
SUB-REGIONE MELEZZA	85	84	73	73	69	-5,5	14.212	18.659	20.567	16.452	9.324	-43,3
Compr. Cantovalli	53	55	44	41	46	12,2	5.711	4.077	4.707	3.182	5.908	85,7
Compr. T. Pedemonte	32	29	29	32	23	-28,1	8.501	14.582	15.860	13.270	3.416	-74,3
SUB-REGIONE ONSERONE	68	48	49	35	31	-11,4	5.311	1.885	5.412	2.204	2.061	-6,5
SUB-REGIONE V. MAGGIA	353	259	192	226	196	-13,3	32.539	20.909	16.065	18.080	19.875	9,9
Compr. Lavizzana	50	31	22	58	30	-48,3	3.790	1.680	941	1.757	1.047	-40,4
Compr. Rovana	47	35	23	23	15	-34,8	1.184	758	458	904	732	-19,0
Compr. Fondo V. Maggia	256	193	147	145	151	4,1	27.565	18.491	14.666	15.419	18.096	17,4
REGIONE BELLINZONESE	609	326	340	332	341	2,7	328.657	150.581	171.343	179.165	172.928	-3,5
SUB-REGIONE BELLINZONA	501	265	275	253	272	7,5	277.575	120.238	139.933	137.475	148.661	8,1
SUB-REGIONE P. MAGGIORINO	108	71	65	79	69	-12,7	51.482	30.343	31.410	41.690	24.267	-41,8
REGIONE LUGANESE	2.644	1.538	1.413	1.364	1.494	9,5	1.761.241	711.036	582.531	543.943	661.548	21,6
SUB-REGIONE LUGANO	1.431	713	736	663	804	21,3	1.327.934	505.701	408.441	366.567	455.103	24,2
SUB-REGIONE V. LUGANO	614	396	326	360	380	5,6	184.680	95.354	89.959	80.438	92.280	14,7
Compr. Veduggio	276	203	162	139	187	34,5	104.514	62.176	53.978	34.922	47.452	35,9
Compr. Capriasca	270	146	146	182	173	-4,9	74.733	30.582	35.187	42.528	43.728	2,8
Compr. Valcuvia	68	47	18	39	20	-48,7	5.433	2.586	794	2.988	1.100	-63,2
SUB-REGIONE MALCANTONE	599	429	351	341	310	-9,1	248.627	109.961	94.131	96.938	114.165	17,8
Compr. Alto Malcantone	90	65	66	77	57	-26,0	15.884	8.028	9.795	9.850	10.450	6,1
Compr. Medio Malcantone	187	147	119	133	99	-25,6	43.046	29.010	23.278	25.103	22.059	-12,1
Compr. Basso Malcantone	322	217	166	131	154	17,6	189.697	72.943	61.058	61.965	81.656	31,7
REGIONE MENDRISIOTTO	1.009	571	516	500	400	-20,0	582.739	209.279	177.283	188.045	125.357	-33,3
SUB-REGIONE CHIASSO	340	179	132	124	84	-32,3	327.736	83.390	39.235	74.399	23.086	-69,0
SUB-REGIONE MENDRISIO	562	303	327	287	264	-8,0	232.526	108.405	128.123	98.236	94.798	-3,5
SUB-REGIONE V. MUGGIO	107	89	57	89	52	-41,6	22.477	17.484	9.925	15.410	7.473	-51,5
CANTONE	7.033	4.343	3.959	3.884	4.057	4,5	3.573.635	1.587.099	1.456.022	1.349.577	1.472.528	9,1