Rallenta il calo dei trapassi immobiliari

Lina Butti
lic. rer. pol.
Ufficio cantonale di statistica

- **Il mercato immobiliare nel suo insieme ha registrato nel 1992 un calo più contenuto rispetto all'anno prima. Alla fine dello scorso anno infatti, il valore complessivo dei trapassi è stato di 1 mia 462 milioni di franchi, 66 milioni in meno che l'anno precedente (-4,3%). Il numero di transazioni effettuate è calato di 120 unità (-2,8%).**
  Nel 1991 il valore dell'insieme dei trapassi era calato di 98 milioni (-6%), il numero del 9,3%.
- **Quanto al settore delle compravendite, che costituiscono circa il 95% del totale del valore dei trapassi, nel 1992 il valore registrato era di 1 mia e 320 milioni, 136 milioni in meno che l'anno precedente. Il numero è diminuito del 3,2% rispetto all'anno precedente, il valore del 9,3%.**
- **Il settore meno colpito dal rallentamento risulta essere quanto al numero, quello dei fondi non edificati, aumentati (i dati sono però ancora provvisori) del 13%; quanto al valore, quello delle PPP, progredite del 5,3%, in contrapposizione agli altri gruppi, tutti in diminuzione.**
- **Per quanto attiene al valore, il calo si registra soprattutto tra le persone giuridiche, regredite del -26,1%, contro un calo del 2,9% delle persone fisiche, che però rappresentano i 3/4 del mercato.**
  Fra le persone giuridiche, sono soprattutto quelle residenti oltre Gottardo all'origine della forte contrazione: il valore dei loro acquisti è regredito di ben il 63,3% rispetto al 1991.
  Positivo invece il valore degli acquisti delle persone giuridiche con sede in Ticino: il mercato immobiliare strettamente "ticinese" sembrerebbe dar piccoli segni di ripresa.
- **Nelle regioni del Luganese e del Locarnese, che detengono i due terzi del mercato delle compravendite, il calo è stato più sensibile per il valore che non per il numero.**

Rallentamento complessivo del calo dei trapassi immobiliari

Più contenuto anche il calo del numero delle compravendite

Evoluzione differenziata: continua il calo dell'edificato, in ripresa le PPP

Meno persone giuridiche d'oltre Gottardo

Le differenze regionali

Rallentamento complessivo del calo dei trapassi immobiliari

Il mercato immobiliare nel suo insieme ha registrato nel 1992 un calo più contenuto rispetto all'anno prima.

Nel 1992 il **valore complessivo** (in valori nominali) delle **transazioni** è stato di **1 mia 462 milioni di franchi**, 66 milioni in meno (cfr. tab. 1) che l'anno precedente (**-4,3%**). In valori reali il calo del valore è stato di 128 milioni (-8,1%).

Il **numero** delle transazioni è passato da 4219 a 4099 , registrando un **calo di 120 unità**, pari al **2,8%**. Pur considerando che i dati del 1992 sono ancora provvisori, sembra che il mercato immobi-

Tab. 1: Numero e valore nominale e reale in 1.000 fr. (al potere d'acquisto del 1992) delle transazioni immobiliari[1] nel Cantone, dal 1970

Anni	Numero	Variazione[2] Ass.	%	Valore nominale	Variazione[2] Ass.	%	Valore reale	Variazione[2] Ass.	%
1970	6.204	...	...	523.726	...	...	1.308.153	...	...
1971	6.822	618	10,0	765.486	241.760	46,2	1.794.207	486.054	37,2
1972	7.151	329	4,8	794.529	29.043	3,8	1.745.979	-48.228	-2,7
1973	5.411	-1740	-24,3	630.362	-164.167	-20,7	1.273.847	-472.132	-27,0
1974	5.214	-197	-3,6	513.636	-116.726	-18,5	945.641	-328.206	-25,8
1975	4.225	-989	-19,0	453.011	-60.625	-11,8	781.388	-164.253	-17,4
1976	4.752	527	12,5	537.469	84.458	18,6	911.431	130.043	16,6
1977	4.626	-126	-2,7	485.701	-51.768	-9,6	813.354	-98.077	-10,8
1978	5.062	436	9,4	626.098	140.397	28,9	1.037.355	224.001	27,5
1979	5.502	440	8,7	759.018	132.920	21,2	1.213.998	176.643	17,0
1980	5.912	410	7,5	915.921	156.903	20,7	1.408.147	194.149	16,0
1981	6.689	777	13,1	1.116.876	200.955	21,9	1.612.311	204.164	14,5
1982	6.252	-437	-6,5	1.027.730	-89.146	-8,0	1.404.398	-207.913	-12,9
1983	5.828	-424	-6,8	1.165.339	137.609	13,4	1.546.643	142.245	10,1
1984	6.128	300	5,1	1.411.785	246.446	21,1	1.820.511	273.868	17,7
1985	6.284	156	2,5	1.575.050	163.265	11,6	1.963.581	143.070	7,9
1986	6.245	-39	-0,6	1.923.891	348.841	22,1	2.380.551	416.970	21,2
1987	7.326	1081	17,3	2.687.176	763.285	39,7	3.277.470	896.919	37,7
1988	7.724	398	5,4	3.212.226	525.050	19,5	3.846.200	568.730	17,4
1989	7.632	-92	-1,2	3.675.221	462.995	14,4	4.266.287	420.087	10,9
1990	4.653	-2979	-39,0	1.627.197	-2.048.024	-55,7	1.792.081	-2.474.206	-58,0
1991[3]	4.219	-434	-9,3	1.528.941	-98.256	-6,0	1.590.528	-201.553	-11,2
1992[4]	4.099	-120	-2,8	1.462.488	-66.453	-4,3	1.462.488	-128.040	-8,1

[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 metologiche"

liare ticinese abbia registrato un ulteriore ma più contenuto calo.

L'anno prima (per il 1991 i dati sono definitivi), il valore dei trapassi era calato di 98 milioni (in valori nominali), pari al 6% (in valori reali il calo ammontava a 202 milioni, l'11,2%). Il numero era invece sceso da 4653 a 4219, cioè 434 unità in meno, che corrisponde al 9,3%.

Dopo il tracollo del mercato verificatosi fra il 1989 e il 1990 (il grafico 1 illustra bene la dimensione della caduta del mercato), periodo in cui il valore delle transazioni si era più che dimezzato sia in termini nominali che reali (il calo registrato è stato rispettivamente del 55,7% e del 58%), la situazione sembra stabilizzarsi.

Ricordiamo che la crisi del 1990 costituisce la riduzione più forte registrata negli ultimi vent'anni.

Inoltre, rispetto alle ultime tre crisi (inizio anni '60, metà anni'70 e inizio'80), quella del decennio scorso è aggravata da una sovrapposizione di fattori volti alla contrazione del mercato, quali l'entrata in vigore dei tre decreti federali urgenti contro la speculazione immobiliare (di cui uno abrogato, gli altri due modificati e in vigore fino a fine 1994), il rialzo dei tassi ipotecari (lievemente calati solo di recente) e la sfavorevole evoluzione congiunturale.

Più contenuto anche il calo del numero delle compravendite

Come si può rilevare dalle tab. 6 e 7 (commentate più nel dettaglio alle pag. 14-16), la differenza fra l'andamento complessivo del valore dei **trapassi** immobiliari e quello limitato alle **compravendite**, escludendo cioè le transazioni meno legate al libero mercato degli immobili: i pubblici incanti, le aggiudicazioni e le espropriazioni (cfr. avvertenze metodologiche) è dovuta sostanzialmente, se consideriamo la ripartizione regionale del fenomeno, ad un'evoluzione differenziata verificatasi nel **Mendrisiotto**.

Tenuto conto infatti dell'insieme

Grafico 1: Valori nominali e reali, in migliaia di fr. (al potere d'acquisto del 1992), delle transazioni immobiliari nel Cantone Ticino, dal 1970

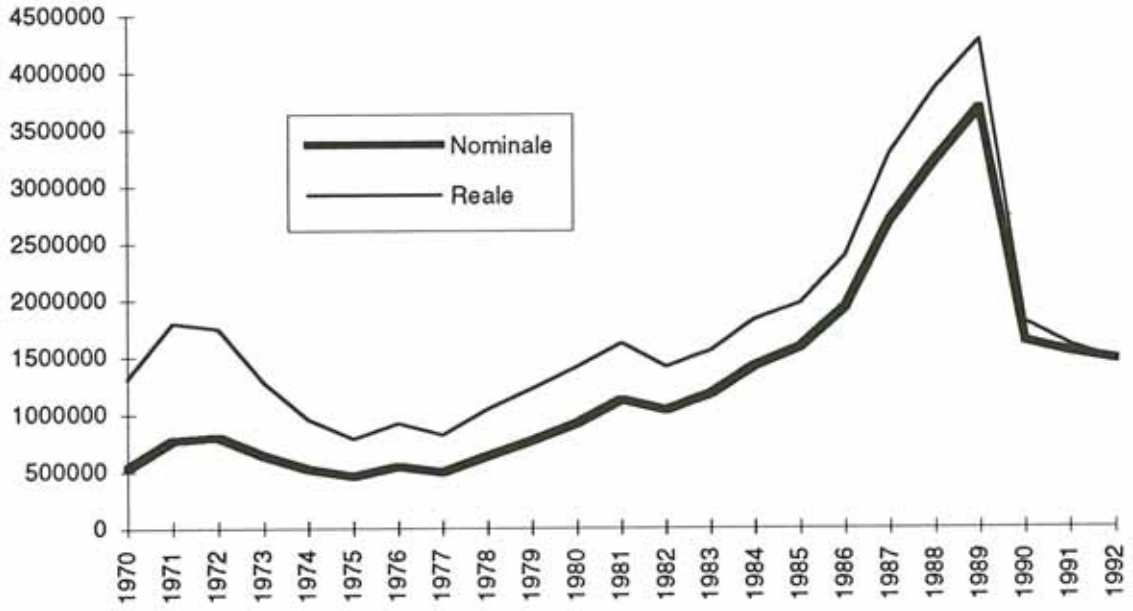
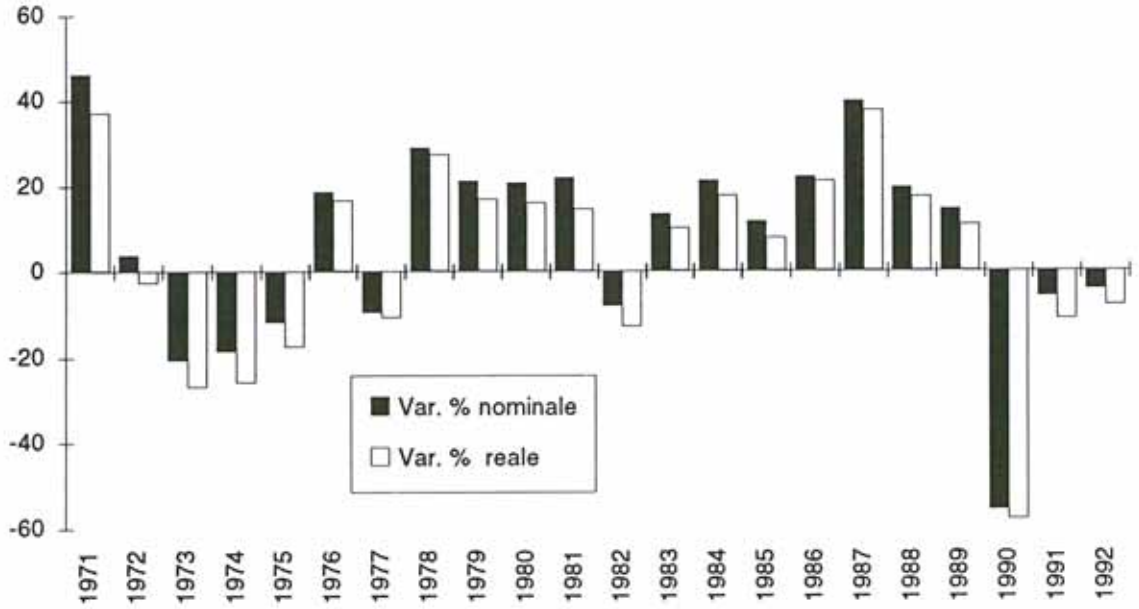


Grafico 2: Variazione percentuale delle transazioni immobiliari rispetto all'anno precedente, dal 1971



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 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 del **1992 sono da considerare provvisori** in quanto non tutte le transazioni relative al 1992 sono già state segnalate al nostro Ufficio. I dati 1991 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 compravendite.

dei trapassi di oggetti situati in questa regione, il valore è aumentato, rispetto al 1991, di ben il **25%**. Limitatamente al settore delle compravendite, l'incremento risulta invece notevolmente ridotto e non supererebbe il 3%.

Non essendo così marcate le diffrenze fra trapassi e compravendite nelle altre regioni, quella del Mendrisiotto incide in modo significativo sull'andamento globale, riducendo il calo del valore dei trapassi al **4,3%**, contro una riduzione di quello delle compravendite del **9,3%**.

Tab. 2: Variazione percentuale delle compravendite immobiliari per genere, dal 1989

	Variazione % 89-90	90-91	91-92
Numero			
PPP	-37,7	1,9	-6,0
Edificato	-40,8	-41,2	-14,1
Non edificato	-32,2	25,3	13,0
Totale	**-38,2**	**-8,8**	**-3,2**
Valore			
PPP	-38,8	-7,0	5,3
Edificato	-62,1	-13,7	-16,5
Non edificato	-42,4	8,2	-9,0
Totale	**-55,6**	**-8,3**	**-9,3**

Il valore complessivo delle **compravendite immobiliari** è stato di **1 mia e 320 milioni di fr.** (cfr.tab 5), **136 milioni in meno (-9,3%)** che l'anno precedente. Il **numero** è invece passato da 3'959 a 3'833, registrando un calo del **3,2%**. La contrazione è dunque, se consideriamo il numero delle compravendite, più contenuta rispetto al 1991 (-3,2% contro -8,8% nel 1991). Quanto al valore invece, la riduzione del 1992 sembrerebbe leggermente superiore: -9,3% contro -8,3%.

La provvisorietà dei dati, lascia comunque supporre che la diminuzione si avvicini, o addirittura sia inferiore, a quella del periodo precedente.

Grafico 3: Numero delle compravendite per genere e mese, dal 1989

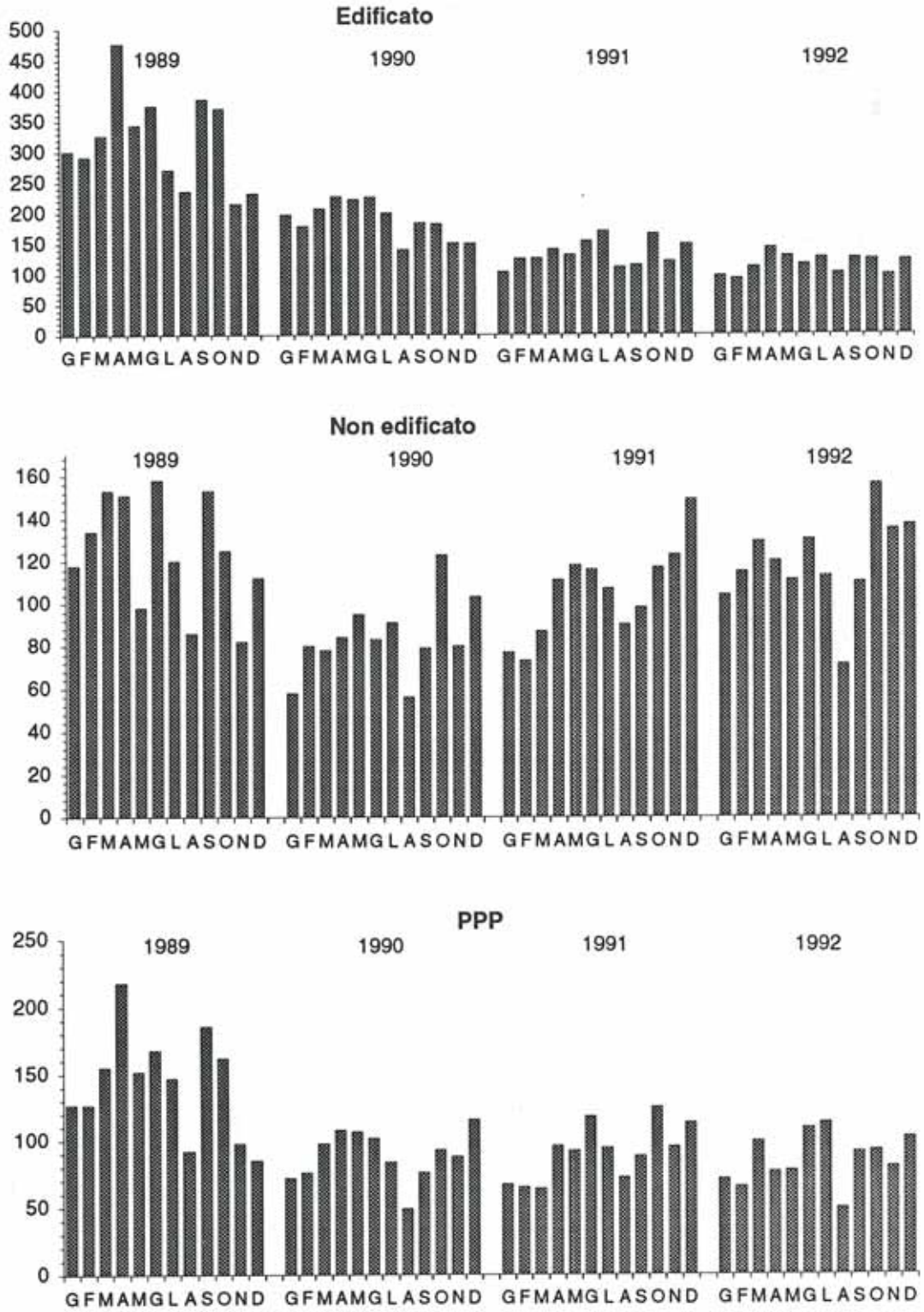
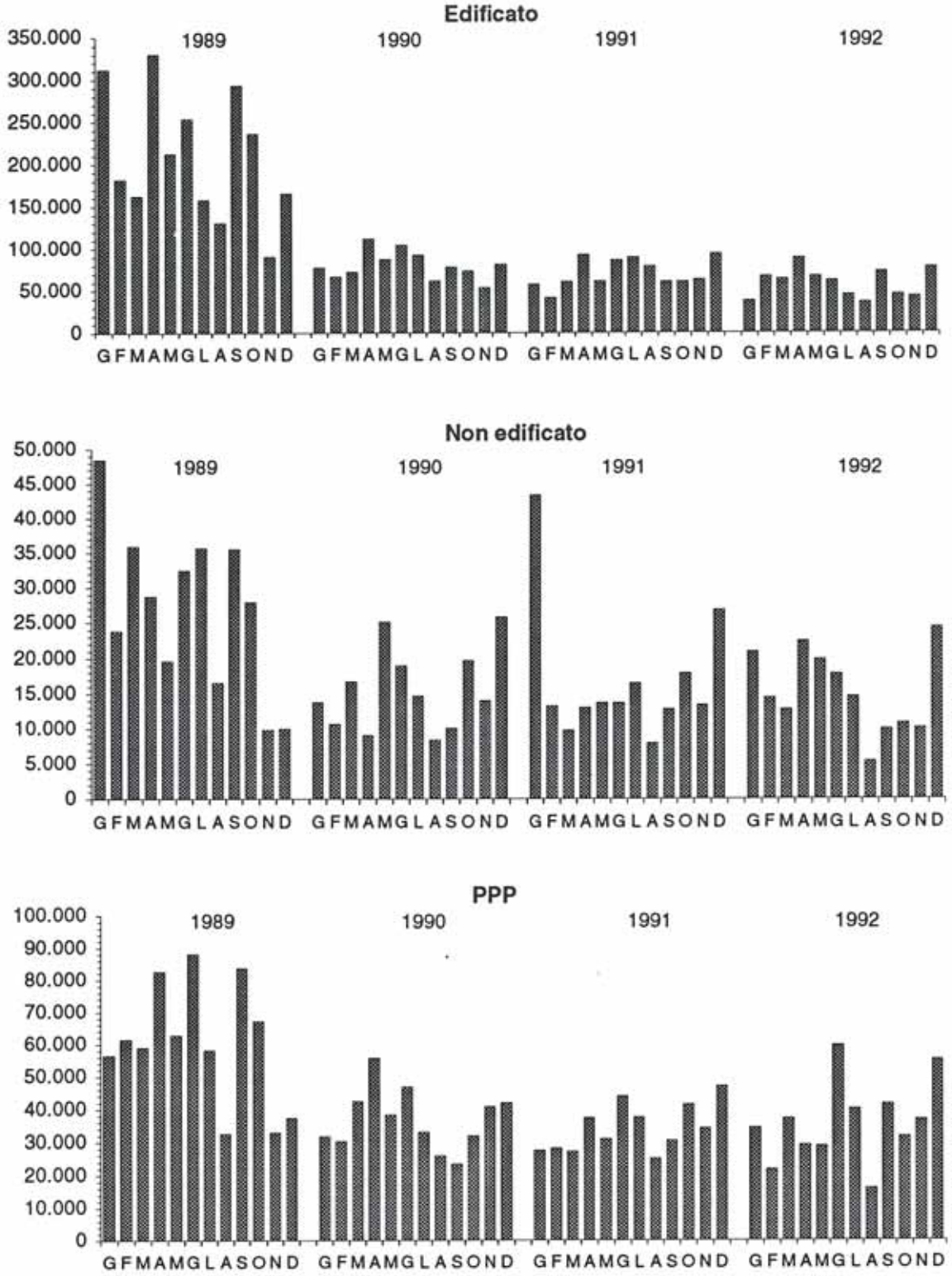


Grafico 4: Valore delle compravendite, in migliaia di fr., per genere e mese, dal 1989



Evoluzione differenziata: continua il calo dell'edificato, in ripresa le PPP

Dopo il tracollo generalizzato, sia del numero che del valore, dei tre segmenti di mercato (PPP, edificato e non edificato) verificatosi con la crisi del 1990 (cfr. tab.2), nel 1992, come già l'anno precedente, emergono tendenze d'evoluzione differenziate.

I **dati definitivi del 1991** mostrano una netta **contrazione** del numero di compravendite di **terreni edificati** (-41,%),diminuiti sensibilmente (-13,7%) anche di valore. Segnaliamo che il valore di queste transazioni si era già più che dimezzato nel 1990 quando il calo raggiungeva il 63,6% e riguardava soprattutto i fondi più cari (cfr. tab. 9), i più colpiti dall'entrata in vigore dei provedimenti federali in materia di speculazione immobiliare (l'importo relativo alla categoria "5 mio e più", aveva registrato un calo superiore all'80%).
Di senso contrario l'andamento dei **terreni non edificati**, **cresciuti** nel 1991 del 25,3% di numero e dell'8,2% in valore. A determinare l'andamento di questa fascia di mercato era stata soprattutto la vendita di numerosi terreni in più rispetto al 1990 (quando il numero era calato di quasi il 50%) a basso costo.
Il mercato delle **PPP** già nel 1991 dava qualche **segno di ripresa**, contrapponendo un incremento dell'ordine del 2% del numero ad una diminuzione del 7% del valore.

Per quanto riguarda la **situazione a fine 1992, i dati (provvisori)** segnalano una **ripresa** (questa volta del **valore**, aumentato del 5% ca.) del settore delle **PPP**. Il numero invece cala del 6%. Va comunque segnalato che l'incremento è dovuto essenzialmente ad un'importante compravendita della categoria di 5 milioni e oltre, che unita alle altre due transazioni registrate nel 1992 per questa categoria, ne ha fatto triplicare il valore (passato da 6,5 mio a 27,5 mio di fr: cfr.tab. 9). Buono pure l'andamento delle compravendite di PPP della categoria 0,5 - 0,99 milioni di fr., il cui valore è aumentato dell'8,5% e il numero del 7%. Nelle altre categorie di prezzo si segnala invece un calo generalizzato del numero e del valore, eccezione fatta per le fasce dai 100 ai 199,9 mila franchi, (+0,2%) e dai 2 ai 4,9 mio (+ 0.5%) che registrano un valore quasi immutato.

Continua il **calo** dei **fondi edificati** (PPP escluse), in diminuzione per il terzo anno consecutivo sia di numero (-14.1%) che di valore (-16.5%). Mentre nel 1991 la crisi toccava tutti i gruppi di valori, tranne quelli dai 5 milioni in su, nel 1992 il calo è generalizzato in tutte le categorie di prezzo e riguarda anche la categoria dei fondi più cari che hanno registrato un forte calo di valore (-37%).
Le compravendite di terreni edificati a "basso prezzo" (sotto i 200 mila fr.), meno frequenti dell'anno prima, sono scese significativamente anche per quanto riguarda il valore (il gruppo di transazioni sotto i 10'000 frs. si è dimezzato).

E' proseguito, nel corso del 1992, l'intensificarsi dello scambio di **terreni non edificati**, cresciuti di numero del 13% (l'anno prima l'incremento,ancora più forte, superava il 25%). Contrariamente però al 1991, anno in cui il valore era aumentato dell'8,2%, l'anno scorso il loro valore è sceso del 9%. Responsabili di questo calo, le compravendite di terreni non edificati superiori al mezzo milione di fr. ridimensionatesi sia di numero che di valore.
Buono invece l'andamento delle transazioni sotto il mezzo milione di fr., più numerose e tutte di segno positivo quanto alla variazione del valore rispetto al 1991.

Meno persone giuridiche d'oltre Gottardo

E' fra le **persone giuridiche** che si è registrato il **calo più importante**. Il valore dei loro acquisti è infatti calato del 26,1% (cfr. tab. 3), contro una diminuzione del 2,9% delle persone fisiche (che rappresentano però i tre quarti del mercato). A determinare il calo delle persone giuridiche, è stata soprattutto la **diminuzione**, che ha raggiunto il **63,3%**, degli acquisti di **"ditte"** con sede **oltre Gottardo**.
Positivo invece il saldo per gli acquisti di "ditte ticinesi" (con sede nel cantone), aumentato in valore del 7%.
Le persone giuridiche hanno anche venduto meno (cfr.tab. 4), sia dal punto di vista della quantità (-10%), ma soprattutto del valore (-22%). Il calo più grosso è avvenuto, anche in questo caso, fra le persone giuridiche d'oltre Gottardo il cui valore delle vendite è calato del 33% ca.

Contrariamente al mercato "locale" che sembrerebbe il primo a dar segni di ripresa intensifican-

Tab. 3: Numero e valore (in 1.000 fr.) degli acquisti immobiliari secondo il genere e il domicilio dell'operatore per oggetto, dal 1989

	Persone fisiche domiciliate in:				Persone giuridiche con sede in:				
	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	Totale generale
Numero									
PPP									
1989	779	674	141	1.594	54	69	-	123	1.717
1990	463	427	119	1.009	32	28	-	60	1.069
1991	268	426	315	1.009	55	25	-	80	1.089
1992	263	350	341	954	46	24	-	70	1.024
Var. % 91-92	-1,9	-17,8	8,3	-5,5	-16,4	-4,0	...	-12,5	-6,0
Edificato									
1989	2.342	969	64	3.375	267	184	-	451	3.826
1990	1.384	576	56	2.016	195	53	-	248	2.264
1991	786	496	190	1.472	87	43	2	132	1.604
1992	672	464	158	1.294	61	23	-	84	1.378
Var.% 91-92	-14,5	-6,5	-16,8	-12,1	-29,9	-46,5	...	-36,4	-14,1
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	672	220	93	985	262	19	-	281	1.266
1992	827	224	85	1.136	275	20	-	295	1.431
Var.% 91-92	23,1	1,8	-8,6	15,3	5,0	5,3	...	5,0	13,0
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	1.726	1.142	598	3.466	404	87	2	493	3.959
1992	1.762	1.038	584	3.384	382	67	-	449	3.833
Var.% 91-92	2,1	-9,1	-2,3	-2,4	-5,4	-23,0	...	-8,9	-3,2
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	88.098	144.490	130.150	362.738	34.366	13.809	-	48.175	410.913
1992	104.832	125.408	149.068	379.308	40.279	12.955	-	53.234	432.542
Var. % 91-92	19,0	-13,2	14,5	4,6	17,2	-6,2	...	10,5	5,3
Edificato									
1989	1.010.603	641.456	64.957	1.717,016	318.384	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	276.108	196.331	110.141	582.580	100.891	154.464	4.916	260.271	842.851
1992	252.183	195.041	89.371	536.595	124.689	42.108	-	166.797	703.392
Var.% 91-92	-8,7	-0,7	-18,9	-7,9	23,6	-72,7	...	-35,9	-16,5
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	74.943	16.539	16.498	107.980	80.310	13.968	-	94.278	202.258
1992	73.119	19.189	14.222	106.530	65.635	11.824	-	77.459	183.989
Var.% 91-92	-2,4	16,0	-13,8	-1,3	-18,3	-15,3	...	-17,8	-9,0
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	439.149	357.360	256.789	1.053.298	215.567	182.241	4.916	402.724	1.456.022
1992	430.134	339.638	252.661	1.022.433	230.603	66.887	-	297.490	1.319.923
Var.% 91-92	-2,1	-5,0	-1,6	-2,9	7,0	-63,3	...	-26,1	-9,3

Tab. 4: Numero e valore (in 1.000 fr.) delle vendite immobiliari secondo il genere e il domicilio dell'operatore per oggetto, dal 1989

	Persone fisiche domiciliate in:				Persone giuridiche con sede in:				
	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	Totale generale
Numero									
PPP									
1989	760	364	207	1.331	250	118	18	386	1.717
1990	525	198	147	870	137	58	4	199	1.069
1991	375	268	200	843	193	48	5	246	1.089
1992	314	319	156	789	184	47	4	235	1.024
Var. % 91-92	-16,3	19,0	-22,0	-6,4	-4,7	-2,1	-20,0	-4,5	-6,0
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	896	393	145	1.434	140	28	2	170	1.604
1992	761	387	114	1.262	94	21	1	116	1.378
Var.% 91-92	-15,1	-1,5	-21,4	-12,0	-32,9	-25,0	-50,0	-31,8	-14,1
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	841	146	75	1.062	193	11	-	204	1.266
1992	965	196	63	1.224	196	11	-	207	1.431
Var.% 91-92	14,7	34,2	-16,0	15,3	1,6	0,0	...	1,5	13,0
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	2.112	807	420	3.339	526	87	7	620	3.959
1992	2.040	902	333	3.275	474	79	5	558	3.833
Var.% 91-92	-3,4	11,8	-20,7	-1,9	-9,9	-9,2	-28,6	-10,0	-3,2
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	130.130	101.970	79.726	311.826	71.778	25.589	1.720	99.087	410.913
1992	113.627	138.132	64.022	315.781	86.017	28.742	2.002	116.761	432.542
Var. % 91-92	-12,7	35,5	-19,7	1,3	19,8	12,3	16,4	17,8	5,3
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	958.129
1991	337.726	210.541	93.133	641.400	124.813	75.056	1.582	201.451	842.851
1992	311.952	197.614	55.759	565.325	101.497	35.870	700	138.067	703.392
Var.% 91-92	-7,6	-6,1	-40,1	-11,9	-18,7	-52,2	-55,8	-31,5	-16,5
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	32.663	186.964
1991	105.056	18.657	10.119	133.832	60.764	7.662	-	68.426	202.258
1992	114.711	25.568	10.903	151.182	24.785	8.022	-	32.807	183.989
Var.% 91-92	9,2	37,0	7,7	13,0	-59,2	4,7	...	-52,1	-9,0
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	1.237.599	256.733	88.115	4.652	349.500	1.587.099
1991	572.912	331.168	182.978	1.087.058	257.355	108.307	3.302	368.964	1.456.022
1992	540.290	361.314	130.684	1.032.288	212.299	72.634	2.702	287.635	1.319.923
Var.% 91-92	-5,7	9,1	-28,6	-5,0	-17,5	-32,9	-18,2	-22,0	-9,3

do i propri acquisti, le persone giuridiche d'oltre Gottardo sembrerebbero disinteressarsi (per lo meno temporaneamente) del mercato immobiliare ticinese.

Quanto alle **persone fisiche**, sono diminuiti soprattutto gli acquisti di residenti in altri cantoni (-5% contro -2,1% per le persone fisiche con domicilio in Ticino). Per quanto riguarda invece il valore delle loro vendite, si è verificato il caso contrario (cfr. tab. 4): è calato quello dei residenti nel cantone (-5,7%), contro un significativo aumento (+9.1%) di vendite da parte di persone fisiche residenti oltre Gottardo.

Le differenze regionali

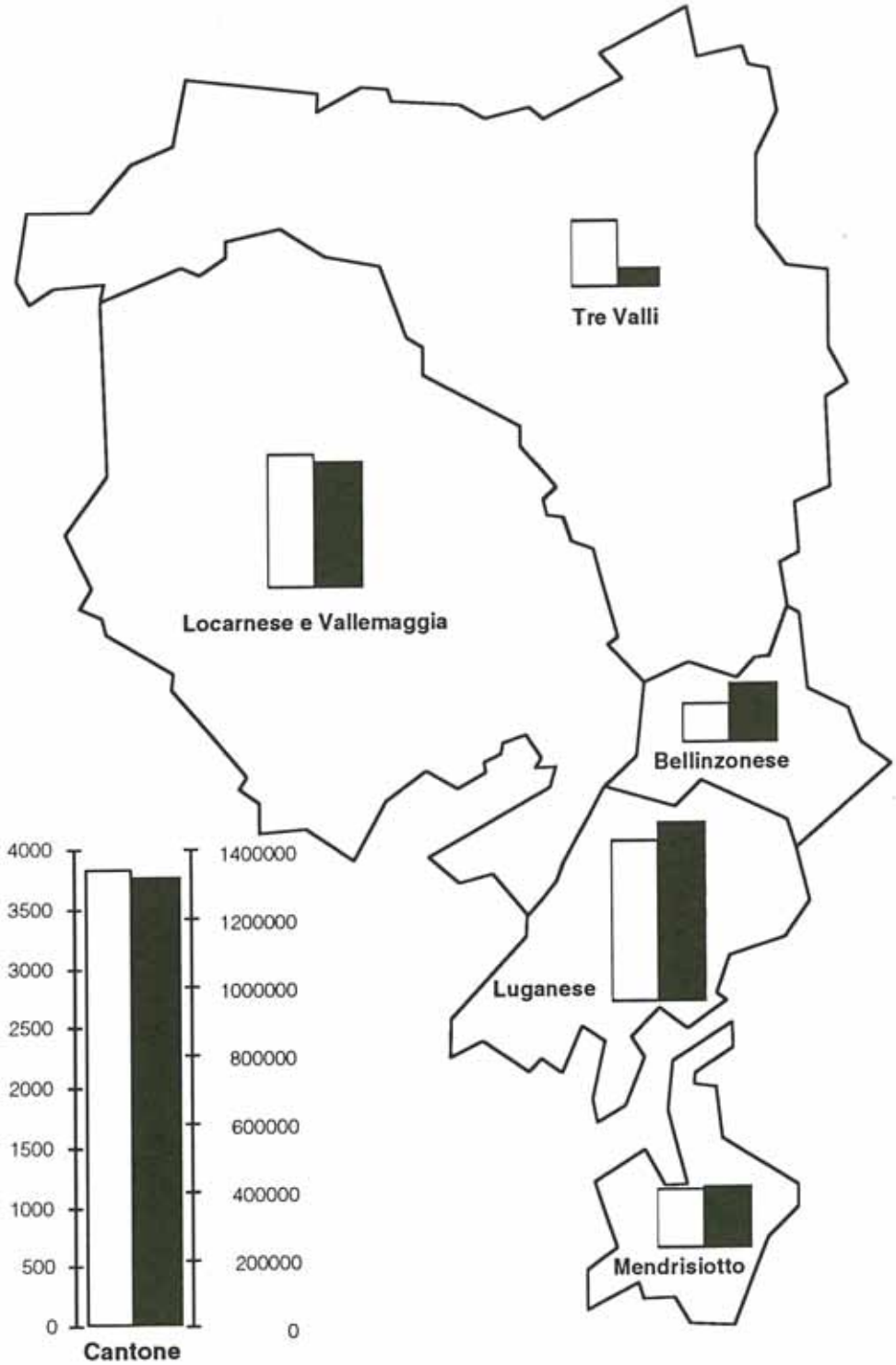
I dati per regione (cfr. tab. 5 e grafico 5) mostrano come la maggioranza delle compravendite avvenga, sia per numero che per valore, totalizzato nel luganese seguito dal locarnese.
Nel **Luganese** avviene il maggior numero di compravendite (35% dei contratti riguardano oggetti situati in questa regione) per un valore complessivo del 40% sul totale cantonale. Segue il **Locarnese** dove avviene il 29% delle compravendite per un valore del 28% su quello del cantone.
Detenendo queste due regioni i due terzi del mercato delle compravendite, il loro andamento è particolarmente rappresentativo dell'evoluzione generale.
Nel Luganese le compravendite sono calate sia di numero (-4.7%) che di valore (-10.4%), mentre il Locarnese ha mantenuto sostanzialmente immutato il numero di compravendite effettuate (+0.6%), ma sono stati scambiati oggetti mediamente meno cari che hanno fatto scendere il valore totalizzato nella regione del 16%.
L'anno prima, le compravendite di oggetti su terreni situati nel Luganese erano calate di circa il doppio (il numero era sceso dell'8,1%, cfr. tab. 7), per una diminuzione del valore più pronunciata e pari al 16,7%.
Quanto al Locarnese, nel 1991 le compravendite erano scese in modo decisamente più marcato di numero (-13,7%), contro un calo di valore appena percettibile (-0,3%).

Nelle **Tre Valli** (nelle quali si concentra il 4.5% del valore totale delle compravendite), nettamente in calo il valore (-18.7%), più contenuta invece la diminuzione del numero di scambi (-4.8%).
Nel 1991 invece, il calo riguardante la quantità era più forte

Tab. 5: Numero e valore (in 1.000 fr.) dei trapassi e compravendite per regione, dal 1989

	Trapassi		Compravendite	
	Numero	Valore	Numero	Valore
Tre Valli				
1989	1.000	148.650	925	144.177
1990	678	73.980	622	72.174
1991	592	73.500	580	72.334
1992	586	62.116	552	58.776
Var. % 91-92	-1,0	-15,5	-4,8	-18,7
Locarnese e VM				
1989	1.937	775.401	1.846	756.821
1990	1.347	456.499	1.286	444.029
1991	1.212	462.790	1.110	442.531
1992	1.171	405.385	1.117	371.137
Var. % 91-92	-3,4	-12,4	0,6	-16,1
Bellinzonese				
1989	710	344.486	609	328.857
1990	394	152.874	326	150.581
1991	375	186.623	340	171.343
1992	358	184.029	325	176.443
Var. % 91-92	-4,5	-1,4	-4,4	3,0
Luganese				
1989	2.867	1.795.379	2.644	1.761.241
1990	1.646	727.895	1.538	711.036
1991	1.498	618.048	1.413	592.531
1992	1.423	576.357	1.347	531.032
Var. % 91-92	-5,0	-6,7	-4,7	-10,4
Mendrisiotto				
1989	1.118	611.305	1.009	582.739
1990	588	215.949	571	209.279
1991	542	187.980	516	177.283
1992	561	234.601	492	182.535
Var. % 91-92	3,5	24,8	-4,7	3,0
Cantone				
1989	7.632	3.675.221	7.033	3.573.835
1990	4.653	1.627.197	4.343	1.587.099
1991	4.219	1.528.941	3.959	1.456.022
1992	4.099	1.462.488	3.833	1.319.923
Var. % 91-92	-2,8	-4,3	-3,2	-9,3

Grafico 5: Numero e valore (in 1.000 fr.) delle compravendite immobiliari per regione, nel 1992



Tab. 6: Variazione percentuale dei trapassi immobiliari per Regione nel 1989, 1990, 1991 e 1992

	Variazione %					
	1989-90		1990-1991		1991-1992	
Regione	Numero	Valore	Numero	Valore	Numero	Valore
Tre Valli	-32,2	-50,2	-12,7	-0,6	-1,0	-15,5
Locarnese e Vallemaggia	-30,5	-41,1	-10,0	1,4	-3,4	-12,4
Bellinzonese	-44,5	-55,6	-4,8	22,1	-4,5	-1,4
Luganese	-42,6	-59,5	-9,0	-15,1	-5,0	-6,7
Mendrisiotto	-47,4	-64,7	-7,8	-13,0	3,5	24,8
Cantone	**-39,0**	**-55,7**	**-9,3**	**-6,0**	**-2,8**	**-4,3**

Tab. 7: Variazione percentuale delle compravendite immobiliari per Regione, dal 1989

	Variazione %					
	1989-90		1990-1991		1991-1992	
Regione	Numero	Valore	Numero	Valore	Numero	Valore
Tre Valli	-32,8	-49,9	-6,8	0,2	-4,8	-18,7
Locarnese e Vallemaggia	-30,3	-41,3	-13,7	-0,3	0,6	-16,1
Bellinzonese	-46,5	-54,2	4,3	13,8	-4,4	3,0
Luganese	-41,8	-59,6	-8,1	-16,7	-4,7	-10,4
Mendrisiotto	-43,4	-64,1	-9,6	-15,3	-4,7	3,0
Cantone	**-38,2**	**-55,6**	**-8,8**	**-8,3**	**-3,2**	**-9,3**

(-6,7%) ma per un valore sostanzialmente immutato (+0,2%).

Si distinguono **Bellinzonese** e **Mendrisiotto**, che, pur avendo registrato una contrazione del 4% ca. del numero di compravendite di oggetti situati sul loro territorio, segnalano entrambi un incremento del valore del 3% ca.
Decisamente diversa invece la situazione a fine 1991, quando per il Mendrisiotto si constatava un calo sia nel numero (-9,6%) che nel valore (-15,3%), contro un buon andamento del Bellinzonese, in cui sia il numero delle compravendite che il valore totalizzato nella regione erano aumentati (rispettivamente del +4,3% e del 13,8%). ◆

Tab. 8: Numero e valore (in 1.000 fr.) delle compravendite immobiliari per mese e oggetto, dal 1989

	Mese Genn.	Febb.	Mar.	Apr.	Magg.	Giu.	Lug.	Ago.	Sett.	Ott.	Nov.	Dic.
Numero												
PPP												
1989	127	127	155	218	152	168	147	92	186	162	98	85
1990	72	76	98	108	107	102	84	49	76	93	88	116
1991	67	65	64	96	92	118	94	72	88	125	95	113
1992	71	65	99	76	77	109	113	49	91	92	80	102
Var. % 91-92	6,0	0,0	54,7	-20,8	-16,3	-7,6	20,2	-31,9	3,4	-26,4	-15,8	-9,7
Edificato												
1989	301	292	327	476	344	375	271	236	386	371	215	232
1990	197	178	207	227	222	226	200	140	184	182	151	150
1991	103	125	126	140	131	153	169	110	114	165	120	148
1992	96	92	110	142	128	115	126	101	125	123	98	122
Var.% 91-92	-6,8	-26,4	-12,7	1,4	-2,3	-24,8	-25,4	-8,2	9,6	-25,5	-18,3	-17,6
Non edificato												
1989	118	134	153	151	98	158	120	86	153	125	82	112
1990	58	80	78	84	95	83	91	56	79	123	80	103
1991	77	73	87	111	118	116	107	90	98	117	123	149
1992	104	115	129	120	111	130	113	71	110	156	135	137
Var.% 91-92	35,1	57,5	48,3	8,1	-5,9	12,1	5,6	-21,1	12,2	33,3	9,8	-8,1
Totale												
1989	546	553	635	845	594	701	538	414	725	658	395	429
1990	327	334	383	419	424	411	375	245	339	398	319	369
1991	247	263	277	347	341	387	370	272	300	407	338	410
1992	271	272	338	338	316	354	352	221	326	371	313	361
Var.% 91-92	9,7	3,4	22,0	-2,6	-7,3	-8,5	-4,9	-18,8	8,7	-8,8	-7,4	-12,0
Valore												
PPP												
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	31.723	30.323	42.344	55.662	38.270	46.787	33.032	25.821	23.345	31.914	40.792	41.993
1991	27.575	28.218	27.170	37.334	31.014	43.899	37.446	25.026	30.521	41.356	34.299	47.055
1992	34.451	21.810	37.182	29.094	28.805	59.623	40.148	16.068	41.579	31.733	36.857	55.192
Var. % 91-92	24,9	-22,7	36,8	-22,1	-7,1	35,8	7,2	-35,8	36,2	-23,3	7,5	17,3
Edificato												
1989	312.086	181.593	162.204	330.117	212.823	253.604	158.178	130.305	293.247	236.719	90.609	165.307
1990	77.201	66.787	71.906	111.961	87.320	103.954	92.226	61.670	77.930	73.213	53.242	80.719
1991	57.247	41.415	60.145	92.155	60.962	85.812	89.448	78.268	60.297	60.393	63.083	93.625
1992	37.488	66.553	63.707	88.811	66.539	61.817	44.628	36.021	72.245	45.129	43.015	77.439
Var.% 91-92	-34,5	60,7	5,9	-3,6	9,1	-28,0	-50,1	-54,0	19,8	-25,3	-31,8	-17,3
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	10.674	16.701	9.123	25.084	18.973	14.728	8.386	10.056	19.700	14.007	25.760
1991	43.395	13.258	9.752	13.003	13.698	13.700	16.473	7.989	12.786	17.942	13.381	26.881
1992	20.955	14.466	12.793	22.496	19.896	17.879	14.636	5.391	10.024	10.843	10.177	24.433
Var.% 91-92	-51,7	9,1	31,2	73,0	45,2	30,5	-11,2	-32,5	-21,6	-39,6	-23,9	-9,1
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	122.696	107.784	130.951	176.746	150.674	169.714	139.986	95.877	111.331	124.827	108.041	148.472
1991	128.217	82.891	97.067	142.492	105.675	143.411	143.367	111.283	103.604	119.691	110.763	167.561
1992	92.894	102.829	113.682	140.401	115.240	139.319	99.412	57.480	123.848	87.705	90.049	157.064
Var.% 91-92	-27,5	24,1	17,1	-1,5	9,1	-2,9	-30,7	-48,3	19,5	-26,7	-18,7	-6,3

Tab. 9: Numero e valore (in 1.000 fr.) delle compravendite immobiliari per categoria di prezzo e oggetto, dal 1989

	Gruppi di valori (in 1.000 fr.)									
	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										
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	41	32	164	522	212	37	6	3	1.024
Var. % 91-92	-46,2	-21,2	-40,7	-3,0	-6,5	7,1	0,0	-14,3	200,0	-6,0
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	180	119	151	429	302	79	35	12	1.378
Var.% 91-92	-51,4	-8,2	-11,2	-21,8	-6,3	-8,5	-15,1	-5,4	-29,4	-14,1
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	537	370	129	182	136	48	17	10	2	1.431
Var.% 91-92	10,3	21,3	11,2	17,4	16,2	-2,0	-26,1	-16,7	0,0	13,0
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	615	591	280	497	1.087	562	133	51	17	3.833
Var.% 91-92	-4,8	6,9	-7,9	-3,9	-4,1	-2,6	-13,1	-8,9	-15,0	-3,2
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	25.398	177.743	127.749	48.724	19.388	6.500	410.913
1992	39	1.107	2.368	25.445	170.561	138.671	47.448	19.478	27.425	432.542
Var. % 91-92	-30,4	-16,1	-41,3	0,2	-4,0	8,5	-2,6	0,5	321,9	5,3
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	4.517	8.352	20.893	145.278	196.523	106.204	102.212	119.155	703.392
Var.% 91-92	-49,6	-9,1	-10,8	-23,6	-7,9	-8,2	-18,4	-6,0	-37,3	-16,5
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	1.482	8.208	9.190	25.133	40.360	30.473	22.388	31.755	15.000	183.989
Var.% 91-92	2,7	18,8	9,8	15,2	17,4	-10,0	-30,6	-5,8	-49,2	-9,0
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	1.587.099
1991	2.011	13.199	21.770	74.569	369.841	375.635	211.082	161.843	226.072	1.456.022
1992	1.779	13.832	19.910	71.471	356.199	365.667	176.040	153.445	161.580	1.319.923
Var.% 91-92	-11,5	4,8	-8,5	-4,2	-3,7	-2,7	-16,6	-5,2	-28,5	-9,3

Tab. 10: Numero e valore (in 1.000 fr.) degli acquisti immobiliari per mese e genere di operatore, dal 1989

	Mese Genn.	Febb.	Mar.	Apr.	Magg.	Giu.	Lug.	Ago.	Sett.	Ott.	Nov.	Dic.
Numero												
Pers. fisiche												
1989	487	497	571	714	531	601	486	368	648	590	340	371
1990	293	293	335	386	377	354	343	225	290	354	291	318
1991	217	228	239	292	305	338	332	242	274	363	303	333
1992	221	232	295	291	287	310	325	204	296	330	277	316
Var. % 91-92	1,8	1,8	23,4	-0,3	-5,9	-8,3	-2,1	-15,7	8,0	-9,1	-8,6	-5,1
Pers. giuridiche												
1989	59	56	64	131	63	100	52	46	77	68	55	58
1990	34	41	48	33	47	57	32	20	49	44	28	51
1991	30	35	38	55	36	49	38	30	26	44	35	77
1992	50	40	43	47	29	44	27	17	30	41	36	45
Var.% 91-92	66,7	14,3	13,2	-14,5	-19,4	-10,2	-28,9	-43,3	15,4	-6,8	2,9	-41,6
Totale												
1989	546	553	635	845	594	701	538	414	725	658	395	429
1990	327	334	383	419	424	411	375	245	339	398	319	369
1991	247	263	277	347	341	387	370	272	300	407	338	410
1992	271	272	338	338	316	354	352	221	326	371	313	361
Var.% 91-92	9,7	3,4	22,0	-2,6	-7,3	-8,5	-4,9	-18,8	8,7	-8,8	-7,4	-12,0
Valore												
Pers. fisiche												
1989	290.607	220.770	209.170	273.785	218.033	235.219	205.138	127.413	298.789	267.615	97.291	136.673
1990	105.973	85.913	107.399	126.336	124.580	122.432	115.452	59.588	81.454	92.330	74.083	102.042
1991	64.543	71.095	74.178	81.302	88.263	110.220	103.653	80.701	89.865	103.866	88.530	97.082
1992	65.694	53.893	99.474	85.414	103.752	123.415	85.709	55.269	92.781	79.356	80.802	96.874
Var. % 91-92	1,8	-24,2	34,1	5,1	17,5	12,0	-17,3	-31,5	3,2	-23,6	-8,7	-0,2
Pers. giuridiche												
1989	126.442	46.145	47.874	167.619	77.077	139.018	46.931	52.033	113.783	64.138	36.220	76.052
1990	16.723	21.871	23.552	50.410	26.094	47.282	24.534	36.289	29.877	32.497	33.958	46.430
1991	63.674	11.796	22.889	61.190	17.412	33.191	39.714	30.582	13.739	15.825	22.233	70.479
1992	27.200	48.936	14.208	54.987	11.488	15.904	13.703	2.211	31.067	8.349	9.247	60.190
Var.% 91-92	-57,3	314,9	-37,9	-10,1	-34,0	-52,1	-65,5	-92,8	126,1	-47,2	-58,4	-14,6
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	122.696	107.784	130.951	176.746	150.674	169.714	139.986	95.877	111.331	124.827	108.041	148.472
1991	128.217	82.891	97.067	142.492	105.675	143.411	143.367	111.283	103.604	119.691	110.763	167.561
1992	92.894	102.829	113.682	140.401	115.240	139.319	99.412	57.480	123.848	87.705	90.049	157.064
Var.% 91-92	-27,5	24,1	17,1	-1,5	9,1	-2,9	-30,7	-48,3	19,5	-26,7	-18,7	-6,3

Tab.11: Numero e valore (in 1.000 fr.) delle vendite immobiliari per mese e genere di operatore, dal 1989

	Mese Genn.	Febb.	Mar.	Apr.	Magg.	Giu.	Lug.	Ago.	Sett.	Ott.	Nov.	Dic.
Numero												
Pers. fisiche												
1989	471	494	540	672	505	605	470	377	605	568	334	376
1990	279	294	341	361	376	351	324	217	303	354	283	315
1991	193	226	227	288	293	328	329	224	267	355	276	333
1992	232	234	274	288	280	317	301	189	275	306	265	314
Var. % 91-92	20,2	3,5	20,7	0,0	-4,4	-3,4	-8,5	-15,6	3,0	-13,8	-4,0	-5,7
Pers. giuridiche												
1989	75	59	95	173	89	96	68	37	120	90	61	53
1990	48	40	42	58	48	60	51	28	36	44	36	54
1991	54	37	50	59	48	59	41	48	33	52	62	77
1992	39	38	64	50	36	37	51	32	51	65	48	47
Var.% 91-92	-27,8	2,7	28,0	-15,3	-25,0	-37,3	24,4	-33,3	54,5	25,0	-22,6	-39,0
Totale												
1989	546	553	635	845	594	701	538	414	725	658	395	429
1990	327	334	383	419	424	411	375	245	339	398	319	369
1991	247	263	277	347	341	387	370	272	300	407	338	410
1992	271	272	338	338	316	354	352	221	326	371	313	361
Var.% 91-92	9,7	3,4	22,0	-2,6	-7,3	-8,5	-4,9	-18,8	8,7	-8,8	-7,4	-12,0
Valore												
Pers. fisiche												
1989	266.396	238.881	209.909	266.740	212.971	293.951	203.982	140.294	319.257	260.759	107.690	163.490
1990	98.875	90.320	116.853	130.352	131.878	131.430	120.002	58.450	88.771	89.552	71.570	109.546
1991	57.347	68.191	81.941	83.997	84.860	115.691	122.368	75.329	92.623	100.686	82.317	121.708
1992	69.589	83.095	97.286	110.960	97.563	122.567	78.698	47.847	92.764	74.868	66.017	91.034
Var. % 91-92	21,3	21,9	18,7	32,1	15,0	5,9	-35,7	-36,5	0,2	-25,6	-19,8	-25,2
Pers. giuridiche												
1989	150.653	28.034	47.135	174.664	82.139	80.286	48.087	39.152	93.315	70.994	25.821	49.235
1990	23.821	17.464	14.098	46.394	18.796	38.284	19.984	37.427	22.560	35.275	36.471	38.926
1991	70.870	14.700	15.126	58.495	20.815	27.720	20.999	35.954	10.981	19.005	28.446	45.853
1992	23.305	19.734	16.396	29.441	17.677	16.752	20.714	9.633	31.084	12.837	24.032	66.030
Var.% 91-92	-67,1	34,2	8,4	-49,7	-15,1	-39,6	-1,4	-73,2	183,1	-32,5	-15,5	44,0
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	122.696	107.784	130.951	176.746	150.674	169.714	139.986	95.877	111.331	124.827	108.041	148.472
1991	128.217	82.891	97.067	142.492	105.675	143.411	143.367	111.283	103.604	119.691	110.763	167.561
1992	92.894	102.829	113.682	140.401	115.240	139.319	99.412	57.480	123.848	87.705	90.049	157.064
Var.% 91-92	-27,5	24,1	17,1	-1,5	9,1	-2,9	-30,7	-48,3	19,5	-26,7	-18,7	-6,3