Continua il calo delle compravendite

Elio Venturelli
Ufficio cantonale di statistica

L'evoluzione complessiva del mercato immobiliare

'Non edificato': ripresa apparente?

Chi acquista e chi vende

- **Nel 1991 il numero dei trapassi immobiliari è diminuito del 12,7%, rispetto all'anno precedente, il valore del 10,2%. Confrontato con i valori del 1989 il calo è di 2,2 mia di fr., cioè superiore al 60%.**
- **Dei tre segmenti di mercato (PPP, edificato e non edificato) quello meno in crisi sembra essere quello dei fondi non edificati. Rispetto al 1990 il numero e il valore di queste transazioni è aumentato.**
- **Determinante, nel crollo del mercato, risulta il ruolo degli operatori d'oltre Gottardo. Nel 1991 gli acquisti effettuati da società con sede in altri cantoni rappresentano un quarto di quelli effettuati nel 1989, il loro valore è del 70% inferiore. Ancora più importante il ruolo delle persone fisiche residenti oltr'alpe: il valore dei loro acquisti cala del 73% rispetto al 1989.**
- **Nell'insieme delle transazioni delle "persone fisiche" assume maggiore importanza il mercato dei residenti in Ticino. Nel 1989 il valore dei loro acquisti rappresentava il 57,0% del totale, nel 1991 il 64,7%. Ciononostante questo mercato vive ancora momenti difficili.**
- **Per gli operatori toccati, direttamente o indirettamente, dalla crisi dell'immobiliare il futuro rimane carico di incertezze. Indispensabile il ridimensionamentodel mercato, una maggiore professionalità, ristrutturazioni e misure di razionalizzazione.**

Con l'intervista a tre operatori economici

L'evoluzione complessiva del mercato immobiliare

L'insieme dei trapassi immobiliari (cioè le compravendite vere e proprie, i pubblici incanti, le aggiudicazioni e le espropriazioni), ha registrato nel 1991 una contrazione relativamente contenuta, rispetto all'anno prima. Infatti il numero delle transazioni è passato da 4.653 a 4.061, con una diminuzione del 12,72%, mentre il valore nominale delle stesse è diminuito del 10,72% e in termini reali solo del 5,51%. Se confrontati con le percentuali dell'anno precedente (vedi tab.1), questi valori possono sembrare soddisfacenti e far pensare ad una probabile ripresa.

Tenendo però conto che l'anno di riferimento, il 1990, è stato l'anno del tracollo del mercato - tracollo generato dal sovrapporsi di vari fattori, noti a tutti, quali i decreti federali, l'innalzamento dei tassi

Tab. 1: Numero e valore nominale e reale in 1.000 fr. (al potere d'acquisto del 1991) 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	...	...	1.122.414	...	...
1971	6.822	618	9,96	765.486	241.760	46,16	1.539.553	417.139	37,16
1972	7.151	329	4,82	794.529	29.043	3,79	1.498.022	–41.530	–2,70
1973	5.411	–1.740	–24,33	630.362	–164.167	–20,66	1.094.342	–403.681	–26,95
1974	5.214	–197	–3,64	513.636	–116.726	–18,52	811.409	–282.932	–25,85
1975	4.225	–989	–18,97	453.011	–60.625	–11,80	670.414	–140.996	–17,38
1976	4.752	527	12,47	537.469	84.458	18,64	782.040	111.626	16,65
1977	4.626	–126	–2,65	485.701	–51.768	–9,63	697.784	–84.256	–10,77
1978	5.062	436	9,42	626.098	140.397	28,91	890.111	192.327	27,56
1979	5.502	440	8,69	759.018	132.920	21,23	1.041.367	151.255	16,99
1980	5.912	410	7,45	915.921	156.903	20,67	1.208.035	166.669	16,00
1981	6.689	777	13,14	1.116.876	200.955	21,94	1.383.145	175.110	14,50
1982	6.252	–437	–6,53	1.027.730	–89.146	–7,98	1.204.665	–178.480	–12,90
1983	5.828	–424	–6,78	1.165.339	137.609	13,39	1.326.913	122.248	10,15
1984	6.128	300	5,15	1.411.785	246.446	21,15	1.561.898	234.985	17,71
1985	6.284	156	2,55	1.575.050	163.265	11,56	1.684.461	122.563	7,85
1986	6.245	–39	–0,62	1.923.891	348.841	22,15	2.042.323	357.862	21,24
1987	7.326	1.081	17,31	2.687.176	763.285	39,67	2.812.110	769.787	37,69
1988	7.724	398	5,43	3.212.226	525.050	19,54	3.299.553	487.443	17,33
1989[3]	7.632	–92	–1,19	3.675.221	462.995	14,41	3.659.984	360.431	10,92
1990	4.653	–2.979	–39,03	1.627.197	–2.048.024	–55,73	1.537.430	–2.122.554	–57,99
1991[4]	4.061	–592	–12,72	1.452.729	–174.468	–10,72	1.452.729	–84.701	–5,51

[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 1991) delle transazioni immobiliari nel Cantone Ticino, dal 1970

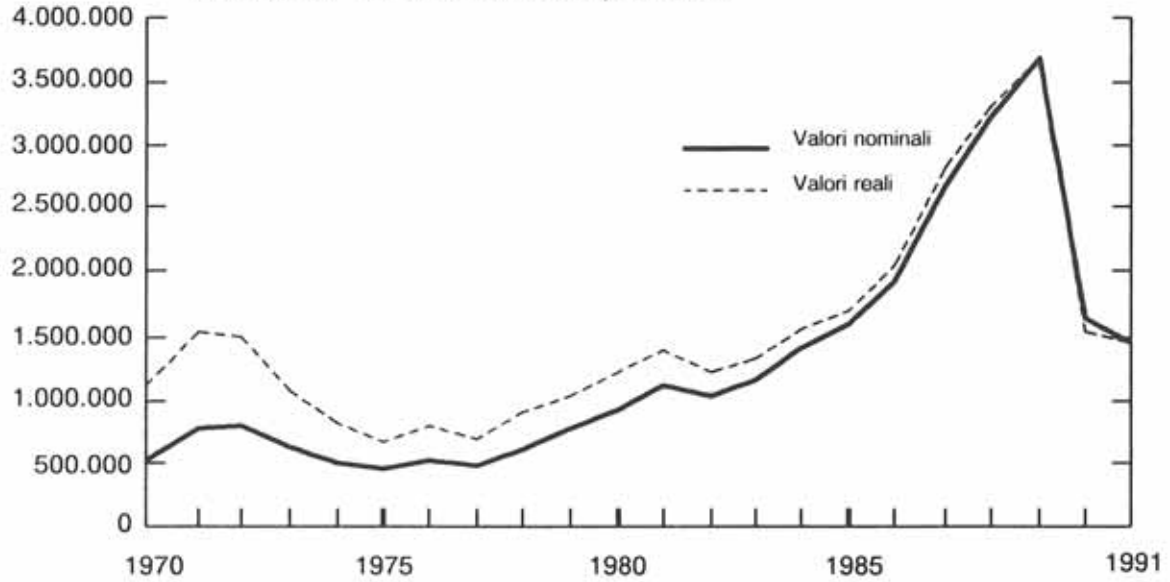
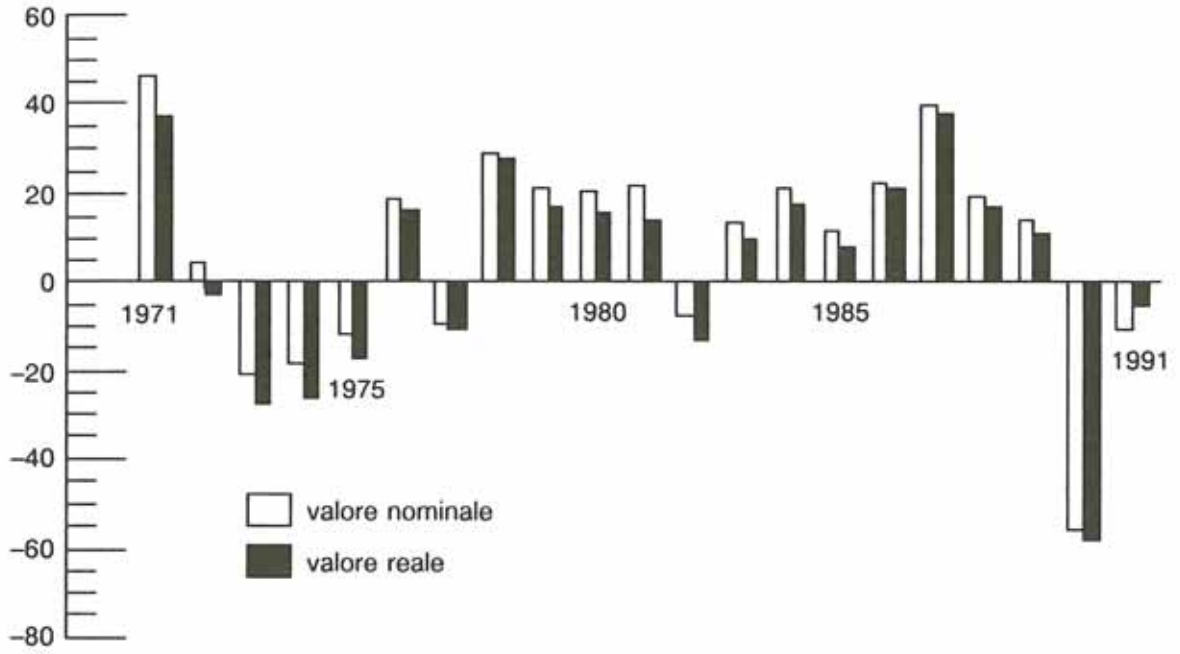


Grafico 2: Variazione percentuale delle transazioni immobiliari rispetto all'anno precedente, dal 1971



ipotecari e la recessione economica - si deve pur ammettere che un'ulteriore diminuzione, sia pur piccola, del numero e del valore delle transazioni assume senz'altro una connotazione negativa.

In termini reali, trasformando gli importi complessivi in fr. 1991, il valore delle transazioni effettuate lo scorso anno si situa sui livelli dell'inizio degli anni '80.

Rispetto al 1989 la diminuzione è stata del 60,3%, sempre in termini reali e del 60,5% in valori nominali. In due anni il mercato ha subito una contrazione di 2,2 mia di franchi.
Si tratta della riduzione più forte registrata negli ultimi vent'anni. Basti dire che la crisi della prima metà degli anni '70, che pure ha generato forti riduzioni per tre anni consecutivi del valore delle transazioni, ha registrato una diminuzione complessiva di "soli" 827,6 mio di fr. (a prezzi del 1991).

"Non edificato": ripresa apparente?

Limitando ora l'analisi alle compravendite vere e proprie, rileviamo che, mentre nel 1990 l'andamento dei tre segmenti di mercato (PPP, edificato e non edificato) era relativamente omogeneo, nel senso di un tracollo generalizzato, nel 1991 si delineano tendenze differenziate.

Alle diminuzioni del mercato dell'"edificato" si contrappone l'incremento del 21,7%, per quanto concerne il numero, e del 6,2% per il valore, dei **terreni non edificati.**

Dai dati per mese (tab. 1) si può osservare come, per quanto concerne il numero di compravendite, l'incremento sia iniziato già nel gennaio del 1991 (mentre a dicembre 1990 vi era ancora una diminuzione del 15,2%) e che, a parte due eccezioni (febbraio e ottobre), sia proseguito su tutto l'arco dell'anno.

Meno regolare invece appare

Tab. 2: Variazione percenutale delle compravendite immobiliari per genere

	Var. % 89–90	Var. % 90–91
Numero		
PPP	–40,5	–4,2
Edificato	–41,6	–31,6
Non edificato	–37,8	21,7
Totale	–39,7	–12,0
Valore		
PPP	–41,8	–13,4
Edificato	–63,6	–16,4
Non edificato	–47,5	6,2
Totale	–57,7	–12,9

l'andamento del valore di questi trapassi in quanto si riscontra un alternarsi di variazioni positive e negative. Il risultato complessivo, positivo, scaturisce sostanzialmente dall'incremento molto forte del mese di gennaio (214,6%), dovuto probabilmente a una o due vendite di fondi dal prezzo elevato.

Se si osservano infatti i dati della tab. 2 si rileva come gli aumenti si concentrino nelle fasce estreme dei gruppi di prezzo. Rispetto al 1990, nel 1991 sono stati venduti in effetti numerosi terreni in più, ma prevalentemente a basso costo, e inoltre alcuni terreni dal valore unitario di "5 e più milioni". Tralasciando queste ultime particolari compravendite, anche il non edificato assume le caratteristiche negative, per quanto concerne il valore, degli altri due segmenti di mercato.

Il mercato dei **fondi edificati** (senza le PPP) è quello più duramente colpito. Il valore di queste transazioni era diminuito nel 1990 del 63,6%, ciononostante nel 1991 registra ancora una flessione del 16,4%. La crisi tocca tutti i gruppi di valori, eccezion fatta per i più cari (5 mio e più). L'anno precedente erano invece proprio i fondi cari i più toccati dai provvedimenti federali, con perdite che superavano il 70%. Il valore di quelli del gruppo "5 mio e più" era addirittura calato dell'84,2%, passando da 781,5 a 146,6 mio di fr.

Le compravendite di fondi edificati a "basso prezzo" (meno di 50.000 fr) hanno registrato, nel 1991, le flessioni più marcate. Essi incidono però solo marginalmente nel mercato complessivo.

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 **1991 sono da considerare provvisori** in quanto non tutte le transazioni relative al 1991 sono già state segnalate al nostro ufficio. I dati 1990 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.

Il mercato delle PPP aveva registrato forti diminuzioni già nel 1989. Forse l'effetto antispeculativo dei decreti federali si è manifestato maggiormente e più rapidamente in questo particolare mercato. Il 1991, malgrado l'incremento registrato nel terzo trimestre, si chiude con un'ulteriore flessione: contenuta, per quanto concerne il numero (-4,2%), più consistente per il valore (-13,4%).

Determinante in questo bilancio sono state, ancora una volta, le compravendite "care". Nella dimi-

nuzione complessiva, di 59 mio di fr., le PPP dal valore superiore o uguale al milione di fr. hanno inciso per il 78%.

Chi acquista e chi vende

Sono le "persone fisiche" a subire maggiormente gli effetti negativi della crisi del mercato immobiliare. I loro acquisti sono calati del 13,4% per quanto riquarda il numero, e del 16,2% per il valore, contro una diminuzione del 4,8%, rispettivamente 2,9% delle "persone giuridiche".
Per le vendite le tendenze sono addirittura opposte: forte calo per le "persone fisiche" (-15,2% del numero di compravendite,-16,9% del loro valore), leggeri aumenti per le "persone giuridiche" con una crescita del 7,0% del numero e dell'1,2% del valore.

Non è facile interpretare i dati delle **"persone giuridiche"** per l'eterogeneità che caratterizza questa categoria di operatori: impresari, banche, enti pubblici, industrie, ecc.
La vendita di un fondo da parte di una impresa di costruzione non ha evidentemente la stessa connotazione della vendita di un istituto di credito o di un'azienda industriale.

Grafico 3: Numero delle compravendite per mese, dal 1989

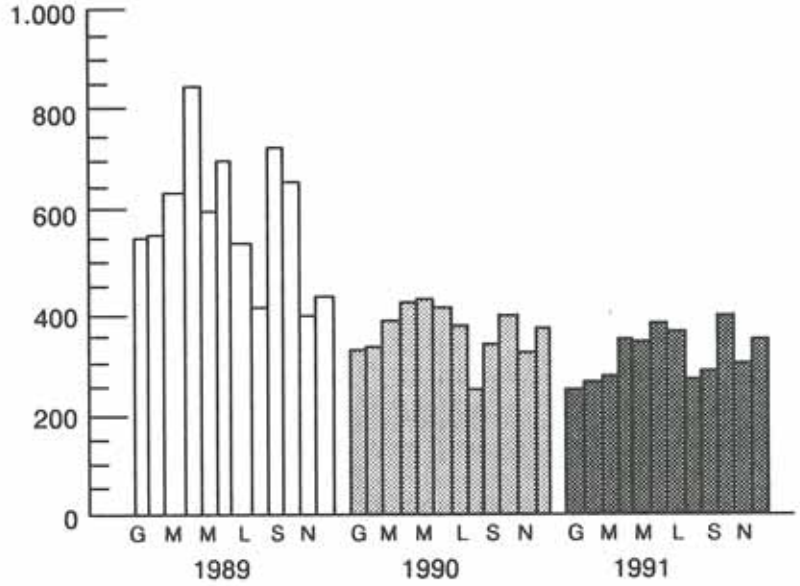
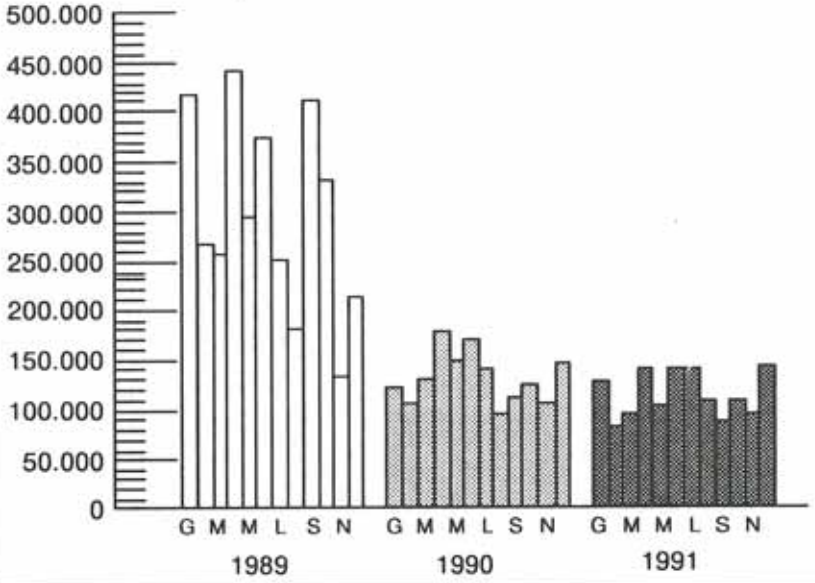


Grafico 4: Valore delle compravendite (in 1.000 fr.) per mese, dal 1989



L'elemento che spicca maggiormente è la diminuzione importante del ruolo degli **operatori d'oltre Gottardo** nel mercato ticinese. Anche se nel 1991 il valore dei loro acquisti è aumentato leggermente, esso rimane pur sempre del 70% inferiore a quello del 1989, mentre il numero di beni immobili acquistati, con l'ulteriore calo del 36,9% del 1991, è meno di un quarto di quello di due anni prima.

Oltre a ridurre gli acquisti, questa categoria di operatori vende più che in passato. Nel 1991 il valore complessivo delle vendite è aumentato del 19,7%. Ciò non basta a portare in "passivo" il bilancio finale della categoria, ne riduce comunque drasticamente l'incremento. La differenza tra acquisti e vendite era infatti di 564 mio di fr. nel 1989, essa scende nel 1991 a 71,8 mio di fr.

Anche per quanto concerne le **"persone fisiche"** le transazioni dei residenti oltre Gottardo registrano variazioni particolarmente

Due domande all'ing. Luigi Pedrazzini, vice-presidente della Società svizzera impresari costruttori, Sezione Ticino

Con il blocco della speculazione (Decreti federali) che gonfiano il mercato, la vendita di stabili nuovi dovrebbe assumere una parte sempre più grande del mercato immobiliare complessivo. Come si prospetta l'evoluzione di questo mercato (edilizia abitativa, immobili commerciali o industriali)?

Dall'andamento degli indicatori economici dell'attività immobiliare, emerge chiaramente un inconsueto aumento delle transazioni immobiliari avvenuto nel periodo tra gli anni 1985-89.
Questa impennata che possiamo definire anormale in quanto sproporzionata alla capacità effettiva della nostra economia, ha gonfiato in modo esagerato il settore edile che influenza non solo l'entità dei patrimoni immobiliari, ma anche il numero e la capacità delle imprese di costruzione.
Durante il 1991 si assiste ad una stabilizzazione delle vendite come al periodo 1984-85, cioè ai valori antecedenti questo straordinario evento.
Anche se il momento è difficile e poco si presta a previsioni attendibili, dall'analisi della situazione precedente e da certe "timide" tendenze positive individuabili nel settore delle compravendite, possiamo ipotizzare le seguenti previsioni a carattere globale.
A breve scadenza, la situazione anche se indica una certa tendenza alla stabilizzazione del mercato immobiliare, nel settore edile dobbiamo aspettarci un moderato peggioramento dovuto specialmente alla sovrapproduzione dei beni immobili accumulate in questi ultimi anni.
Questo periodo di stasi influenzerà senza dubbio l'organico delle imprese, in quanto richiederà una concreta azione di ristrutturazione e razionalizzazione per riportare la situazione a livelli più consoni sia alle nostre esigenze che di mercato.
A media e lunga scadenza, diversi indicatori ci fanno pensare che il mercato dovrà riprendersi anche se lentamente ed in modo più contenuto. Per questa ipotesi ci viene innanzitutto incontro il principio della ciclicità degli eventi economici.
La recente presa di coscienza delle autorità federali tendenti a modificare le restrizioni per la rivendita degli immobili, il consolidamento del mercato delle compravendite attestatosi ai livelli normali del 1984 e la tendenza all'acquisto di terreni non edificati, lasciano presagire l'apertura di uno spiraglio positivo in grado di riportare la necessaria serenità in un campo che attualmente è dominato dall'incertezza e dalla sfiducia

Stiamo assistendo a un calo dell'indice dei costi di costruzione (a Ginevra -4,4% nel 1991). Cosa significa? Il settore diventa più concorrenziale?

Il calo dell'indice dei costi di costruzione (il caso di Ginevra fa particolarmente specie) è dovuto non alla diminuzione dei costi effettivi di costruzione, in quanto sia i salari che i materiali hanno subito dei forti aumenti; (basti pensare che solo i salari col 1.1.1991 hanno subito un incremento del 11,3%), ma ad un semplice effetto di mancanza di domanda susseguente ad un periodo in cui le strutture delle imprese sono state potenziate per sopperire alla richiesta del periodo di alta congiuntura precedente.
Il fatto che il settore diventi più concorrenziale è pur vero, ma non bisogna farsi troppe illusioni.
I costi continueranno a salire (vedi il 7,5% di aumenti salariali col 1.1.1992), e una volta che le riserve delle imprese saranno esaurite, le ditte ristrutturate ed il mercato ristabilizzato, anche gli indici torneranno ad aumentare.

Una domanda a Romano Bertoli, direttore del Dipartimento Commercio dell'Unione di Banche Svizzere di Lugano

Il crollo del mercato immobiliare ha indubbiamente avuto importanti conseguenze nel settore bancario. Ci potrebbe precisare come ha vissuto, un importante istituto come l'UBS, e in particolare il settore che lei dirige, questo passaggio da un mercato surriscaldato a una crisi marcata?
Quali sono le principali ripercussioni a livello di politica interna della banca e quali le prospettive?

L'importanza degli affari ipotecari in Svizzera è evidenziata sia in relazione al prodotto sociale lordo del nostro paese sia nell'esame della struttura del mercato finanziario svizzero.
Nel 1990 i mutui ipotecari ammontavano a 365 miliari di fr. rispetto ad un prodotto sociale lordo di 331 miliardi, con un grado di indebitamento quindi del 110%; si pensi che in Germania la proporzione è solo del 30%. Sul totale dei prestiti e crediti delle banche svizzere stimato in 685 miliardi per fine anno 1990, come indicato, ben 365 miliardi erano ipoteche.

Pertanto l'impatto della forte flessione del mercato immobiliare può risultare più violento nel nostro paese, con maggiore evidenza in regioni come il cantone Ticino dove, per 8 anni e fino al 1989, si sono registrati aumenti straordinari delle negoziazioni immobiliari a prezzi in costante ascesa.
Nella nostra regione la crisi ha sorpreso soprattutto gli operatori immobiliari con le mani fragili e posizioni debitorie presso più istituti e con una situazione quindi meno agevole da valutare per la singola banca. Meno toccati invece i costruttori di case sussidiate ed i singoli proprietari di case primarie anche se, in alcuni casi, per i tassi d'interesse più elevati, i budget familiari subiscono tagli appena sopportabili.

La banca accorda dilazioni e sospensioni del pagamento degli ammortamenti quando la situazione finanziaria del debitore, esaminata nella sua completezza, indica che è possibile un consolidamento.
D'altra parte, richieste di capitalizzazione degli interessi per periodi lunghi, per esempio 3 anni, visto il livello dei tassi (8-8 1/2%) se soddisfatte sfocierebbero in un aumento del debito di circa il 30%, con conseguenze probabilmente peggiori di un'esecuzione forzata.
Di regola, dopo il mancato pagamento di 2 semestralità d'interessi, la banca disdice il rapporto di credito ed inizia una lunga procedura, che si concluderà con la vendita all'asta dell'immobile.
In molti casi, ed è ciò che la banca auspica, i rapporti di debito e credito si sistemano prima dell'incanto pubblico. Va da sè che gli istituti di credito affrontano in maniera differenziata i rischi d'immobilizzo derivanti dall'acquisto agli incanti pubblici di immobili e qualche volta è preferibile subire una perdita, piuttosto che rimanere legati ad oggetti difficilmente realizzabili ai prezzi dell'ipoteca erogata a suo tempo.
La banca procede a nuove stime degli oggetti che potrebbero essere vulnerabili, in base ai prezzi che il mercato ha registrato e alla capitalizzazione del probabile reddito.
Se questi calcoli rivelano rischi maggiori del previsto, risulta un fabbisogno di accantonamento tanto più alto quanto più probabile sarà la liquidazione del bene, piuttosto che il suo mantenimento nelle mani di un solo debitore.

A causa del deterioramento della situazione finanziaria di operatori anche importanti, l'attuale

situazione è pure caratterizzata dall'iscrizione nel Registro fondiario di numerose ipoteche legali, con conseguente maggiore incertezza per le parti coinvolte: venditore, compratore, banca.

E' verosimile che i proprietari di immobili, come pure gli operatori immobiliari, saranno ancora costretti, per tutto il 1992, a subire perdite e svalutazioni sui loro oggetti.
L'affievolimento della tensione sui tassi e una ripresa della congiuntura economica permetteranno un miglioramento.
E' pertanto probabile che le banche mantengano invariata l'attuale politica conservativa.
Anche le Compagnie d'assicurazione e le Casse pensioni, che poggiano la loro attività ipotecaria sugli introiti dei premi, rimarranno nel mercato.
Per il rifinanziamento degli affari ipotecari delle banche, saranno tuttavia necessarie anche in futuro grosse quote di denaro a breve termine, a costi elevati.
Poichè margini compressi e utili ridotti si sopportano solo per periodi limitati, le prospettive per questo mercato rimangono cariche di incertezze.

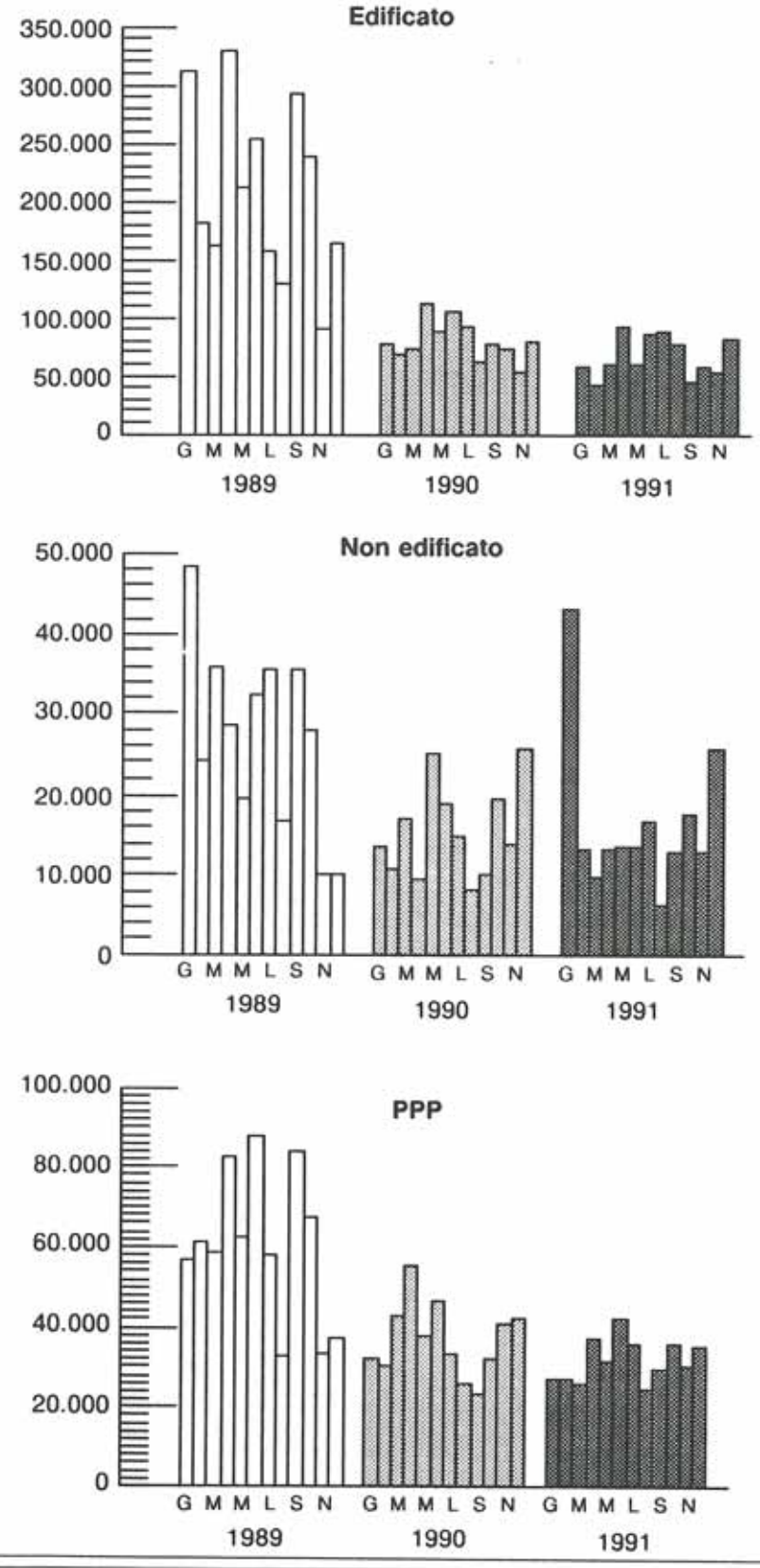
Le considerazioni di Geo Camponovo, uomo politico e titolare di uno studio commerciale e fiduciario

Il mercato immobiliare è molto difficile da capire. Alcuni ne conoscono bene le caratteristiche settoriali (condomini, abitazioni monofamiliari, case di abitazione, costruzioni artigianali o industriali, uffici), di solito limitatamente alla propria regione operativa (regione, comune). Per arrivarci questo qualcuno deve conoscere i piani regolatori e i regolamenti edilizi, le prospettive di sviluppo, le disponibilità dei proprietari alla messa a disposizione di terreni o fabbricati, le possibilità e i limiti finanziari degli inquilini o degli acquirenti, le iniziative in corso o quelle probabili degli altri operatori ecc. Gli operatori avveduti si muovono con cautela, con i dovuti finanziamenti propri, con una corretta valutazione dei rischi massimi che corrono, in altre parole con molta professionalità.

Sappiamo poi che quando il mercato si muove, a poco a poco entrano in attività gli operatori meno preparati, quelli carenti di disponibilità finanziarie, gli improvvisatori, quelli pronti a correre rischi sproporzionati, quelli senza freni etici. Se questi trovano chi li appoggia, finanziariamente, lentamente il mercato esce dai binari. La medesima cosa succede in borsa o su altri mercati. Per gli operatori seri arriva allora il momento di farsi più guardinghi, rinunciare a rincorrere i prezzi e le offerte e aspettare. Il mercato prima o poi denoterà i suoi limiti e l'offerta rimarrà senza domanda. Il riaggiustamento sarà lungo, già per il fatto che il mercato è poco elastico. Questo è quello che è sempre capitato e continuerà a capitare.

Quel che disturba è il danno economico che ne consegue. Specie in Ticino, ma forse solo perchè è il mercato che più tocco da vicino, sono troppi, decisamente troppi, gli operatori immobiliari e dell'edilizia che lavorano facendo rischiare i soldi agli altri: non solo alle banche (che ho sempre criticato per la loro mancanza di controllo e di freno), ma soprattutto ai prestatori d'opera o di materiali.
Si tratta, a mio modo di vedere, di costi economici e sociali importantissimi, che si ritroveranno nelle imprese e negli Enti pubblici. Sarebbe meglio, come chiedo da tempo immemorabile, che istituti bancari, giustizia, uffici esecuzione e fallimenti contribuiscano lentamente a purificare il mercato e a tenerlo pulito. Chi crede nella validità della libera iniziativa è il responsabile primo della qualità del mercato e dell'etica dei suoi partecipanti.

Grafico 5: Valore (in 1.000 fr.) delle compravendite per genere e mese, dal 1989



elevate. Rispetto al 1990 il numero dei fondi acquistati è diminuito del 23,4% e il loro valore del 31,1%. Rispetto invece al 1989 le diminuzioni sono state rispettivamente del 53,4% e del 73,0%!
Questa categoria ha ridotto l'acquisto di tutti i generi di fondo. Percentualmente, la diminuzione più marcata è quella del valore dei fondi non edificati che, passando da 73,5 milioni nel 1989 a 10,4 registra un calo dell'85,9%.
Sono però forti anche le riduzioni degli acquisti di fondi edificati (vedi tab. 5)

Nell'insieme delle transazioni delle "persone fisiche" assume quindi maggiore importanza il **mercato dei residenti in Ticino**. Nel 1989 il valore dei loro acquisti rappresentava il 57,0% del totale, nel 1991 il 64,7%.

Questo mercato, che possiamo chiamare "locale", malgrado questo aumento d'importanza relativa, vive ancora momenti difficili, in particolare per quanto concerne l'edificato. Gli acquisti di terreni non edificati sono percontro aumentati sia in numero (16,3%), sia in valore (10,1%). ◆

Tab.3: Numero e valore delle compravendite immobiliari nel 1989, 1990 e 1991

	Mese Gen.	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	63	62	96	92	113	90	70	84	116	85	86
Var. % 90-91	-6,9	-17,1	-36,7	-11,1	-14,0	10,8	7,1	42,9	10,5	24,7	-3,4	-25,9
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	123	125	140	131	152	165	110	109	158	103	130
Var. % 90-91	-47,7	-30,9	-39,6	-38,3	-41,0	-32,7	-17,5	-21,4	-40,8	-13,2	-31,8	-13,3
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	76	72	87	111	117	115	107	88	96	116	114	130
Var. % 90-91	31,0	-10,0	11,5	32,1	23,2	38,6	17,6	57,1	21,5	-5,7	42,5	26,2
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	246	258	274	347	340	380	362	268	289	390	302	346
Var. % 90-91	-24,8	-22,8	-28,5	-17,2	-19,8	-7,5	-3,5	9,4	-14,7	-2,0	-5,3	-6,2
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	27.652	26.270	37.334	31.014	42.109	35.996	24.577	29.014	35.947	30.142	35.362
Var. % 90-91	-13,1	-8,8	-38,0	-32,9	-19,0	-10,0	9,0	-4,8	24,3	12,6	-26,1	-15,8
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	41.287	60.000	92.155	60.963	85.412	87.598	78.268	45.209	56.308	53.175	83.165
Var. % 90-91	-25,8	-38,2	-16,6	-17,7	-30,2	-17,8	-5,0	26,9	-42,0	-23,1	-0,1	3,0
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	43.327	13.228	9.752	13.003	13.677	13.695	16.473	6.481	12.736	17.762	12.985	25.412
Var. % 90-91	214,6	23,9	-41,6	42,5	-45,5	-27,8	11,8	-22,7	26,7	-9,8	-7,3	-1,4
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	128.149	82.167	96.022	142.492	105.654	141.216	140.067	109.326	86.959	110.017	96.302	143.939
Var. % 90-91	4,4	-23,8	-26,7	-19,4	-29,9	-16,8	0,1	14,0	-21,9	-11,9	-10,9	-3,1

Tab. 4: Numero e valore delle compravendite immobiliari secondo la categoria di prezzo per oggetto, nel 1989, 1990 e 1991

	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	1000-1999,9	2000-4999,9	5000 e più	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	12	50	52	162	525	181	34	7	1	1.024
Var. % 90-91	500,0	2,0	8,3	-6,9	-10,3	12,4	-8,1	-22,2	-75,0	-4,2
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	145	194	130	187	442	314	85	36	16	1.549
Var. % 90-91	-58,8	-46,8	-39,3	-27,0	-17,7	-6,3	-28,6	-45,5	-20,0	-31,6
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	471	297	112	153	111	49	22	12	2	1.229
Var. % 90-91	41,4	60,5	-11,1	-4,4	-4,3	-9,3	0,0	-7,7	100,0	21,7
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	628	541	294	502	1.078	544	141	55	19	3.802
Var. % 90-91	-8,6	-9,7	-24,2	-14,9	-12,9	-1,1	-20,8	-37,5	-24,0	-12,5
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	51	1.250	3.880	24.272	166.643	116.834	44.174	19.388	6.500	382.992
Var. % 90-91	240,0	-38,1	5,6	-9,7	-12,6	13,6	-8,6	-28,3	-83,9	-13,4
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	510	4.903	9.077	26.587	151.932	202.874	119.516	106.439	178.949	800.787
Var. % 90-91	-53,6	-45,0	-38,8	-26,7	-17,0	-8,8	-21,2	-44,9	22,1	-16,4
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	1.394	6.689	8.109	21.479	32.689	33.860	31.100	33.711	29.500	198.531
Var. % 90-91	25,1	55,4	-12,2	-3,5	-9,6	-6,0	12,8	-18,8	236,5	6,2
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	1.955	12.842	21.066	72.338	351.264	353.568	194.790	159.538	214.949	1.382.310
Var. % 90-91	-12,3	-15,7	-24,1	-15,3	-14,3	-2,1	-14,4	-39,1	9,8	-12,9

Tab. 5: Numero e valore degli acquisti immobiliari secondo il genere e il domicilio dell' operatore per oggetto, nel 1989, 1990 e 1991

	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	454	346	157	957	47	20	-	67	1.024
Var. % 90-91	-1,9	-19,0	31,9	-5,2	46,9	-28,6	...	11,7	-4,2
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	1.009	379	38	1.426	82	39	2	123	1.549
Var. % 90-91	-27,1	-34,2	-32,1	-29,3	-57,9	-26,4	...	-50,4	-31,6
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	805	138	15	958	253	18	-	271	1.229
Var. % 90-91	16,3	12,2	-21,1	14,9	87,4	-56,1	...	54,0	21,7
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	2.268	863	210	3.341	382	77	2	461	3.802
Var. % 90-91	-10,7	-23,4	8,2	-13,4	5,5	-36,9	...	-4,8	-12,5
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	157.709	111.315	71.269	340.293	30.400	12.299	-	42.699	382.992
Var. % 90-91	-4,3	-24,0	32,3	-6,8	-25,1	-66,1	...	-44,4	-13,4
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	398.975	141.901	17.780	558.656	86.016	151.199	4.916	242.131	800.787
Var. % 90-91	-17,2	-35,1	-35,4	-23,3	-32,4	47,0	...	5,3	-16,4
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	93.020	10.434	1.665	105.119	79.624	13.788	-	93.412	198.531
Var. % 90-91	10,1	-41,5	-15,6	0,8	51,9	-54,4	...	13,0	6,2
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	649.704	263.650	90.714	1.004.068	196.040	177.286	4.916	378.242	1.382.310
Var. % 90-91	-11,2	-31,1	8,8	-16,2	-11,0	4,7	...	-2,9	-12,9

Tab. 6: Numero e valore delle vendite immobiliari secondo il genere e il domicilio dell'operatore per oggetto, nel 1989, 1990 e 1991

	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	466	209	130	805	169	45	5	219	1.024
Var. % 90-91	-11,2	5,6	-11,6	-7,5	23,4	-22,4	25,0	10,1	-4,2
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	1.032	268	83	1.383	138	27	1	166	1.549
Var. % 90-91	-34,0	-26,0	-32,0	-32,5	-22,9	-25,0	0,0	-23,1	-31,6
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	865	114	52	1.031	187	11	-	198	1.229
Var. % 90-91	16,6	21,3	18,2	17,2	52,0	120,0	-100,0	52,3	21,7
Totale									
1989	4.420	1.140	457	6.017	753	233	58	1.016	7.033
1990	2.831	654	313	3.798	439	99	7	545	4.343
1991	2.363	591	265	3.219	494	83	6	583	3.802
Var. % 90-91	-16,5	-9,6	-15,3	-15,2	12,5	-16,2	-14,3	7,0	-12,5
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	162.935	80.778	50.236	293.949	62.879	24.444	1.720	89.043	382.992
Var. % 90-91	-10,3	10,7	-2,5	-4,0	-31,3	-43,1	22,2	-34,5	-13,4
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	958.129
1991	430.889	122.047	51.460	604.396	122.953	73.356	82	196.391	800.787
Var. % 90-91	-20,8	-18,0	-39,0	-22,2	-8,1	65,9	-97,3	8,5	-16,4
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	117.675	9.338	3.376	130.389	60.480	7.662	-	68.142	198.531
Var. % 90-91	-10,6	-46,1	-37,6	-15,5	92,2	707,4	-100,0	108,6	6,2
Totale									
1989	1.865.781	572.828	245.711	2.684.320	604.081	27.326	24.111	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	711.499	212.163	105.072	1.028.734	246.312	105.462	1.802	353.576	1.382.310
Var. % 90-91	-17,0	-11,3	-25,6	-16,9	-4,1	19,7	-61,3	1,2	-12,9

Tab. 7: Numero e valore degli acquisti immobiliari secondo il mese per genere di operatore, nel 1989, 1990 e 1991

	Mese Gen.	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	216	223	236	292	304	335	324	238	265	348	270	290
Var. % 90-91	-26,3	-23,9	-29,6	-24,4	-19,4	214,0	-5,5	5,8	-8,6	-1,7	-7,2	-8,8
Pers. giurid.												
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	45	38	30	24	42	32	56
Var. % 90-91	-11,8	-14,6	-20,8	66,7	-23,4	-21,1	18,8	50,0	-51,0	-4,5	14,3	9,8
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	246	258	274	347	340	380	362	268	289	390	302	346
Var. % 90-91	-24,8	-22,8	-28,5	-17,2	-19,8	-7,5	-3,5	9,4	-14,7	-2,0	-5,3	-6,2
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	64.475	70.371	73.133	81.302	88.242	109.305	100.353	78.744	84.768	95.002	76.649	81.724
Var. % 90-91	-39,2	-18,1	-31,9	-35,6	-29,2	-10,7	-13,1	32,1	4,1	2,9	3,5	-19,9
Pers. giurid.												
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	31.911	39.714	30.582	2.191	15.015	19.653	62.215
Var. % 90-91	280,8	-46,1	-2,8	21,4	-33,3	-32,5	61,9	-15,7	-92,7	-53,8	-42,1	34,0
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	128.149	82.167	96.022	142.492	105.654	141.216	140.067	109.326	86.959	110.017	96.302	143.939
Var. % 90-91	4,4	-23,8	-26,7	-19,4	-29,9	-16,8	0,1	14,0	-21,9	-11,9	-10,9	-3,1

Tab. 8: Numero e valore delle vendite immobiliari secondo il mese per genere di operatore, nel 1989, 1990 e 1991

	Mese Gen.	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	192	221	224	288	292	322	322	220	259	343	247	289
Var. % 90-91	-31,2	-24,8	-34,3	-20,2	-22,3	-8,3	-0,6	1,4	-14,5	-3,1	-12,7	-8,3
Pers. giurid.												
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	58	40	48	30	47	55	57
Var. % 90-91	12,5	-7,5	19,0	1,7	0,0	-3,3	-21,6	71,4	-16,7	6,8	52,8	5,6
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	246	258	274	347	340	380	362	268	289	390	302	346
Var. % 90-91	-24,8	-22,8	-28,5	-17,2	-19,8	-7,5	-3,5	9,4	-14,7	-2,0	-5,3	-6,2
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	57.279	67.467	80.896	83.997	84.839	113.776	119.508	73.372	77.858	93.704	71.691	104.347
Var. % 90-91	-42,1	-25,3	-30,8	-35,6	-35,7	-13,4	-0,4	25,5	-12,3	4,6	0,2	-4,7
Pers. giurid.												
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	27.440	20.559	35.954	9.101	16.313	24.611	39.592
Var. % 90-91	197,5	-15,8	7,3	26,1	10,7	-28,3	2,9	-3,9	-59,7	-53,8	-32,5	1,7
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	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	128.149	82.167	96.022	142.492	105.654	141.216	140.067	109.326	86.959	110.017	96.302	143.939
Var. % 90-91	4,4	-23,8	-26,7	-19,4	-29,9	-16,8	0,1	14,0	-21,9	-11,9	-10,9	-3,1