

3. STATISTICHE SALTUARIE O ANNUALI

LE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI NEL 1978

Durante il 1978 sono state effettuate complessivamente 5.062 compravendite immobiliari - 436 (+ 9,6%) in più rispetto al 1977 - per un valore complessivo di 626 Mio di fr. Nel 1977 il valore dei trapassi ammontava a 485,7 Mio. L'aumento in Fr, nel 1978, è stato di 140,3 Mio, pari al 29 %.

Per interpretare questo aumento è opportuno analizzare le tendenze di questi ultimi anni, complessivamente e nelle loro diverse componenti, e cioè: chi ha venduto e chi ha acquistato.

L'evoluzione delle compravendite dal 1960

La rappresentazione grafica N.1 ci indica un'evoluzione irregolare del valore complessivo delle compravendite registrate in Ticino. Riferendoci ai valori reali (1) possiamo scomporre gli anni 60-78 in diversi periodi che grossomodo coincidono con l'andamento congiunturale e con gli interventi delle autorità, volti a correggere certe tendenze del mercato immobiliare.

La curva delle transazioni ha, più o meno, lo stesso andamento di quella relativa all'attività dell'edilizia (evoluzione della manodopera occupata nel Cantone) illustrata a pag. 61 del bollettino N. 2.

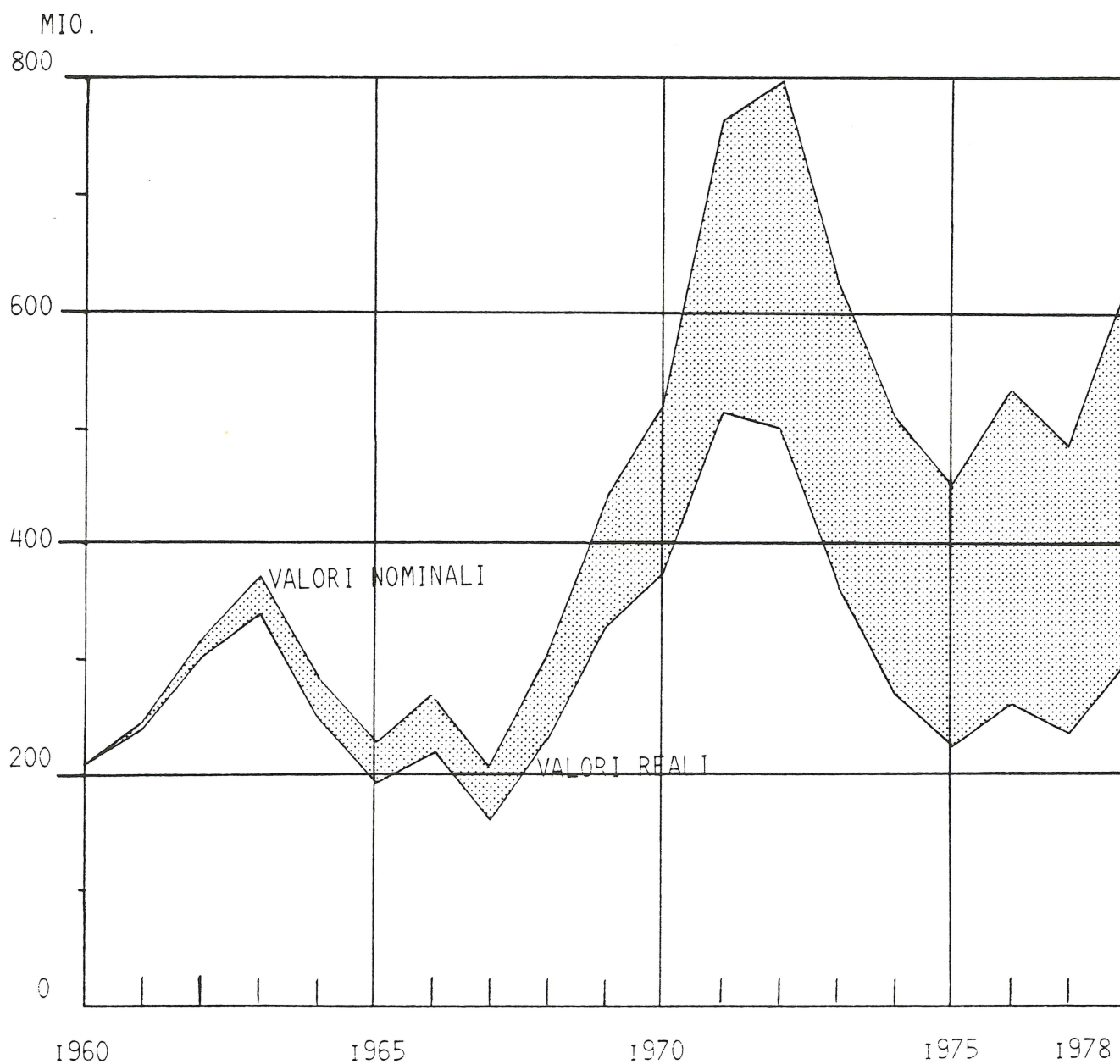
- fino al 1963 le compravendite sono aumentate sensibilmente malgrado l'entrata in vigore della legge Von Moos del 1961.

L'autorità federale, visto l'andamento degli acquisti di fondi

(1) Potere di acquisto 1960=100 utilizzando l'indice nazionale dei prezzi al consumo del 1939

GRAFICO I: EVOLUZIONE DELLE COMPRASVENDITE IMMOBILIARI DAL 1960 AL 1978 NEL CANTONE TICINO.

VALORI NOMINALI E REALI: POTERE D'ACQUISTO 1960=100 UTILIZZANDO L'INDICE NAZIONALE DEI PREZZI AL CONSUMO DEL 1939.



da parte di persone con domicilio all'estero aveva già preparato, verso la fine degli anni 50, un progetto di legge per frenare l'evoluzione di questo fenomeno. Il progetto si concretizzò nella famosa "Lex Von Moos" le cui conseguenze sono visibili confrontando, nella Tab. 1, le cifre del 1960 con quelle del 1961.

Questa legge non colpiva però le persone giuridiche i cui acquisti sono aumentati considerevolmente dopo il 1961.

Tab.1 Compravendite immobiliari: acquisti da parte di stranieri¹⁾

Anni	1960	1961	1971	1972	1973	1974	1977	1978
N.casi	764	523	992	862	275	597	403	485
Val.nom. in mio	37.2	30.2	148.8	119.3	39.0	110.7	94.6	100.2
Valore reale in mio ²⁾	37.2	29.6	100.5	75.5	22.7	58.7	45.6	47.9

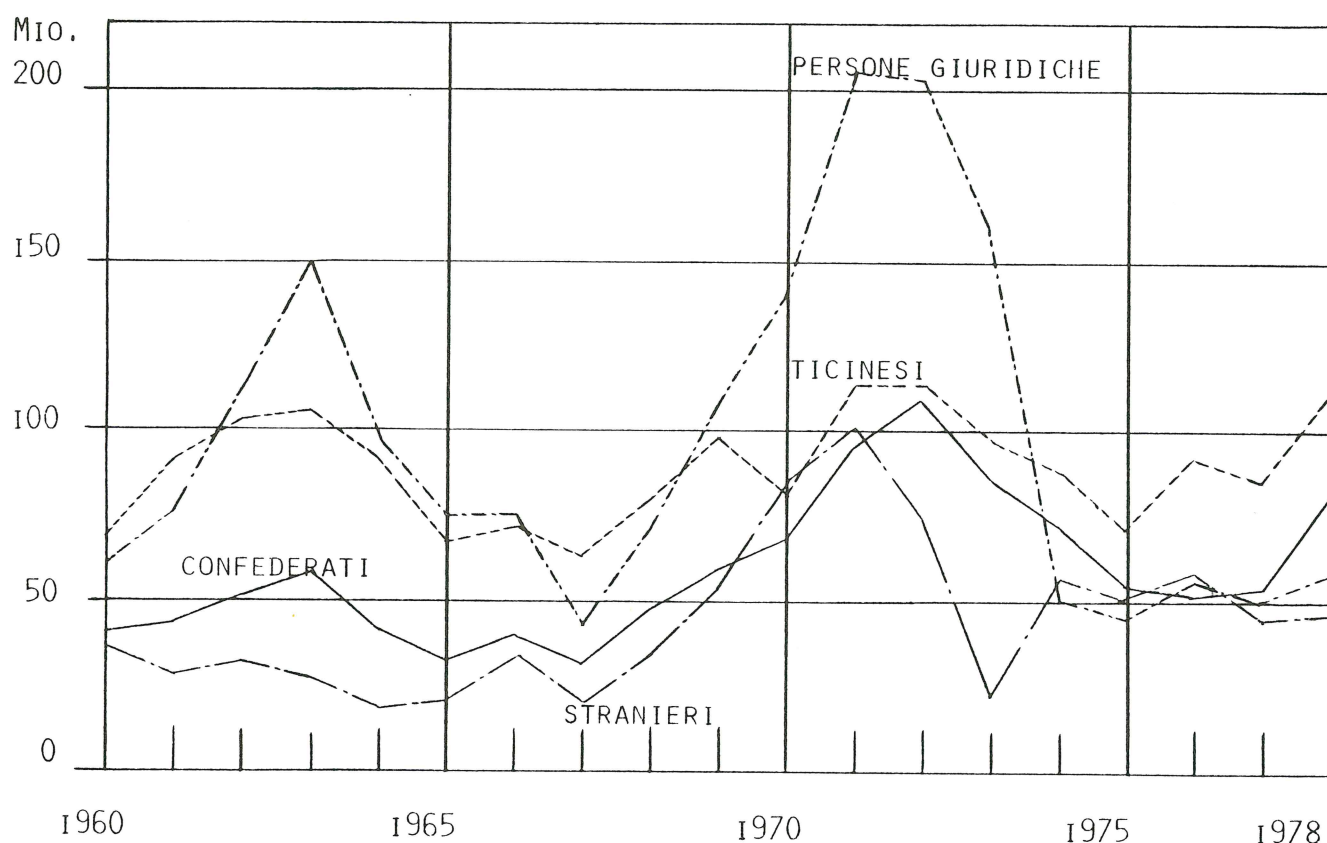
1) solo persone fisiche; non sono dunque comprese le persone giuridiche con capitale straniero.

2) vedi nota (1) a pagina 11

- dal 1963 al 1967 vi è un rovesciamento di tendenza determinato dai "decreti anticongiunturali" elaborati dal Consiglio federale per frenare il surriscaldamento economico, in particolare il decreto sulla restrizione del credito e quello sulla limitazione delle costruzioni, rimasti in vigore fino al 1967.

Questi decreti, come si può vedere dal grafico No. 2, hanno toccato tutte le categorie di acquirenti.

GRAFICO 2: ACQUISTI IMMOBILIARI DAL 1960 AL 1978, IN MILIONI DI FRANCHI: VALORI REALI 1960 = 100



- dal 1967 al 1971 i trapassi immobiliari riprendono di importanza registrando in 4 anni un aumento del 217 %. Anche se gli acquisti dei ticinesi e dei confederati sono pure aumentati sensibilmente durante questo periodo, principali responsabili della crescita sono gli stranieri e le persone giuridiche (in gran parte quindi con capitali stranieri),
- dal 1971 al 1975 : altro rovesciamento di tendenza con una diminuzione altrettanto brusca quanto l'aumento precedente. All'origine di questo nuovo andamento il decreto federale del 1972 che, nell'ambito delle misure prese per la protezione del-

la moneta, vietava l'investimento di capitali stranieri in immobili svizzeri e, l'anno seguente, la ben nota "Lex Furgler" e le successive modifiche,

- dal 1975 in poi : la recessione economica che aveva probabilmente accentuato gli effetti negativi degli interventi federali alla fine del periodo precedente sembrerebbe invece non aver frenato in modo considerevole le transazioni immobiliari di questi ultimi anni. Segnaliamo anzi una ripresa degli acquisti effettuati da ticinesi e confederati. Sono infatti quest'ultimi i responsabili del forte aumento registrato nel 1978.

Gli acquisti immobiliari effettuati da persone giuridiche sembrano invece risentire maggiormente della situazione economica. E' in fondo questa categoria di acquirenti che determina l'andamento del mercato immobiliare.

Chi ha acquistato e chi ha venduto ?

Mentre il grafico No. 3 ci dà un'idea della ripartizione degli acquirenti e dei venditori nei momenti di massima espansione o flessione del mercato immobiliare, il grafico No. 4 ci mostra il saldo, dal 1960 al 1978, degli acquisti e delle vendite delle 4 categorie prese in considerazione : i ticinesi, i confederati, gli stranieri e le persone giuridiche.

Sfortunatamente non è possibile ripartire le persone giudiche secondo criteri più funzionali per l'analisi.

Dal 1960 al 1978 il patrimonio immobiliare ticinese è diminuito di 1,2 Miliardi di franchi :	
168	Milioni sono andati ad aumentare il patrimonio dei confederati,
532	Milioni quello degli stranieri,
544	Milioni quello delle persone giuridiche

Tab.2 Acquisti immobiliari nel Cantone Ticino dal 1960 al 1978 secondo le categorie di acquirenti

Anni	Ticinesi		Confederati		Stranieri		Persone giurid.		Totale	
	a)	b)	a)	b)	a)	b)	a)	b)	a)	b)
1960	70.261	70.261	42.931	42.931	37.171	37.171	60.499	60.499	210.862	210.862
1961	94.727	93.006	45.145	44.325	30.152	29.604	77.901	76.486	247.925	243.421
1962	109.658	103.188	54.782	51.550	34.363	32.335	121.731	114.549	320.534	301.622
1963	116.508	105.945	65.290	59.372	29.914	27.201	164.172	149.288	375.884	341.805
1964	106.031	93.576	46.466	41.008	21.784	19.225	110.541	97.556	284.822	251.365
1965	77.484	66.124	38.678	33.007	24.965	21.305	88.829	75.806	229.956	196.242
1966	89.242	72.696	49.280	40.143	41.900	34.132	91.053	74.172	271.475	221.143
1967	82.030	64.231	42.940	33.623	26.379	20.655	57.158	44.756	208.507	163.266
1968	103.407	79.045	63.316	48.399	47.065	35.977	93.698	71.624	307.486	235.045
1969	130.683	97.452	81.470	60.753	86.004	64.134	145.664	108.623	443.821	330.963
1970	115.064	82.839	94.496	68.032	118.393	85.236	195.773	140.945	523.726	377.052
1971	169.202	114.318	142.311	96.150	148.844	100.563	305.129	206.154	765.486	517.185
1972	178.996	113.374	172.635	109.345	119.270	75.545	323.628	204.984	794.529	503.348
1973	168.908	98.351	148.487	86.460	38.963	22.687	274.004	159.546	630.362	367.044
1974	167.436	88.830	139.283	73.894	110.660	58.709	96.257	51.067	513.636	272.500
1975	142.866	71.046	111.451	55.424	103.512	51.475	95.182	47.333	453.011	225.278
1976	191.344	93.530	106.664	52.138	122.374	59.817	117.087	57.233	537.469	262.718
1977	177.380	85.608	112.139	54.121	94.604	45.658	101.578	49.024	485.701	234.411
1978	235.748	112.620	168.214	80.358	100.218	47.876	121.918	58.242	626.098	299.096

a) Valori nominali

b) Valori reali al potere d'acquisto del 1960

Tab. 3 Vendite immobiliari nel Cantone Ticino dal 1960 al 1978 secondo le categorie di acquirenti

Anni	Ticinesi		Confederati		Stranieri		Persone giurid.		Totale	
	a)	b)	a)	b)	a)	b)	a)	b)	a)	b)
1960	110.850	110.850	44.223	44.223	25.681	25.681	30.108	30.108	210.862	210.862
1961	146.001	143.349	40.955	40.211	20.319	19.950	40.650	39.911	247.925	243.422
1962	204.769	192.687	41.595	39.141	18.216	17.141	55.954	52.653	320.534	301.622
1963	241.362	219.480	49.391	44.913	14.035	12.763	71.096	64.650	375.884	341.805
1964	195.192	172.264	37.069	32.715	11.054	9.755	41.507	36.631	284.822	251.365
1965	141.019	120.344	37.530	32.028	15.970	13.629	35.437	30.241	229.956	196.241
1966	142.688	116.233	29.486	24.019	14.002	11.406	85.299	69.484	271.475	221.142
1967	127.645	99.950	29.001	22.708	9.225	7.224	42.634	33.383	208.507	163.265
1968	168.182	128.560	47.829	36.560	13.626	10.416	77.849	59.508	307.486	235.045
1969	237.706	177.260	67.519	50.349	23.049	17.187	115.547	86.164	443.821	330.962
1970	278.879	200.776	99.358	71.532	32.192	23.177	113.297	81.567	523.726	377.052
1971	396.894	268.153	158.480	107.073	29.741	20.093	180.371	121.866	765.486	517.185
1972	416.622	263.885	160.281	101.521	20.799	13.174	196.827	124.668	794.529	503.248
1973	283.855	165.282	119.443	64.308	14.431	8.402	221.633	129.052	630.362	367.044
1974	218.165	115.743	108.411	57.516	36.543	19.387	150.517	79.854	513.636	272.500
1975	195.207	97.074	97.661	48.566	3.449	17.155	125.646	62.483	453.011	225.278
1976	226.102	110.520	90.961	44.462	66.463	32.486	153.946	75.249	537.469	262.718
1977	238.262	114.993	85.852	41.434	64.231	30.999	97.354	46.985	485.701	234.411
1978	280.186	133.848	122.559	58.548	57.271	27.360	166.082	79.340	626.098	299.096

a) Valori nominali

b) Valori reali al potere d'acquisto del 1960

GRAFICO 3: ACQUISTI IMMOBILIARI DAL 1960 AL 1978 NEL CANTONE TICINO, IN MILIONI DI FRANCHI (VALORI REALI: 1960=100) E RIPARTIZIONE DEGLI ACQUIRENTI E DEI VENDITORI IN 4 CATEGORIE.

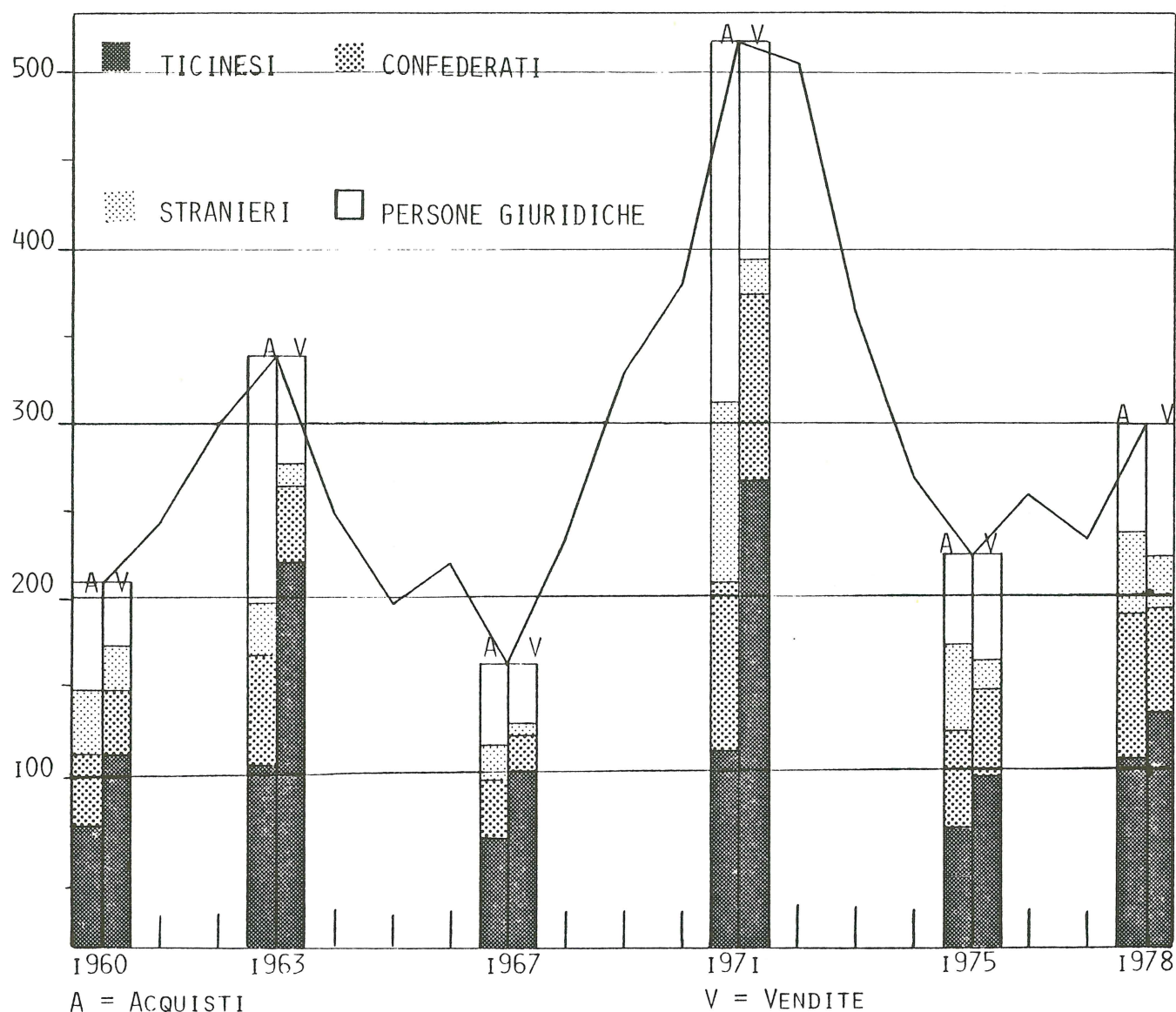
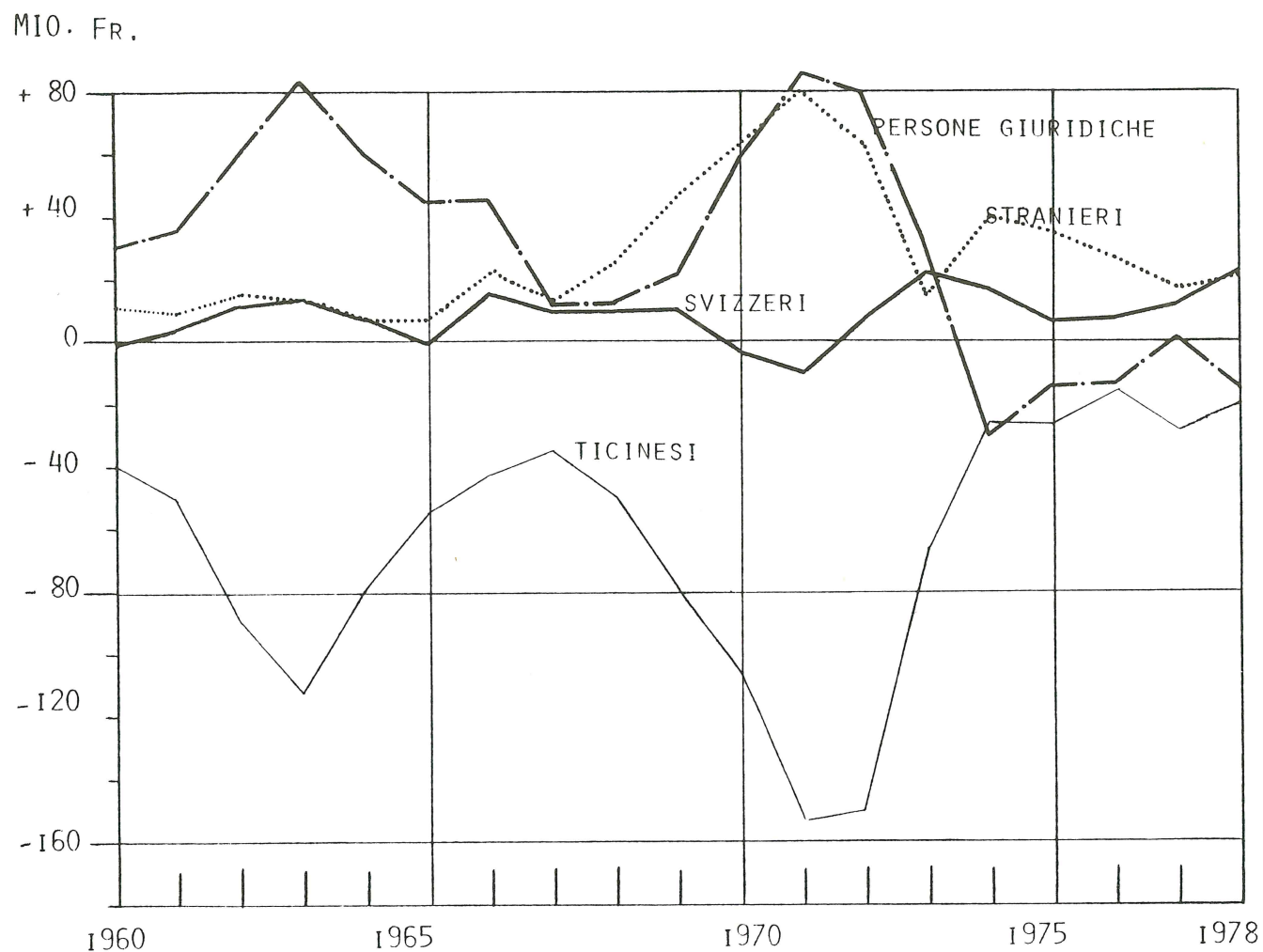


GRAFICO 4: ACQUISTI MENO VENDITE IMMOBILIARI, DAL 1960 AL 1978, NEL CANTONE TICINO, SECONDO 4 CATEGORIE DI OPERATORI. VALORI, IN MILIONI DI FRANCHI, AL POTERE DI ACQUISTO DEL 1960.



La " perdita " media annua del patrimonio ticinese si aggira attorno ai 70 milioni.

Come illustra bene il grafico No. 4 i periodi di maggiore "perdita " coincidono con quelli di massima espansione delle transazioni:

- dal 1960 al 1963, a favore esclusivamente delle persone giuridiche e quindi non necessariamente di proprietà di compagnie straniere,
- dal 1967 al 1972, ove, oltre al bilancio positivo relativo alle persone giuridiche, si aggiunge quello relativo agli stranieri i quali, in questi anni, hanno aumentato il loro patrimonio immobiliare di quasi 300 Milioni di franchi.

In questi ultimi anni il saldo delle persone giuridiche è negativo, mentre quello degli stranieri si aggira attorno ai 20 milioni di fr. E' possibile che per il Ticino un inasprimento della Legge Furgler, come recentemente preannunciato, non porti grossi cambiamenti sul mercato immobiliare. Non bisogna però dimenticare che un saldo positivo, anche piccolo, andrà sempre ad aggiungersi al patrimonio che gli stranieri hanno accumulato in questi anni acquistando i terreni e gli edifici che i ticinesi hanno voluto, o dovuto, vendere.

UFFICIO CANTONALE DI STATISTICA

Bellinzona, marzo 1979