

I TRAPASSI IMMOBILIARI NEL 1979

Durante il 1979 il valore delle compravendite registrate nel Cantone è ammontato a 759 milioni di franchi con un aumento, rispetto ai trapassi avvenuti nel 1978, di ben 133 milioni: l'aumento, in valori nominali, è quindi del 21%. Anche se consideriamo i valori reali (al potere d'acquisto del 1960), l'aumento delle compravendite rimane molto elevato e pari al 17%.

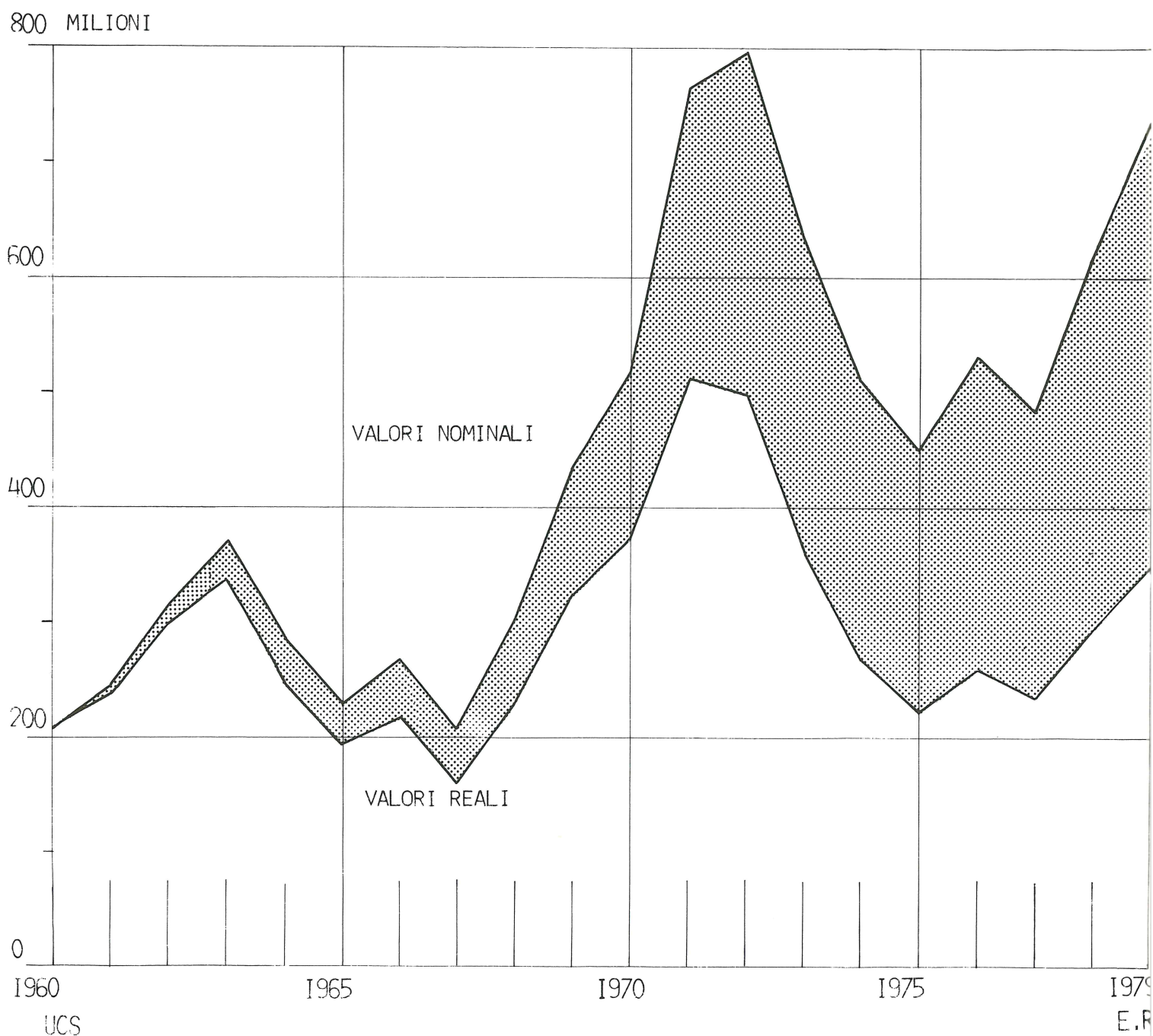
Chi ha venduto e chi ha acquistato?

Anche se, come illustrato nel grafico 2, tutte le categorie vedono aumentare gli acquisti, l'andamento delle vendite ha tendenze diverse da categoria a categoria, così che il saldo è:

- fortemente negativo per i ticinesi che, ai prezzi del 1979, hanno venduto per un valore che supera del 33% il valore degli acquisti,
- negativo anche per le persone giuridiche che, malgrado abbiano registrato un fortissimo aumento degli acquisti (+34%), hanno venduto per un valore superiore,
- largamente positivo per gli stranieri e i confederati.

GRAFICO I:

EVOLUZIONE DELLE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI DAL 1960 AL 1979 NEL CANTONE TICINO
VALORI NOMINALI E REALI: POTERE D'ACQUISTO 1960 = 100 UTILIZZANDO L'INDICE
NAZIONALE DEI PREZZI AL CONSUMO DEL 1939.



Tab. 1: Acquisti e vendite di beni immobili ripartite secondo le quattro categorie principali di operatori.

(in migliaia di franchi)			
Operatori	acquisti	vendite	saldo
Ticinesi	241.115	319.707	-78.592
Confederati	188.011	142.331	+45.680
Stranieri	116.144	74.676	+41.501
Persone giuridiche	213.748	222.304	- 8.556

Chi vende e a chi?

I dettagli degli scambi tra le diverse categorie di operatori sono contenuti nelle tabelle a pag. 137 e segg.. In questo contesto ci limitiamo ad attirare l'attenzione sui dati della seguente tabella che sintetizza la situazione rispetto al totale delle vendite di ogni operatore economico.

Tab. 2: Ripartizione percentuale delle vendite di ogni categoria di operatore tra le categorie di acquirenti.

acquirenti venditori	Ticin.	Conf.	Stran.	Pers.G.	Tot.
Ticinesi	54	16	9	21	100
Confederati	21	59	12	8	100
Stranieri	10	35	30	25	100
Persone giuridiche	13	13	22	52	100
Totale	32	25	15	28	100

Tab. 3 Acquisti immobiliari nel Cantone Ticino dal 1960 al 1979 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	51.158	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
1979	241.115	111.113	188.011	86.641	116.144	53.522	213.748	98.501	759.018	349.777

a) Valori nominali

b) Valori reali al potere d'acquisto del 1960

Tab. 4 Vendite immobiliari nel Cantone Ticino dal 1960 al 1979 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	243.421
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	196.242
1966	142.688	116.233	29.486	24.019	14.002	11.406	85.299	69.484	271.475	221.143
1967	127.645	99.950	29.001	22.708	9.225	7.224	42.634	33.383	208.507	163.266
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	330.963
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	503.348
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
1979	319.707	143.330	142.331	65.590	76.676	34.413	222.304	102.444	759.018	349.777

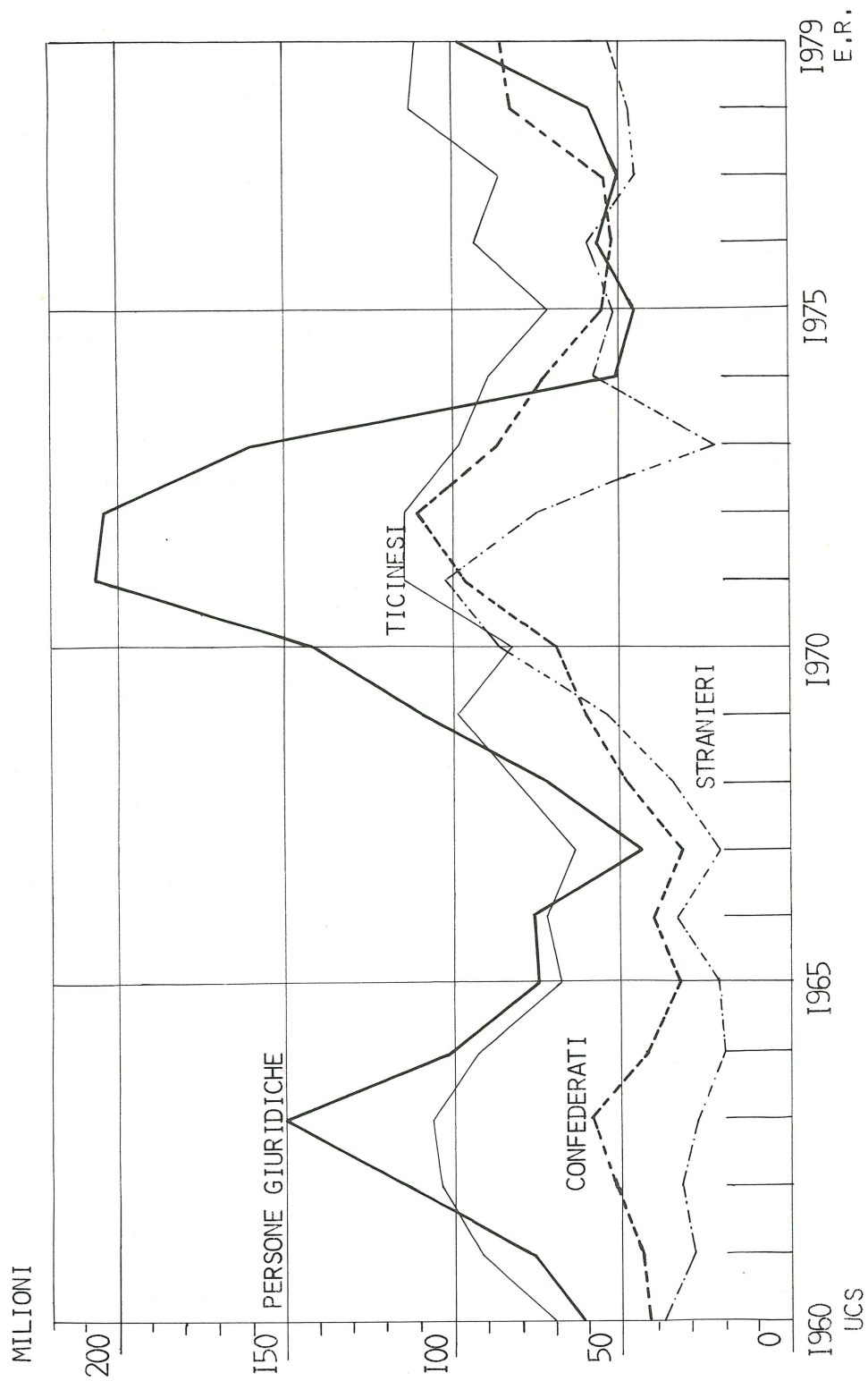
a) Valori nominali

b) Valori reali al potere d'acquisto del 1960

GRAFICO 2:

ACQUISTI IMMOBILIARI DAL 1960 AL 1979, IN MILIONI DI FRANCHI:

VALORI REALI 1960 = 100



GRAF. 11.0.5:

TRAPASSI IMMOBILIARI DAL 1960 AL 1979 NEL CANTONE TICINO, IN MILIONI DI FRANCHI (VALORI REALI :
1960 = 100) E RIPARTIZIONE DEGLI ACQUIRENTI E DEI VENDITORI IN QUATTRO CATEGORIE

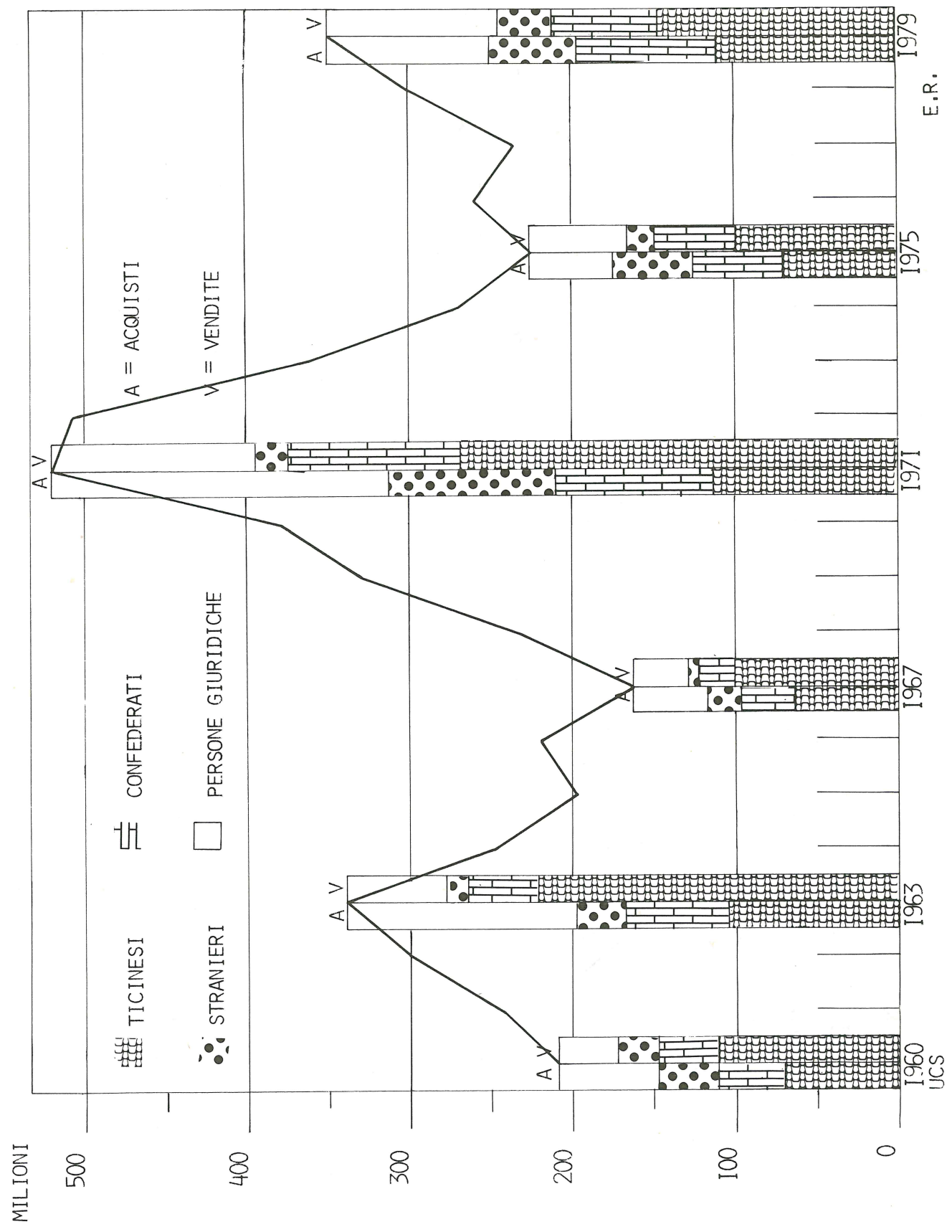
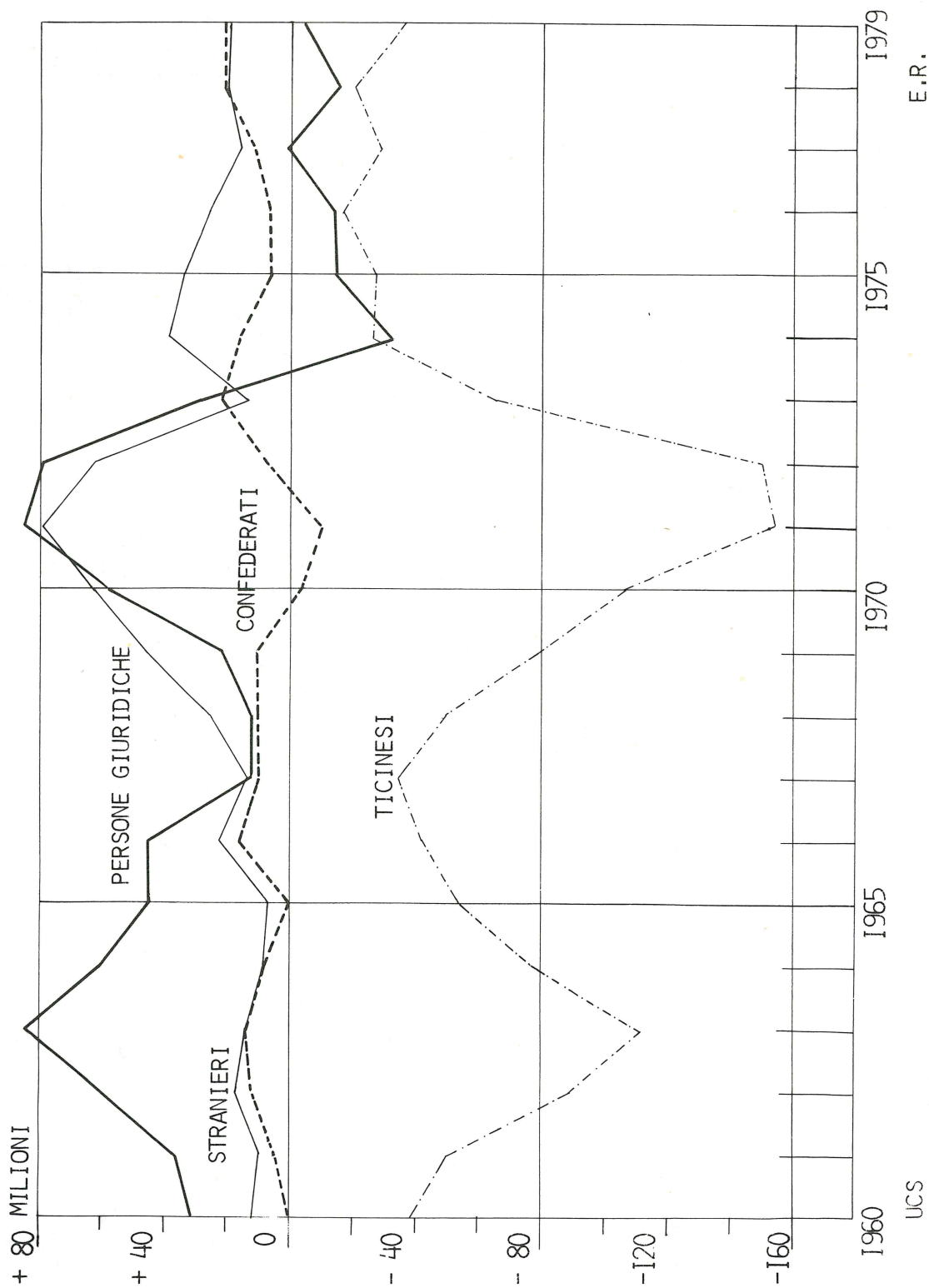


GRAFICO 4:

ACQUISTI MENO VENDITE IMMOBILIARI, DAL 1960 AL 1979 NEL CANTONE TICINO,
SECONDO QUATTRO CATEGORIE DI OPERATORI. VALORI IN MILIONI DI FRANCHI, AL
POTERE D'ACQUISTO DEL 1960



- Più della metà degli scambi di una determinata categoria avviene con la stessa categoria: ad esempio, il 54% delle vendite di ticinesi è acquistato da ticinesi.
L'eccezione costituita dagli scambi degli stranieri (solo il 30% va a stranieri) è forse indice della relazione esistente con le persone giuridiche, delle quali non abbiamo la ripartizione per nazionalità ma, si sa, sono in gran parte società straniere.
- Gli acquisti, a stranieri, da parte di ticinesi sono assai ridotti, mentre è importante la parte che gli stranieri vendono ai confederati: il 35%.

Le compravendite nei distretti

Per la prima volta abbiamo ripartito i dati negli otto distretti ticinesi. I dati, che ci sono stati richiesti da numerosi interessati, figurano nella parte blu, a partire da pag. 137

La tabellina seguente riassume la situazione globale.

Tab. 5 Compravendite immobiliari avvenute durante il 1979
ripartite per distretto (in migliaia di franchi).

Distretto	Valore totale (prezzi 1979)	Ripartizione percentuale
Mendrisio	61.479	8,1
Lugano	315.418	41,6
Locarno	247.901	32,5
Valle Maggia	10.360	1,4
Bellinzona	99.364	13,1
Riviera	6.347	0,8
Blenio	8.632	1,1
Leventina	10.517	1,4
Totale	759.018	100,0

Tab. 6: Ripartizione degli acquisti effettuati dalle diverse categorie di compratori nei diversi distretti

Distretti	Tici- nesi	Con- fede- rati	Ita- lia- ni	Ger- mani- ci	Altri stra- nieri	Pers. giu- ridi- che	To- tale
Mendrisio	17,3	3,3	0,7	3,4	0,6	5,1	8,1
Lugano	38,1	37,2	75,8	41,5	46,7	43,6	41,6
Locarno	21,7	50,9	14,9	54,8	50,3	23,0	32,5
Valle Maggia	2,2	2,4	0,1	0,3	0,2	0,1	1,4
Bellinzona	13,3	4,6	3,6	-	1,6	26,7	13,1
Riviera	1,8	0,5	2,7	-	0,1	0,2	0,8
Blenio	2,5	0,5	-	-	0,5	0,7	1,1
Leventina	3,1	0,6	2,2	-	-	0,6	1,4
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tab. 7: Ripartizione delle vendite nei distretti secondo l'origine dell'acquirente

Distretti	Tici- nesi	Con- fede- rati	Ita- lia- ni	Ger- mani- ci	Altri stra- nieri	Pers. giu- ridi- che	To- tale
Mendrisio	67,7	10,2	0,4	3,7	0,1	17,9	100,0
Lugano	29,1	22,2	8,0	9,0	2,1	29,6	100,0
Locarno	21,3	38,7	2,0	15,2	2,9	19,9	100,0
Valle Maggia	50,8	44,2	0,2	2,3	0,3	2,2	100,0
Bellinzona	32,4	8,7	1,2	-	0,2	57,5	100,0
Riviera	66,4	12,5	14,0	-	0,2	6,9	100,0
Blenio	70,2	11,9	-	-	0,8	17,1	100,0
Leventina	72,1	10,2	7,1	-	-	10,6	100,0
Totale	31,8	24,8	4,4	9,0	1,9	28,1	100,0

Come si vede le compravendite registrate nei distretti di Lugano e di Locarno rappresentano i 3/4 dei trapassi totali. La ripartizione nei distretti secondo la categoria, è un dato significativo del tipo di transazione operato (vedi le Tab. 6 e 7):

- mentre che gli acquisti dei ticinesi si ripartiscono, ovviamente, su tutto il territorio cantonale, quelli delle altre categorie non hanno una distribuzione territoriale uniforme ma si concentrano in un distretto più che in un altro;
- gli acquisti degli stranieri si concentrano nei distretti di Lugano e di Locarno;
- confederati e germanici prediligono nettamente il locarnese, mentre che gli italiani acquistano quasi esclusivamente nel luganese;
- anche le persone giuridiche prediligono il luganese e, in misura minore, il locarnese. La percentuale elevata che si registra, per questa categoria, nel distretto di Bellinzona si spiega con il fatto che la categoria comprende anche gli acquisti e le vendite del settore pubblico.

UFFICIO CANTONALE DI STATISTICA

Bellinzona, marzo 1980