I TRAPASSI IMMOBILIARI NEL 1980

Nel 1980 il valore dei trapassi immobiliari ha sfiorato il miliardo: sono state infatti registrate compravendite per un ammontare di 985,059 milioni di franchi contro i 759,018 milioni del 1979 (+29,8%). Questo incremento, pur essendo leggermente gonfiato da un tasso di inflazione medio annuale del 4,0% nel 1980 (ai prezzi del 1979 il volume globale dei trapassi ammonterebbe a 946,963 milioni di franchi), è da considerarsi come eccezionale.
Prima di avanzare qualsiasi considerazione è però indispensabile conoscere l'importanza dei flussi d'acquisto e di vendita dei singoli operatori nonché la suddivisione spaziale del volume globale delle compravendite. A questo scopo riportiamo nelle pagine seguenti alcune tabelle e grafici con le ripartizioni summenzionate.
Per garantire una certa continuità si è inoltre cercato di mantenere, sia nel commento che nella presentazione dei dati statistici, lo stesso schema adottato l'anno scorso (vedi "Informazioni statistiche" n° 3, 1980).

A pagina 49 del presente documento il lettore interessato troverà poi le tabelle dettagliate con la suddivisione per distretti.

1. Gli acquisti e le vendite per operatore

Le tabelle 1 e 2 riportano la serie cronologica degli acquisti e delle vendite per operatore intervenute nel nostro Cantone dal 1960.
Questi stessi dati sono stati illustrati graficamente da pag. 8 a pag 11.

Tab. n° 1: Acquisti immobiliari nel Cantone Ticino dal 1960 al 1980 secondo le categorie di acquirenti

(in migliaia di franchi)

Anni	Ticinesi		Confederati		Stranieri		Persone giuridiche		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	93'052	45'145	44'347	30'152	29'619	77'901	76'523	247'925	243'541
1962	109'658	103'256	54'782	51'584	34'363	32'357	121'731	114'624	320'534	301'821
1963	116'508	106'013	65'290	59'408	29'914	27'219	164'172	149'383	375'884	342'023
1964	106'031	93'584	46'466	41'011	21'784	19'227	110'541	97'565	284'822	251'387
1965	77'484	66'169	38'678	33'030	24'965	21'319	88'829	75'857	229'956	196'375
1966	89'242	72'732	49'280	40'163	41'900	34'148	91'053	74'208	271'475	221'251
1967	82'030	64'236	42'940	33'626	26'379	20'657	57'158	44'760	208'507	163'279
1968	103'407	79'057	63'316	48'407	47'065	35'982	93'698	71'635	307'486	235'081
1969	130'683	97'671	81'470	60'889	86'004	64'278	145'664	108'867	443'821	331'705
1970	115'064	82'899	94'496	68'081	118'393	85'297	195'773	141'047	523'726	377'324
1971	169'202	114'326	142'311	96'156	148'844	100'570	305'129	206'168	765'486	517'220
1972	178'996	113'432	172'635	109'401	119'270	75'583	323'628	205'088	794'529	503'504
1973	168'908	98'546	148'487	86'632	38'963	22'732	274'004	159'862	630'362	367'772
1974	167'436	88'873	139'283	73'929	110'660	58'737	96'257	51'092	513'636	272'631
1975	142'866	71'042	111'451	55'421	103'512	51'473	95'182	47'331	453'011	225'267
1976	191'344	93'567	106'664	52'158	122'374	59'841	117'087	57'255	537'469	262'821
1977	177'380	85'608	112'139	54'121	94'604	45'659	101'578	49'024	485'701	234'412
1978	235'749	112'637	168'214	80'370	100'217	47'882	121'918	58'250	626'098	299'139
1979	241'115	111'164	188'011	86'681	116'144	53'547	213'748	98'547	759'018	349'939
1980	322'902	143'067	267'705	118'611	232'632	103'071	161'820	71'697	985'059	436'446

a) Valori nominali
b) Valori reali al potere d'acquisto del 1960 (media annuale)

Tab. n° 2: Vendite immobiliari nel Cantone Ticino dal 1960 al 1980 secondo le categorie di acquirenti

(in migliaia di franchi)

Anni	Ticinesi		Confederati		Stranieri		Persone giuridiche		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	143'419	40'955	40'231	20'319	19'960	40'650	39'931	247'925	243'541
1962	204'769	192'814	41'595	39'167	18'216	17'153	55'954	52'687	320'534	301'821
1963	241'362	219'620	49'391	44'942	14'035	12'770	71'096	64'691	375'884	342'023
1964	195'192	172'279	37'069	32'717	11'054	9'756	41'507	36'635	284'822	251'387
1965	141'019	120'426	37'530	32'050	15'970	13'638	35'437	30'262	229'956	196'376
1966	142'688	116'290	29'486	24'030	14'002	11'412	85'299	69'519	271'475	221'251
1967	127'645	99'957	29'001	22'711	9'227	7'225	42'634	33'386	208'507	163'279
1968	168'182	128'579	47'829	36'567	13'626	10'417	77'849	59'518	307'486	235'081
1969	237'706	177'658	67'519	50'463	23'049	17'226	115'547	86'358	443'821	331'705
1970	278'879	200'921	99'358	71'584	32'192	23'193	113'297	81'626	523'726	377'324
1971	396'894	268'172	158'480	107'081	29'741	20'095	180'371	121'872	765'486	517'220
1972	416'622	264'019	160'281	101'572	20'799	13'181	196'827	124'732	794'529	503'504
1973	283'855	165'610	110'443	64'436	14'431	8'419	221'633	129'307	639'362	367'772
1974	218'165	115'799	108'411	57'543	36'543	19'397	150'517	79'892	513'636	272'631
1975	195'207	97'070	97'661	48'564	34'497	17'154	125'646	62'479	453'011	225'267
1976	226'102	110'563	90'961	44'480	66'460	32'499	153'946	75'279	537'469	262'821
1977	238'264	114'992	85'852	41'434	64'231	31'000	97'354	46'986	485'701	234'412
1978	280'186	133'868	122'559	58'557	57'271	27'363	166'082	79'351	626'098	299'139
1979	319'707	147'398	142'331	65'621	74'676	34'429	222'304	102'491	759'018	349'939
1980	437'274	193'741	204'895	90'782	124'200	55'029	218'690	96'894	985'059	436'446

a) Valori nominali
b) Valori reali al potere d'acquisto del 1960 (media annuale)

GRAFICO 1:

evoluzione delle compravendite immobiliari dal 1960 al 1980 nel Cantone Ticino, valori nominali e reali (base 1960).

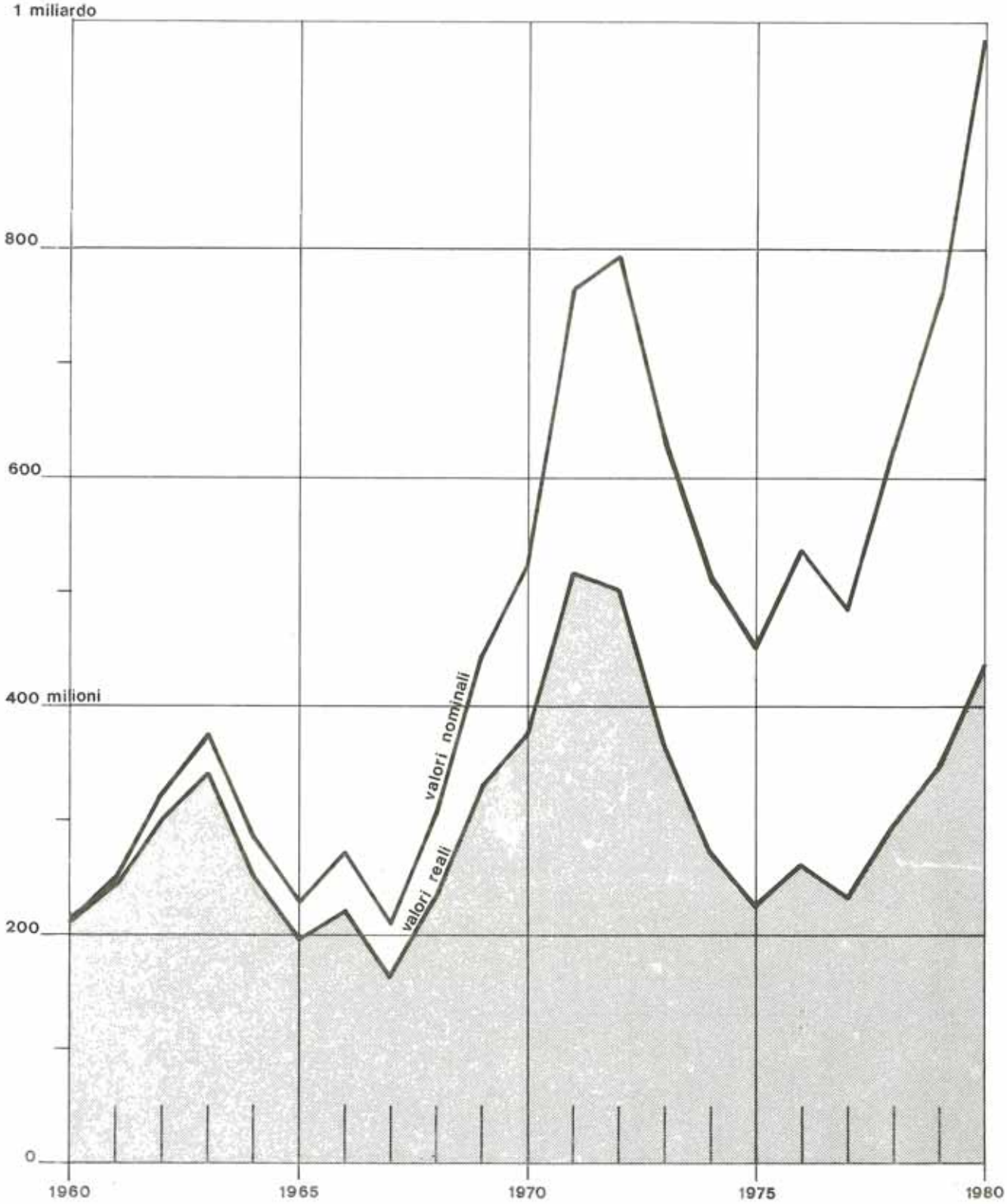


GRAFICO N. 2 :

acquisti immobiliari dal 1960 al 1980 nel Cantone Ticino secondo quattro categorie di operatori. Valori reali in milioni di franchi (1960 = 100).

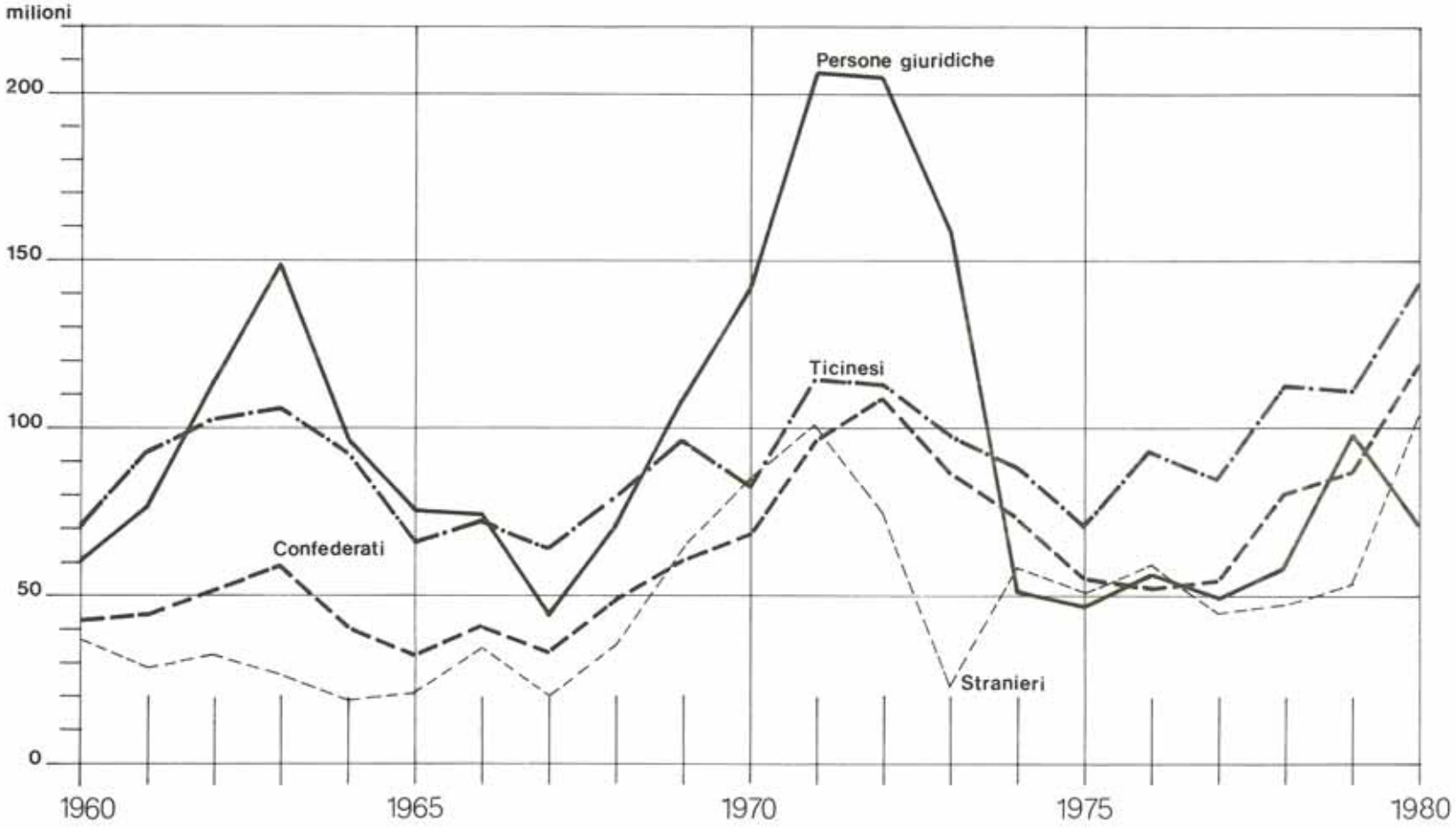


GRAFICO 3:

Trapassi immobiliari dal 1960 al 1980 nel Cantone Ticino, in milioni di franchi (valori reali: 1960 = 100) e ripartizione degli acquirenti e dei venditori in quattro categorie.

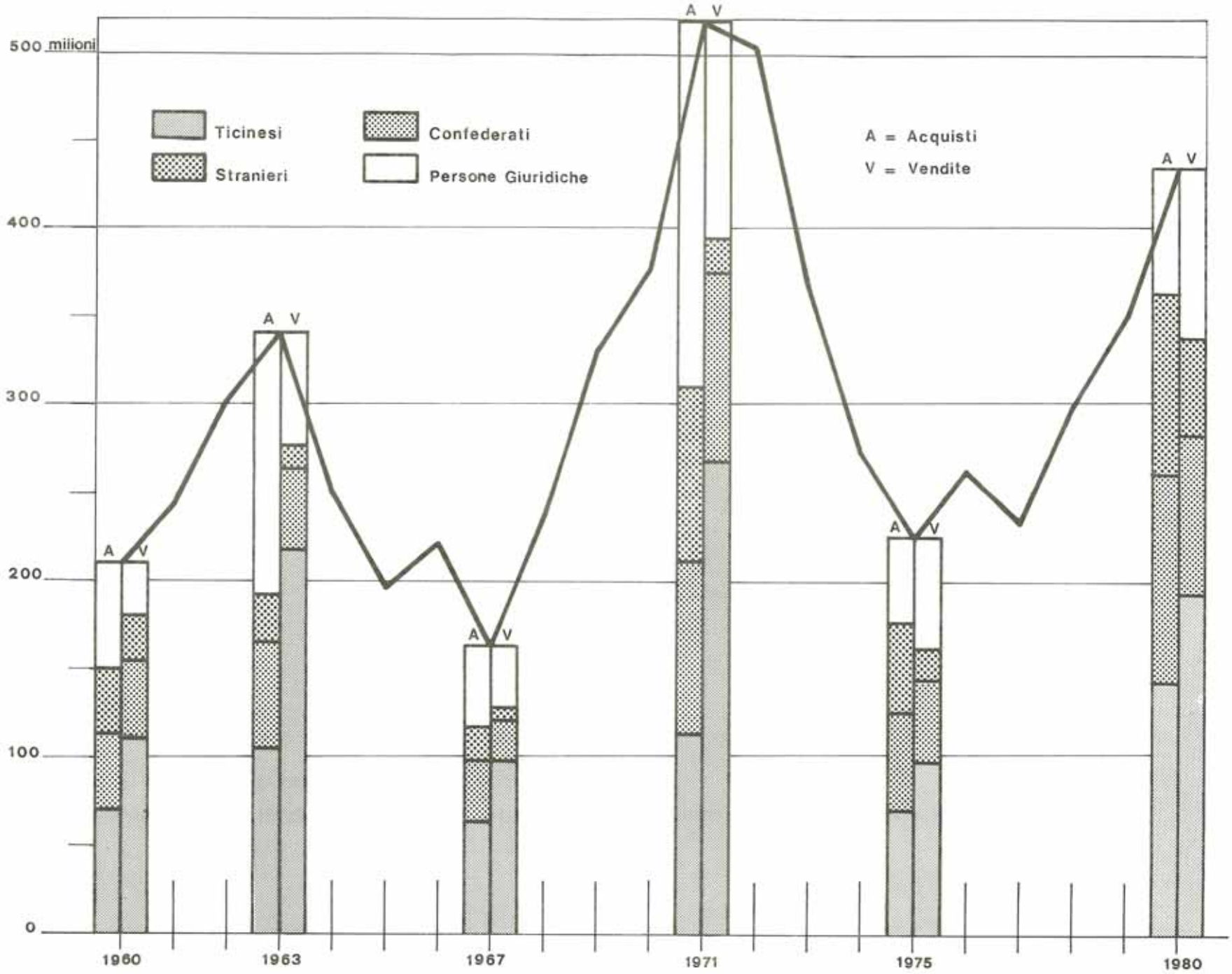
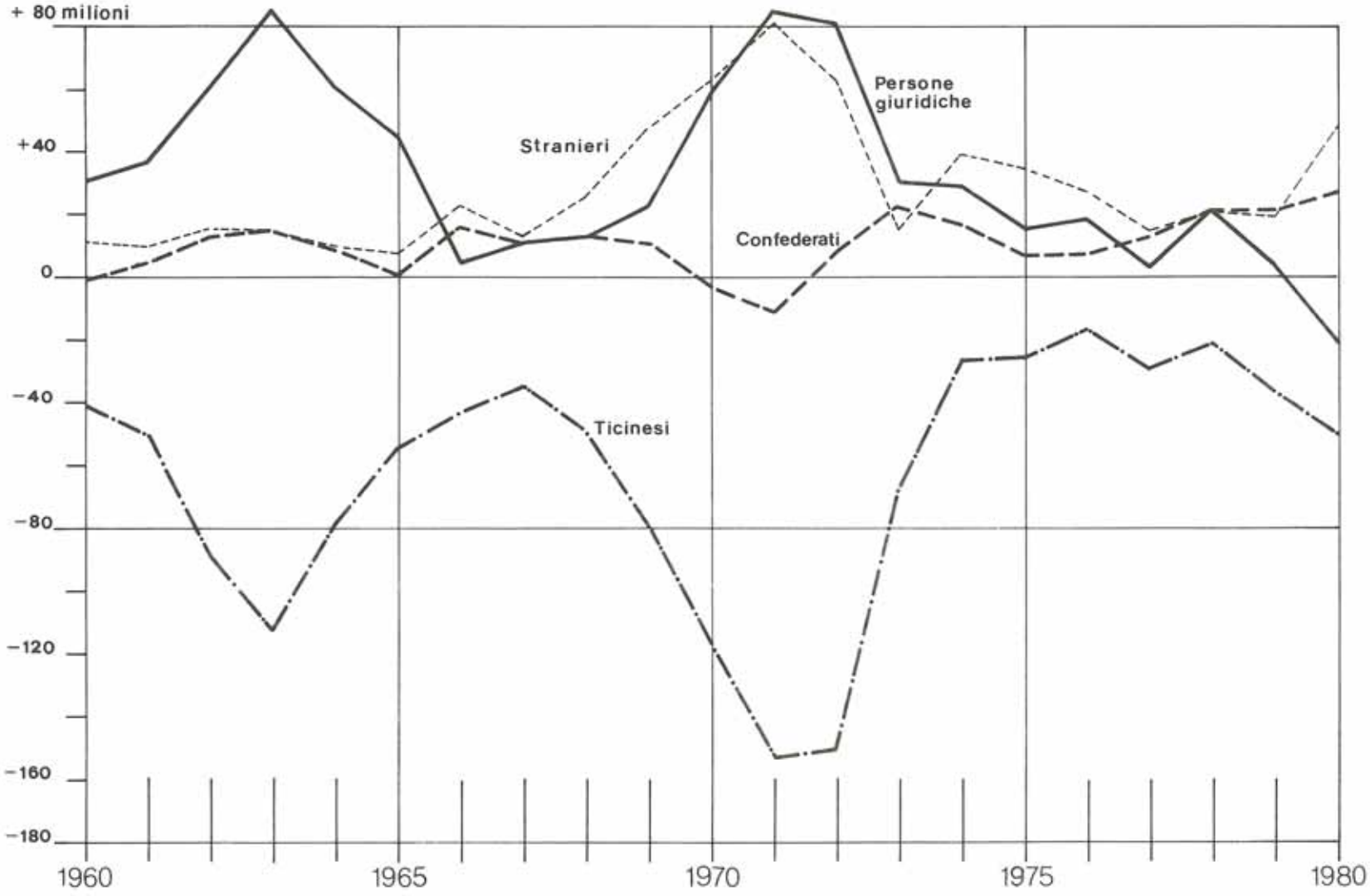


GRAFICO N.4 :

acquisti meno vendite immobiliari dal 1960 al 1980 nel Cantone Ticino secondo quattro categorie di operatori. Valori reali in milioni di franchi (1960 = 100).



Non commentiamo volutamente l'evoluzione di queste grandezze durante il periodo 1960/1978 in quanto già oggetto di un articolo apparso nel bollettino n° 3, 1979; ci limiteremo perciò ad una breve analisi dei dati più recenti a nostra disposizione e relativi all'anno appena trascorso.

In termini nominali (vedi tab. 1) tutti gli operatori tranne le persone giuridiche hanno accusato nel 1980 un aumento del volume degli acquisti rispetto al 1979. In valori reali ai prezzi del 1960 le tendenze restano immutate: le persone giuridiche vedono però i loro acquisti diminuire ancora più fortemente (da -24,3% in termini nominali a meno -27,2%), mentre che gli altri operatori denunciano incrementi logicamente inferiori.
Medesima situazione per le vendite, aumentate, sempre rispetto al 1979, per tutte le categorie ad eccezione delle persone giuridiche.
L'incremento percentualmente più alto rispetto all'anno scorso è stato registrato dagli stranieri sia dal punto di vista degli acquisti che delle vendite. Data l'importanza particolare che questa categoria riveste nel nostro Paese, importanza che ha richiesto già da tempo l'introduzione di basi giuridiche per regolamentare la situazione limitando la vendita di immobili a persone non residenti in Svizzera, abbiamo ritenuto opportuno riportare in una tabella l'evoluzione dei trapassi di stranieri e persone giuridiche (composte in gran parte da società straniere) nel Ticino e nei diversi distretti per gli anni 1979 e 1980 (vedi tabella 3).
Precisiamo però che le transazioni fatte da stranieri non possono essere suddivise tra domiciliati e non domiciliati.
Sia il summenzionato forte aumento delle compravendite di stranieri che la diminuzione dei trapassi delle persone giuridiche, sempre rispetto allo scorso anno, sono chiaramente visibili anche a livello regionale (tab. 3). Le alte variazioni positive registrate in tutti i distretti per gli stranieri indicano un incremento generalizzato degli scambi di questa categoria, incremento cifrabile per l'insieme del Cantone attorno al 100% per gli acquisti e al 66% per le vendite.

Tab. n° 3: Ripartizione dei trapassi immobiliari di stranieri e persone giuridiche nei diversi distretti per gli anni 1979 e 1980 in valori nominali

(in migliaia di franchi)

Distretti		Stranieri				Persone giuridiche			
		Acquisti		Vendite		Acquisti		Vendite	
		Ass.	Variaz. %	Ass.	Variaz. %	Ass.	Variaz. %	Ass.	Variaz. %
Mendrisio	1979	2'615		80		11'012		6'329	
	1980	2'702	+ 3,3	671	+738,8	28'583	+159,6	27'667	+337,1
Lugano	1979	60'401		34'482		93'217		96'819	
	1980	113'083	+ 87,2	55'634	+ 61,3	87'803	-5,8	103'604	+ 7,0
Locarno	1979	49'661		39'370		49'164		66'475	
	1980	109'962	+121,4	65'034	+ 65,2	23'662	-51,9	71'105	+ 7,0
Vallemaggia	1979	295		181		226		2'488	
	1980	969	+ 28,5	318	+ 75,7	522	+131,0	728	-70,7
Bellinzona	1979	1'451		288		57'095		46'217	
	1980	3'153	+ 17,3	1'893	+557,3	12'084	-78,8	10'626	-77,0
Riviera	1979	901		0		439		1'871	
	1980	1'030	+ 14,3	18	.	4'465	+917,1	2'354	+ 25,8
Blenio	1979	75		0		1'475		1'197	
	1980	587	+682,7	44	.	777	-47,3	681	-43,1
Leventina	1979	745		275		1'120		908	
	1980	1'146	+ 53,8	588	+113,8	3'924	+250,4	1'925	+112,0
Cantone	1979	116'144		74'674		213'748		222'304	
	1980	232'632	+100,3	124'200	+ 66,3	161'820	- 24,3	218'680	- 1,6

Tab. n° 4 Acquisti e vendite immobiliari secondo l'origine degli operatori nel Cantone negli anni 1979 e 1980, in valori nominali

(in migliaia di franchi)

Anno	Ticinesi ass.	var. %	Confederati ass.	var. %	Stranieri: Totale ass.	var. %	Stranieri: Italiani ass.	var. %	Stranieri: Germanici ass.	var. %	Stranieri: Altri stranieri ass.	var. %	Persone giuridiche ass.	var. %	TOTALE GENERALE ass.	var. %
ACQUISTI																
1979	241'115		188'011		116'144		33'357		68'423		14'364		213'748		759'018	
		+ 33,9		+ 42,4		+100,3		+ 65,9		+111,1		+128,7		- 24,6		+ 29,8
1980	322'902		267'705		232'632		55'325		144'459		32'848		161'820		985'059	
VENDITE																
1979	319'707		142'331		74'676		15'887		45'326		13'463		222'304		759'018	
		+ 36,8		+ 44,0		+ 66,3		+ 39,6		+ 68,7		+ 89,7		- 1,6		+ 28,9
1980	437'274		204'895		124'200		22'180		76'484		25'536		218'690		985'059	

Come si può inoltre notare dalla tabella 4, questo aumento è da attribuire in gran parte ai Germanici in quanto, anche se percentualmente questa categoria accusa un rialzo inferiore al gruppo "altri stranieri", in valori assoluti vi è un contributo notevole specialmente per quanto attiene agli acquisti.
Visto poi che anche i Confederati hanno rafforzato, nel 1980 rispetto al 1979, il loro ruolo all'interno delle transazioni immobiliari nel nostro Cantone, appare chiaro come queste due categorie in particolare abbiano approfittato della recente apertura della galleria stradale del San Gottardo.

Le persone giuridiche accusano invece una diminuzione degli acquisti nei distretti di Bellinzona (-78,8%), Locarno (-51,9%), Blenio (-47,3%) e Lugano (-5,8%) e delle vendite nei distretti di Bellinzona (-77,0%), Vallemaggia (-70,7%) nonché Blenio (-43,1%). I risultati di queste regioni prevalgono sugli altri per cui a livello cantonale il volume degli acquisti regredisce del 24,3% e quello delle vendite dell'1,6% (vedi tab.3).
Ciò è dovuto molto probabilmente a un regresso dei trapassi effettuati dall'Ente pubblico (incluso anch'esso nella categoria delle persone giuridiche), la cui importanza nell'ambito delle transazioni è particolarmente sentita nel Sopraceneri.

Per quanto attiene al saldo, indicatore che ci permette di conoscere il risultato finale degli "scambi" intervenuti tra le diverse categorie, rimandiamo al grafico 4 e alla tabella 5.

Si nota come i ticinesi e le persone giuridiche perdano parte del loro patrimonio immobiliare a favore dei confederati e degli stranieri. Questo fenomeno, se non nuovo per i ticinesi (nell'ultimo ventennio il valore delle loro proprietà immobiliari si è ridotto di l'332,9 milioni di franchi; ne hanno approfittato i confederati, gli stranieri e le perso-

ne giuridiche, che hanno visto il loro patrimonio aumentare rispettivamente di 218,2, 599,4 e 515,3 milioni di franchi) è tuttavia relativamente recente per le persone giuridiche. Praticamente queste due categorie hanno venduto, nel 1980, per un valore del 35% circa superiore al valore dei loro acquisti, mentre i confederati e gli stranieri hanno speso il 30,7% rispettivamente l'87,3% in più di quanto abbiano ricavato dalle vendite.

Tab. n° 5: Acquisti e vendite di beni immobili ripartiti secondo le quattro categorie principali di operatori

(in migliaia di franchi)

Operatori	Acquisti	Vendite	Saldo
Ticinesi	322'902	437'274	-114'372
Confederati	267'705	204'895	+62'810
Stranieri	232'632	124'200	+108'432
Persone giuridiche	161'820	218'690	-56'870
Totale	985'059	985'059	0

2. I flussi tra i diversi operatori

In questo paragrafo si vuole mettere in risalto le eventuali tendenze degli operatori a scambiare beni immobili tra di loro.

La tab. 6 riprende, per ogni venditore, la ripartizione percentuale del valore delle proprie vendite tra i diversi acquirenti.

Si può osservare come quasi sempre ogni operatore tenda a

Tab. n° 6: Ripartizione percentuale delle vendite di ogni categoria di operatore tra le categorie di acquirenti

Acquirenti / Venditori	Ticinesi	Confederati	Stranieri	Persone giurid.	Totale
Ticinesi	53	17	15	15	100,0
Confederati	19	61	12	8	100,0
Stranieri	13	26	53	8	100,0
Persone giuridiche	17	16	35	32	100,0
Totale	33	27	24	16	100,0

trattare con rappresentanti della propria categoria; ciò vale per il 53% del valore delle transazioni di beni immobili di ticinesi e stranieri, mentre che per i confederati questa proporzione è del 61%.
Eccezione: le persone giuridiche, che ripartiscono quasi equamente il valore delle loro vendite tra stranieri e altre persone giuridiche.
Ciò è abbastanza normale, vista l'esistenza di una stretta relazione tra quest'ultime e gli stranieri, relazione dovuta all'inclusione nelle persone giuridiche di società con capitale estero. Non ritroviamo tuttavia il medesimo rapporto se consideriamo il flusso inverso; solo l'8% infatti delle vendite fatte da stranieri ha trovato quale acquirente una persona giuridica.

3. I trapassi immobiliari nei distretti

A complemento del dettagliato allegato statistico inserito a pagina 49 del presente bollettino, riportiamo qui di se-

guito delle tabelle che sintetizzano la situazione a livello dei diversi distretti:

Tab. n° 7: Compravendite immobiliari avvenute durante il 1980 ripartite per distretto (in migliaia di franchi)

Distretto	Valore totale (prezzi 1980)	Ripartizione percentuale 1980	(1979)
Mendrisio	88'676	9,0	(8,1)
Lugano	459'700	46,7	(41,6)
Locarno	319'166	32,4	(32,5)
Valle Maggia	9'899	1,0	(1,4)
Bellinzona	67'234	6,8	(13,1)
Riviera	12'604	1,3	(0,8)
Blenio	11'876	1,2	(1,1)
Leventina	15'904	1,6	(1,4)
Cantone	985'059	100,0	(100,0)

Risulta evidente dai dati qui sopra esposti come nei distretti di Lugano e Locarno abbia luogo la maggior parte delle transazioni immobiliari.
Se nel 1979 in questi due distretti si concentravano circa i 3/4 dei trapassi, nel 1980 questa parte, grazie al Luganese, è ancora aumentata e raggiunge ormai quasi i 4/5.
Il distretto di Bellinzona vede invece praticamente dimezzare la propria parte all'interno del valore globale delle compravendite avvenute nel Ticino: dal 13,1% del 1979 passa infatti al 6,8% nel 1980. La Vallemaggia conosce una diminuzione di 0,4 punti (dall'1,4 all'1%) e il Locarnese di 0,1 punti. Questo regresso va a favore dei distretti di Lugano (dal 41,6 al 46,7%), di Mendrisio (dall'8,1% nel 1979 al 9% nel 1980), Riviera (0,8% e 1,3%), Blenio (1,1% e 1,2%) nonché Leventina (1,4% e 1,6%).

Vediamo da ultimo la ripartizione percentuale delle varie categorie di acquirenti e venditori nei diversi distretti (tabelle 8 e 9), nonché la suddivisione del totale delle compravendite nei singoli distretti secondo i sei operatori con lo statuto d'acquirente (tab.10) rispettivamente di venditore (tab.11).
Si nota come in ogni distretto alcune categorie prevalgono nettamente su altre (tab.8 e 9).
Il Luganese, per esempio, nel quale è concentrato il 46,7% del valore totale delle compravendite, denuncia un'altissima rappresentanza di operatori italiani che, come compratori, concentrano il 75,3% del valore globale dei loro acquisti fatti nel nostro Cantone in questo distretto. I Germanici invece prediligono il Locarnese: il 63% dei loro acquisti è stato effettuato in questa regione.
Gli acquirenti ticinesi, pur agendo logicamente a livello di tutto il territorio cantonale, sono proporzionalmente più importanti nel Mendrisiotto, nel Bellinzonese e nei distretti di montagna, ciò che non è il caso per il Luganese e, in particolare, per il Locarnese. Se osserviamo ad esempio il distretto di Bellinzona, nel quale si svolge il 6,8% del valore globale dei trapassi nel Cantone, notiamo che questa percentuale è superata di 5,6 punti se consideriamo il valore degli acquisti fatti dai ticinesi in questa regione in rapporto al valore totale degli acquisti di questa categoria nel Cantone.

La ripartizione del totale dei trapassi immobiliari nei singoli distretti per operatore è riportata, come già accennato, alle tabelle 10 e 11. Risulta subito evidente come in tutti i distretti i ticinesi, quali venditori, prevalgano su tutte le altre categorie. Seguono le persone giuridiche e i confederati. Gli stranieri invece, sia a livello cantonale che delle varie regioni, si ritrovano con tassi ridotti.
Considerando gli operatori quali acquirenti ritroviamo, in linea di massima, la medesima situazione vista sopra.

Tab. n° 8: Ripartizione degli acquisti effettuati dalle diverse categorie di compratori nei diversi distretti

Distretti	Ticinesi	Confederati	Italiani	Germanici	Altri stranieri	Persone giuridiche	Totale
Mendrisio	14,2	4,3	2,9	0,5	1,3	17,7	9,0
Lugano	44,2	43,4	75,3	36,0	59,2	54,3	46,7
Locarno	21,2	43,8	11,6	63,2	37,3	14,6	32,4
Valle Maggia	1,4	1,4	0,5	0,2	1,1	0,3	1,0
Bellinzona	12,4	4,4	5,7	-	-	7,5	6,8
Riviera	1,5	0,9	1,8	-	0,1	2,7	1,3
Blenio	2,2	1,3	0,5	-	0,9	0,5	1,2
Leventina	2,9	0,5	1,7	0,1	0,1	2,4	1,6
Cantone	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tab. n° 9: Ripartizione delle vendite effettuate dalle diverse categorie di venditori nei diversi distretti

Distretti	Ticinesi	Confederati	Italiani	Germanici	Altri stranieri	Persone giuridiche	Totale
Mendrisio	12,5	2,7	1,7	-	1,1	12,6	9,0
Lugano	44,5	51,8	68,6	31,4	64,3	47,4	46,7
Locarno	23,6	38,9	22,0	68,4	30,6	32,5	32,4
Valle Maggia	1,6	1,0	-	-	1,3	0,3	1,0
Bellinzona	10,8	3,6	5,9	0,2	1,7	4,9	6,8
Riviera	2,0	0,8	0,1	-	-	1,1	1,3
Blenio	2,2	0,6	-	-	0,2	0,3	1,2
Leventina	2,8	0,6	1,7	-	0,8	0,9	1,6
Cantone	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tab. n° 10: Ripartizione degli acquisti nei distretti secondo l'origine dell'acquirente

Distretti	Ticinesi	Confederati	Italiani	Germanici	Altri stranieri	Persone giuridiche	Totale
Mendrisio	51,6	13,1	1,8	0,8	0,5	32,2	100,0
Lugano	31,0	25,3	9,1	11,3	4,2	19,1	100,0
Locarno	21,5	36,7	2,0	28,6	3,8	7,4	100,0
Valle Maggia	46,9	38,0	2,7	3,5	3,6	5,3	100,0
Bellinzona	59,7	17,6	4,7	-	-	18,0	100,0
Riviera	38,3	18,1	8,0	-	0,2	35,4	100,0
Blenio	58,5	30,0	2,6	-	2,4	6,5	100,0
Leventina	59,0	9,1	5,9	1,0	0,3	24,7	100,0
Cantone	32,8	27,2	5,6	14,7	3,3	16,4	100,0

Tab. n° 11: Ripartizione delle vendite nei distretti secondo l'origine del venditore

Distretti	Ticinesi	Confederati	Italiani	Germanici	Altri stranieri	Persone giuridiche	Totale
Mendrisio	61,9	6,2	0,4	-	0,3	31,2	100,0
Lugano	42,3	23,1	3,3	5,2	3,6	22,5	100,0
Locarno	32,4	25,0	1,5	16,4	2,4	22,3	100,0
Valle Maggia	69,3	20,1	-	-	3,2	7,4	100,0
Bellinzona	70,4	11,0	2,0	0,2	0,6	15,8	100,0
Riviera	68,5	12,7	0,1	-	-	18,7	100,0
Blenio	82,9	11,0	-	-	0,4	5,7	100,0
Leventina	75,7	8,5	2,4	-	1,3	12,1	100,0
Cantone	44,4	20,8	2,2	7,8	2,6	22,2	100,0

Unica eccezione, il distretto di Locarno dove il valore degli acquisti dei confederati e dei germanici supera nettamente quello dei ticinesi. Tra l'altro, anche a livello cantonale quest'ultimi, unitamente alle persone giuridiche, quali acquirenti giuocano un ruolo di minore importanza che non quali venditori.

UFFICIO CANTONALE DI STATISTICA

Bellinzona, luglio 1981