I N D I C E

pag.

I TRAPASSI IMMOBILIARI NEL 1986

ANALISI DEI DATI SULLE PROPRIETA' PER PIANI

Risultati in sintesi 4

Ia parte: I TRAPASSI IMMOBILIARI NEL 1986

Chi acquista e chi vende? 6

L'andamento nei distretti 14

IIa parte: LE PROPRIETA' PER PIANI

1. Le PPP nel parco alloggi 1980 16

   Un fenomeno recente 22

   Stabili di grandi dimensioni 22

   Molte le residenze secondarie e con pochi locali 28

   Conclusione 28

2. Le compravendite di PPP nel 1986

   Forte aumento degli acquisti dei Ticinesi nel 1986 36

   Sempre più importante il mercato locarnese 37

   Complessivamente stabile il valore medio di una PPP 46

I TRAPASSI IMMOBILIARI NEL 1986
ANALISI DEI DATI SULLE PROPRIETA' PER PIANI

a cura di Elio Venturelli

Con un po' di anticipo rispetto alla norma (di solito la statistica veniva presentata in aprile) pubblichiamo nelle pagine seguenti i dati sulle transazioni oggetto di compravendita registrate nel 1986.
Questi dati, presentati con un breve commento e numerose tabelle e illustrazioni grafiche, sono molto importanti per chi vuole seguire l'andamento della nostra economia e attesi con impazienza dagli ambienti immobiliari.

Quest'anno, per la seconda volta, forniamo anche i dati relativi alle compravendite di condomini.
Per permettere di meglio inquadrare questo fenomeno abbiamo fatto precedere, alla presentazione dei dati sulle transazioni concernenti le proprietà per piani (PPP), **la descrizione del parco alloggi di PPP secondo il censimento federale degli stabili e degli alloggi del 1980.**
Anche se questo punto di riferimento non è molto attuale, si tratta dell'unica statistica che ci consente di avere una visione completa di questa realtà, di conoscerne le principali caratteristiche e di localizzare il fenomeno sul territorio cantonale.

Sfortunatamente, mentre i dati sulle compravendite sono suddivisi secondo le varie categorie di acquirenti/venditori, quelli del censimento non ci permettono di classificare i proprietari di PPP in questo modo.
Ciononostante l'analisi della situazione relativa al 1980 è interessante e offre spunti per numerose riflessioni.

Come di consueto presentiamo, qui di seguito, i risultati in sintesi.

Iª Parte: I trapassi immobiliari nel 1985

- Continua il boom del mercato immobiliare con un aumento del 22,1% rispetto al 1985. Il valore complessivo delle transazioni sfiora i 2 Mia di fr. nel 1986.

- In ripresa di importanza gli acquisti dei "Ticinesi" il cui valore (613 mio nel 1986) è quasi triplicato dal 1979 ad oggi.
  Il saldo acquisti-vendite rimane comunque fortemente negativo anche nel 1986 e pari a 189 mio di fr.

- Fortissimo aumento degli acquisti dei "Confederati" (36,7%) i quali, comperando nel 1986 per 647 mio di fr. si accaparrano il 34% del mercato.

- Tutti i distretti hanno registrato degli aumenti rispetto al 1985. I più importanti, percentualmente, sono Blenio (65%) e Riviera (47%). Nel Luganese, malgrado si sia registrato un incremento inferiore alla media, il valore delle transazioni nel 1986 si è avvicinato al miliardo.

IIª Parte: Le proprietà per piani (PPP)

1. Le PPP nel parco alloggi 1980

- Secondo i dati del censimento federale degli stabili e degli alloggi vi erano in Ticino, nel 1980, 774 stabili con 8'714 appartamenti in PPP.

- I comuni con un'importante presenza di PPP appartengono principalmente alle zone turistiche. A Maroggia le PPP rappresentavano il 33,6% del parco alloggi complessivo del 1980, ad Ascona il 23,9%, ad Orselina il 22,2%, a Cadro il 23,8%.

- Il 94% degli appartamenti in condominio è stato costruito dopo il 1960. In genere si tratta di stabili di grandi dimensioni, con numerosi appartamenti.

- E' adibito a residenza secondaria il 51,8% del totale degli appartamenti in PPP, il 67,3% di quelli con un locale ed il 61,4% di quelli a 2 locali. Nei centri urbani le PPP sono prevalentemente utilizzate quale abitazione primaria

2. Le compravendite di PPP nel 1986

- Anche nel 1986 una transazione su quattro riguardava una PPP. Ne sono state vendute 1'677, contro le 1'590 del 1985, per un valore complessivo di 488,5 mio di fr.

- Forte aumento degli acquisti dei "Ticinesi": 22,5% in più rispetto al 1985, per ciò che concerne il numero e 37,9% in più per il valore.

- Sempre più importante il mercato Locarnese. Nel 1986 sono stati acquistati 537 appartamenti in condomini, il 21,8% in più che nel 1985 (30,1% in più per ciò che concerne il valore).

- Il costo medio di un appartamento in condominio è stato di 291'000 fr. nel 1986 (292'000 fr. nel 1985). Gli appartamenti meno cari sono quelli dei "Confederati" (241'000 fr.) che comperano in particolare appartamenti relativamente piccoli, da adibire a residenza secondaria. Quelli più cari sono i condomini acquistati dalle "Persone giuridiche" il cui valore medio è stato di 625'000 fr.

Iª Parte:

I TRAPASSI IMMOBILIARI NEL 1986

Il numero delle compravendite registrate nel 1986 è stato leggermente inferiore a quello dell'anno precedente (6'245 contro i 6'284 nel 1985), il valore complessivo per contro è aumentato del 22% sfiorando i 2 Mia di franchi.

In sette anni, dal 1980 al 1986, il valore delle compravendite, passando dai 915,9 mio ai 1'923,9 mio di franchi, è più che raddoppiato (+110%!), registrando un tasso di crescita medio dell'11,2% all'anno.

Il settore immobiliare si inserisce bene quindi in questo momento di crescita economica, di profitti straordinari del settore bancario, di forte ripresa dell'edilizia. Indicatore di benessere e di disponibilità finanziaria, questo importante settore economico vive un momento di grande sviluppo, momento che dura oramai da un decennio (grafico n° 1).

Ma quali sono gli operatori del mercato immobiliare ticinese?

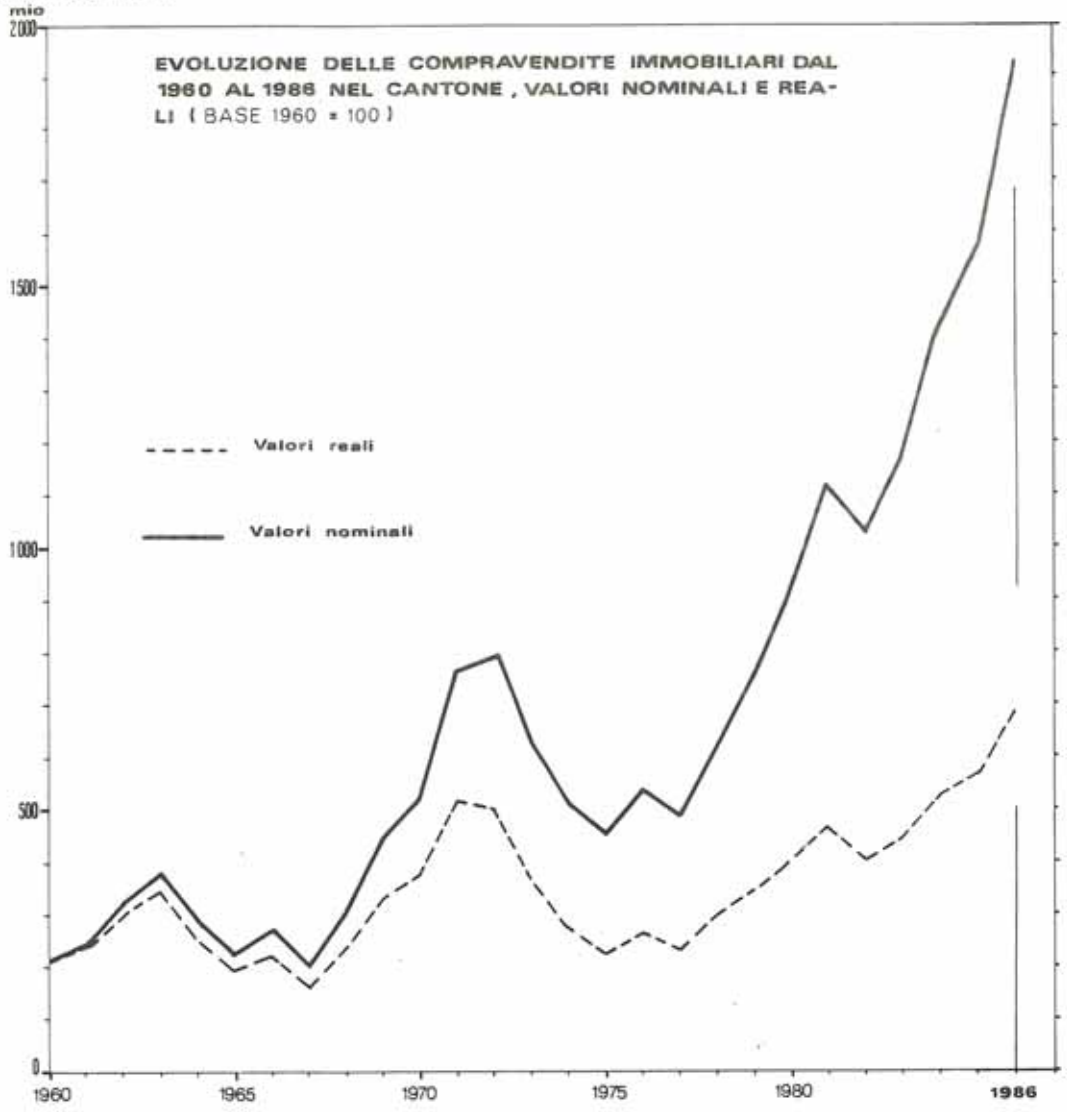
Chi acquista e chi vende?

L'analisi dei dati secondo le abituali categorie di operatori da noi considerate (1) è sempre interessante.

---

(1) L'attribuzione dell'acquirente o del venditore ad una determinata categoria di operatori viene fatta in base all'attinenza. Quest'ultima è generalmente indicata dai documenti trasmessi dagli Uffici dei registri. Eccezionalmente, al posto dell'attinenza può figurare il luogo di domicilio. In questi rari casi, se l'attinenza diverge dal domicilio, l'operatore viene quindi attribuito ad una categoria non corretta. Indagini eseguite hanno tuttavia dimostrato che l'entità di questi casi è cosi esigua da non influire in modo determinante sulle tendenze effettivamente in atto nel settore.
Ricordiamo tra l'altro che, come già abbiamo avuto occasione di sottolineare a più riprese, l'attribuzione degli operatori alle categorie in funzione dell'attinenza non permette di fare la distinzione tra chi risiede nel nostro Cantone e chi invece ha il proprio domicilio all'esterno. Ciò è limitativo ai fini di un'analisi delle motivazioni - motivazioni che possono divergere nettamente in funzione del luogo di domicilio dell'operatore - che hanno portato a determinati acquisti o vendite

GRAFICO N.1 :



- Sono gli operatori svizzeri ad aver incentivato in modo importante il mercato immobiliare cantonale. **"Ticinesi e "Confederati" hanno registrato un aumento del 25,8% rispettivamente del 36,7% del valore dei loro acquisti,** comperando per complessivamente l'260 mio di fr., 299 mio in più che nel 1985.

- Dal 1979 al 1986 gli acquisti dei **"Ticinesi"** sono quasi triplicati raggiungendo gli attuali 613 mio di fr. Malgrado questo aumento, i loro acquisti non rappresentano neanche un terzo del totale delle compravendite effettuate lo scorso anno.
  Il valore degli immobili venduti dai "Ticinesi" ha superato del 26,3% quello dell'anno precedente, cosicchè il saldo acquisti-vendite è fortemente negativo (-189 mio di fr.), come lo è stato oramai tutti gli anni, dal 1960 in poi (vedi tabella n° 3).

GRAFICO N. 2 :

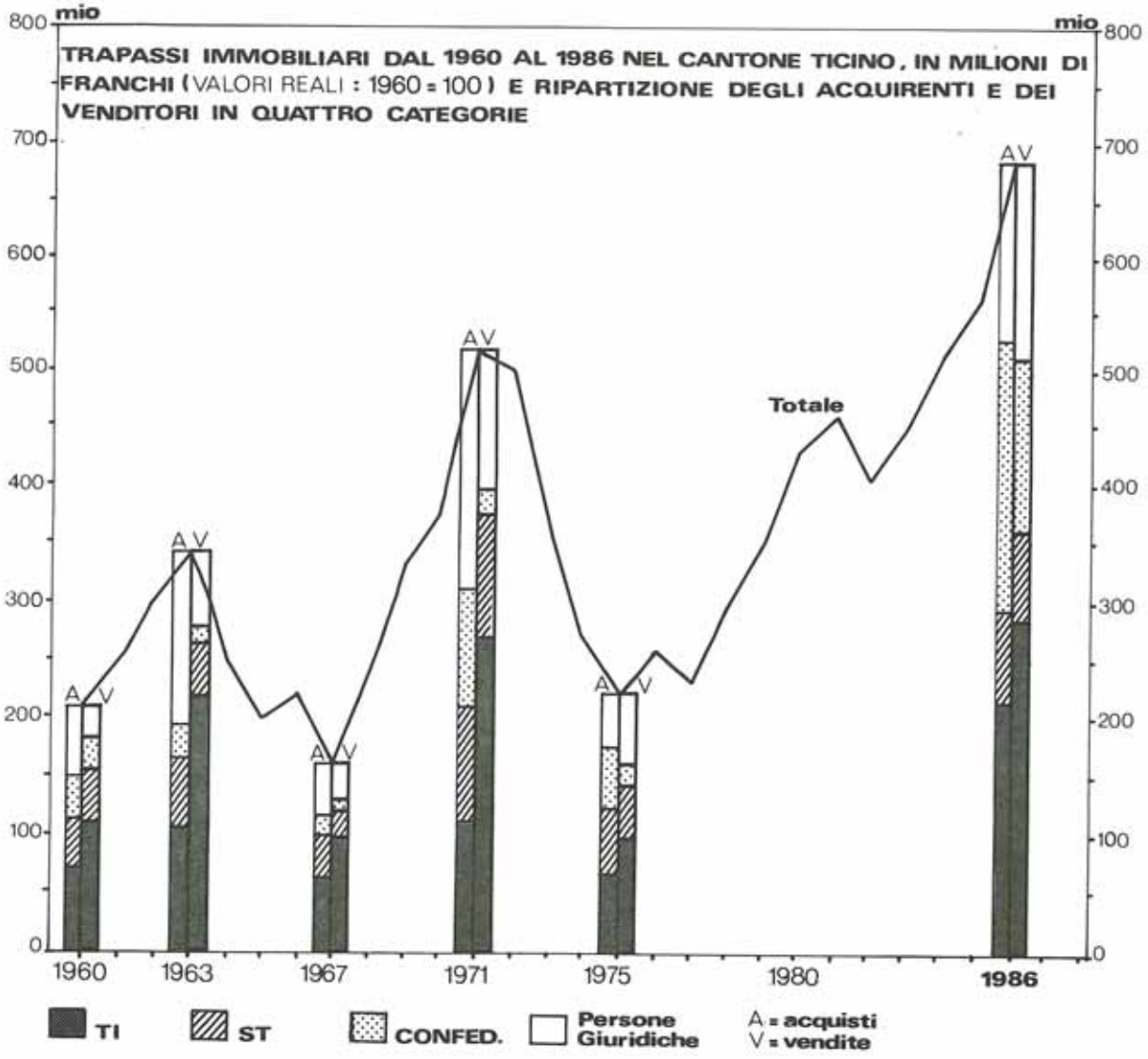


GRAFICO N. 3 :

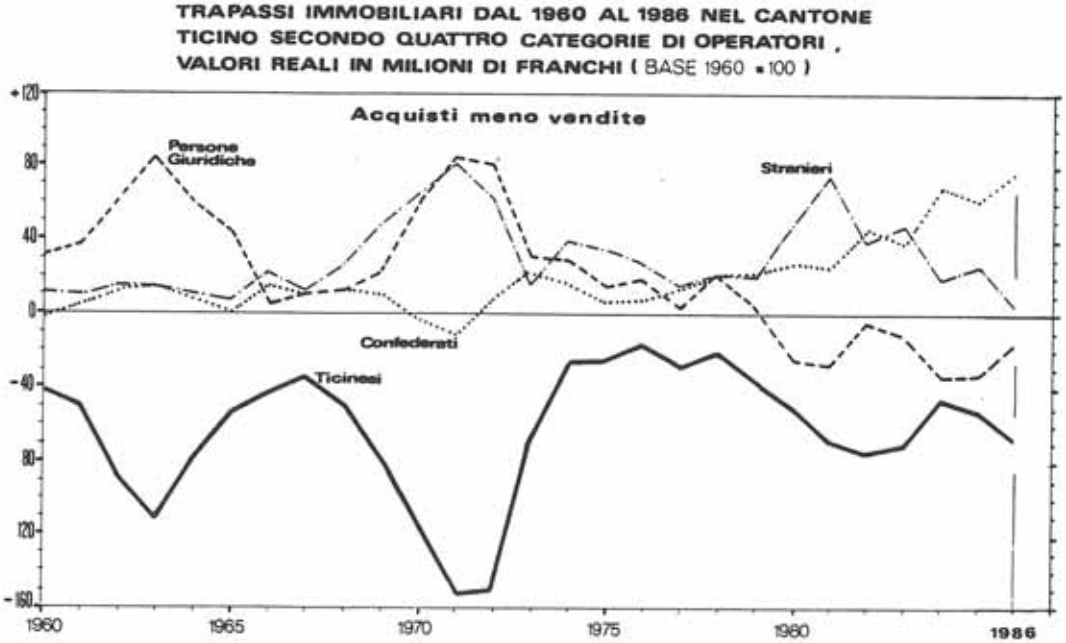
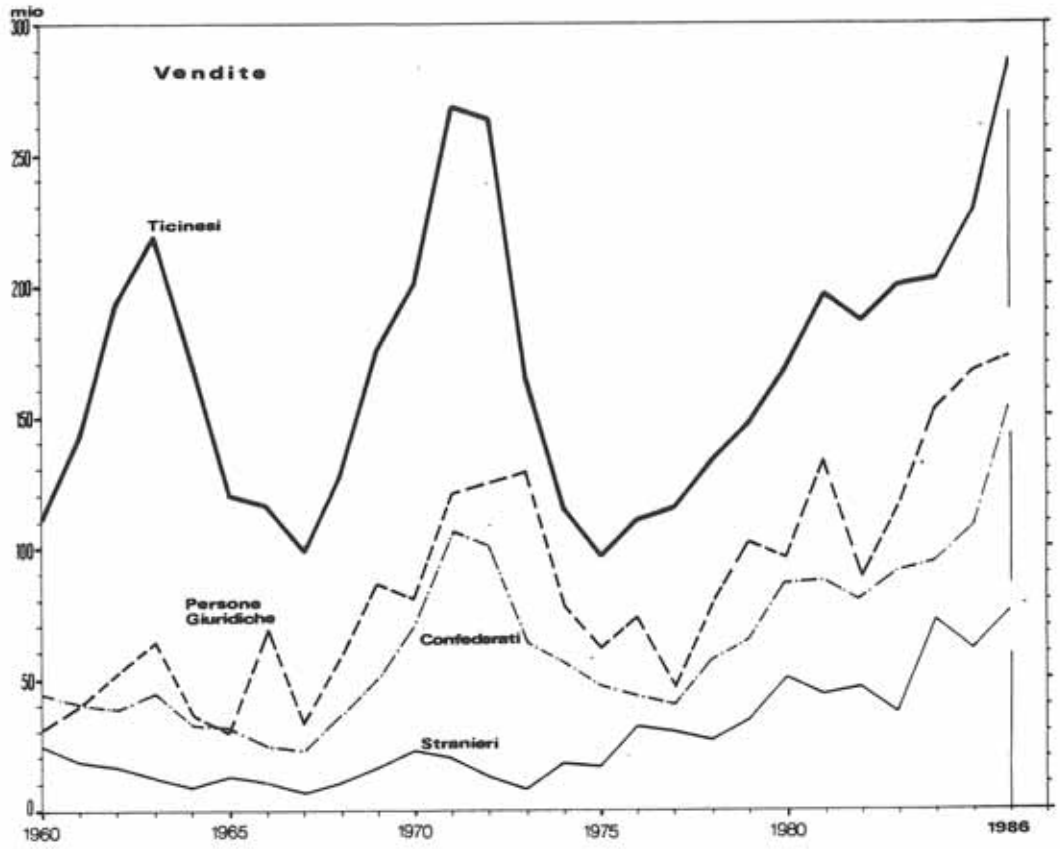


GRAFICO N. 4 :

TRAPASSI IMMOBILIARI DAL 1960 AL 1986 NEL CANTONE TICINO SECONDO QUATTRO CATEGORIE DI OPERATORI , VALORI REALI IN MILIONI DI FRANCHI (BASE 1960 = 100)



Tab. n° 1: Acquisti immobiliari nel Cantone Ticino dal 1960 al 1986 secondo le categorie di acquirenti (in migliaia di franchi)

Anni	Ticinesi			Confederati			Stranieri			Persone giuridiche			Totale		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
1960	70'261	70'261	197'022	42'931	42'931	120'385	37'171	37'171	104'233	60'499	60'499	169'648	210'862	210'862	591'288
1961	94'727	93'002	260'791	45'145	44'323	124'288	30'152	29'603	83'011	77'901	76'482	214'468	247'975	243'410	682'695
1962	109'658	103'184	289'344	54'782	51'548	144'548	34'363	32'334	90'670	121'731	114'545	321'200	320'534	301'611	845'762
1963	116'508	105'985	297'196	65'290	59'393	166'546	29'914	27'212	76'307	164'172	149'344	418'781	375'884	341'934	958'830
1964	106'031	93'575	262'397	46'466	41'007	114'990	21'784	19'225	53'909	110'541	97'555	273'558	284'822	251'362	704'856
1965	77'484	66'121	185'413	38'678	33'006	92'553	24'965	21'304	59'739	88'829	75'802	212'561	229'956	196'233	550'267
1966	89'242	72'702	203'868	49'280	40'147	112'577	41'900	34'135	95'718	91'053	74'178	208'005	271'475	221'162	620'169
1967	82'030	64'229	180'106	42'940	33'622	94'280	26'379	20'655	57'918	57'158	44'755	125'497	208'507	163'261	457'800
1968	103'407	79'043	221'648	63'316	48'398	135'715	47'065	35'976	100'882	93'698	71'622	200'837	307'486	235'039	659'081
1969	130'683	97'653	273'832	81'470	60'878	170'712	86'004	64'266	180'212	145'664	108'847	305'223	443'821	331'644	929'979
1970	115'064	82'841	232'297	94'496	68'033	190'773	118'393	85'237	239'018	195'773	140'947	395'237	523'726	377'058	1'057'326
1971	169'202	114'319	320'567	142'311	96'150	269'620	148'844	100'564	281'997	305'129	206'156	578'092	765'486	517'189	1'450'275
1972	178'996	113'372	317'913	172'635	109'343	306'615	119'270	75'543	211'834	323'628	204'979	574'792	794'529	503'237	1'411'153
1973	168'908	98'507	276'141	148'487	86'598	242'755	38'963	22'723	63'699	274'004	159'799	447'958	630'362	367'627	1'030'554
1974	167'436	88'856	249'166	139'283	73'916	207'271	110'660	58'726	164'676	96'257	51'083	143'243	513'636	272'581	764'357
1975	142'866	71'026	199'168	111'451	55'408	155'372	103'512	51'461	144'305	95'182	47'320	132'692	453'011	225'215	631'537
1976	191'344	93'529	262'269	106'664	52'137	146'201	122'374	59'816	167'734	117'087	57'232	160'487	537'469	262'714	736'690
1977	177'380	85'608	240'056	112'139	54'121	151'763	94'604	45'658	128'032	101'578	49'024	137'470	485'701	234'411	657'320
1978	235'749	112'592	315'724	168'214	80'338	225'279	100'217	47'863	134'214	121'918	58'227	163'277	626'098	299'020	838'495
1979	241'115	111'130	311'624	188'011	86'654	242'991	116'144	53'531	150'108	213'748	98'516	276'255	759'018	349'831	980'978
1980[4]	268'132	118'803	333'140	262'323	116'229	325'922	224'674	99'547	279'145	160'792	71'243	199'775	915'921	405'822	1'137'982
1981	304'025	126'482	354'673	270'280	112'443	315'306	286'373	119'138	334'080	256'198	106'584	298'878	1'116'876	464'647	1'302'937
1982	280'023	110'265	309'198	319'737	125'903	353'050	216'090	85'090	238'604	211'880	83'432	233'956	1'027'730	404'690	1'134'808
1983	333'363	127'516	357'572	337'800	129'213	362'331	221'203	84'613	237'267	272'973	104'416	292'797	1'165'339	445'758	1'249'967
1984	415'974	154'598	433'517	434'516	161'490	452'841	241'194	89'641	251'366	320'101	118'967	333'601	1'411'785	524'696	1'471'324
1985	487'402	175'110	491'032	473'380	170'072	476'906	241'868	86'890	243'669	372'400	133'985	375'174	1'575'050	565'865	1'586'781
1986	613'211	218'679	613'211	646'933	230'705	646'933	225'635	80'465	225'635	438'252	156'287	438'252	1'924'031	686'136	1'924'031

(1) Valori nominali
(2) Valori reali al potere d'acquisto del 1960 (media annuale)
(3) Valori reali al potere d'acquisto del 1986 (media annuale)
(4) Dal 1980 escluse le donazioni, le permute e le cessioni che non richiedono un conguaglio

Tab. n° 2: Vendite immobiliari nel Cantone Ticino dal 1960 al 1986 secondo le categorie di venditori (in migliaia di franchi)

Anni	Ticinesi			Confederati			Stranieri			Persone giuridiche			Totale		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
1960	110'850	110'850	310'840	44'223	44'223	124'008	25'681	25'681	72'013	30'108	30'108	84'427	210'862	210'862	591'288
1961	146'001	143'342	401'952	40'955	40'209	112'752	20'319	19'949	55'940	40'650	39'910	111'913	247'925	243'410	682'695
1962	204'769	192'680	540'304	41'595	39'139	109'753	18'216	17'141	48'065	55'954	52'651	147'640	320'534	301'611	845'762
1963	241'362	219'562	615'683	49'391	44'930	125'990	14'035	12'767	35'801	71'096	64'674	181'356	375'884	341'933	958'830
1964	195'192	172'261	483'046	37'069	32'714	91'735	11'054	9'755	27'356	41'507	36'631	102'718	284'822	251'361	704'856
1965	141'019	120'339	337'448	37'530	32'026	89'806	15'970	13'628	38'215	35'437	30'240	84'798	229'956	196'233	550'267
1966	142'688	116'243	325'963	29'486	24'021	67'359	14'002	11'407	31'987	85'299	69'490	194'861	271'475	221'161	620'169
1967	127'645	99'946	280'259	29'001	22'708	63'675	9'227	7'225	20'259	42'634	33'382	93'608	208'507	163'261	457'800
1968	168'182	128'556	360'490	47'829	36'560	102'519	13'626	10'416	29'207	77'849	59'507	166'866	307'486	235'039	659'081
1969	237'706	177'625	498'087	67'519	50'453	141'479	23'049	17'223	48'297	115'547	86'342	242'116	443'821	331'643	929'979
1970	278'879	200'780	563'016	99'358	71'533	200'589	32'192	23'177	64'991	113'297	81'569	228'730	523'726	377'059	1'057'326
1971	396'894	268'156	751'948	158'480	107'075	300'253	29'741	20'094	56'347	180'371	121'865	341'727	765'486	517'190	1'450'275
1972	416'622	263'880	739'957	160'281	101'519	284'673	20'799	13'174	36'941	196'827	124'666	349'582	794'529	503'239	1'411'153
1973	283'855	165'544	464'063	110'443	64'410	180'559	14'431	8'416	23'593	221'633	129'257	362'339	630'362	367'627	1'030'554
1974	218'165	115'778	324'658	108'411	57'533	161'330	36'543	19'393	54'381	150'517	79'878	223'989	513'636	272'582	764'357
1975	195'207	97'048	272'135	97'661	48'552	136'148	34'497	17'150	48'092	125'646	62'465	175'161	453'011	225'215	631'537
1976	226'102	110'519	309'910	90'961	44'462	124'677	66'460	32'486	91'094	153'946	75'249	211'009	537'469	262'716	736'690
1977	238'264	114'992	322'453	85'852	41'434	116'187	64'231	30'999	86'927	97'354	46'985	131'753	485'701	234'410	657'320
1978	280'186	133'815	375'236	122'559	58'533	164'136	57'271	27'352	76'700	166'082	79'320	222'423	626'098	299'020	838'495
1979	319'707	147'353	413'199	142'331	65'600	183'953	74'676	34'418	96'514	222'304	102'460	287'313	759'018	349'831	980'978
1980[4]	381'853	169'189	474'432	198'980	88'163	247'222	116'658	51'688	144'941	218'430	96'781	271'387	915'921	405'821	1'137'982
1981	473'864	197'139	552'805	212'290	88'318	247'656	107'786	44'842	125'742	322'936	134'349	376'734	1'734'236	464'648	1'302'937
1982	474'414	186'810	523'843	205'721	81'007	227'155	120'890	47'603	133'485	226'705	89'270	250'325	1'027'730	404'690	1'134'808
1983	524'143	200'491	562'207	238'730	91'317	256'067	98'367	37'627	105'511	304'099	116'322	326'183	1'165'339	445'757	1'249'967
1984	545'529	202'748	568'536	255'183	94'840	265'945	196'778	73'133	205'077	414'295	153'975	431'767	1'411'785	524'696	1'471'324
1985	635'034	228'150	639'764	306'067	109'961	308'347	167'376	60'127	168'623	466'573	167'627	470'048	1'575'050	565'865	1'586'781
1986	802'118	286'046	802'118	427'593	152'486	427'593	210'194	74'958	210'194	484'126	172'646	484'126	1'924'031	686'136	1'924'031

(1) Valori nominali
(2) Valori reali al potere d'acquisto del 1960 (media annuale)
(3) Valori reali al potere d'acquisto del 1986 (media annuale)
(4) Dal 1980 escluse le donazioni, le permute e le cessioni che non richiedono un conguaglio

Tab. n° 3: Differenza tra gli acquisti e le vendite immobiliari nel Cantone Ticino dal 1960 al 1986 secondo le categorie di operatori

(in migliaia di franchi)

Anni	Ticinesi			Confederati			Stranieri			Persone giuridiche		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
1960	-40'589	-40'589	-113'818	-1'292	-1'292	-3'623	11'490	11'490	32'220	30'391	30'391	85'221
1961	-51'274	-50'340	-141'161	4'190	4'114	11'536	9'833	9'654	27'071	37'251	36'572	102'555
1962	-95'111	-89'496	-250'960	13'187	12'409	34'795	16'147	15'193	42'605	65'777	61'894	173'560
1963	-124'854	-113'577	-318'487	15'899	14'463	40'556	15'879	14'445	40'506	93'076	84'670	237'425
1964	-89'161	-78'686	-220'649	9'397	8'293	23'255	10'730	9'470	26'553	69'034	60'924	170'840
1965	-63'535	-54'218	-152'035	1'148	980	2'747	8'995	7'676	21'524	53'392	45'562	127'763
1966	-53'446	-43'541	-122'095	19'794	16'126	45'218	27'898	22'728	63'731	5'754	4'688	13'144
1967	-45'615	-35'717	-100'153	13'939	10'914	30'605	17'152	13'430	37'659	14'524	11'373	31'889
1968	-64'775	-49'513	-138'842	15'487	11'838	33'196	33'439	25'560	71'675	15'849	12'115	33'971
1969	-107'023	-79'972	-224'255	13'951	10'425	29'233	62'955	47'043	131'915	30'117	22'505	63'107
1970	-163'815	-117'939	-330'719	-4'862	-3'500	-9'816	86'201	62'060	174'027	82'476	59'378	166'507
1971	-227'692	-153'837	-431'381	-16'169	-10'925	-30'633	119'103	80'470	225'650	124'758	84'291	236'365
1972	-237'626	-150'508	-422'044	12'354	7'824	21'942	98'471	62'369	174'893	126'801	80'313	225'210
1973	-114'947	-67'037	-187'922	38'044	22'188	62'196	24'532	14'307	40'106	52'371	30'542	85'619
1974	-50'729	-26'922	-75'492	30'872	16'383	45'941	74'117	39'333	110'295	-54'260	-28'795	-80'746
1975	-52'341	-26'022	-72'967	13'790	6'856	19'224	69'015	34'311	96'213	-30'464	-15'145	-42'469
1976	-34'758	-16'990	-47'641	15'703	7'675	21'524	55'914	27'330	76'640	-36'859	-18'017	-50'522
1977	-60'884	-29'384	-82'397	26'287	12'687	35'576	30'373	14'659	41'105	4'224	2'039	5'717
1978	-44'437	-21'223	-59'512	45'655	21'805	61'143	42'946	20'511	57'514	-44'164	-21'093	-59'146
1979	-78'592	-36'223	-101'575	45'680	21'054	59'038	41'468	19'113	53'594	-8'556	-3'944	-11'058
1980[4)]	-113'721	-50'386	-141'292	63'343	28'066	78'700	108'016	47'859	134'204	-57'638	-25'538	-71'612
1981	-169'839	-70'657	-198'132	57'990	24'125	67'650	178'587	74'296	208'338	-66'738	-27'765	-77'856
1982	-194'391	-76'545	-214'645	114'016	44'896	125'895	95'200	37'487	105'119	-14'825	-5'838	-16'369
1983	-190'780	-72'975	-204'635	99'070	37'896	106'264	122'836	46'986	131'756	-31'126	-11'906	-33'386
1984	-129'555	-48'150	-135'019	179'333	66'650	186'896	44'416	16'508	46'289	-94'194	-35'008	-98'166
1985	-147'632	-53'040	-148'732	167'313	60'111	168'559	74'492	26'763	75'046	-94'173	-33'642	-94'874
1986	-188'907	-67'367	-188'907	219'340	78'219	219'340	15'441	5'507	15'441	-45'874	-16'359	-45'874
Tot.	-2'936'029	-1'720'854	-4'825'467	1'213'459	530'280	1'486'957	1'495'646	806'558	2'261'689	226'924	384'207	1'076'815

(1) Valori nominali
(2) Valori reali al potere d'acquisto del 1960 (media annuale)
(3) Valori reali al potere d'acquisto del 1986 (media annuale)
(4) Dal 1980 escluse le donazioni, le permute e le cessioni che non richiedono un conguaglio

Tab. n° 4: Acquisti e vendite immobiliari secondo l'origine degli operatori nel Cantone dal 1979 al 1986, in valori nominali

(in migliaia di franchi)

Anno	Ticinesi		Confederati		Stranieri								Persone giuridiche		TOTALE GENERALE	
					Totale		Italiani		Germanici		Altri stranieri					
	Ass.	Var. %	Ass.	Var. %	Ass.	Var. %	Ass.	Var. %	Ass.	Var. %	Ass.	Var. %	Ass.	Var. %	Ass.	Var. %
Acquisti																
1979	241'115		188'011		116'144		33'357		68'423		14'364		213'748		759'018	
		11,2		39,5		93,4		58,4		106,4		113,3		-24,8		20,7
1980	268'132		262'323		224'674		52'824		141'210		30'640		160'792		915'921	
		13,4		3,0		27,5		38,8		30,8		-7,3		59,3		21,9
1981	304'025		270'280		286'373		73'312		184'647		28'414		256'198		1'116'876	
		-7,9		18,3		-24,5		7,7		-42,2		7,0		-17,3		-8,0
1982	280'023		319'737		216'090		78'966		106'708		30'416		211'880		1'027'730	
		19,0		5,6		2,4		24,1		-14,4		4,6		28,8		13,4
1983	333'363		337'800		221'203		97'996		91'394		31'813		272'973		1'165'339	
		24,8		28,6		9,0		11,8		5,0		12,3		17,3		21,2
1984	415'974		434'516		241'194		109'520		95'956		35'718		320'101		1'411'785	
		17,2		8,9		0,3		6,3		-21,0		39,0		16,3		11,6
1985	487'402		473'380		241'868		116'398		75'807		49'663		372'400		1'575'050	
		25,8		36,7		-6,7		1,0		2,9		-39,4		17,7		22,1
1986	613'211		646'933		225'635		117'553		78'009		30'073		438'252		1'924'031	
Vendite																
1979	319'707		142'331		74'676		15'887		45'326		13'463		222'304		759'018	
		19,4		39,8		154,2		25,2		62,2		72,8		-1,7		20,7
1980	381'853		198'980		116'658		19'887		73'505		23'266		218'430		915'921	
		24,1		6,7		-7,6		49,2		-30,9		17,5		47,8		21,9
1981	473'864		212'290		107'786		29'665		50'795		27'326		322'936		1'116'876	
		0,1		-3,1		12,2		1,5		-7,4		60,1		-29,8		-8,0
1982	474'414		205'721		120'890		30'115		47'029		43'746		226'705		1'027'730	
		10,5		16,0		-18,6		9,3		6,3		-64,7		34,1		13,4
1983	524'143		238'730		98'367		32'932		49'979		15'456		304'099		1'165'339	
		4,1		6,9		100,1		124,0		61,9		172,3		36,2		21,2
1984	545'529		255'183		196'778		73'756		80'935		42'087		414'295		1'411'785	
		16,4		19,9		-14,9		-10,4		-5,5		-41,1		12,6		11,6
1985	635'034		306'067		167'376		66'093		76'481		24'802		466'573		1'575'050	
		26,3		39,7		25,6		12,0		17,4		86,8		3,8		22,1
1986	802'118		427'593		210'194		74'057		89'814		46'323		484'126		1'924'031	

- Anche nel 1986 gli acquisti dei **"Confederati"** hanno superato quello dei "Ticinesi" e sono ammontati a 647 mio di fr., 173,5 in più che nel 1985. Malgrado lo spettacolare aumento delle vendite (39,7% in più rispetto all'anno precedente) il loro saldo rimane più che mai positivo raggiungendo la cifra record di 219 mio di fr.

- Il valore degli acquisti da parte di **"Stranieri"** si aggira da diversi anni tra i 200 e i 250 mio di fr. Il loro saldo acquisti-vendite è stato leggermente positivo (+15 mio di fr.) nel 1986 e questo grazie agli "Italiani" che assumono un'importanza sempre maggiore all'interno della categoria e che sono gli unici ad aver avuto nel 1986 un saldo positivo (vedi tabella n° 4).

- Le **"Persone giuridiche"** hanno dimezzato il saldo negativo passando dai -94 mio del 1985 ai -46 mio di fr. dell'86. Questa riduzione del saldo è il risultato di un aumento del 17,7% degli acquisti.
  Come già ribadito lo scorso anno non è facile interpretare le transazioni di questa categoria di operatori. Essa raggruppa infatti delle agenzie immobiliari, o altre ditte del ramo delle costruzioni, il cui scopo è quello di vendere immobili, e ditte che acquistano per bisogni propri o anche a scopo speculativo. A dipendenza della categoria un saldo positivo o negativo tra acquisti e vendite assume un significato diverso.

- Gli acquisti del **settore pubblico** sono aumentati sensibilmente passando dai 31 mio di fr. del 1985 ai 59 mio del 1986, ciò che rappresenta un aumento del 90%. Vi è stato un raddoppio degli acquisti della Confederazione (da 2,7 a 5,5 mio di fr.) ma più che altro sono gli acquisti del Cantone all'origine di questo incremento (vedi tabella n° 5).

L'andamento nei distretti

Nel 1986, come l'anno precedente, il Luganese ha registrato un incremento, pur se considerevole, inferiore alla media cantonale. Il valore delle transazioni è stato pari al 49,8% del valore totale. Nel 1984 la proporzione era del 53,6%.
Il più forte incremento percentuale lo si registra nel distretto di Blenio, con un aumento del 65% aumento che si contrappone alla diminuzione del 1985 (-6,9%).
Anche la Vallemaggia oppone, ad una diminuzione dell'anno precedente, un forte aumento (31,8%) nel 1986. Nei piccoli distretti però basta una transazione importante in più o in meno per modificare sostanzialmente la situazione.
La Riviera, per il secondo anno, ha registrato un aumento molto marcato (47%). Il valore dei trapassi è passato dai 17 mio del 1984 ai 37 mio dell'86: un aumento complessivo del 118%!

In nessun distretto si è verificata una diminuzione del valore delle transazioni.
I dati per distretto (numero e valore delle transazioni e categoria di operatore) figurano nell'allegato statistico del bollettino (parte gialla).

Tab. n° 5: Trapassi immobiliari della categoria "Persone giuridiche" ripartita per gruppi, 1986 (in migliaia di franchi)

Gruppi	Acquisti		Vendite		Saldo
	Assoluto	%	Assoluto	%	
Comuni	30'937	7,1	4'042	0,8	26'895
Cantone	22'574	5,1	1'146	0,2	21'428
Confederazione	5'486	1,3	284	0,1	5'202
Totale settore pubblico	58'997	13,5	5'472	1,1	53'525
Altre persone giuridiche	379'255	86,5	478'654	98,9	-99'399
Totale	438'252	100,0	484'126	100,0	-45'874

Tab. n° 6: Compravendite immobiliari per distretto, 1985 e 1986 (in migliaia di franchi)

Distretti	Totale transazioni				Variazione percentuale	
	1985		1986			
	Ass.	%	Ass.	%	1984-1985	1985-1986
Mendrisio	150'044	9,5	190'773	9,9	54,9	27,1
Lugano	804'425	51,1	957'516	49,8	6,3	19,0
Locarno	392'136	24,9	477'567	24,8	7,1	21,8
Vallemaggia	11'451	0,7	15'091	0,8	-14,9	31,8
Bellinzona	155'994	9,9	200'817	10,4	20,7	28,7
Riviera	25'233	1,6	37'085	2,0	44,6	47,0
Blenio	11'654	0,8	19'237	1,0	-6,9	65,1
Leventina	24'113	1,5	25'805	1,3	26,1	7,0
Cantone	1'575'050	100,0	1'923'891	100,0	11,6	22,1

IIª Parte:

LE PROPRIETA' PER PIANI

Lo scorso anno (1) avevamo presentato i dati sulle PPP oggetto di transazioni immobiliari nel 1985, rilevati per la prima volta dal nostro ufficio.
Le statistiche del 1986 permettono di individuare le prime tendenze, sia pure limitatamente a due anni soltanto.

Per meglio inquadrare il fenomeno abbiamo ritenuto opportuno far precedere, al capitolo relativo alle transazioni 1986, la presentazione dei dati rilevati con il **censimento degli stabili e alloggi del 1980, i quali si riferiscono all'insieme delle PPP esistenti in Ticino al momento del rilevamento.** Questi dati, anche se sono ormai trascorsi 6 anni dal censimento, ci consentono di meglio conoscere le caratteristiche degli appartamenti in condominio.

1. LE PPP NEL PARCO ALLOGGI 1980

Contrariamente a quanto si tende a pensare, la PPP non è una realtà tipicamente urbana, o per lo meno non lo è ancora.
Nel 1980 **in Svizzera** gli stabili che appartenevano a questa categoria erano 18'942, l'1,7% di tutti gli edifici. La loro importanza si può considerare relativamente modesta. Essa però aumenta se si prendono in considerazione gli appartamenti che compongono questi stabili.
Essi erano 149'220 e rappresentavano il 5,5% dell'intero parco alloggi. In taluni cantoni questa proporzione superava addirittura il 30% (Vallese) assumendo quindi un'importanza considerevole. Nelle principali città svizzere invece la proporzione di appartamenti in PPP era praticamente sempre al di sotto della media nazionale.

Il Ticino, con 774 stabili in PPP e 8'714 appartamenti, si situa al quinto posto nella graduatoria intercantonale con il 6,3% di appartamenti in PPP rispetto al parco alloggi complessivo. Lo precedono il Vallese (32,2%) e i Grigioni

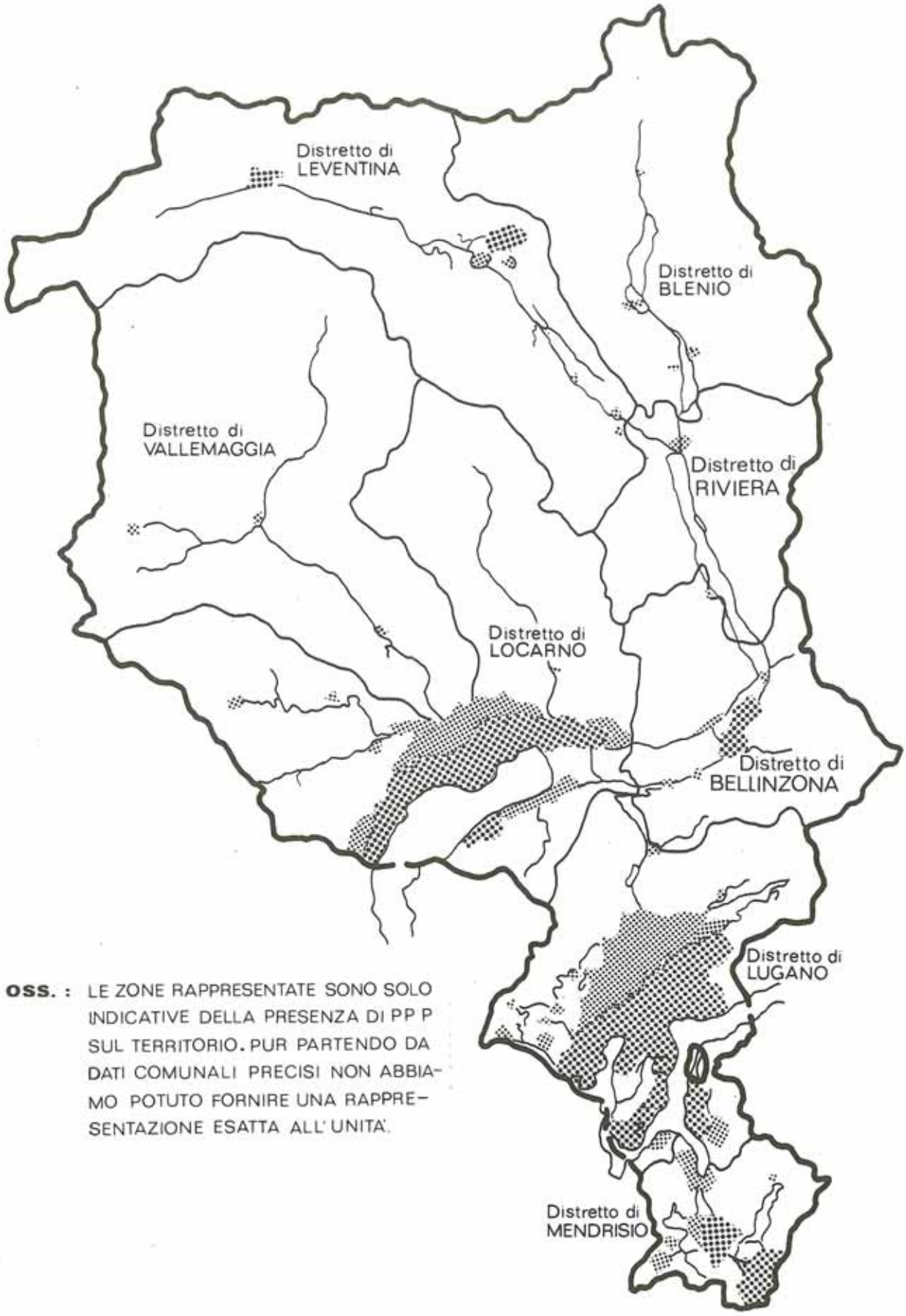
---

(1) Vedi "Informazioni statistiche 1986/4"

Tab. n° 7: Stabili e appartamenti in PPP in Svizzera, nei vari cantoni e nelle principali città, nel 1980

Cantoni	Stabili in PPP	Appartamenti				% delle PPP sul totale degli alloggi
		Totale		In PPP		
		Ass.	%	Ass.	%	
SVIZZERA	18'942	2'722'432	100,0	149'220	100,0	5,5
Zurigo	2'149	473'085	17,4	15'142	10,2	3,2
Berna	2'004	385'514	14,2	13'274	8,9	3,4
Lucerna	517	106'194	3,9	4'471	3,0	4,2
Uri	74	12'328	0,4	544	0,4	4,4
Svitto	217	35'738	1,3	1'884	1,3	5,3
Obwaldo	139	11'463	0,4	1'516	1,0	13,2
Nidwaldo	111	10'968	0,4	649	0,4	5,9
Glarona	37	15'985	0,6	433	0,3	2,7
Zugo	231	26'529	1,0	1'953	1,3	7,4
Friborgo	149	68'286	2,5	1'421	0,9	2,1
Soletta	291	83'879	3,1	2'229	1,5	2,7
Basilea Città	260	99'892	3,7	2'015	1,4	2,0
Basilea Campagna	384	84'815	3,1	3'278	2,2	3,9
Sciaffusa	101	28'526	1,1	757	0,5	2,7
Appenzello Est.	74	20'516	0,7	552	0,4	2,7
Appenzello Int.	2	4'742	0,2	7	-	0,2
San Gallo	586	152'641	5,6	4'994	3,4	3,3
Grigioni	1'722	91'707	3,4	18'399	12,3	20,1
Argovia	700	167'245	6,1	6'210	4,2	3,7
Turgovia	147	69'692	2,6	1'422	1,0	2,0
Ticino	774	139'371	5,1	8'714	5,8	6,3
Vaud	1'065	244'747	9,0	10'700	7,2	4,4
Vallese	6'535	124'746	4,6	40'175	26,9	32,2
Neuchatel	218	71'831	2,6	1'706	1,0	2,4
Ginevra	414	166'725	6,1	6'405	4,3	3,8
Giura	41	25'267	0,9	370	0,2	1,5
CITTA'						
230 Winterthur	98	36'331	1,3	648	0,4	1,8
253 Zurigo	377	182'235	6,7	3'047	2,0	1,7
351 Berna	181	70'149	2,6	1'967	1,3	2,8
352 Bolligen	69	12'715	0,5	545	0,4	4,3
355 Koeniz	46	14'085	0,5	397	0,3	2,8
371 Bienne (BE)	61	25'264	0,9	346	0,2	1,4
942 Thun	163	15'765	0,6	1'130	0,8	7,2
061 Lucerna	126	28'796	1,1	994	0,7	3,5
196 Friborgo	35	15'231	0,6	674	0,4	4,4
701 Basilea	182	91'413	3,4	1'592	1,1	1,7
939 Sciaffusa	52	14'437	0,5	435	0,3	3,0
203 San Gallo	93	32'594	1,2	866	0,6	2,7
901 Coira	106	12'361	0,5	1'367	0,9	1,1
586 Losanna	142	64'329	2,4	1'607	1,1	2,5
421 La Chaux-de-F.	51	18'060	0,7	443	0,3	2,5
458 Neuchatel	23	15'625	0,6	275	0,2	1,8
621 Ginevra	176	88'207	3,2	3'402	2,3	3,9

GRAFICO N.5 : **LA DISTRIBUZIONE DELLE P P P SUL TERRITORIO CANTONALE, NEL 1980**



OSS. : LE ZONE RAPPRESENTATE SONO SOLO INDICATIVE DELLA PRESENZA DI PP P SUL TERRITORIO. PUR PARTENDO DA DATI COMUNALI PRECISI NON ABBIAMO POTUTO FORNIRE UNA RAPPRESENTAZIONE ESATTA ALL'UNITA'.

GRAFICO N.6 : **TOTALE STABILI E PPP SECONDO L'EPOCA DI COSTRUZIONE , NEL 1980 :** RIPARTIZIONE PERCENTUALE

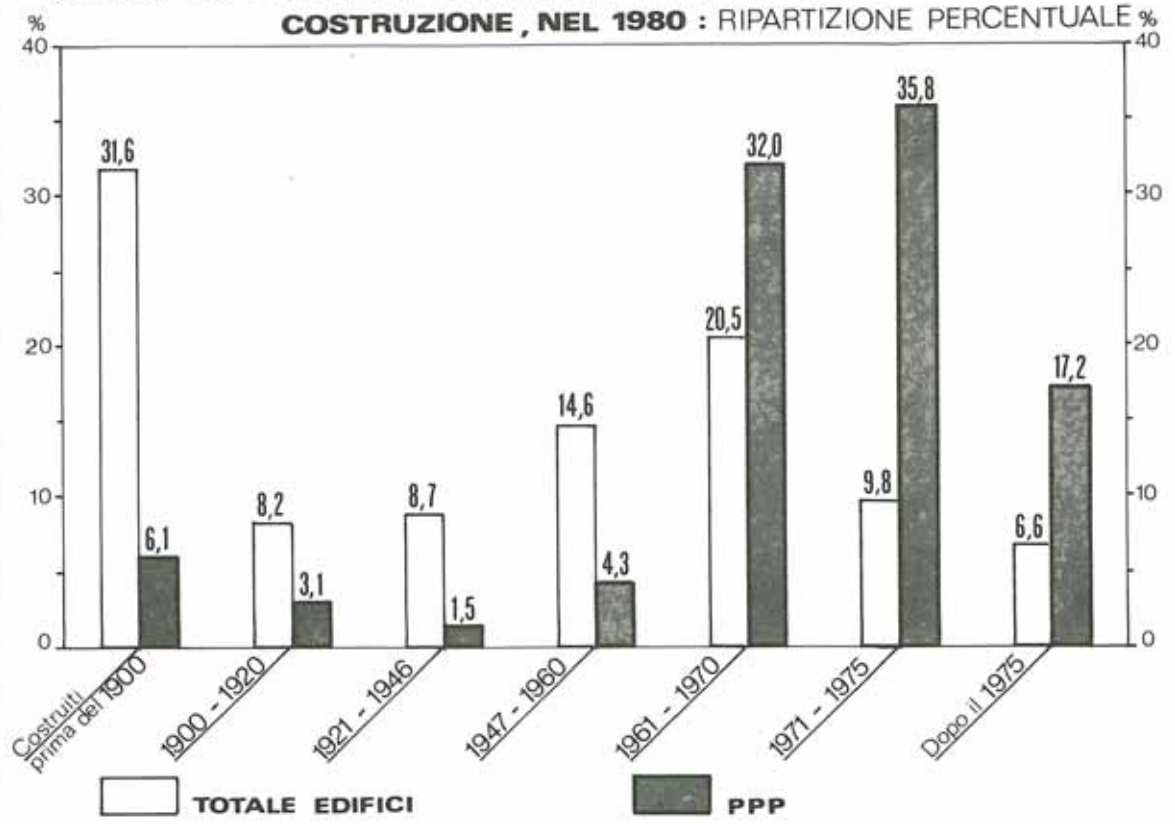
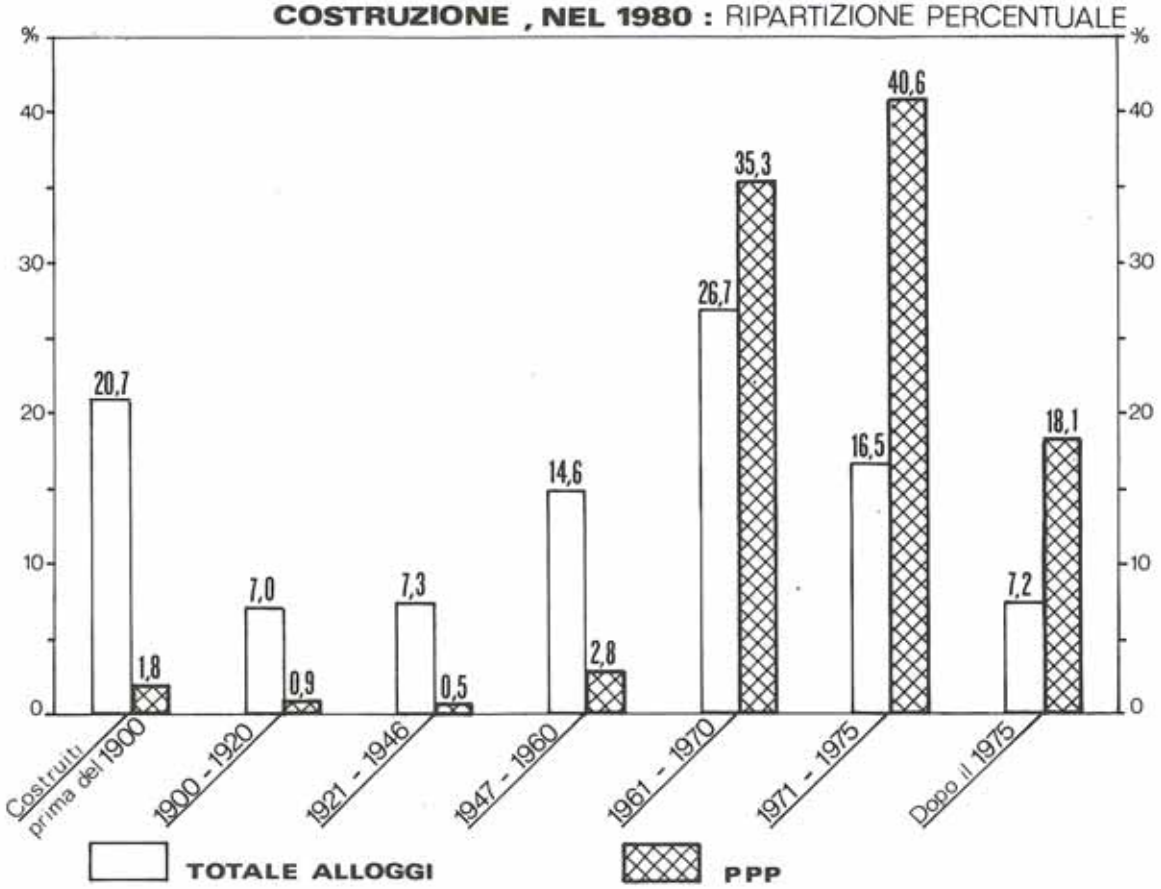


GRAFICO N. 7 : **TOTALE ALLOGGI E PPP SECONDO L'EPOCA DI COSTRUZIONE , NEL 1980 :** RIPARTIZIONE PERCENTUALE



Tab. n° 8: Alloggi complessivi e in PPP secondo il periodo di costruzione, nel 1980: valori assoluti e alcuni valori percentuali

	Prima del 1900	1900/ 1920	1921/ 1946	1947/ 1960	1961/ 1970	1971/ 1975	Dopo il 1975	Totale
1. Totale alloggi	28'849	9'797	10'140	20'296	37'255	22'965	10'069	139'371
2. Di cui PPP	156	79	40	246	3'073	3'541	1'579	8'714
3. 2/1%	0,5	0,8	0,4	1,2	8,3	15,4	15,7	6,3
4. Alloggi occupati	17'554	7'109	7'858	15'880	28'268	16'823	6'744	100'236
5. Di cui PPP	77	23	33	114	1'385	1'404	542	3'578
6. 5/4%	0,4	0,3	0,4	0,7	4,9	8,4	8,0	3,6
7. Residenze secondarie	9'181	1'998	1'789	3'746	7'727	4'940	2'364	31'745
8. Di cui PPP	66	50	7	126	1'562	1'931	772	4'514
9. 8/7%	0,7	2,5	0,5	3,4	20,2	39,1	32,7	14,2
10. Alloggi vuoti	2'114	690	493	670	1'260	1'202	961	7'390
11. Di cui PPP	13	6	-	6	126	206	265	622
12. 11/10%	0,6	0,9	-	0,9	10,0	17,1	27,6	8,4
13. Totale alloggi %	20,7	7,0	7,3	14,6	26,7	16,5	7,2	100,0
14. Di cui PPP %	1,8	0,9	0,5	2,8	35,3	40,6	18,1	100,0
15. Residenze secondarie %	28,9	6,3	5,6	11,8	24,3	15,6	7,5	100,0
16. Di cui PPP %	1,4	1,1	0,2	2,8	34,6	42,8	17,1	100,0
17. Alloggi vuoti %	28,6	9,3	6,7	9,0	17,1	16,3	13,0	100,0
18. Di cui PPP %	2,1	0,9	-	0,9	20,3	33,2	42,6	100,0
19. Alloggi occupati sul (4/1) totale alloggi %	60,9	72,6	77,5	78,2	75,9	73,3	67,0	71,9
20. Residenze secondarie sul (7/1) totale alloggi %	31,8	20,4	17,6	18,5	20,7	21,5	23,5	22,8
21. Alloggi vuoti sul (10/1) totale alloggi %	7,3	7,0	4,9	3,3	3,4	5,2	9,5	5,3
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
22. Alloggi occupati PPP sul (5/2) totale PPP %	49,4	29,1	82,5	46,4	45,1	39,7	34,3	41,1
23. Residenze secondarie PPP sul (8/2) totale PPP %	42,3	63,3	17,5	51,2	50,8	54,5	48,9	51,8
24. Alloggi vuoti PPP sul (11/2) totale PPP %	8,3	7,6	-	2,4	4,1	5,8	16,8	7,1
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tab. n° 9: Alloggi complessivi e in PPP secondo il numero di locali, nel 1980: valori assoluti e alcuni valori percentuali

	1 loc.	2	3	4	5	6	7	8	Totale
1. Totale alloggi	9'488	22'243	41'011	37'416	16'190	7'105	2'849	3'069	139'371
2. Di cui PPP	1'383	2'440	2'718	1'547	437	113	44	32	8'714
3. 2/1%	14,6	11,0	6,6	4,1	2,7	1,6	1,5	1,0	6,3
4. Alloggi occupati	4'727	13'318	29'230	29'525	13'001	5'654	2'324	2'457	100'236
5. Di cui PPP	339	786	1'173	857	279	79	41	24	3'578
6. 5/4%	7,2	5,9	4,0	2,9	2,1	1,4	1,8	1,0	3,6
7. Residenze secondarie	3'668	7'391	9'549	6'390	2'650	1'189	421	487	31'745
8. Di cui PPP	930	1'499	1'346	570	130	29	3	7	4'514
9. 8/7%	25,4	20,3	14,1	8,9	4,9	2,4	0,7	1,4	14,2
10. Alloggi vuoti	1'093	1'534	2'232	1'501	539	262	104	125	7'390
11. Di cui PPP	114	155	199	120	28	5	-	1	622
12. 11/10%	10,4	10,1	8,9	8,0	5,2	1,9	-	0,8	8,4
13. Totale alloggi %	6,8	16,0	29,4	26,9	11,6	5,1	2,0	2,2	100,0
14. Di cui PPP %	15,9	28,0	31,2	17,7	5,0	1,3	0,5	0,4	100,0
15. Residenze secondarie %	11,6	23,3	30,1	20,1	8,3	3,8	1,3	1,5	100,0
16. Di cui PPP %	20,6	33,2	29,8	12,6	2,9	0,6	0,1	0,2	100,0
17. Alloggi vuoti %	14,8	20,8	30,2	20,3	7,3	3,5	1,4	1,7	100,0
18. Di cui PPP %	18,3	24,9	32,0	19,3	4,5	0,8	-	0,2	100,0
19. Alloggi occupati sul (4/1) totale alloggi %	49,8	59,9	71,3	78,9	80,3	79,6	81,6	80,0	71,9
20. Residenze secondarie sul (7/1) totale alloggi %	38,7	33,2	23,3	17,1	16,4	16,7	14,8	15,9	22,8
21. Alloggi vuoti sul (10/1) totale alloggi %	11,5	6,9	5,4	4,0	3,3	3,7	3,6	4,1	5,3
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
22. Alloggi occupati PPP sul (5/2) totale PPP %	24,5	32,2	43,2	55,4	63,8	69,9	93,2	75,0	41,1
23. Residenze secondarie PPP sul (8/2) totale PPP %	67,3	61,4	49,5	36,9	29,8	25,7	6,8	21,9	51,8
24. Alloggi vuoti PPP sul (11/2) totale PPP %	8,2	6,4	7,3	7,7	6,4	4,4	-	3,1	7,1
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

(20,1%) con percentuali nettamente superiori alla media svizzera, Obwaldo (13,2%) e Zugo (7,4%). Costruite per far fronte alla grande richiesta di appartamenti da adibire a residenza secondaria, sono in particolare le zone turistiche a registrare una forte presenza di PPP.
Anche in Ticino si è costruito in quest'ottica e la cartina della pagina n° 18 mostra chiaramente la marcata presenza di PPP nelle regioni turistiche più ambite. In numerosi comuni del Luganese e del Locarnese (vedi tabella n° 10) la proporzione di PPP rispetto al totale degli alloggi raggiunge valori analoghi a quelli dei Grigioni e del Vallese: a Maroggia è del 33,6%, i 3/4 in residenza secondaria, ad Ascona del 23,9%, ad Orselina del 22,2%, a Cadro del 23,8%.

Le PPP non sono però esclusivamente legate al turismo. Nelle zone urbane, ad esempio, anche se la proporzione rispetto all'insieme degli alloggi è modesta, le PPP sono numerose. A Lugano Città gli appartamenti in PPP sono quasi 2'000 e più di 1'000 adibiti ad abitazione primaria. Nel Bellinzonese le PPP, anche se poco numerose (1'1,1% del totale alloggi), il 91% delle PPP è abitato tutto l'anno. Anche nel Mendrisiotto troviamo un'elevata proporzione di PPP adibite ad abitazione primaria (58,3%). A Chiasso si raggiunge l'88,8%.

Un fenomeno recente

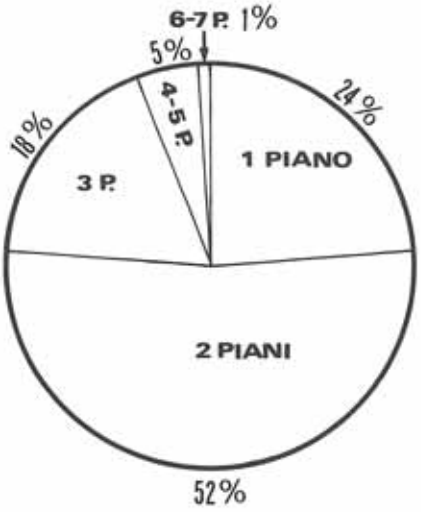
La quasi totalità delle PPP è stata costruita dopo il 1960 (1'85% degli stabili con il 94% degli appartamenti), mentre solo il 37% dell'insieme degli stabili e il 50% degli alloggi è stato costruito dopo questa data.

La crisi dell'attività edile della fine degli anni '70 ha provocato un rallentamento generale della costruzione di alloggi, in particolare di stabili a più appartamenti. Di riflesso anche la costruzione di PPP ne ha risentito e la più modesta proporzione di edifici e appartamenti in PPP costruiti nel quinquennio 1975-1980, rispetto al quinquennio precedente (vedi grafici n° 6 e 7), lo conferma.

Le PPP hanno rappresentato circa il 15-16% del totale degli alloggi costruiti dopo il 1970. Si tratta di una proporzione ragguardevole che, se applicata ai numerosi appartamenti costruiti dal 1981 in poi, periodo di ripresa dell'edilizia abitativa, potrebbe significare un aumento di quasi 2'000 unità degli alloggi in PPP. Si tratta però di una stima azzardata poichè negli anni '80 è mutata la struttura degli stabili costruiti (sono aumentate fortemente le costruzioni di case monofamigliari). Inoltre non sappiamo se l'elevata proporzione di PPP vuote (17%) costruite dopo il 1975 (vedi tabella n° 8) costituisca un indice di saturazione del mercato in PPP o sia dovuto ad altri fattori. Possiamo fare solo delle supposizioni poichè non disponiamo di dati statistici per aggiornare il parco alloggi in PPP dopo il 1980.

GRAFICO N.8 : **TOTALE STABILI E P.P.P. SECONDO IL NUMERO DI PIANI, NEL 1980 :** RIPARTIZIONE PERCENTUALE

EDIFICI



PPP

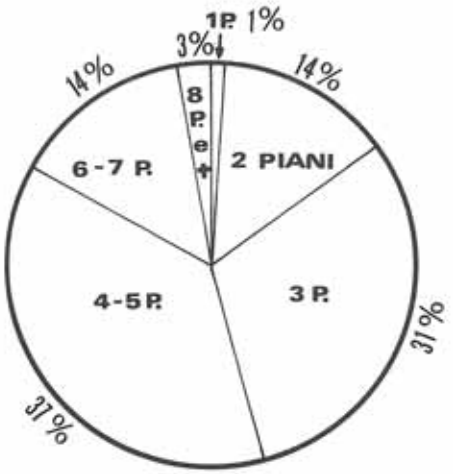
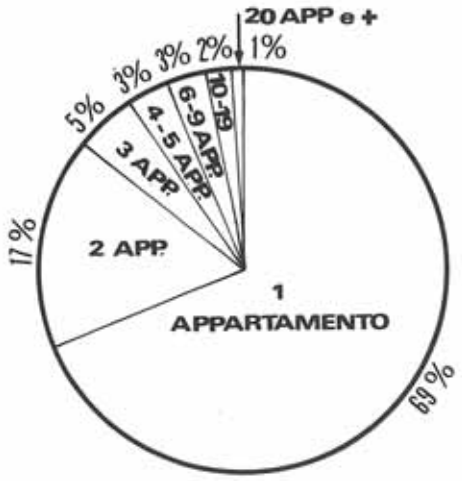
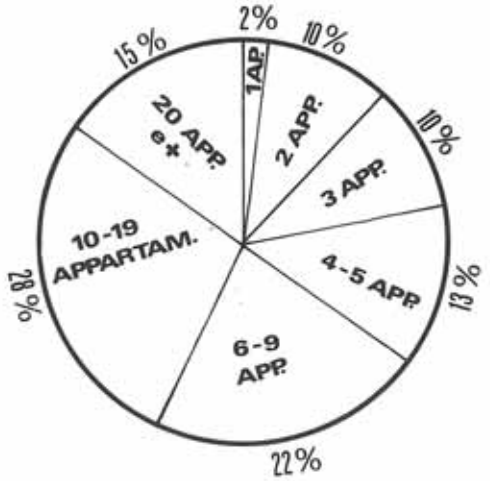


GRAFICO N.9 : **TOTALE STABILI E PPP SECONDO IL NUMERO DI APPARTAMENTI , NEL 1980 :** RIPARTIZIONE PERCENTUALE

EDIFICI



PPP



Stabili di grandi dimensioni

In genere gli appartamenti in PPP si trovano in stabili a più piani e con numerosi appartamenti. L'85% di questi stabili ha almeno 3 piani e più della metà 4 e oltre (vedi grafico n° 8). Il 78% comporta più di 3 appartamenti mentre nell'intero parco alloggi questa proporzione è solo del 9% (vedi grafico n° 9). Gli stabili di dimensioni considerevoli non sono una rarità: il 43% degli stabili in PPP ha più di 10 appartamenti e il 15% più di 20.

GRAFICO N.10 : **APPARTAMENTI ADIBITI AD ABITAZIONE PRIMARIA, A RESIDENZA SECONDARIA E VUOTI, SECONDO IL PERIODO DI COSTRUZIONE, COMPLESSIVAMENTE E IN PPP, NEL 1980 :**
RIPARTIZIONE PERCENTUALE

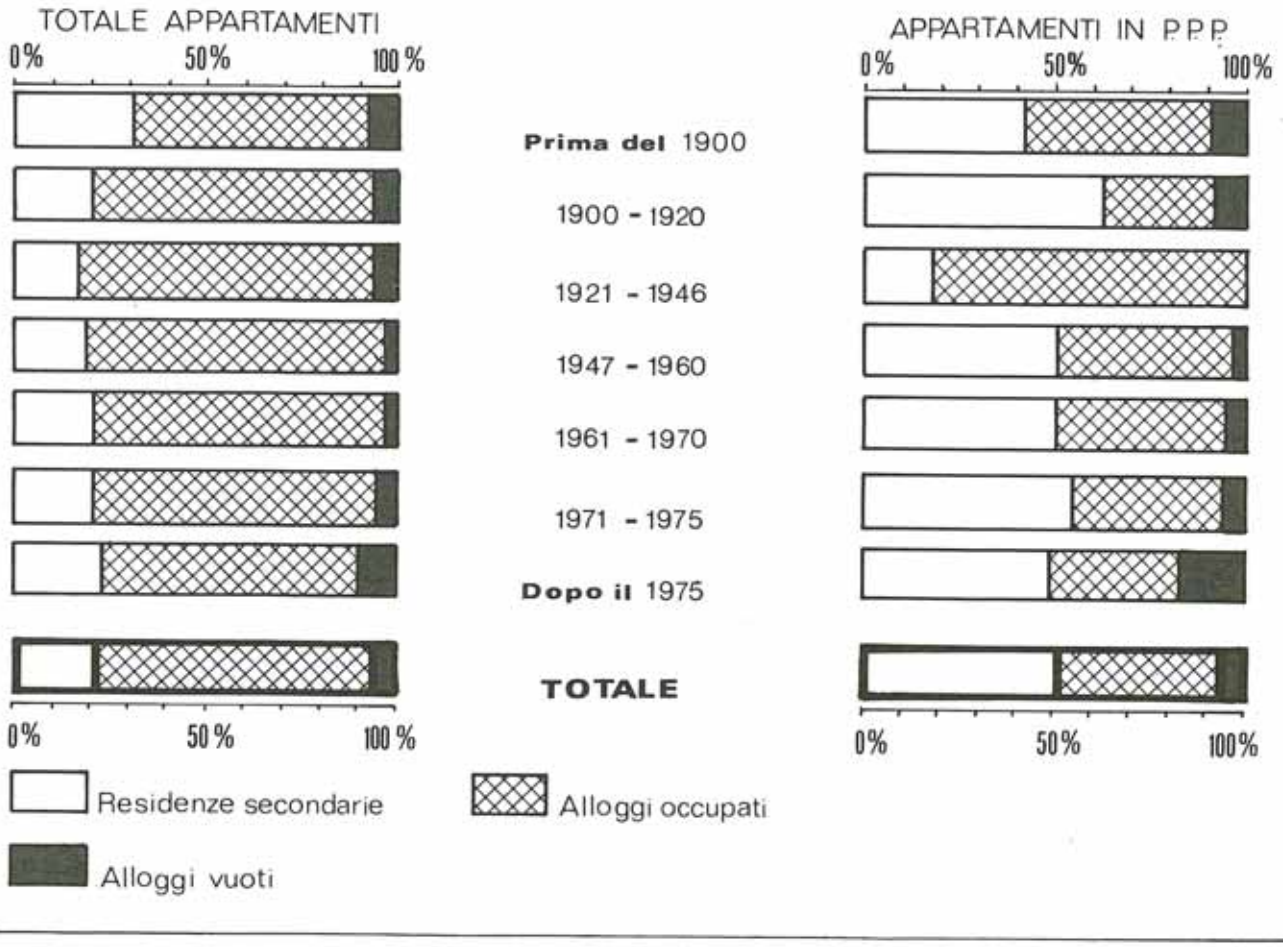


GRAFICO N.11 : **TOTALE APPARTAMENTI E APPARTAMENTI IN PPP SECONDO IL NUMERO DI LOCALI, NEL 1980 :**
RIPARTIZIONE PERCENTUALE

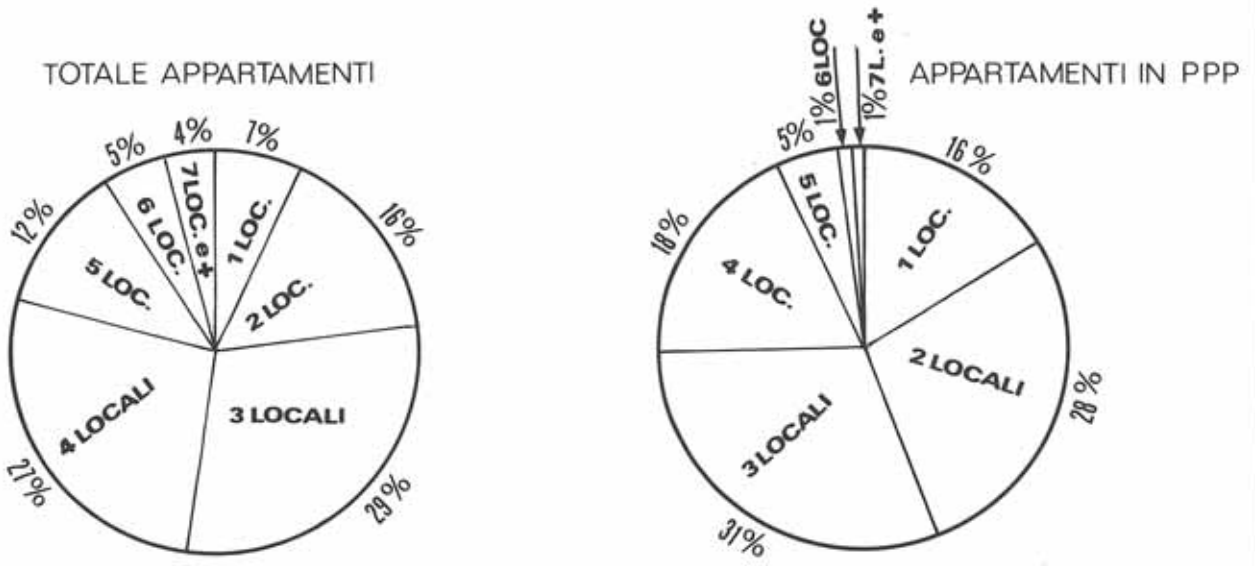


GRAFICO N.12 : **APPARTAMENTI ADIBITI AD ABITAZIONE PRIMARIA, A RESIDENZA SECONDARIA E VUOTI, SECONDO IL NUMERO DI LOCALI, COMPLESSIVAMENTE E IN PPP, NEL 1980 :**
RIPARTIZIONE PERCENTUALE

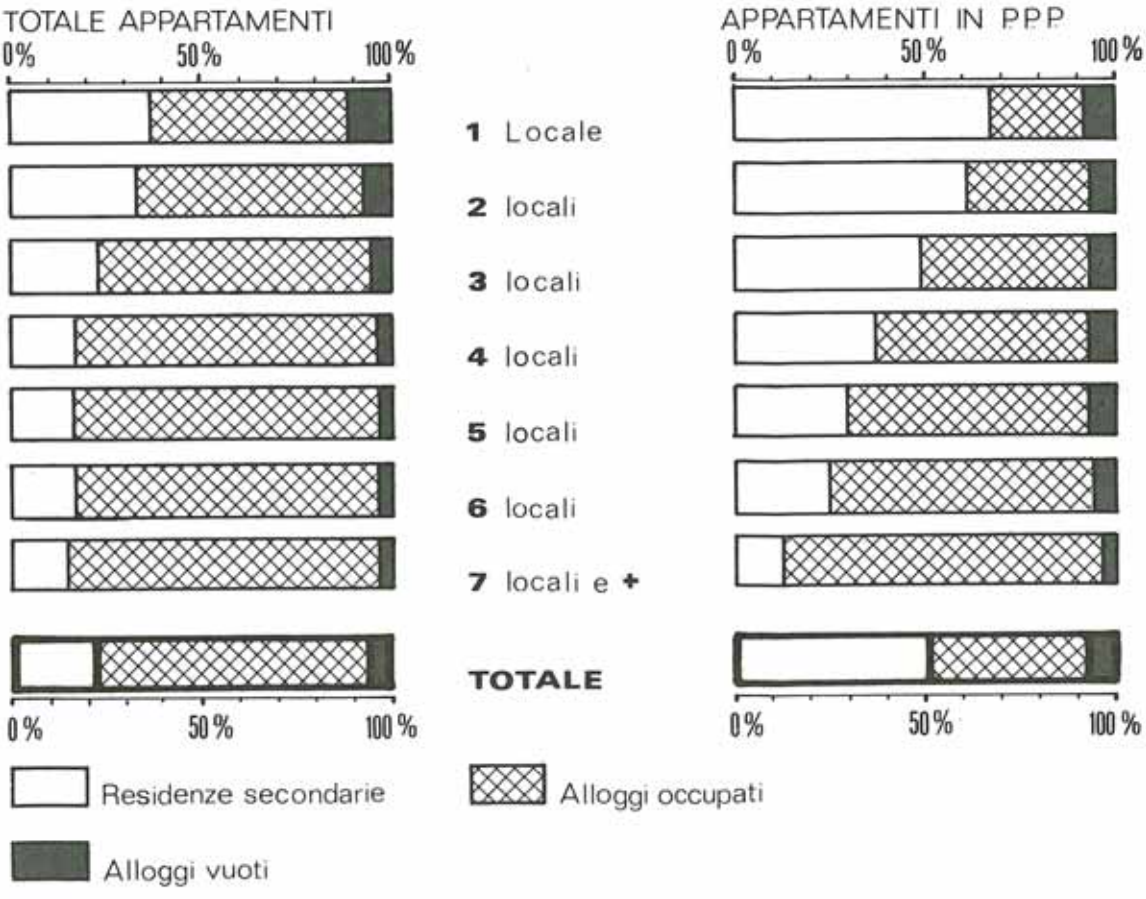


GRAFICO N.13 :

PROPORZIONE DI PPP (COMPLESSIVE, ADIBITE AD ALLOGGI, A RESIDENZE SECONDARIE VUOTE) **SUL TOTALE DELLE RISPETTIVE CATEGORIE, SECONDO IL PERIODO DI COSTRUZIONE, NEL 1980**

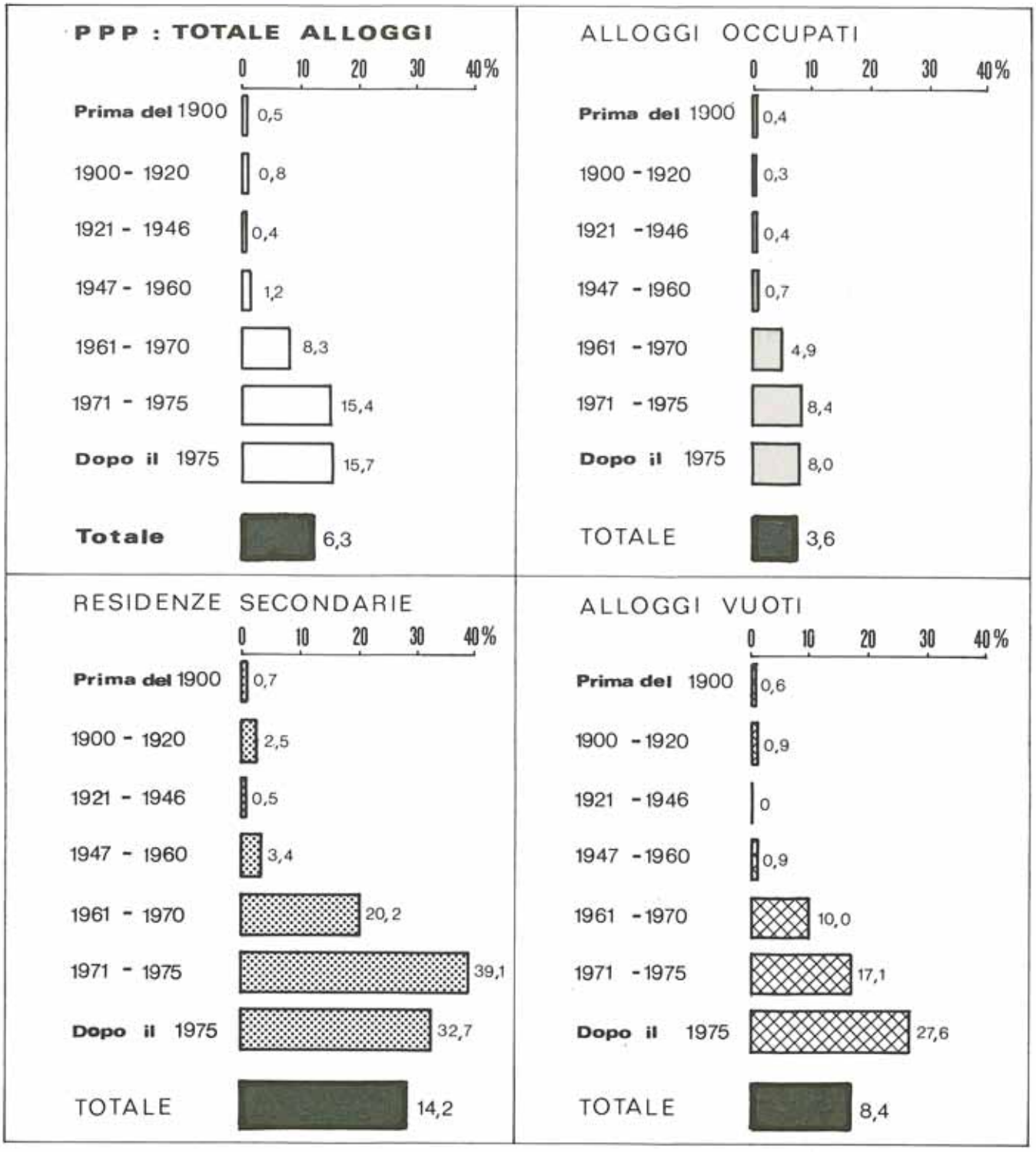
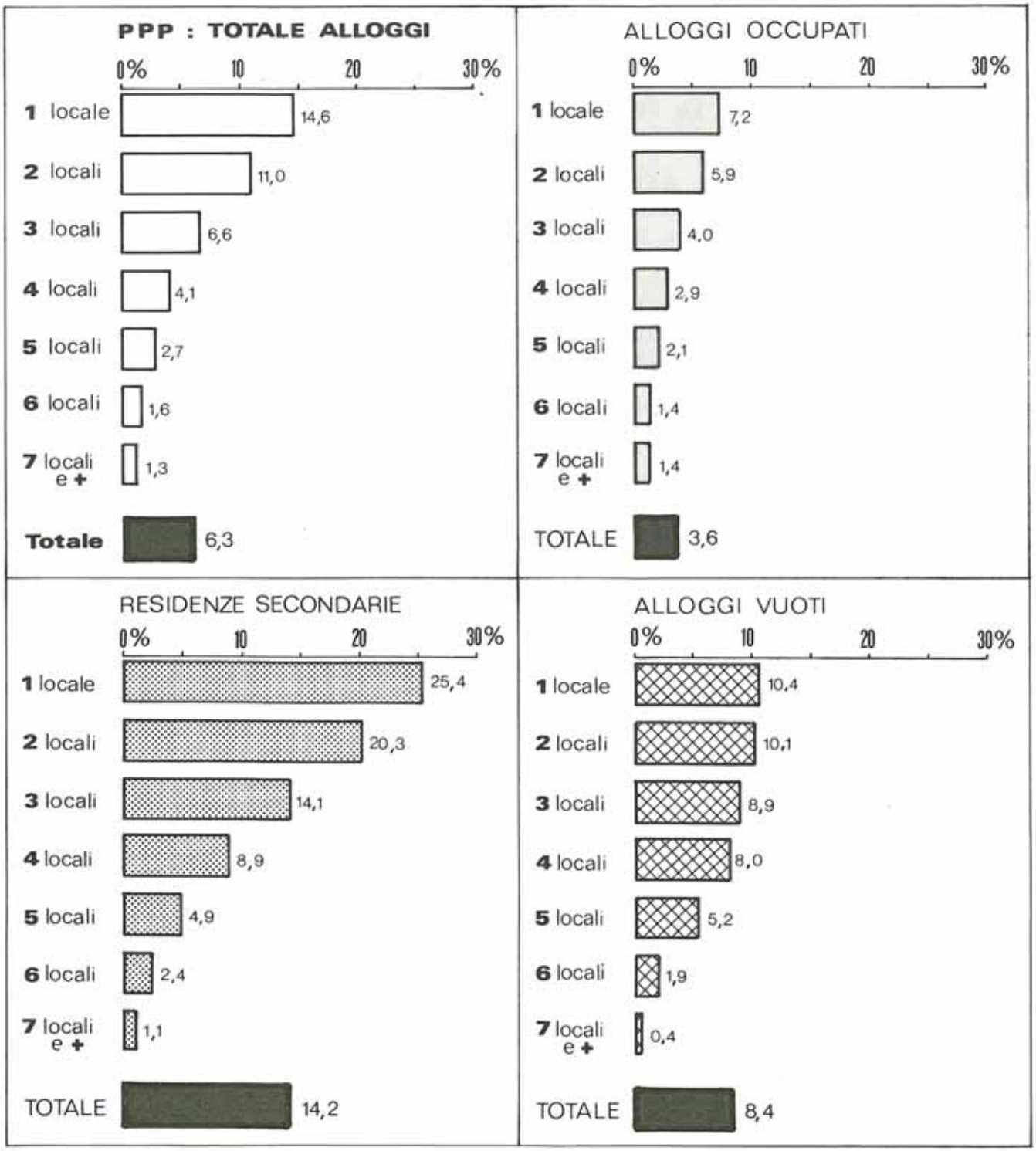


GRAFICO N. 14 :

PROPORZIONE DI PPP (COMPLESSIVE , ADIBITE AD ALLOGGI, A RESIDENZE SECONDARIE O VUOTE) **SUL TOTALE DELLE RISPETTIVE CATEGORIE , SECONDO IL NUMERO DEI LOCALI , NEL 1980**



Molte le residenze secondarie e con pochi locali

Indipendentemente dal periodo di costruzione le PPP adibite a residenze secondarie sono sempre state importanti. La loro proporzione rispetto al totale delle PPP era superiore al 50% nel 1980 e più del 60% per gli appartamenti con uno o due locali.
Dal 1971 in poi le PPP hanno rappresentato dal 30% al 40% delle residenze secondarie costruite (vedi grafico n° 13).

Rispetto al parco alloggi complessivo, nelle PPP i piccoli appartamenti predominano. Ciò è dovuto all'importanza delle residenze secondarie, generalmente con pochi locali (vedi grafico n° 12). Tra le residenze secondarie di uno o due locali le PPP rappresentano il 20-25% (vedi grafico n° 14).
La proporzione di alloggi in PPP adibiti ad abitazione primaria aumenta sensibilmente con l'aumentare del numero di locali: supera il 60% per quelli di 5 locali e l'80% per quelli di 7 e più locali. Gli appartamenti in PPP con molti locali sono però poco numerosi. Quelli con almeno 5 locali rappresentano solo il 7,2% del totale degli alloggi in PPP.

Nelle proprietà per piano vi era, al momento del censimento, un numero abbastanza rilevante di alloggi vuoti (il 7,1% del parco alloggi in PPP). In parte questa situazione può essere spiegata dal fatto che sono stati censiti anche gli stabili non ancora abitabili, perchè in attesa dell'autorizzazione sanitaria, ma già affittati. Ciò spiegherebbe l'elevata percentuale di appartamenti vuoti costruiti dopo il 1975.

Conclusione

Le PPP, pur costituendo ancora solo una piccola parte del parco alloggi attuale (il 6,3% nel 1980), rappresentano una realtà emergente tutt'altro che trascurabile, se si tien conto che negli ultimi anni su 100 alloggi costruiti 15-16 appartengono a questa categoria.

Lo stabile in PPP è generalmente di grandi dimensioni e con numerosi appartamenti. Quest'ultimi hanno un numero di locali inferiore a quello medio dell'intero parco alloggi (2,76 contro la media cantonale di 3,55 locali).

La costruzione di PPP nel nostro Cantone (ma non solo) rimane ancora strettamente legata alla richiesta di residenze secondarie nelle zone turistiche. Solo il 41% di questi appartamenti è adibito ad abitazione primaria.
Questa proporzione varia evidentemente da comune a comune e nei centri urbani gli appartamenti in PPP sono maggiormente acquistati da chi vuole abitarci tutto l'anno (vedi tabella n° 10).

La proprietà per piani risponde a diverse esigenze della società attuale. Prima fra tutte quella di ridurre la superficie necessaria per la costruzione comprimendo così i costi e permettendo di edificare in zone ove i terreni disponibili stanno diventando rari. In secondo luogo permettendo un accesso alla proprietà senza gli inconvenienti di gestione che una casa monofamigliare comporta. Il proprietario di una PPP in un centro urbano evita poi tutti gli inconvenienti legati alla distanza dai centri commerciali, culturali, ecc.
Visto il forte aumento della popolazione anziana registrato nel nostro Cantone ci si potrebbe forse attendere ad un aumento delle PPP in un prossimo futuro. Le persone di una certa età dovrebbero infatti essere abbastanza sensibili ai vantaggi offerti dall'appartamento in PPP.

Lo sviluppo di questo settore va però seguito attentamente visti gli stretti legami esistenti fra la trasformazione di stabili d'affitto in PPP e il delicato problema delle disdette vendita. Tanto più se si manterrà la tendenza degli anni '70 ove la maggior parte delle PPP costruite era destinata al mercato delle residenze secondarie, ciò non farebbe che acuire il già teso mercato dell'alloggio ticinese. Le PPP adibite a questo scopo hanno infatti rappresentato dal 30% al 40% delle residenze secondarie costruite nel periodo 1971-1980 (vedi grafico n° 13).

Tab. n°10: Totale alloggi e alloggi in PPP per tipo di occupazione, nei vari comuni e distretti, nel 1980.

Distretti Comuni	Totale alloggi	Alloggi in PPP								% Alloggi in PPP sul tot. alloggi
		Abitaz. primaria		Residenza secondaria		Vuoti		Totale		
		ass.	%	ass.	%	ass.	%	ass.	%	
Distretto di Mendrisio	18'368	200	58,3	81	23,6	62	18,1	343	100,0	1,9
5241 Arzo	348	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5242 Balerna	1'428	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5243 Besazio	183	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5244 Bruzella	88	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5245 Cabbio	125	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5246 Caneggio	151	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5247 Capolago	264	11	28,2	28	71,8	–	–	39	100,0	14,8
5248 Casima	41	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5249 Castel San Pietro	571	–	–	3	100,0	–	–	3	100,0	0,5
5250 Chiasso	4'023	71	88,8	4	5,0	5	6,2	80	100,0	2,0
5251 Coldrerio	882	8	47,1	–	–	9	52,9	17	100,0	1,9
5252 Genestrerio	309	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5253 Ligornetto	490	5	100,0	–	–	–	–	5	100,0	1,0
5254 Mendrisio	2'733	54	69,2	10	12,8	14	18,0	78	100,0	2,9
5255 Meride	176	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5256 Monte	64	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5257 Morbio Inferiore	1'223	2	100,0	–	–	–	–	2	100,0	0,2
5258 Morbio Superiore	219	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5259 Muggio	217	2	66,7	–	–	1	33,3	3	100,0	1,4
5260 Novazzano	725	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5262 Rancate	487	–	–	–	–	5	100,0	5	100,0	1,0
5263 Riva San Vitale	910	2	6,3	27	84,3	3	9,4	32	100,0	3,5
5264 Sagno	162	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5265 Salorino	204	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5266 Stabio	1'110	16	61,5	1	3,9	9	34,6	26	100,0	2,3
5267 Tremona	168	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5268 Vacallo	1'067	29	54,7	8	15,1	16	30,2	53	100,0	5,0
Distretto di Lugano	56'120	2'043	45,5	2'092	46,5	358	8,0	4'493	100,0	8,0
5141 Agno	1'287	26	26,8	62	63,9	9	9,3	97	100,0	7,5
5142 Agra	147	1	14,3	6	85,7	–	–	7	100,0	4,8
5143 Aranno	169	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5144 Arogno	451	2	100,0	–	–	–	–	2	100,0	0,4
5145 Arosio	243	2	100,0	–	–	–	–	2	100,0	0,8
5146 Astano	240	–	–	5	100,0	–	–	5	100,0	2,1
5147 Barbengo	333	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5148 Bedano	270	11	78,6	1	7,1	2	14,3	14	100,0	5,2
5149 Bedigliora	218	2	100,0	–	–	–	–	2	100,0	0,9
5150 Bidogno	205	2	66,7	1	33,3	–	–	3	100,0	1,5
5151 Bioggio	422	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5153 Bironico	171	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5154 Bissone	465	13	16,7	49	62,8	16	20,5	78	100,0	16,8
5155 Bogno	103	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5156 Bosco Luganese	152	–	–	6	100,0	–	–	6	100,0	4,0
5158 Breganzona	1'553	29	53,7	19	35,2	6	11,1	54	100,0	3,5
5159 Breno	178	–	–	4	100,0	–	–	4	100,0	2,3
5160 Brusino-Arsizio	382	1	2,8	35	97,2	–	–	36	100,0	9,4
5161 Cademario	330	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5162 Cadempino	358	3	14,3	18	85,7	–	–	21	100,0	5,9

Tab. n°10: Totale alloggi e alloggi in PPP per tipo di occupazione, nei vari comuni e distretti, nel 1980.

Distretti Comuni	Totale alloggi	Alloggi in PPP								% Alloggi in PPP sul tot. alloggi
		Abitaz. primaria		Residenza secondaria		Vuoti		Totale		
		ass.	%	ass.	%	ass.	%	ass.	%	
5163 Cadro	525	22	17,6	102	81,6	1	0,8	125	100,0	23,8
5164 Cagiallo	219	11	73,3	3	20,0	1	6,7	15	100,0	6,9
5165 Camignolo	200	4	100,0	–	–	–	–	4	100,0	2,0
5167 Canobbio	627	16	84,2	1	5,3	2	10,5	19	100,0	3,0
5168 Carabbia	147	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5169 Carabietta	77	1	14,3	6	85,7	–	–	7	100,0	9,1
5170 Carona	424	2	50,0	2	50,0	–	–	4	100,0	0,9
5171 Caslano	1'228	26	31,3	54	65,1	3	3,6	83	100,0	6,8
5173 Certara	60	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5174 Cimadera	145	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5175 Cimo	83	3	75,0	1	25,0	–	–	4	100,0	4,8
5176 Comano	502	4	66,7	2	33,3	–	–	6	100,0	1,2
5177 Corticiasca	74	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5178 Croglio-Castelrotto	369	7	53,8	3	23,1	3	23,1	13	100,0	3,5
5179 Cureggia	51	2	66,7	1	33,3	–	–	3	100,0	5,9
5180 Cureglia	312	–	–	3	100,0	–	–	3	100,0	1,0
5181 Curio	195	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5182 Davesco-Soragno	318	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5183 Fescoggia	75	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5184 Gandria	213	1	7,7	12	92,3	–	–	13	100,0	6,1
5185 Gentilino	481	27	54,0	21	42,0	2	4,0	50	100,0	10,4
5186 Grancia	109	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5187 Gravesano	294	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5188 Iseo	53	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5189 Lamone	595	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5190 Lopagno	220	–	–	10	100,0	–	–	10	100,0	4,6
5191 Lugaggia	337	3	75,0	–	–	1	25,0	4	100,0	1,2
5192 Lugano	15'382	1'048	53,9	778	40,0	118	6,1	1'944	100,0	12,6
5193 Magliaso	529	6	26,1	8	34,8	9	39,1	23	100,0	4,4
5194 Manno	314	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5195 Maroggia	366	23	18,7	93	75,6	7	5,7	123	100,0	33,6
5196 Massagno	2'714	115	67,2	29	17,0	27	15,8	171	100,0	6,3
5197 Melano	402	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5198 Melide	807	35	24,3	93	64,6	16	11,1	144	100,0	17,8
5199 Mezzovico-Vira	268	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5200 Miglieglia	142	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5201 Montagnola	897	13	26,0	30	60,0	7	14,0	50	100,0	5,6
5202 Monteggio	423	–	–	16	100,0	–	–	16	100,0	3,8
5203 Morcote	523	3	8,6	30	85,7	2	5,7	35	100,0	6,7
5204 Mugena	75	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5205 Muzzano	276	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5206 Neggio	135	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5207 Novaggio	374	7	100,0	–	–	–	–	7	100,0	1,9
5208 Origlio	349	3	42,9	4	57,1	–	–	7	100,0	2,0
5209 Pambio Noranco	135	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5210 Paradiso	2'035	174	44,5	177	45,3	40	10,2	391	100,0	19,2
5211 Pazzallo	487	26	54,2	17	35,4	5	10,4	48	100,0	9,9
5212 Ponte Capriasca	448	31	40,8	44	57,9	1	1,3	76	100,0	17,0
5213 Ponte Tresa	391	8	18,6	31	72,1	4	9,3	43	100,0	11,0
5214 Porza	475	22	68,7	8	25,0	2	6,3	32	100,0	6,7

Tab. n° 10: Totale alloggi e alloggi in PPP per tipo di occupazione, nei vari comuni e distretti, nel 1980.

Distretti Comuni	Totale alloggi	Alloggi in PPP								% Alloggi in PPP sul tot. alloggi
		Abitaz. primaria		Residenza secondaria		Vuoti		Totale		
		ass.	%	ass.	%	ass.	%	ass.	%	
5215 Pregassona	2'368	47	61,0	25	32,5	5	6,5	77	100,0	3,3
5216 Pura	580	5	9,6	45	86,5	2	3,9	52	100,0	9,0
5217 Rivera	502	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5218 Roveredo Capriasca	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5219 Rovio	350	1	5,0	19	95,0	-	-	20	100,0	5,7
5220 Sala Capriasca	554	7	100,0	-	-	-	-	7	100,0	1,3
5221 Savosa	689	16	36,4	26	59,1	2	4,5	44	100,0	6,4
5222 Sessa	253	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5223 Sigirino	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5224 Sonvico	772	4	33,3	1	8,3	7	58,4	12	100,0	1,6
5225 Sorengo	514	27	96,4	-	-	1	3,6	28	100,0	5,5
5226 Tesserete	530	13	100,0	-	-	-	-	13	100,0	2,5
5227 Torricella-Taverne	717	27	37,5	9	12,5	36	50,0	72	100,0	10,0
5228 Vaglio	205	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5229 Valcolla	318	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5230 Vernate	255	3	13,6	19	86,4	-	-	22	100,0	8,6
5231 Vezia	555	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5232 Vezio	91	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5233 Vico Morcote	241	7	17,5	33	82,5	-	-	40	100,0	16,6
5234 Viganello	2'742	151	50,0	130	43,1	21	6,9	302	100,0	11,0
5235 Villa Luganese	129	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distretto di Locarno	32'439	1'109	31,5	2'234	63,4	181	5,1	3'524	100,0	10,9
5091 Ascona	3'555	259	30,6	538	63,4	51	6,0	848	100,0	23,9
5092 Auressio	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5093 Berzona	90	-	-	2	100,0	-	-	2	100,0	2,2
5094 Borgnone	125	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5095 Brione Verzasca	145	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5096 Brione s/Minusio	439	2	9,5	16	76,2	3	14,3	21	100,0	4,8
5097 Brissago	1'885	51	16,6	227	73,7	30	9,7	308	100,0	16,3
5098 Caviano	211	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5099 Cavigliano	193	4	23,5	10	58,8	3	17,7	17	100,0	8,8
5100 Comologno	227	-	-	7	100,0	-	-	7	100,0	3,1
5101 Contone	171	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5102 Corippo	66	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5103 Crana	68	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5104 Cugnasco	375	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5105 Frasco	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5106 Gerra Gambarogno	422	12	21,1	45	78,9	-	-	57	100,0	13,5
5107 Gerra Verzasca	638	9	60,0	6	40,0	-	-	15	100,0	2,4
5108 Gordola	1'258	11	73,3	4	26,7	-	-	15	100,0	1,2
5109 Gresso	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5110 Indemini	126	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5111 Intragna	629	3	42,9	3	42,9	1	14,2	7	100,0	1,1
5112 Lavertezzo	412	26	51,0	7	13,7	18	35,3	51	100,0	12,4
5113 Locarno	6'723	142	29,9	312	65,7	21	4,4	475	100,0	7,1
5114 Loco	181	2	66,7	1	33,3	-	-	3	100,0	1,7
5115 Losone	2'330	92	39,1	132	56,2	11	4,7	235	100,0	10,1
5116 Magadino	690	11	32,3	7	20,6	16	47,1	34	100,0	4,9
5117 Mergoscia	271	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Tab. n° 10: Totale alloggi e alloggi in PPP per tipo di occupazione, nei vari comuni e distretti, nel 1980.

Distretti Comuni	Totale alloggi	Alloggi in PPP								% Alloggi in PPP sul tot. alloggi
		Abitaz. primaria		Residenza secondaria		Vuoti		Totale		
		ass.	%	ass.	%	ass.	%	ass.	%	
5118 Minusio	3'568	290	40,1	419	58,0	14	1,9	723	100,0	20,3
5119 Mosogno	68	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5120 Muralto	1'609	92	31,3	192	65,3	10	3,4	294	100,0	18,3
5121 Orselina	785	20	11,5	153	87,9	1	0,6	174	100,0	22,2
5122 Palagnedra	112	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5123 Piazzogna	299	–	–	8	100,0	–	–	8	100,0	2,7
5125 Ronco s/Ascona	1'048	16	18,6	68	79,1	2	2,3	86	100,0	8,2
5126 Russo	74	–	–	–	–	–	–	–	100,0	–
5127 San Nazzaro	714	–	–	21	100,0	–	–	21	100,0	2,9
5128 Sant'Abbondio	181	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5129 Sonogno	97	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5130 Tegna	257	3	100,0	–	–	–	–	3	100,0	1,2
5131 Tenero Contra	829	58	68,2	27	31,8	–	–	85	100,0	10,3
5132 Vergeletto	139	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5133 Verscio	330	4	100,0	–	–	–	–	4	100,0	1,2
5134 Vira Gambarogno	554	2	6,9	27	93,1	–	–	29	100,0	5,2
5135 Vogorno	273	–	–	2	100,0	–	–	2	100,0	0,7
Distretto di Vallemaggia	3'124	5	55,6	4	44,4	–	–	9	100,0	0,3
5301 Aurigeno	242	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5302 Avegno	205	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5303 Bignasco	142	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5304 Bosco Gurin	114	–	–	3	100,0	–	–	3	100,0	2,6
5305 Broglio	87	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5306 Brontallo	58	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5307 Campo Vallemaggia	135	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5308 Cavergno	341	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5309 Cerentino	85	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5310 Cevio	209	2	100,0	–	–	–	–	2	100,0	1,0
5311 Coglio	44	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5312 Fusio	120	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5313 Giumaglio	103	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5314 Gordevio	255	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5315 Linescio	66	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5316 Lodano	72	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5317 Maggia	277	3	75,0	1	25,0	–	–	4	100,0	1,4
5318 Menzonio	77	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5319 Moghegno	124	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5320 Peccia	147	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5321 Prato-Sornico	76	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5322 Someo	145	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Distretto di Bellinzona	15'728	162	91,0	5	2,8	11	6,2	178	100,0	1,1
5001 Arbedo Castione	1'108	2	66,7	–	–	1	33,3	3	100,0	0,3
5002 Bellinzona	6'624	74	90,2	3	3,7	5	6,1	82	100,0	1,2
5003 Cadenazzo	430	5	100,0	–	–	–	–	5	100,0	1,2
5004 Camorino	575	2	66,7	–	–	1	33,3	3	100,0	0,5
5005 Giubiasco	2'511	54	93,1	–	–	4	6,9	58	100,0	2,3

Tab. n° 10: Totale alloggi e alloggi in PPP per tipo di occupazione, nei vari comuni e distretti, nel 1980.

Distretti Comuni	Totale alloggi	Alloggi in PPP								% Alloggi in PPP sul tot. alloggi
		Abitaz. primaria		Residenza secondaria		Vuoti		Totale		
		ass.	%	ass.	%	ass.	%	ass.	%	
5006 Gnosca	125	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5007 Gorduno	191	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5008 Gudo	229	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5009 Isone	179	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5010 Lumino	388	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5011 Medeglia	206	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5012 Moleno	46	2	100,0	–	–	–	–	2	100,0	4,4
5013 Monte Carasso	841	13	86,7	2	13,3	–	–	15	100,0	1,8
5014 Pianezzo	459	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5015 Preonzo	162	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5016 Robasacco	68	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5017 Sant'Antonino	503	6	100,0	–	–	–	–	6	100,0	1,2
5018 Sant'Antonio	253	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5019 Sementina	830	4	100,0	–	–	–	–	4	100,0	0,5
Distretto di Riviera	3'566	16	88,8	1	5,6	1	5,6	18	100,0	0,5
5281 Biasca	1'937	16	88,8	1	5,6	1	5,6	18	100,0	0,9
5282 Claro	544	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5283 Cresciano	205	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5284 Iragna	163	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5285 Lodrino	408	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5286 Osogna	309	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Distretto di Blenio	3'506	4	23,5	11	64,7	2	11,8	17	100,0	0,5
5031 Aquila	425	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5032 Campo Blenio	115	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5033 Castro	62	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5034 Corzoneso	227	1	16,7	5	83,3	–	–	6	100,0	2,6
5035 Dongio	207	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5036 Ghirone	62	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5037 Largario	28	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5038 Leontica	181	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5039 Lottigna	70	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5040 Ludiano	150	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5041 Malvaglia	659	3	42,8	2	28,6	2	28,6	7	100,0	1,1
5042 Marolta	40	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5043 Olivone	643	–	–	2	100,0	–	–	2	100,0	0,3
5044 Ponto Valentino	197	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5045 Prugiasco	106	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5046 Semione	184	–	–	2	100,0	–	–	2	100,0	1,1
5047 Torre	150	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Distretto di Leventina	6'520	39	29,5	86	65,2	7	5,3	132	100,0	2,0
5061 Airolo	1'112	18	51,4	10	28,6	7	20,0	35	100,0	3,2
5062 Anzonico	54	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5063 Bedretto	123	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5064 Bodio	612	4	80,0	1	20,0	–	–	5	100,0	0,8
5065 Calonico	91	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Tab. n°10: Totale alloggi e alloggi in PPP per tipo di occupazione, nei vari comuni e distretti, nel 1980.

Distretti Comuni	Totale alloggi	Alloggi in PPP								% Alloggi in PPP sul tot. alloggi
		Abitaz. primaria		Residenza secondaria		Vuoti		Totale		
		ass.	%	ass.	%	ass.	%	ass.	%	
5066 Calpiogna	110	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5067 Campello	317	–	–	73	100,0	–	–	73	100,0	23,0
5068 Cavagnago	55	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5069 Chiggiogna	187	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5070 Chironico	300	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5071 Dalpe	229	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5072 Faido	608	11	100,0	–	–	–	–	11	100,0	1,8
5073 Giornico	458	3	100,0	–	–	–	–	3	100,0	0,7
5074 Mairengo	182	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5075 Osco	196	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5076 Personico	148	3	100,0	–	–	–	–	3	100,0	2,0
5077 Pollegio	280	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5078 Prato Leventina	287	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5079 Quinto	906	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5080 Rossura	144	–	–	2	100,0	–	–	2	100,0	1,4
5081 Sobrio	121	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Riepilogo per distretti										
Mendrisio	18'368	200	58,3	81	23,6	62	18,1	343	100,0	1,9
Lugano	56'120	2'043	45,5	2'092	46,5	358	8,0	4'493	100,0	8,0
Locarno	32'439	1'109	31,5	2'234	63,4	181	5,1	3'524	100,0	10,9
Vallemaggia	3'124	5	55,6	4	44,4	–	–	9	100,0	0,3
Bellinzona	15'728	162	91,0	5	2,8	11	6,2	178	100,0	1,1
Riviera	3'566	16	88,8	1	5,6	1	5,6	18	100,0	0,5
Blenio	3'506	4	23,5	11	64,7	2	11,8	17	100,0	0,5
Leventina	6'520	39	29,6	86	65,1	7	5,3	132	100,0	2,0
Cantone	139'371	3'578	41,1	4'514	51,8	622	7,1	8'714	100,0	6,3

2. LE COMPRAVENDITE DI PPP NEL 1986

I dati del 1986 confermano grossomodo l'entità del "fenomeno PPP". Anche lo scorso anno, come nel 1985, una transazione su quattro concerneva le proprietà per piani.

Complessivamente la variazione 1985-1986 è stata relativamente modesta, se confrontata con il forte aumento registrato per l'insieme delle compravendite (+22,1% per quanto concerne il valore).
Il numero di transazioni in PPP è passato da 1'590 nel 1985 a 1'677 nel 1986, con un aumento del 5,5% (vedi tabella n° 11).
Il valore di questi trapassi ha registrato una variazione analoga, del 5,4%, passando da 463,6 mio a 488,5 mio di fr.

Forte aumento degli acquisti dei Ticinesi nel 1986

Disponendo dei dati di due soli anni non sappiamo in che misura acquisti o vendite siano soggetti o meno a fluttuazioni. L'aumento degli acquisti di PPP da parte dei "Ticinesi" ci sembra comunque particolarmente significativo. Il loro numero è passato da 409 a 501 registrando un aumento percentuale del 22,5% e l'incremento del valore è stato addirittura del 37,9%. Le variazioni per regione contenute nella tabella n° 15 indicano che il boom di acquisti dei ticinesi si è manifestato in particolare nelle regioni di Lugano e di Locarno, con un incremento del valore degli acquisti, rispetto al 1985, del 62,3% rispettivamente 42,0%.
Trattandosi ovviamente di appartamenti da adibire ad abitazione primaria è probabile che si stia manifestando, tra i ticinesi, un interesse abbastanza marcato per le PPP.
Per quanto concerne gli acquisti, ad eccezione dei Germanici, tutte le altre categorie hanno visto diminuire il valore delle transazioni. Malgrado il forte aumento, la parte dei ticinesi nel mercato immobiliare di PPP rimane modesta. I 142 mio di PPP acquistate nel 1986 non rappresentano che il 29,1% del valore totale degli appartamenti in PPP acquistati durante l'anno. Il valore degli acquisti dei "Confederati" ha rappresentato il 34,8% e quello degli stranieri il 23,9%.

Anche nel 1986 sono gli stranieri a prediligere l'acquisto in PPP rispetto ad altri tipi di acquisto. Più della metà dei loro acquisti è costituito di PPP (il 62,5% per i "Gernici").

Sempre più importante il mercato locarnese

Rispetto al 1985, la regione di Lugano nel 1986 non ha registrato grossi aumenti. Il numero degli appartamenti in PPP acquistati è stato di 919, 25 in più rispetto all'anno prima.

Il valore di queste transazioni è stato leggermente inferiore a quello registrato nel 1985 (vedi tabella n° 12). Il Luganese rimane pur sempre la regione ove si acquista il maggior numero di appartamenti in condominio: il 54,8% per quanto concerne il numero e 56,2% del valore.
E' interessante rilevare come la relativa stabilità delle PPP acquistate nel Luganese nel 1986 rispetto all'anno precedente, sia il risultato di due tendenze opposte. Da un lato vi è stato il già menzionato forte aumento degli acquisti dei "Ticinesi". Dall'altro sia il numero che il valore degli acquisti delle altre categorie è diminuito sensibilmente. La diminuzione complessiva, per quanto concerne il valore, è stata superiore all'aumento.
Nel Locarnese si è invece registrato un grosso boom del già importante mercato di PPP. Il numero di appartamenti acquistati è passato da 441 a 537, con un aumento del 21,8% per un valore complessivo di 163,5 mio di fr. (il 30,1% in più che nel 1985).
Responsabili di questo aumento sono un po' tutte le categorie ma in particolare le persone giuridiche, le quali hanno acquistato per complessivamente 21,7 mio di fr. contro i 6,4 mio del 1985 (+239,1%).
Per meglio interpretare le variazioni nei vari distretti o regioni è però opportuno disporre di serie cronologiche più lunghe.

Complessivamente stabile il valore medio di una PPP

Il costo medio di un appartamento in condominio era di 292'000 fr. nel 1985 ed è stato di 291'000 fr. nel 1986.

Questo prezzo medio scaturisce dalla somma di valori molto diversi tra loro. Le tabelle n° 17 e 18 danno un'idea di questa diversità da categoria a categoria di acquirente o venditore e nelle varie regioni.

Il confronto con i prezzi medi del 1985 mette in evidenza forti e irregolari variazioni. Ciò deve indurre alla prudenza nell'utilizzazione di questi dati come valori indicativi. Basta la costruzione di uno stabile con un determinato tipo di appartamento in un distretto per modificare sensibilmente il valore medio.

Per il secondo anno gli acquisti da parte dei "Confederati" risultano mediamente i meno cari. Il loro costo medio è stato, nel 1986, di 241'000 fr. Il fatto che si tratti in larga misura di residenze secondarie, quindi di dimensioni più ridotte (vedi capitolo 1) dovrebbe spiegare questa situazione.

Tab. n° 11: Numero e valore (in migliaia di franchi) delle PPP oggetto di compravendita per categoria di acquirente/venditore, e alcuni valori percentuali, dal 1985

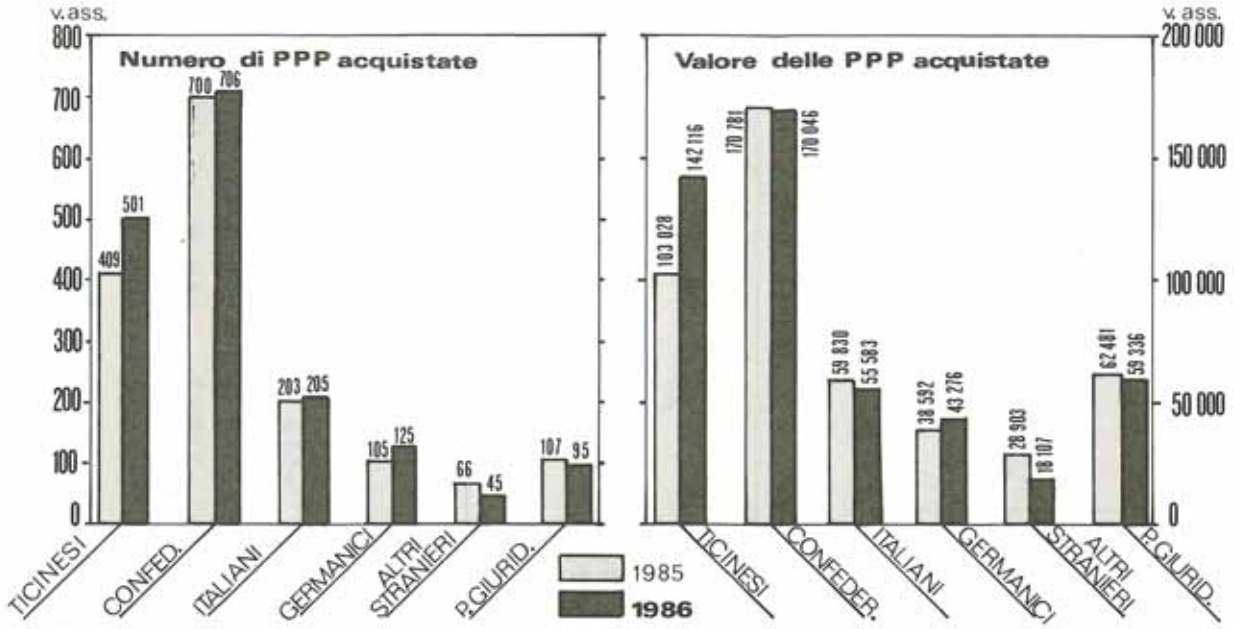
	Acquisti				Vendite				Variazione 1985-1986				In % sul totale delle transaz.			
	1985		1986		1985		1986		Acquisti		Vendite		Acquisti		Vendite	
	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	1985	1986	1985	1986
Numero di transazioni in PPP																
Ticinesi	409	25,7	501	29,9	414	26,0	452	26,9	92	22,5	38	9,2	14,7	18,3	12,0	13,8
Confederati	700	44,0	706	42,1	306	19,3	452	26,9	6	0,9	146	47,7	37,2	35,4	28,0	35,3
Stranieri	374	23,6	375	22,3	213	13,4	233	13,9	1	0,3	20	9,4	47,8	52,7	37,0	39,1
italiani	203	12,8	205	12,2	91	5,7	94	5,6	2	1,0	3	3,3	46,0	48,5	39,1	39,3
germanici	105	6,6	125	7,4	101	6,4	113	6,7	20	19,1	12	11,9	52,0	62,5	42,3	48,3
altri	66	4,2	45	2,7	21	1,3	26	1,6	-21	-31,8	5	23,8	47,5	51,1	20,4	21,1
Persone giuridiche	107	6,7	95	5,7	657	41,3	540	32,3	-12	-11,2	-117	-17,8	12,8	11,8	55,8	49,7
Totale	1'590	100,0	1'677	100,0	1'590	100,0	1'677	100,0	87	5,5	87	5,5	25,3	26,9	25,3	26,9
Valore complessivo																
Ticinesi	103'028	22,2	142'116	29,1	118'443	25,6	141'494	29,0	39'088	37,9	23'051	19,5	21,1	23,2	18,7	17,6
Confederati	170'781	36,8	170'046	34,8	84'492	18,2	127'636	26,1	-735	-0,4	43'144	51,1	36,1	26,3	27,6	29,9
Stranieri	127'325	27,5	116'966	23,9	64'860	14,0	66'934	13,7	-10'359	-8,1	2'074	3,2	52,6	51,8	38,8	31,9
italiani	59'830	12,9	55'583	11,3	32'880	7,1	29'155	6,0	-4'247	-7,1	-3'725	-11,3	51,4	47,3	49,8	39,4
germanici	38'592	8,3	43'276	8,9	25'762	5,6	30'074	6,2	4'684	12,1	4'312	16,7	50,9	55,5	33,7	33,5
altri	28'903	6,3	18'107	3,7	6'218	1,3	7'705	1,5	-10'796	-37,4	1'487	23,9	58,2	60,2	25,1	16,6
Persone giuridiche	62'481	13,5	59'336	12,2	195'820	42,2	152'400	31,2	-3'145	-5,0	-43'420	-22,2	16,8	13,5	42,0	31,5
Totale	463'615	100,0	488'464	100,0	463'615	100,0	488'464	100,0	24'849	5,4	24'849	5,4	29,4	25,4	29,4	25,4

Tab. n° 12: Numero e valore (in migliaia di franchi) delle PPP oggetto di compravendita nelle varie regioni e alcuni valori percentuali, dal 1985

Distretti	Totale transazioni 1985 Ass.	1985 %	Totale transazioni 1986 Ass.	1986 %	Variazione 1985-1986 Ass.	Variazione 1985-1986 %	In % sul totale delle transazione 1985	In % sul totale delle transazione 1986
Numero di transazioni in PPP								
Mendrisio	87	5,5	99	5,9	12	13,8	15,6	16,0
Lugano	894	56,2	919	54,8	25	2,8	35,3	36,2
Locarno, V.maggia	441	27,7	537	32,0	96	21,8	26,8	31,1
Bellinzona	103	6,5	98	5,9	-5	-4,9	15,9	15,5
Tre Valli	65	4,1	24	1,4	-41	-63,1	7,2	3,3
Totale	1'590	100,0	1'677	100,0	87	5,5	25,3	26,9
Valore complessivo								
Mendrisio	27'006	5,8	25'123	5,1	-1'883	-7,0	18,0	13,2
Lugano	279'944	60,4	274'526	56,2	-5'418	-1,9	34,8	28,7
Locarno, V.maggia	125'715	27,1	163'524	33,5	37'809	30,1	31,2	33,2
Bellinzona	21'310	4,6	19'588	4,0	-1'722	-8,1	13,7	9,8
Tre Valli	9'640	2,1	5'703	1,2	-3'937	-40,8	15,8	6,9
Totale	463'615	100,0	488'464	100,0	24'849	5,4	29,4	25,5

GRAFICO N.15 :

PPP ACQUISTATE PER CATEGORIA DI OPERATORE NEL 1985 E NEL 1986



PPP VENDUTE PER CATEGORIA DI OPERATORE NEL 1985 E NEL 1986

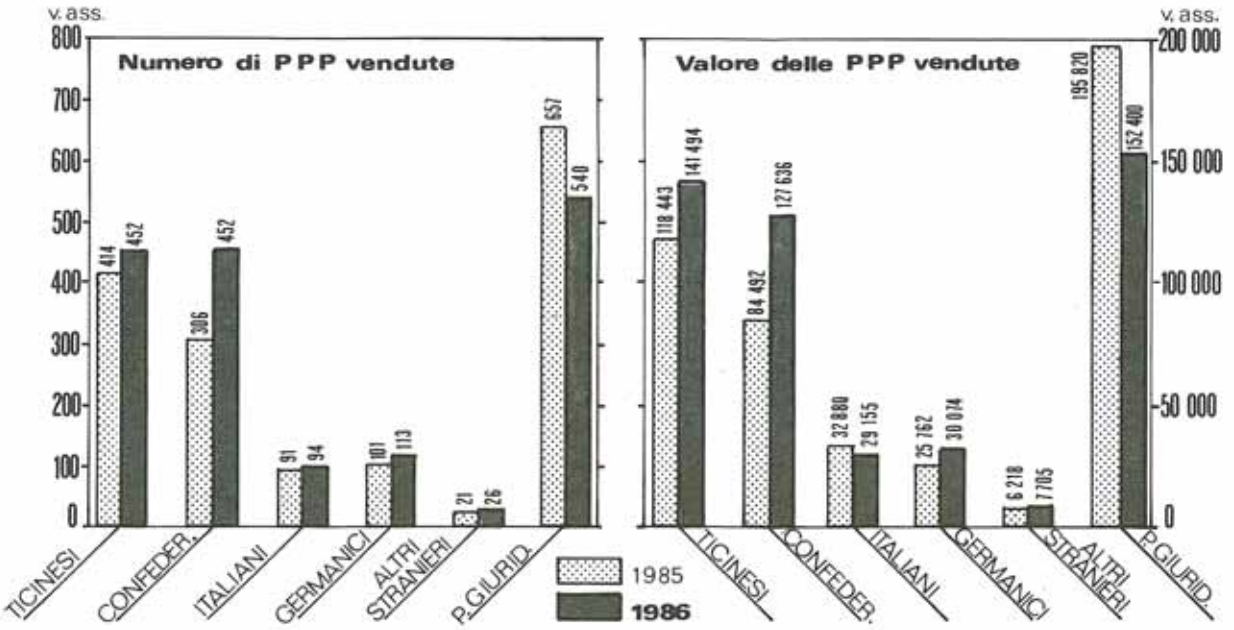
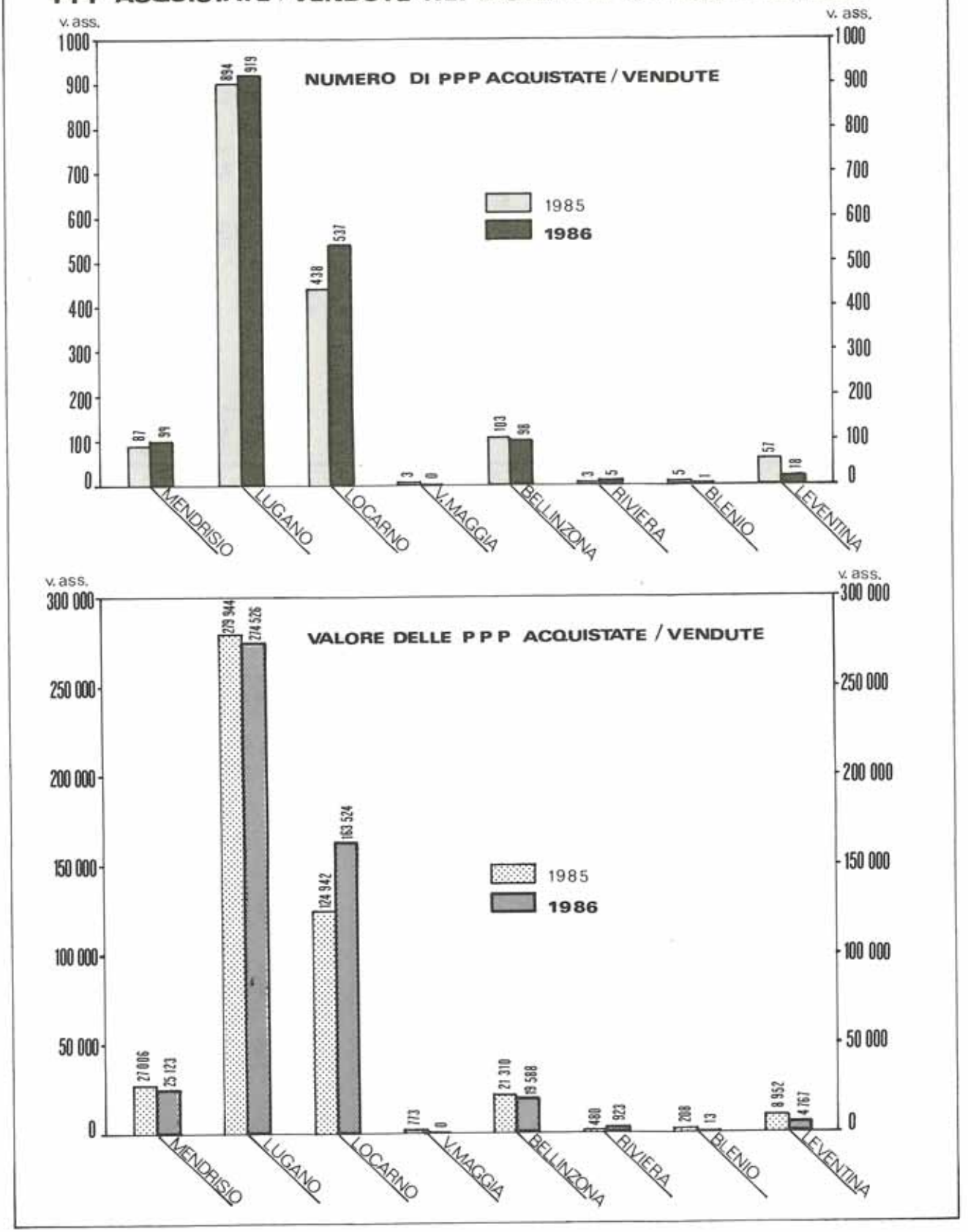


GRAFICO N.16 :

PPP ACQUISTATE / VENDUTE NEI DISTRETTI NEL 1985 E NEL 1986



Tab. n° 13: Numero di PPP secondo l'origine degli acquirenti per regioni, 1986

Regioni	Acquirenti						
	Ticinesi	Confederati	Italiani	Germanici e austriaci	Altri stranieri	Persone giuridiche	Totale vendite
	Numero di transazioni PPP						
Mendrisio	68	13	4	-	-	14	99
Lugano	280	373	141	51	36	38	919
Locarno e Vallemaggia	94	297	25	73	9	39	537
Bellinzona	41	23	32	(*)	-	2	98
Tre Valli	18	-	4	-	-	2	24
Totale	501	706	206	124	45	95	1'677
	Percentuale sul totale di ogni categoria						
Mendrisio	13,5	1,8	1,9	-	-	14,7	5,9
Lugano	55,9	52,8	68,5	41,1	80,0	40,0	54,8
Locarno e Vallemaggia	18,8	42,1	12,1	58,9	20,0	41,1	32,0
Bellinzona	8,2	3,3	15,5	-	-	2,1	5,8
Tre Valli	3,6	-	2,0	-	-	2,1	1,5
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Percentuale sul totale di tutte le compravendite di ogni categoria nelle rispettive regioni						
Mendrisio	17,0	14,8	30,8	-	-	12,2	16,0
Lugano	29,6	42,0	53,8	57,3	65,4	12,7	36,2
Locarno e Vallemaggia	15,2	40,0	41,0	68,9	39,1	21,9	31,1
Bellinzona	12,5	15,7	58,2	(*)	-	2,2	15,5
Tre Valli	4,0	-	12,5	-	-	1,7	3,3
Totale	18,3	35,4	48,7	62,0	51,1	11,8	26,9

(*) Dato non fornito per ragioni legate alla protezione dei dati

Tab. n° 14: Valore complessivo (in migliaia di franchi) delle PPP secondo l'origine degli acquirenti per regioni, 1986

Regioni	Acquirenti						
	Ticinesi	Confederati	Italiani	Germanici e austriaci	Altri stranieri	Persone giuridiche	Totale vendite
	Valore complessivo						
Mendrisio	13'602	3'596	800	-	-	7'125	25'123
Lugano	90'575	79'484	41'344	19'356	14'400	29'367	274'526
Locarno e Vallemaggia	25'562	83'231	5'420	23'916	3'707	21'688	163'524
Bellinzona	8'528	3'735	7'313	(*)	-	12	19'588
Tre Valli	3'849	-	710	-	-	1'144	5'703
Totale	142'116	170'046	55'587	43'272	18'107	59'336	488'464
	Percentuale sul totale di ogni categoria						
Mendrisio	9,6	2,1	1,4	-	-	12,0	5,1
Lugano	63,7	46,7	74,4	44,7	79,5	49,5	56,2
Locarno e Vallemaggia	18,0	49,0	9,7	55,3	20,5	36,6	33,5
Bellinzona	6,0	2,2	13,2	-	-	-	4,0
Tre Valli	2,7	-	1,3	-	-	1,9	1,2
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Percentuale sul totale di tutte le compravendite di ogni categoria nelle rispettive regioni						
Mendrisio	14,4	13,6	25,6	-	-	10,7	13,2
Lugano	32,2	24,2	51,9	58,6	72,4	13,6	28,7
Locarno e Vallemaggia	20,7	38,0	37,8	54,2	39,9	26,2	33,2
Bellinzona	11,4	6,8	43,2	(*)	-	-	9,8
Tre Valli	9,9	-	20,1	-	-	5,5	6,9
Totale	23,2	26,3	47,3	55,6	60,2	13,5	25,4

Tab. n° 15: Numero e valore delle PPP acquistate nelle varie regioni dalle diverse categorie di acquirenti nel 1985 e nel 1986 e variazione % 1985-1986

		Ticinesi	Confederati	Stranieri			Persone giuridiche	Totale
				Ital.	Germ.	Altri		
Numero di transazioni PPP								
Mendrisio	1985	56	17	5	-	(*)	8	87
	1986	68	13	4	-	-	14	99
	var. %	21,4	-23,5	-20,0	-	(*)	75,0	13,8
Lugano	1985	204	376	131	61	51	71	894
	1986	280	373	141	51	36	38	919
	var. %	37,3	-0,8	7,6	-16,4	-29,4	-46,5	2,8
Locarno e Vallemaggia	1985	70	271	25	44	12	19	441
	1986	94	297	25	73	9	39	537
	var. %	34,3	9,6	-	65,9	-25,0	105,3	21,8
Bellinzona	1985	48	22	29	-	(*)	3	103
	1986	41	23	31	(*)	-	2	98
	var. %	-14,6	4,6	6,9	(*)	(*)	-33,3	-4,9
Tre Valli	1985	31	14	13	-	(*)	6	65
	1986	18	-	4	-	-	2	24
	var. %	-41,9	.	-69,2	-	(*)	-66,7	-63,1
Totale	1985	409	700	203	105	66	107	1'590
	1986	501	706	205	125	45	95	1'677
	var. %	22,5	0,9	1,0	19,1	-31,8	-11,2	5,5
Valore (in 1'000 fr.)								
Mendrisio	1985	15'625	2'464	1'500	-	(*)	7'142	27'006
	1986	13'602	3'596	800	-	-	7'125	25'133
	var. %	-13,0	45,9	-46,7	-	(*)	-0,2	-6,9
Lugano	1985	55'818	89'104	46'152	21'925	23'363	43'582	279'944
	1986	90'575	79'484	41'344	19'356	14'400	29'367	274'526
	var. %	62,3	-10,8	-10,4	-11,7	-38,4	-32,6	-1,9
Locarno e Vallemaggia	1985	17'999	74'029	5'650	16'667	4'965	6'405	125'715
	1986	25'562	83'231	5'420	23'916	3'707	21'688	163'524
	var. %	42,0	12,4	-4,1	43,5	-25,3	138,6	30,1
Bellinzona	1985	9'839	2'793	4'203	-	(*)	4'260	21'310
	1986	8'528	3'735	7'309	(*)	-	12	19'588
	var. %	-13,3	33,7	73,9	(*)	(*)	-99,7	-8,1
Tre Valli	1985	3'747	2'391	2'325	-	(*)	1'092	9'640
	1986	3'849	-	710	-	-	1'144	5'703
	var. %	2,7	.	-69,5	-	(*)	4,8	-40,8
Totale	1985	103'028	170'781	59'830	38'592	28'903	62'481	463'615
	1986	142'116	170'046	55'583	43'276	18'107	59'336	488'464
	var. %	37,9	-0,4	-7,1	12,1	-37,4	-5,0	5,4

(*) Dato non fornito per ragioni legate alla protezione dei dati

Tab. n° 16: Numero e valore delle PPP vendute nelle varie regioni dalle diverse categorie di acquirenti nel 1985 e nel 1986 e variazione % 1985-1986

		Ticinesi	Confederati	Stranieri			Persone giuridiche	Totale
				Ital.	Germ.	Altri		
Numero di transazioni PPP								
Mendrisio	1985	25	10	1	(*)	(*)	49	87
	1986	38	4	2	-	-	55	99
	var. %	52,0	-60,0	100,0	(*)	(*)	12,2	13,8
Lugano	1985	195	134	76	58	15	416	894
	1986	259	203	69	49	15	324	919
	var. %	32,8	51,5	-9,2	-15,5	-	-22,1	2,8
Locarno e Vallemaggia	1985	123	141	8	42	5	122	441
	1986	118	226	9	64	11	109	537
	var. %	-4,1	60,3	12,5	52,4	120,0	-10,7	21,8
Bellinzona	1985	33	16	(*)	-	-	53	103
	1986	24	18	13	-	-	43	98
	var. %	-27,3	12,5	(*)	-	-	-18,9	-4,9
Tre Valli	1985	37	5	5	-	-	17	64
	1986	13	(*)	(*)	-	-	9	24
	var. %	-64,9	(*)	(*)	-	-	-47,1	-62,5
Totale	1985	414	306	91	101	21	657	1'590
	1986	452	452	94	113	26	540	1'677
	var. %	9,2	47,7	3,3	11,9	23,8	-17,8	5,5
Valore (in 1'000 fr.)								
Mendrisio	1985	6'783	1'052	180	(*)	(*)	18'531	27'006
	1986	9'454	334	426	-	-	14'909	25'123
	var. %	39,4	-68,3	136,7	(*)	(*)	-19,6	-7,0
Lugano	1985	65'974	37'142	29'483	16'068	4'257	127'020	279'944
	1986	87'152	49'803	24'134	13'088	4'694	95'655	274'526
	var. %	32,1	34,1	-18,1	-18,6	10,3	-24,7	-1,9
Locarno	1985	33'801	42'789	1'643	9'474	1'721	36'287	125'715
	1986	34'134	75'304	1'507	16'986	3'011	32'582	163'524
	var. %	1,0	76,0	-8,3	79,3	74,9	-10,2	30,1
Bellinzona	1985	7'339	2'810	(*)	-	-	10'327	21'310
	1986	8'232	2'000	2'868	-	-	6'488	19'588
	var. %	12,2	-28,8	(*)	-	-	-37,2	-8,1
Tre Valli	1985	4'545	700	740	-	-	3'655	9'640
	1986	2'522	(*)	(*)	-	-	2'766	5'703
	var. %	-44,5	(*)	(*)	-	-	-24,3	-40,8
Totale	1985	118'443	84'492	32'880	25'762	6'218	195'820	463'615
	1986	141'494	127'636	29'155	30'074	7'705	152'400	488'464
	var. %	19,5	51,1	-11,3	16,7	23,9	-22,2	5,4

Tab. n° 17: Valore medio (in 1'000 fr.) delle proprietà per piani vendute/acquistate nel 1986 e nel 1985 nelle principali regioni delle varie categorie di operatori

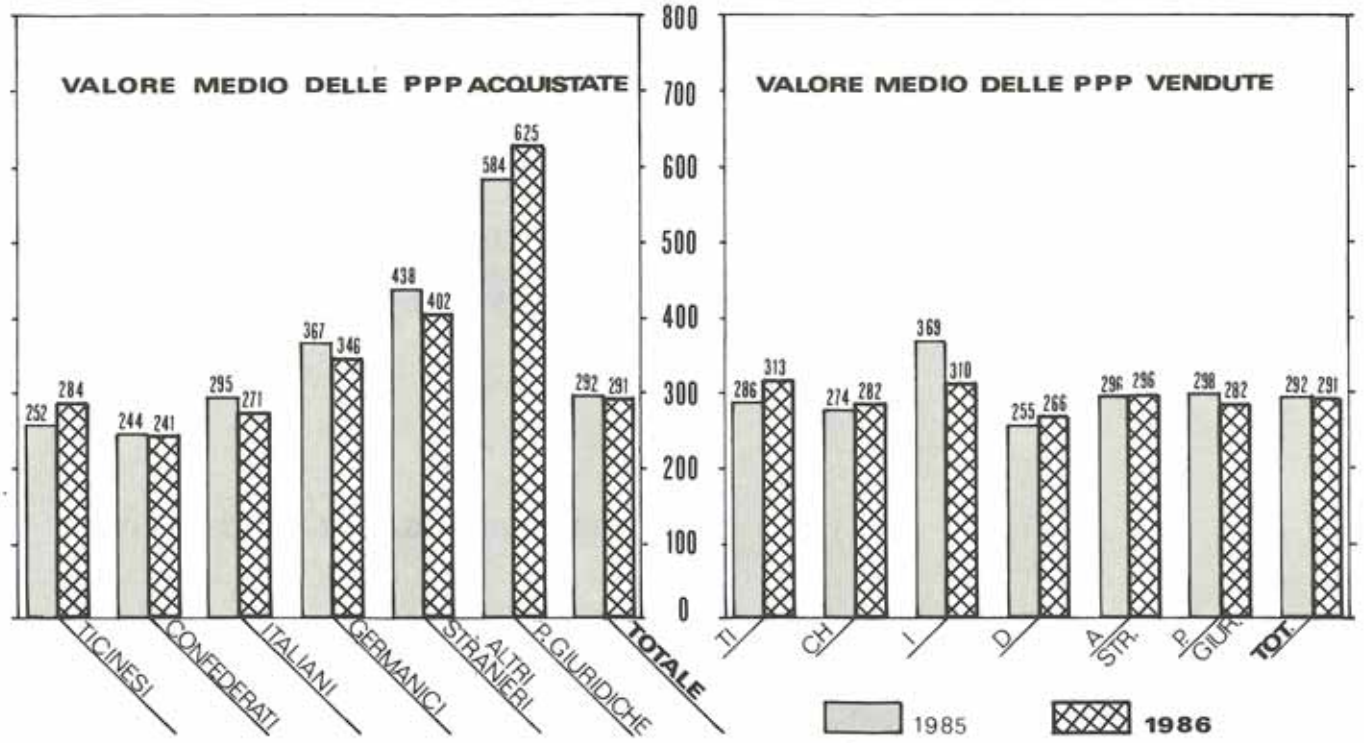
Distretti	Ticinesi	Confederati	Italiani	Germanici	Altri stran.	Persone giurid.	Totale 1986	1985
			Valore medio delle PPP vendute					
Mendrisio	249	84	213	-	-	271	254	310
Lugano	336	245	350	267	313	295	299	313
Locarno	289	333	167	265	274	299	305	285
Bellinzona	343	111	221	-	-	151	200	201
Leventina	227	195	220	-	-	307	265	157
Cantone 1986	313	282	310	266	296	282	291	
1985	286	274	369	255	296	298		292
			Valore medio delle PPP acquistate					
Mendrisio	200	277	200	-	-	509	254	310
Lugano	323	213	293	379	400	773	299	313
Locarno	727	280	217	328	412	556	305	285
Bellinzona	208	162	236	4	-	6	200	201
Leventina	232	-	140	-	-	572	265	157
Cantone 1986	284	241	271	346	402	625	291	
1985	252	244	295	367	438	584		292

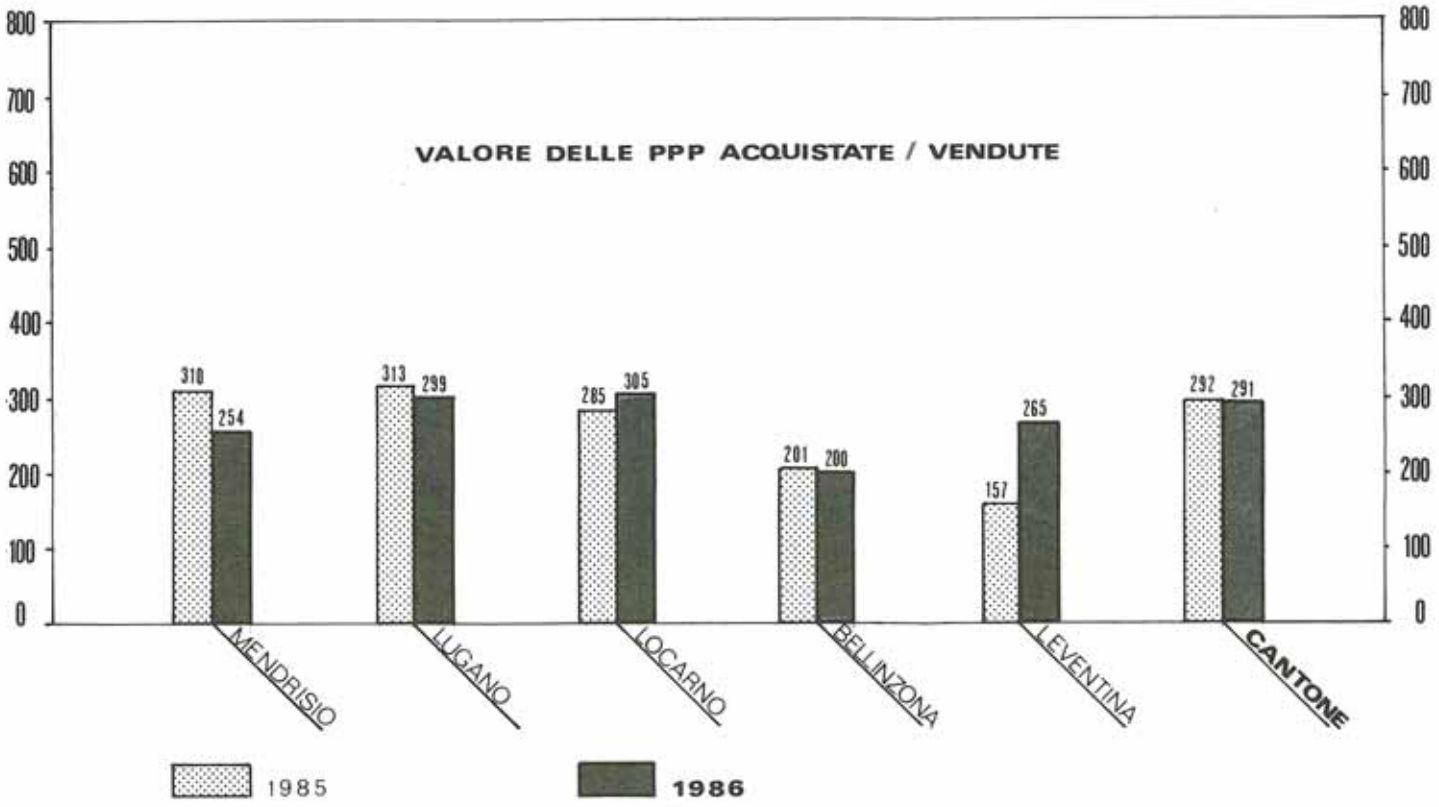
Tab. n° 18: Valore medio (in 1'000 fr.) delle proprietà per piani vendute/acquistate nel 1986 e nel 1985 secondo l'origine degli acquirenti e dei venditori nel Cantone Ticino

Acquirenti / Venditori	Ticinesi	Confederati	Italiani	Germanici	Altri stran.	Persone giurid.	Totale 1986	1985
Ticinesi	297	271	313	338	361	646	313	286
Confederati	290	223	241	331	272	855	282	274
Italiani	269	221	317	685	534	372	310	369
Germanici, austriaci	306	252	339	288	318	193	266	255
Altri stranieri	161	257	667	445	445	200	296	296
Persone giuridiche	271	246	217	335	466	577	282	298
Totale 1986	284	241	271	346	402	625	291	
1985	252	244	295	367	438	584		292

GRAFICO N.17 :

VALORE MEDIO DI UNA PROPRIETA' PER PIANI PER CATEGORIA DI ACQUIRENTE E NEI PRINCIPALI DISTRETTI NEL 1985 E NEL 1986. (IN MIGLIAIA DI FRANCHI)





Il valore medio delle PPP acquistate dai "Ticinesi" è sensibilmente aumentato passando dai 252'000 fr. del 1985 ai 284'000 fr. nel 1986. Responsabile di questo aumento sono gli acquisti di condomini effettuati nel Locarnese, molto costosi, il cui prezzo medio è stato di 727'000 fr.
Il fatto che il "Ticinese" acquisti appartamenti da adibire ad abitazione primaria, in particolare nei centri urbani del Locarnese e del Luganese, dovrebbe spiegare dei valori medi al di sopra della media, come si riscontra appunto in queste regioni.

Le PPP acquistate dalle "Persone giuridiche" sono nettamente le più costose. Il loro valore medio rispetto al 1985 è ulteriormente aumentato raggiungendo i 625'000 fr. per appartamento, contro i 584'000 del 1985.

UFFICIO CANTONALE DI STATISTICA

Bellinzona, marzo 1987