

Transazioni immobiliari 1988: nuova annata record

a cura di
Ronnie Moretti
geografo presso la
Sezione pianificazione
urbanistica

Con 7.724 oggetti venduti per un totale di 3,2 mia di franchi, il 1988 ha segnato il nuovo record di compravendite immobiliari. Anche il saldo immobiliare dei ticinesi (-355 mio di franchi), ha toccato il suo minimo storico.

Per capire l'importanza della cifra spesa sul mercato immobiliare del cantone nel 1988 (3,2 mia di franchi), si può pensare ad esempio che il gettito cantonale delle imposte comunali, cantonali e federali delle persone fisiche e giuridiche è uguale circa alla metà (1,5 mia di franchi).

Il grosso volume delle compravendite è direttamente legato ai forti tassi di incremento dei prezzi sul mercato immobiliare. Questa situazione non fa che incentivare il numero delle compravendite miranti unicamente alla realizzazione di profitti e poco motivate dall'uso dei beni immobiliari scambiati.

I trapassi delle ppp (2031 oggetti scambiati per un valore dichiarato di 1,0 mia di franchi) sono pure aumentati rispetto agli anni trascorsi. Anche questo mercato è dominato da operatori di origine esterna al cantone che comperano tanto ma vendono anche tanto, a riprova che anche la proprietà "turistica" non è unicamente sorretta dalla volontà di utilizzare il bene immobiliare acquistato.

Si ricorderà che il 1987 era stato un anno record per quello che concerne le transazioni immobiliari in Ticino. Con 7.326 compravendite per un totale di 2,7 mia di franchi l'aumento registrato in quell'anno rispetto al 1986 era del 17,3% per il numero delle compravendite e di quasi il 40% per il loro valore dichiarato.

Vista l'eccezionalità del volume di compravendite registrato nel 1987, era legittimo sperare che

quella soglia non sarebbe stata superata tanto facilmente. Invece, complice anche il crack borsistico dell'ottobre 1987, il volume delle transazioni immobiliari registrate durante il 1988 è stato ancora superiore a quello dell'anno scorso. Con 7.724 oggetti¹ venduti e comperati (5,4% in più del 1987) per un valore dichiarato pari a 3,2 mia di franchi (19,5% in più dell'anno precedente) il 1988 ha ampiamente superato i valori registrati nel 1987.

Compravendite e saldi immobiliari

Chi compra, chi vende,
e chi realizza dei saldi immobiliari

Le compravendite nei distretti

Il mercato delle proprietà per piani
è in continua espansione

Chi compra da chi

I trapassi di ppp nelle regioni

Conclusioni



Anche il valore medio degli oggetti scambiati nel 1988 è stato di molto superiore di quello degli anni precedenti, passando dai fr. 308.000.-- del 1986 ai fr. 366.800.-- del 1987, per finire ai fr. 415.900.-- del 1988.

Supponendo un po' semplicemente che la qualità media degli oggetti scambiati nel 1986 sia la stessa di quella degli oggetti scambiati nel 1988, si può dedurre che il loro prezzo unitario è aumentato di oltre il 10% all'anno, ciò che d'altronde è conforme a

parecchie situazioni reali.

Come abbiamo visto, il valore dei trapassi immobiliari avvenuti nel 1988 è di 3,2 mia di franchi. Questo significa che per ogni persona residente in Ticino si sono spesi nell'88 fr. 11'000.-- sul mercato immobiliare cantonale. Questa cifra rappresenta il doppio di quella già ragguardevole registrata dal 1978 al 1987, periodo nel quale venivano spesi mediamente sul mercato immobiliare delle compravendite fr. 5'500.-- ogni anno per persona residente

(in franchi nominali al valore 1987).

Compravendite e saldi immobiliari

Il saldo delle transazioni immobiliari viene calcolato sottraendo le vendite agli acquisti. Se guardiamo al mercato immobiliare dal profilo della proprietà fondiaria, il saldo del numero degli acquisti con il numero delle vendite ci indica l'aumento o la diminuzione

Tab. A: Compravendite per categoria 1987 e 1988

	Ticinesi	Confe- derati	Italiani	Germanici	Altri	Totale stranieri	Person e giuridiche	Totale
No. degli acquisti								
1987	3.337	2.397	427	192	111	730	862	7.326
%	45,6	32,7	5,8	2,7	1,5	10,0	11,8	100,0
1988	3.341	2.446	596	136	87	819	1.118	7.724
%	43,3	31,7	7,7	1,8	1,1	10,6	14,5	100,0
No. delle vendite								
1987	4.021	1.445	249	271	83	603	1.257	7.326
%	54,9	19,7	3,4	3,7	1,1	8,2	17,2	100,0
1988	4.175	1.596	318	295	108	721	1.232	7.724
%	54,0	20,7	4,1	3,8	1,4	9,3	16,0	100,0
Saldo								
1987	-684	952	178	-79	28	127	-395	-
1988	-834	850	278	-159	-21	98	-114	-
Valore degli acquisti in migliaia di fr.								
1987	904.533	904.820	169.440	74.245	61.416	305.101	572.722	2.687.176
%	33,6	33,7	6,3	2,8	2,3	11,4	21,3	100,0
1988	937.057	1.147.671	234.610	84.063	45.049	363.722	763.776	3.212.226
%	29,2	35,7	7,3	2,6	1,4	11,3	23,8	100,0
Valore delle vendite in migliaia di fr.								
1987	1.213.741	583.238	109.117	109.852	32.982	251.861	638.336	2.687.176
%	45,2	21,7	4,0	4,1	1,2	9,3	23,8	100,0
1988	1.292.115	826.923	173.360	128.505	57.838	359.703	733.485	3.212.226
%	40,2	25,8	5,4	4,0	1,8	11,2	22,8	100,0
Saldo in migliaia di fr.								
1987	-309.208	321.582	60.323	-35.607	28.524	53.240	-65.614	-
1988	-355.058	320.748	61.250	-44.442	-12.789	4.019	30.291	-

della proprietà fondiaria. Se invece guardiamo al mercato immobiliare dal profilo del valore di scambio dei beni immobiliari, diamo più importanza alla mole delle compravendite che indicano il volume degli affari conclusi in quel campo: più grande è questa quantità, maggiore saranno i profitti legati alle transazioni.

Purtroppo la natura dei dati forniti dalla statistica sulle transazioni immobiliari non è sufficientemente dettagliata per quello che concerne i singoli oggetti venduti o per quello che concerne le rivendite successive di un unico oggetto. Non è quindi possibile analizzare fino nei dettagli il mercato immobiliare, sia dal profilo dell'evoluzione della proprietà fondiaria, sia da quello dei profitti legati alle transazioni.

Nonostante queste lacune, i dati sulle transazioni immobiliari e sui saldi che abbiamo a disposizione offrono pur sempre delle indicazioni valide sulla dinamica del mercato immobiliare.

Chi compera, chi vende, e chi realizza dei saldi immobiliari

La categoria dei ticinesi è tradizionalmente in passivo per quello che concerne i saldi (vedi tabella A). In altre parole il ticinese vende più di quanto che compera. Così, nel 1987 questa categoria di attori immobiliari, ha perso 684 oggetti immobiliari, mentre nel 1988 con 3'337 acquisti e 4'175 vendite, i ticinesi hanno perso 834 oggetti. Tradotta in valore dichiarato, la perdita della sostanza immobiliare dei ticinesi è stata di 309 mio di franchi nel 1987 e di 355 mio nel 1988 (nuovo record negativo del saldo).

L'interpretazione di questi dati pone alcune difficoltà. Se è certo che i ticinesi perdono costantemente molta sostanza immobiliare, il saldo negativo di 355 mio di franchi significa anche che questa categoria di operatori ha incassato comunque quella somma sotto forma di liquidità. Si può pensare che parte di quel provento non significhi una perdita netta di sostanza immobiliare, bensì rappresenti anche il profitto di compravendite successive dello stesso oggetto nelle quali le vendite hanno fruttato più di quanto siano costate le compere, avvenute eventualmente molto tempo prima.

Gli attori confederati sono coloro che, rispetto alle altre categorie di operatori, realizzano tradizionalmente il maggior numero di acquisti e il maggior saldo positivo (la loro sostanza immobiliare nel cantone aumenta sempre più). Nel 1988 il loro saldo è diminuito sensibilmente rispetto al 1987 per quello che concerne il numero di oggetti (da 952 a 850), mentre il saldo relativo al valore è rimasto praticamente identico (passando da 321 mio a 322 mio di franchi). Ciò è dovuto, in termini di valore ad un incremento delle vendite (+41,8%), maggiore dell'incremento degli acquisti (+26,8%) rispetto all'andamento del mercato del 1987.

Questo fatto potrebbe sembrare strano per chi è abituato a pensare che il confederato ha una buona propensione all'acquisto e una debole propensione alla vendita, ma i dati statistici a disposizione sfatano questa idea. Tradizionalmente l'attore immobiliare confederato è attivo nei due sensi, acquista e vende in quantità.

Se dovessimo costruire un "indice di fedeltà" attraverso il quale misurare la percentuale di quello che resta (saldo) su quello che si è effettivamente acquistato, ci accorgeremmo che, rispetto al valore dichiarato degli oggetti, dal 1978 al 1987 i confederati hanno trattenuto solo il 32,5% degli acquisti. Questo indice sale al 35,5% nel solo anno 1987 e scende al 26,1% per il solo anno 1988. Sembra così evidente che oltre a incrementare sensibilmente il loro parco immobiliare (saldi positivi che fanno presupporre un interesse anche per l'uso dell'oggetto acquistato), i confederati sono molto attivi sul mercato immobiliare anche come venditori, accordando non poca importanza pure al valore di scambio degli oggetti immobiliari.

Il 1988 conferma la tendenza comportamentale dei germanici, che dal 1985 perdono costantemente sostanza immobiliare nel cantone (saldi negativi). E' altresì confermata la tendenza degli italiani, che dal 1987 realizzano saldi più o meno importanti (+60 Mio nel 1987 e +61 mio nel 1988). Grazie anche al saldo negativo della categoria degli altri stranieri, nel 1988 il saldo del totale degli stranieri (+4 mio di franchi) è quello più basso registrato dal 1978.

Le compravendite nei distretti con maggior dinamica di mercato

Come si può notare dalla tabella B il distretto di Lugano e quello di Locarno sono gli unici distretti che hanno una mole percentuale di compravendite (espresse in valore dichiarato) proporzionalmente superiore a quella della

Tab. B: Percentuale del valore delle transazioni per distretti nel 1986, 1987 e 1988, e percentuale della popolazione residente

Distretti	1986	1987	1988	% Pop. 1987
Mendrisio	9,9	10,7	12,1	15,6
Lugano	49,8	52,5	49,4	40,2
Locarno	24,8	23,1	23,5	19,0
Vallemaggia	0,8	0,7	0,8	1,8
Bellinzona	10,4	9,5	9,6	14,3
Riviera	2,0	1,7	2,9	3,6
Blenio	1,0	0,8	0,6	1,8
Leventina	1,3	1,1	1,1	3,7
Cantone	100,0	100,0	100,0	100,0
Valori ass.	1.923.891	2.687.176	3.212.226	278.647

popolazione residente. Anche nel 1988 il distretto di Lugano ha totalizzato circa la metà della compravendite con solo il 40% della popolazione residente.

Nel 1988 l'incremento del volume delle compravendite registrato nel distretto di Lugano è stato del 12,4%, inferiore quindi a quello registrato nel cantone (19,6%). L'importanza degli acquisti dei ticinesi è diminuita, è diminuito il saldo degli stranieri che con 7 mio di franchi hanno toccato il livello più basso degli ultimi 10 anni, mentre è aumentato quello dei confederati, che ha quasi raggiunto i 200 mio di franchi.

Tab. C: Numero dei trapassi di proprietà per piani per categorie di acquirenti e venditori nel 1987 e 1988

Venditori	Acquirenti				Totale
	Ticinesi	Confederati	Stranieri	Persone giuridiche	
Ticinesi	486	341	193	79	1.099
Confederati	111	704	121	51	987
Stranieri	117	302	131	92	642
Persone giuridiche	385	445	249	142	1.221
Totale	1.099	1.792	694	364	3.949
Saldo	-	805	52	-857	-

Nel distretto di Locarno l'aumento del volume delle compravendite è stato proporzionale a quello registrato nel cantone. Il passivo del saldo effettuato dai ticinesi nel 1988 è aumentato rispetto al 1987 (da -96 a -120 mio di franchi) e quello dei confederati è rimasto molto alto (+88 mio contro i +85 mio del 1987). Da notare che l'"indice di fedeltà" dei confederati nel distretto, per l'anno 1988, è stato molto basso, a dimostrazione che la proprietà "turistica" non è molto stabile. Infatti questa categoria di attori ha comperato per 355 mio di franchi e ha realizzato un saldo complessivo di 88 mio, pari al 24,8% degli acquisti.

Tab. D: Percentuale delle PPP e del loro valore vendute e comprate nelle regioni nel 1988, e percentuale della popolazione residente

1986	Mendri- sio	Luganese	Locarnese e Valle- maggia	Bellin- zone	Tre Valli	Totale
Percentuale oggetti	6,5	53,2	30,1	6,4	3,8	100,0
Percentuale valore	4,9	67,6	21,7	4,5	1,3	100,0
% pop. 1987	15,6	40,2	20,8	14,3	9,1	100,0

Nel distretto di Mendrisio durante il 1988 si è registrato un aumento del volume delle compravendite rispetto al 1987 (+35,1%), aumento che è stato accompagnato da una diminuzione del volume degli acquisti e da un aumento del passivo del saldo della categoria dei ticinesi. Gli italiani hanno per contro effettuato un saldo

positivo mai registrato prima (+17 mio di franchi, contro i -7 mio del 1987).

Durante il 1988 nel distretto di Bellinzona sono aumentati, rispetto all'anno precedente, i saldi degli stranieri e delle persone giuridiche, a scapito di quello dei ticinesi e dei confederati. Il saldo dei confederati è stato addirittura negativo, fatto che si è registrato per la prima volta dopo l'apertura della galleria del San Gottardo.

Nel 1988 nel distretto della Riviera il valore delle compravendite è raddoppiato rispetto al 1987, ma la sola categoria che ne ha beneficiato complessivamente è quella dei confederati, il cui saldo è passato dai 5 mio del 1987 ai 16 mio del 1988.

Il mercato delle proprietà per piani è in continua espansione

Le compravendite delle proprietà per piani (ppp) e soprattutto il loro valore sono in costante crescita.

Dal 1985 (data dei primi rilevamenti separati delle transazioni delle ppp) il numero delle compravendite è cresciuto gradualmente passando da 1950 oggetti nel 1985 a 2031 nel 1988.

Nel 1988 il numero dei trapassi di ppp è aumentato del 5,9% (aumento proporzionale a quello di tutte le compravendite che è stato del 5,4%), mentre il loro valore è aumentato rispetto all'anno precedente del 29,9% contro l'aumento del 19,5%, del valore delle compravendite in generale. Nel

1988 un terzo del valore delle compravendite complessive è stato effettuato con trapassi di ppp.

Il valore dichiarato medio delle ppp negli ultimi anni è praticamente raddoppiato, passando dai fr. 292'000.-- del 1985 ai fr. 598'000.-- del 1988.

Questa particolare forma di mercato immobiliare tradizionalmente poco usata in Ticino, sta apparentemente affermandosi anche da noi.

Chi compera da chi

Parlando di compravendite complessive abbiamo prestato molta attenzione ai saldi rispetto al valore dichiarato poiché il valore degli oggetti immobiliari comperati e venduti è molto variabile.

Con le ppp possiamo dare più importanza al numero dei trapassi, e quindi anche al saldo monetario delle compravendite, in effetti gli oggetti scambiati hanno un valore relativamente omogeneo, consistendo più o meno tutte in unità abitative.

Nella tabella C abbiamo riportato il numero delle vendite e degli acquisti di ppp effettuati dalle diverse categorie di attori immobiliari per gli anni 1987 e 1988.

Dalla tabella risulta che il saldo dei ticinesi è nullo (1099 vendite e 1099 acquisti), quello dei confederati e quello degli stranieri è positivo (rispettivamente 805 e 52 unità), mentre quello delle persone giuridiche è negativo (-857 unità).

Prima di commentare questi dati

dobbiamo tener presente che essi si riferiscono ai trapassi di proprietà, e non dicono nulla sulla creazione o sulla costituzione giuridica di nuove ppp.

Così, il saldo negativo delle persone giuridiche non va visto come una perdita di proprietà immobiliare da parte di questa categoria di attori, bensì come lo smaltimento dello stock di ppp da loro stesse costituito giuridicamente.

Alla stessa stregua, il saldo nullo dei ticinesi potrebbe essere interpretato, ottimisticamente, come il mantenimento della quantità di abitazioni in ppp costituita dagli stessi ticinesi. Non conoscendo però il numero delle costituzioni di nuove ppp, è difficile emettere anche solo un ordine di grandezza sulla quantità delle nuove ppp che sono rimaste in mano ticinese.

Osservando la tabella C per quello che concerne i movimenti del mercato delle ppp notiamo una dinamica molto più favorevole alle altre categorie di operatori, che non ai ticinesi.

In effetti, i ticinesi acquistano solamente il 31,5% delle ppp vendute dalle persone giuridiche. Inoltre le probabilità per un ticinese di comperare una ppp dalle altre categorie di venditori (in particolare confederati e stranieri) è molto debole. In effetti solo il 14,0% delle vendite effettuate dai confederati e dagli stranieri (vendite che costituiscono ben il 41% delle vendite globali di ppp) è acquistato dai ticinesi, mentre il 77,2% rimane in mano confederata o straniera.

Queste brevi indicazioni stanno a mostrare come anche il mercato delle ppp sia fundamentalmente gestito da attori di origine extra-cantonale.

Un'ulteriore sguardo alla tabella C mostra come tutte le categorie d'attori acquistino molti oggetti in vista di una loro rivendita.

Ciò induce a pensare che anche le ppp siano prevalentemente percepite per il loro valore economico piuttosto che per il loro valore d'uso.

I trapassi di ppp nelle regioni

Le compravendite di ppp sono concentrate nelle regioni del Locarnese e in particolare del Luganese. In queste due regioni, nelle quali risiede il 61,0% della popolazione cantonale, è stato effettuato, nel 1988, l'83,3% dei trapassi di ppp, corrispondente all'89,3% del valore delle compravendite di ppp (vedi tabella D).

Nel Luganese e nel Locarnese, dove è stato effettuato il maggior numero dei trapassi di ppp, i saldi dei ticinesi nel 1988 sono stati negativi. Al contrario essi sono stati positivi nel Mendrisiotto, nel Bellinzonese e in particolare nel distretto della Riviera, (39 acquisti contro 12 vendite, dove tuttavia i prezzi medi delle ppp sono stati notevolmente inferiori a quelli medi cantonali).

Nel distretto della Riviera troviamo per il 1988 due movimenti contrapposti. Le transazioni delle ppp sono state "favorevoli" ai ticinesi che hanno realizzato un saldo positivo di 27 oggetti, mentre gli altri tipi di transazioni sono stati "sfavorevoli" ai ticinesi che in

questo settore hanno realizzato un saldo negativo di 78 oggetti.

Una curiosità va rilevata: durante il 1988 i confederati hanno comperato nel Luganese 508 ppp, di cui 151 da persone giuridiche. Per l'acquisto delle 151 ppp i confederati hanno sborsato 286 Mio di franchi, ossia in media 1,9 Mio per ppp. Il valore è così alto, che questi trapassi hanno inciso notevolmente sul valore medio complessivo delle ppp scambiate nel Luganese, che è passato dai 0,3 mio di franchi nel 1985 e 1986 e dai 0,4 mio nel 1987, ai 0,6 mio nel 1988.

Conclusioni



Nonostante i valori molto alti raggiunti nel 1987, il numero delle compravendite in Ticino e soprattutto il valore dichiarato degli oggetti scambiati è aumentato anche nel 1988. Il grosso interesse per l'oggetto immobiliare inteso come bene puramente economico è quindi riconfermato, complice anche il crack borsistico dell'ottobre 1987 che ha deviato verso l'immobiliare una parte degli investimenti che prima si effettuavano sul mercato mobiliare.

La fortissima attività del mercato immobiliare è la causa maggiore dell'aumento dei prezzi.

Lo stesso Consigliere di stato, Claudio Generali, commentando l'utile di esercizio 1988 dello Stato, ha rilevato che parte di esso proviene da un fenomeno negativo, come la frenetica attività del mercato immobiliare che nel 1988 ha fruttato ben 70 mio di franchi di imposta sul maggior

valore immobiliare.

Il numero dei proprietari della propria abitazione in Ticino sta verosimilmente aumentando, ma non possiamo quantificare questo dato prima del 1990, anno in cui si terrà il censimento federale.

Ciò nonostante la parte di proprietà immobiliare in mano ai Ticinesi vien erosa anno dopo anno.

L'esperienza di questi ultimi anni mostra che non c'è una relazione positiva tra l'alto volume delle compravendite o il volume degli acquisti da parte dei ticinesi e la diffusione della proprietà dell'abitazione. In effetti un clima favorevole al moltiplicarsi delle compravendite è di regola accompagnata da moltissime vendite da parte dei ticinesi. Certo è che, nella misura in cui la forte attività del mercato immobiliare è responsabile dell'alto tasso di incremento dei prezzi, essa costituisce un ostacolo alla diffusione della proprietà presso gli abitanti del cantone.

Gli argomenti trattati in questo succinto testo di commento sono forzatamente generali e frutto, in parte, di deduzioni.

Ciò è dovuto all'insufficienza dei dati statistici sin qui raccolti.

Se si considera però l'importanza economica, sociale e territoriale del mercato immobiliare in generale, emerge con tutta evidenza la necessità più volte affermata in altre sedi, di istituire una statistica completa e dettagliata dei fenomeni immobiliari, affinché essa possa concretamente servire da supporto scientifico per le opportune scelte politiche d'indirizzo nella materia.