Il crollo delle compravendite immobiliari

nel 1. semestre 1990

Dania Poretti Suckow
Ufficio cantonale
di statistica

- **Nel 1. semestre 1990 si sono registrati 2.406 trapassi immobiliari contro i 4.169 dei primi sei mesi del 1989 (- 42%). Il valore di queste transazioni non ha raggiunto il 40% del valore corrispondente per il 1989 e si aggira sugli 813 milioni di fr.**
- **Questa drastica riduzione è dovuta - per quanto attiene al valore dei fondi acquistati - nella misura di oltre 2/3 agli oggetti di valore uguale o superiore al milione di fr.**
  L'importo relativo alle transazioni di 5 e più milioni di fr. è diminuito addirittura dell' 81%.
- **In proporzione i fondi di più scarso valore registrano un calo, sia del numero che del valore, meno sensibile. Aumentando il valore dei trapassi aumenta invece pure l'importanza della diminuzione.**
- **Questa situazione di calo generale si distribuisce in modo abbastanza uniforme sull'arco dell'anno.**
- **Ancora a fine marzo 1990 non si era raggiunto l'85% del valore dei fondi acquistati nel solo mese di gennaio 1989.**

Premessa

Drastica riduzione dei trapassi più onerosi

Forte calo in tutti i mesi

Premessa

L'analisi dei dati sulle transazioni immobiliari viene normalmente effettuata una volta all'anno, per il periodo inerente ai dodici mesi precedenti. Nel 1990, però, la situazione del settore ha assunto dei connotati molto particolari, che giustificano uno studio intermedio, pur se molto globale e succinto, dei risultati. La particolarità del momento è dovuta in larga misura all'impatto esercitato dalle norme varate il 6 ottobre dello scorso anno dal Consiglio federale con l'obiettivo di frenare specialmente la speculazione fondiaria a corto termine (quelle che vengono definite le vendite a "cascata").

Ricordiamo in breve che si trattava di 3 decreti urgenti della durata di 5 anni che stabilivano rispettivamente il divieto temporaneo della vendita di fondi non agricoli prima di cinque anni dall'acquisto, il limite d'aggravio ipotecario (80%) e delle prescrizioni in materia d'investimento degli istituti di previdenza (stabilendo al 30% il limite del patrimonio complessivo da investire in fondi in Svizzera).

Per evitare il degradarsi della si-

Tab. 1: Numero di compravendite immobiliari per genere di trapasso e gruppo di prezzo, 1° semestre 1989 e 1990

	Gruppi di valori (in1.000 fr.)									Totale
	0–9,9	10–49,9	50–99,9	100–199,9	200–499,9	500–999,9	1000–1999,9	2000–4999,9	5000 e più	
Proprietà per piani										
1989	9	80	48	180	498	147	25	11	10	**1.008**
1990	2	33	30	90	307	91	23	7	1	**584**
Non edificato										
1989	312	168	122	143	179	64	34	11	3	**1.036**
1990	201	109	58	77	66	31	12	6	–	**560**
Edificato (senza PPP)										
1989	94	159	95	145	323	242	104	56	25	**1.243**
1990	99	128	90	95	229	141	41	26	9	**858**
Non specificato										
1989	178	118	90	98	171	101	67	46	13	**882**
1990	151	68	41	31	64	33	10	3	3	**404**
Totale										
1989	**593**	**525**	**355**	**566**	**1.171**	**554**	**230**	**124**	**51**	**4.169**
1990	**453**	**338**	**219**	**293**	**666**	**296**	**86**	**42**	**13**	**2.406**

Tab. 2: Valore delle compravendite immobiliari per genere di trapasso e gruppo di prezzo, 1° semestre 1989 e 1990

	Gruppi di valori (in1.000 fr.)									Totale[1]
	0–9,9	10–49,9	50–99,9	100–199,9	200–499,9	500–999,9	1000–1999,9	2000–4999,9	5000 e più	
Proprietà per piani										
1989	40	2.614	3.851	28.097	159.341	95.482	35.848	30.390	89.282	**444.945**
1990	10	1.258	2.226	13.852	99.518	57.549	29.901	20.545	16.000	**240.859**
Non edificato										
1989	869	3.891	9.035	19.935	57.303	45.957	43.381	32.579	25.181	**238.132**
1990	631	2.514	4.431	10.834	21.190	20.080	14.805	17.119	–	**91.604**
Edificato (senza PPP)										
1989	259	4.158	6.308	20.951	109.508	165.040	148.968	170.392	326.381	**951.966**
1990	310	3.411	6.402	13.399	78.461	95.830	51.062	77.896	66.458	**393.228**
Non specificato										
1989	435	3.033	6.475	13.919	56.912	66.690	91.402	137.836	92.553	**469.255**
1990	393	1.504	2.843	4.448	20.339	20.206	11.975	9.200	16.897	**87.804**
Totale[1]										
1989	**1.603**	**13.696**	**25.669**	**82.902**	**383.064**	**373.169**	**319.598**	**371.198**	**533.398**	**2.104.298**
1990	**1.344**	**8.687**	**15.902**	**42.533**	**219.507**	**193.666**	**107.742**	**124.760**	**99.354**	**813.496**

[1]Eventuali differenze sono dovute ad arrotondamenti

tuazione nel settore - negli ultimi tempi gli aspetti negativi del surriscaldamento in ambito immobiliare diventavano sempre più evidenti (inasprimento del fenomeno delle disdette-vendita, occupazione indiscriminata del territorio, aumento iperbolico del costo dei terreni, lievitazione degi affitti, ecc.) - i politici hanno dunque manifestato una chiara volontà di intervenire con delle misure atte a calmierare il mercato.

Al momento dell' introduzione dei decreti era chiaramente difficile avanzare delle previsioni sull'esito degli stessi.
Tuttavia, già la primavera scorsa, in occasione del nostro commento ai dati sulle compravendite avvenute nel corso del 1989, accennammo al problema dell'eventuale impatto che avrebbero esercitato i decreti urgenti. In quel periodo gli operatori del settore avanzavano l'ipotesi che il mercato fosse crollato nella misura del 30-40%. Da parte nostra, però, pur constatando un netto calo degli scambi negli ultimi tre mesi dell'anno trascorso, si preferì non pronunciarsi sulla situazione. Lo strumento statistico a nostra disposizione non ci permetteva infatti ancora nè di avallare nè di rigettare le ipotesi degli operatori. L'analisi delle cifre mensili per il 1989 metteva in effetti sì in risalto una tendenza al rallentamento dell'attività immobiliare negli ultimi tre mesi dell' anno, ciononostante, non disponendo delle medesime informazioni per gli anni precedenti, non potevamo con sicurezza affermare che questa evoluzione verso il basso fosse dovuta a una reale tendenza, dopo un periodo di costanti aumenti, alla contrazione degli scambi e non a fattori stagionali - movimenti oscillatori erano in fondo visibili su tutto l'arco dell'anno -.

Figura 1: Numero di compravendite immobiliari per gruppi di prezzo (in 1.000 fr), nel I semestre 1990

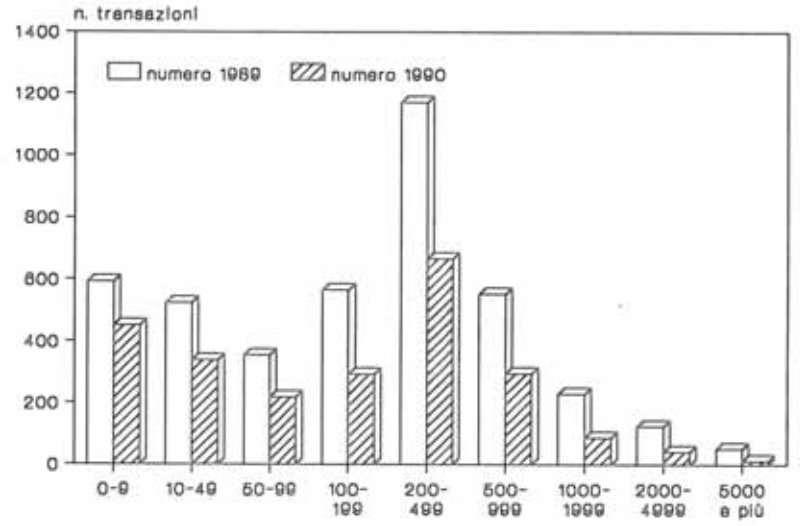
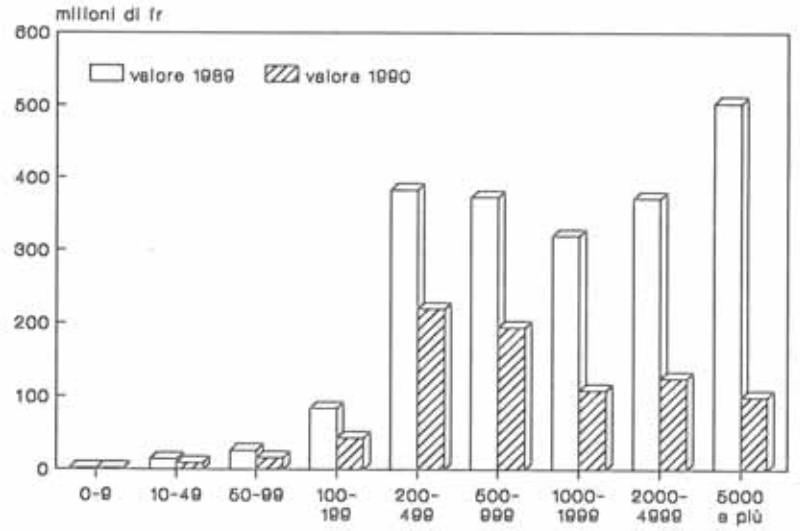


Figura 2: Valore delle compravendite immobiliari per gruppi di prezzo (in 1.000 fr), nel I semestre 1990



Oggi, invece, disponendo dei dati aggiornati per la maggior parte del 1990, possiamo affermare con sicurezza che le norme varate lo scorso ottobre per frenare la speculazione immobiliare, coadiuvate in misura non trascurabile dall'ascesa dei tassi ipotecari, hanno avuto quale conseguenza una drastica riduzione -i dati indicano un calo del 42% del numero e del 61% del valore- delle transazioni immobiliari per l'anno in corso. Probabilmente per i medesimi motivi, ai quali è opportuno aggiungere il raffreddamento congiunturale presente da qualche mese, a questa situazione si è accompagnato un chiaro rallentamento nel settore della costru-

zione degli alloggi (nei primi tre trimestri del 1990 nei 234 comuni svizzeri con più di 5000 abitanti si è verificato un calo del 7,7% degli alloggi costruiti e del 13,5% dei permessi di costruzione rilasciati).

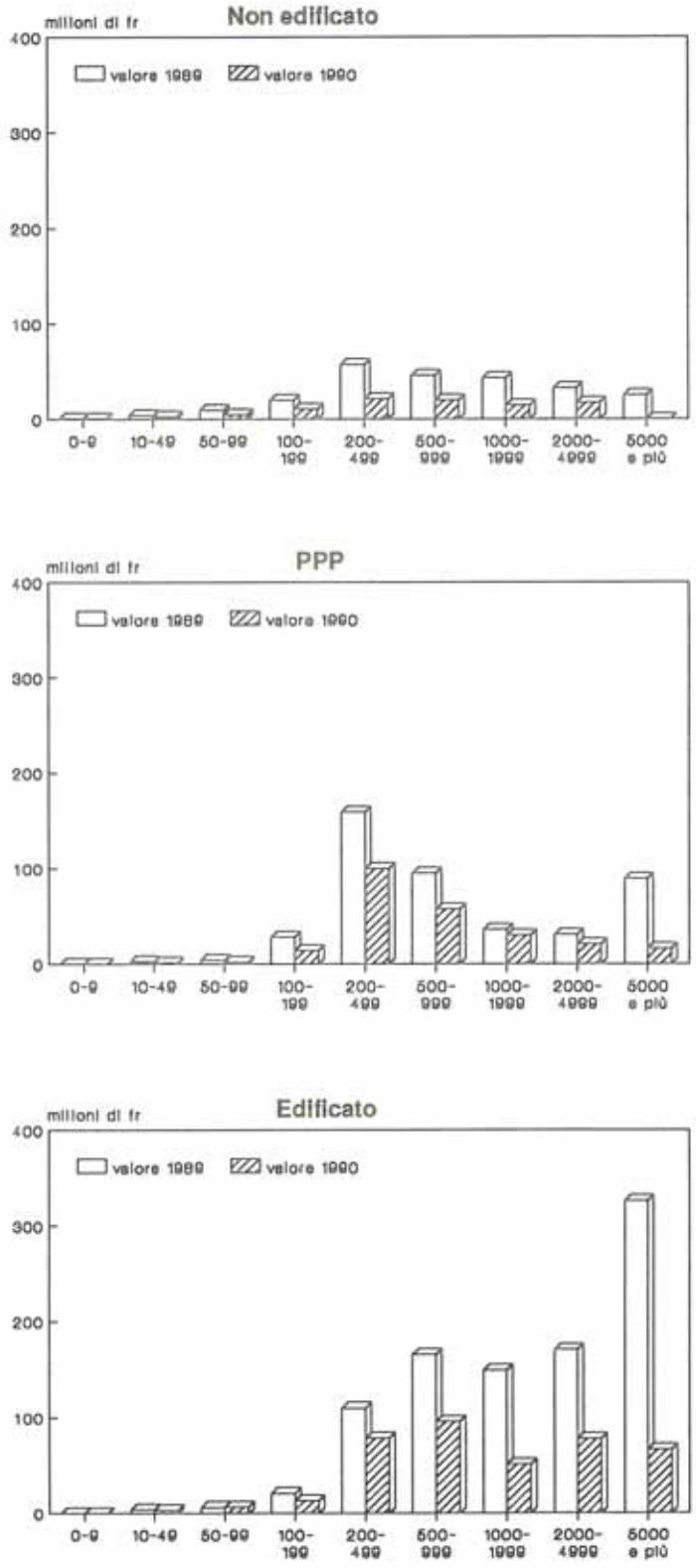
Drastica riduzione dei trapassi più onerosi

Nel 1. semestre del 1990 si sono registrati 2.406 trapassi immobiliari per un volume di transazioni di 813,5 milioni di franchi. Rispetto al medesimo periodo del 1989 si constata dunque una contrazione del 42% circa dell'effettivo degli scambi e del 61% circa del rispettivo valore (tab. 1 e 2). Il valore medio di tutte le compravendite effettuate nel I semestre è passato dai 504.900 fr. del 1989 ai 338.100 nel 1990 (-33%).

Osservando i dati raggruppati per classi di valore - le nove classi sono state scelte in base a determinati criteri in occasione del commento ai risultati del 1989 (vedi "Informazioni statistiche" 6/89) - e per genere di compravendita, constatiamo quanto segue.

- Il maggior numero di fondi si concentra, come già nel 1989, nella classe tra i 200.000 e i 499.000 franchi. Nel I semestre 1990 questa classe ha totalizzato l'importo globale più alto, 220 mio di fr. circa (383 mio nello stesso periodo dell'anno precedente, -42,7%). L'importo medio rimane costante e si aggira sui 330.000 fr.. Il numero dei trapassi ha segnato infatti pure una flessione del 43% circa.

Figura 3: Valore delle compravendite immobiliari per gruppi di prezzo (in 1.000 fr), nel I semestre 1989 e 1990



- Sia dal punto di vista numerico che del valore, le diminuzioni più accentuate, in termini percentuali, le si osserva nel gruppo delle compravendite più care, quelle cioè di 5 e più mio di franchi. Per il numero si segnala una contrazione del 75% (da 51 unità a 13) e per il valore dell' 81% (dai 533,4 mio di fr. nel 1989 -importo più alto di tutti i gruppi- si è passati a 99 l'anno seguente, ciò che significa un calo assoluto di ben 434 mio, il più forte di tutte le classi). Il valore medio dei trapassi appartenenti a questo gruppo risulta essere praticamente l'unico ad aver subito un drastico ridimensionamento: mediamente, il valore dei fondi si aggirava infatti nel 1990 sui 7,6 mio di fr. contro i 10,5 mio del 1989. Praticamente, quindi, la riduzione del valore medio generale di tutte le transazioni è dovuta unicamente al calo registrato da questo genere di compravendita.

- In percentuale, la diminuzione meno accentuata riguarda le transazioni meno care:-23,6% del valore e -16% circa degli effettivi. L'importanza delle contrazioni va poi via via accentuandosi con l'aumentare del valore delle classi.

- A ulteriore conferma che la riduzione dei trapassi concerne specialmente gli oggetti più onerosi, vi sono i risultati riguardanti le compravendite di 1 milione e più franchi. Dal punto di vista degli effettivi, quest'ultime costituivano nel 1990 il 5,9% del totale dei trapassi contro il 9,7% nel 1989. Per il valore, le cifre sono le seguenti: 58,2% nel 1989, 40,8% nel 1990.
  Dal punto di vista del genere dei trapassi, aumenta l'importanza dei fondi edificati sul totale: nel 1990 raggruppavano il 36% del totale delle compravendite contro il 30% nel 1989. Per il valore si è passati dal 45% al 48%.

- E' costante invece la proporzione, sempre sul totale, del numero delle proprietà per piani. Non altrettanto si può invece affermare per il valore (dal 21% nel 1989 al 30% nel 1990).

- Il genere di fondo più "colpito" dalle misure introdotte è quello relativo agli oggetti classificati come "non edificati", per i quali si registrano contrazioni percentuali molto forti (-46% gli effettivi, -62% il valore). Pure molto importante è però la diminuzione relativa al valore dei fondi edificati: -59% circa, pari ad un importo di ben 558,7 mio di fr., il più forte in termini assoluti.

- In tutti e tre i generi di trapassi, i regressi percentuali più significativi sono quelli relativi ai fondi di maggior valore (5 mio e più). E' tuttavia specialmente per i fondi edificati che si nota un chiaro regresso degli oggetti più cari nonchè del rispettivo valore globale. Nel 1989, l'importo degli oggetti edificati di valore superiore al milione di franchi, costituiva il 68% del totale circa investito in questo genere di fondi, nel 1990 questa percentuale rag-

Cosa si rileva

Questa statistica prende in considerazione tutte le transazioni immobiliari che generano un versamento finanziario tra i contraenti, ossia:
- le compravendite
- gli esercizi diritto di compera
- i pubblici incanti
- le aggiudicazioni
- le espropriazioni

In questo articolo ci si limita ad analizzare i trapassi secondo la classe di valore, il mese - la determinazione del momento della transazione viene effettuata con la ripresa della data in cui è stato sottoscritto il negozio giuridico che sancisce il trapasso - e il genere di fondo, cioè:
- fondo non edificato
- proprietà per piani (PPP)
- fondi edificati
- fondi "non specificati" (sono i fondi non classificabili, per i quali cioè non si dispone degli elementi minimi per attribuirli a uno dei gruppi sopra elencati)

Contrariamente a quanto fatto finora, i dati relativi ad un determinato periodo - in questo caso il primo semestre del 1989 e del 1990 - non contengono più risultati inerenti a transazioni effettuate in periodi precedenti.
Aggiornando costantemente le serie, quest'ultime potranno quindi divergere leggermente una dall'altra a dipendenza del momento della pubblicazione.

giungeva a malapena il 50%.

- Il valore medio per compravendita resta praticamente costante per le proprietà per piani (oltre agli oggetti più cari sono infatti in questo caso sensibilmente diminuiti anche quelli di scarso valore), ma regredisce nettamente per i generi "non edificato"(da 230.000 fr. a 164.000, -29%) e "edificato" (da 766.000 fr. a 458.000, -40%).

- Sia per le proprietà per piani che per i fondi edificati è nella classe di prezzo che va dai 200 ai 499.000 fr. che troviamo nel 1990, come d'altronde nel 1989, la frequenza più alta di oggetti acquistati (per le prime, la concentrazione di effettivi in questa classe supera addirittura il 50%). Per i fondi non edificati è la classe più bassa (fino ai 9.900 fr.) che registra, anche in questo caso come già l'anno precedente, il numero più alto di trapassi.

Figura 4: Numero delle compravendite immobiliari per mese, 1989 e 1990

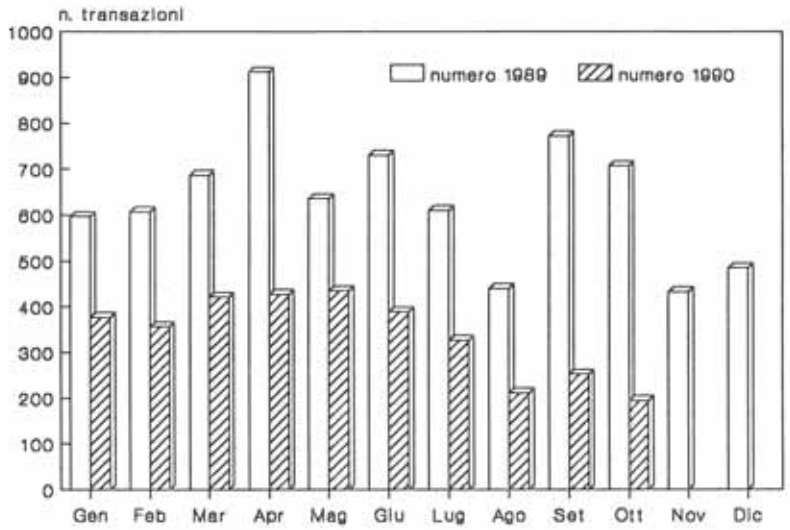
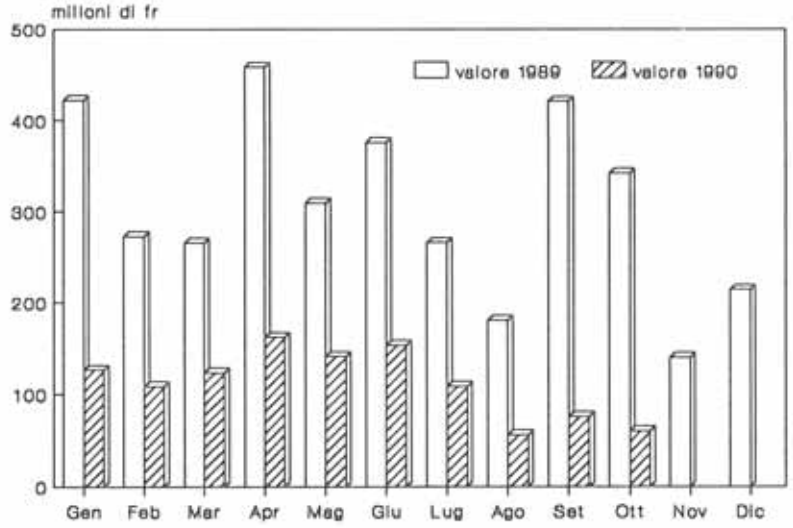


Figura 5: Valore delle compravendite immobiliari per mese, 1989 e 1990



Forte calo in tutti i mesi

Abbiamo ritenuto interessante pubblicare i dati relativi ai singoli mesi del 1990 - ad eccezione di novembre e dicembre per i quali non disponiamo ancora dei risultati - per completare questa breve descrizone sul recente andamento delle compravendite nel nostro Cantone.

- La diminuzione generale registrata nel settore si distribuisce in modo abbastanza uniforme sull'arco dell'anno - è quindi indipendente da fattori contingenti legati ad un determinato momento -, astrazione fatta per i mesi di settembre e ottobre per i quali si nota una contrazione particolarmente sensibile (tab. 3 e 4). E' importante a questo punto però sottolineare che i dati da agosto in avanti sono da ritenersi ancora provvisori, quindi probabilmente inferiori ai risultati reali.

- Per ogni mese si constata, in proporzione, una contrazione più forte degli importi (le diminuzioni percentuali non scendono mai al di sotto del 50% abbondante, e raggiungono punte attorno al 60/70%) che non degli effettivi. Questo tipo di evoluzione porta evidentemente ad un ridimensionamento del valore medio mensile per trapasso.

Tab. 3: Numero di compravendite immobiliari per genere di trapasso e mese[1], 1989 e 1990

	Mese											
	Gen.	Febb.	Mar.	Apr.	Magg.	Giu.	Lug.	Ago.	Sett.	Ott.	Nov.	Dic.
Proprietà per piani												
1989	135	129	160	247	158	179	163	99	211	170	110	91
1990	79	77	100	117	115	96	74	36[p]	60[p]	44[p]	...	...
Non edificato												
1989	155	168	186	198	137	192	167	111	190	165	115	150
1990	86	98	103	95	101	77	74	66[p]	63[p]	59[p]	...	...
Edificato (senza PPP)												
1989	195	178	207	226	203	234	184	147	222	226	125	154
1990	96	107	144	158	172	181	151	93[p]	107[p]	75[p]	...	...
Non specificato												
1989	112	132	134	241	138	125	96	83	149	146	83	90
1990	116	75	74	57	47	35	28	16[p]	22[p]	16[p]	...	...
Totale												
1989	**597**	**607**	**687**	**912**	**636**	**730**	**610**	**440**	**772**	**707**	**433**	**485**
1990	**377**	**357**	**421**	**427**	**435**	**389**	**327**	**211[p]**	**252[p]**	**194[p]**	**...**	**...**

Tab. 4: Valore delle compravendite immobiliari (in 1.000 fr.) per genere di trapasso e mese[1], 1989 e 1990

	Mese											
	Gen.	Febb.	Mar.	Apr.	Magg.	Giu.	Lug.	Ago.	Sett.	Ott.	Nov.	Dic.
Proprietà per piani												
1989	74.838	61.957	56.428	98.486	64.204	89.032	63.498	34.834	97.042	67.897	35.080	37.941
1990	32.669	31.933	36.884	58.608	39.271	41.494	25.640	10.051[p]	17.993[p]	16.695[p]	...	...
Non edificato												
1989	52.944	28.285	42.557	38.433	25.527	50.387	41.649	33.181	42.908	36.086	12.346	11.601
1990	18.324	9.339	19.504	9.788	20.259	14.391	10.688	8.825[p]	8.208[p]	13.085[p]	...	...
Edificato (senza PPP)												
1989	224.054	128.854	120.617	136.001	155.638	186.803	127.366	89.946	204.195	175.106	74.125	121.809
1990	45.001	49.971	54.239	79.941	73.856	90.220	66.037	36.003[p]	46.977[p]	28.694[p]	...	...
Non specificato												
1989	70.278	53.644	46.361	185.265	63.973	49.734	33.769	22.398	76.927	63.232	18.225	42.981
1990	30.171	17.248	12.589	13.550	7.412	6.834	6.055	720[p]	1.911[p]	1.417[p]	...	...
Totale[2]												
1989	**422.113**	**272.741**	**265.963**	**458.185**	**309.341**	**375.955**	**266.282**	**180.358**	**421.072**	**342.321**	**139.776**	**214.332**
1990	**126.165**	**108.491**	**123.216**	**161.887**	**140.797**	**152.939**	**108.421**	**55.599[p]**	**75.088[p]**	**59.891[p]**	**...**	**...**

[1] Per il 1990, i dati dei mesi di agosto, settembre e ottobre sono da considerare provvisori, mentre che per novembre e dicembre l'informazione non è ancora disponibile.
[2] Eventuali differenze sono dovute ad arrotondamenti.

Si può osservare come sia per il numero sia per gli importi i livelli massimi ottenuti nel 1990 (mese di maggio per il numero - 435 trapassi - e di aprile per il valore - 162 mio di fr.-) non raggiungano i minimi del 1989 (mese di agosto, sia per il numero - 440 - che per il valore - 180 mio di fr. -).

- A fine marzo 1990 il valore globale delle compravendite effettuate nei primi 3 mesi dell'anno assommava a circa l'85% del valore dei fondi acquistati nel solo mese di gennaio 1989. Nel 1990 si è dovuto dunque attendere il mese di aprile per raggiungere il valore delle transazioni avvenute durante il primo mese del 1989.

- Per tutti i generi di fondi si rilevano forti diminuzioni su tutto il periodo considerato. Sembra tuttavia che nel mese di maggio questa tendenza alla flessione si sia leggermente attenuata, specialmente nel caso del numero dei fondi edificati. Escludendo il periodo da agosto in avanti, questo genere di compravendita registra inoltre con il tempo un leggero miglioramento rispetto alle diminuzioni percentali molto alte osservate ad inizio anno. ◆

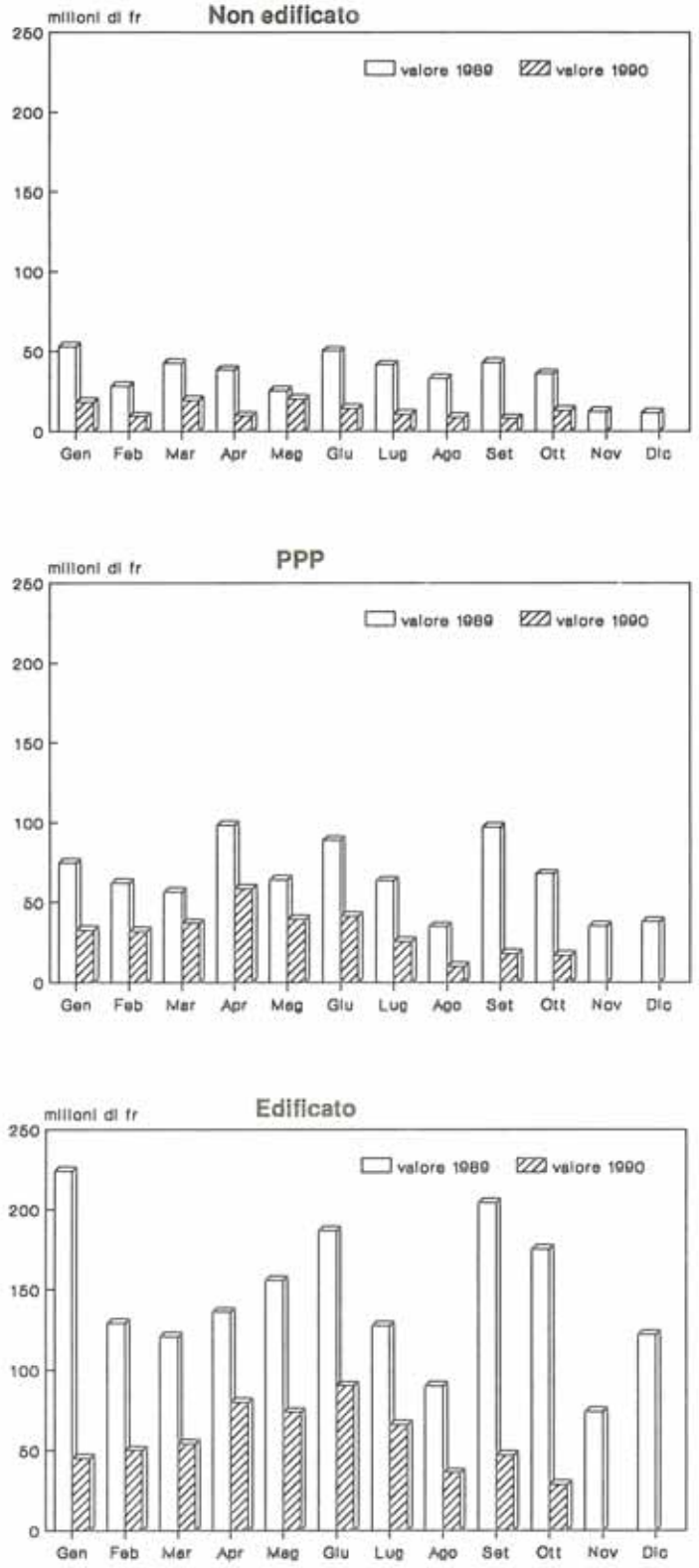



Figura 6: Valore delle compravendite immobiliari per mese e genere di fondo, 1989 e 1990