

2002: chi compra e chi costruisce

Elio Venturelli, Ustat

L'analisi dei principali indicatori sul mercato immobiliare e l'andamento dell'attività nell'edilizia nel 2002 mettono in risalto una situazione tutto sommato soddisfacente.

Malgrado il calo complessivo delle transazioni immobiliari (-6,3% per il valore), il mercato interno tiene per quanto concerne le persone fisiche (+13,5% sempre per ciò che attiene al valore). Le condizioni offerte dagli istituti di credito hanno sicuramente incoraggiato gli investimenti e il desiderio di realizzare la propria casa, o meglio, il proprio appartamento. Sembra infatti consolidarsi la propensione dei ticinesi a investire nel condominio. Gli acquisti di proprietà per piani sono aumentati sensibilmente nel 2002 e si registra una chiara tendenza alla crescita negli ultimi anni.

I dati sul valore delle costruzioni ultimate nel 2002 sono positivi: si sono superati i 2 mia di investimento, con una crescita del 15,5% rispetto all'anno precedente. Essi consolidano le ipotesi di una ripresa del mercato interno, in particolare per quanto riguarda l'abitativo. Anche se il numero di abitazioni ultimate nel 2002 non è aumentato, rispetto al

2001 (1.522 contro 1.542), si è costruito più caro. L'offerta di abitazioni in condominio, generalmente più care di quelle offerte in affitto, potrebbe spiegare il sensibile incremento del valore di questo comparto (+14,4%).

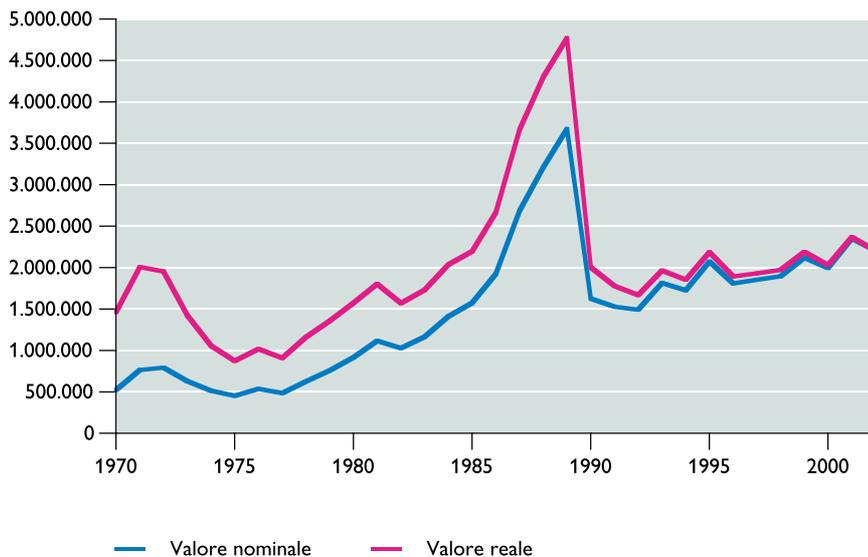
Contrariamente a quanto scaturisce dall'esame degli acquisti effettuati da persone giuridiche, in netto calo nel 2002 (-43,9% del valore complessivo), il valore delle costruzioni ultimate dal gruppo "Industria e servizi", sempre nel 2002, è aumentato del 20,2%, proseguendo la crescita iniziata nel 1998. Sembra quindi che anche gli operatori economici abbiano deciso di investire, malgrado le incertezze che caratterizzano questo particolare momento economico.

Un ultimo indicatore, anche lui positivo in un'ottica economica, riguarda gli alloggi vuoti, in sensibile calo in questi ultimi anni, indipendentemente dalle peripezie statistiche che hanno caratterizzato questo rilevamento. Si sta quindi riassorbendo l'eccedenza di abitazioni che aveva caratterizzato la metà degli anni Novanta e chissà che non si sia alle soglie di un nuovo periodo di fervore edile.

foto Ti-press / Francesca Agosta



Valori nominali e reali, in 1.000 fr. (al potere d'acquisto del 2002), delle transazioni immobiliari nel Cantone, dal 1970



PIL negativo nel 2002, sia a livello svizzero che ticinese, e previsioni pessimistiche per il 2003, non favoriscono il clima generale dei consumi né la progettualità degli investitori.

In questo intreccio di fattori positivi e negativi, come si sta comportando il settore immobiliare ticinese e quello, più specifico, delle costruzioni? Qualche risposta ci viene dall'analisi dei dati relativi alle compravendite immobiliari, e di quelli sul valore e il volume dell'attività nell'edilizia nel 2002, dati consolidati e disponibili oramai da qualche mese all'Ustat e che vogliamo brevemente commentare, visto l'evidente interesse che rivestono.

Crediamo di poter affermare, senza troppi rischi di essere smentiti, che non si è mai verificato un momento più favorevole per investire nell'immobiliare. Le banche offrono tassi ipotecari vicini al 2%, propongono soluzioni su misura, a medio termine, più

che allettanti. Inoltre, la liquidità non rende solo chi non ha subito perdite catastrofiche osa nuovamente affrontare i rischi borsistici: l'immobiliare offre maggiori garanzie di rendimento sicuro. Purtroppo, l'economia fatica ancora a riprendersi. Un tasso di crescita del

Compravendite in calo, ma...

Compressivamente il 2002 ha deluso. Rispetto all'anno precedente, il valore delle transazioni è calato del 6,3%, assestandosi sui 2,204

1

Numero, valori nominali e reali in 1.000 fr. (al potere d'acquisto del 2002) delle transazioni immobiliari nel Cantone, dal 1990

	Numero	Variazione ¹		Valore nominale	Variazione ¹		Valore reale	Variazione ¹		PIL ²
		Ass.	%		Ass.	%		Ass.	%	
1990	4.652	-2.978	-39	1.626.517	-2.047.938	-55,7	2.003.874	-2.767.614	-58,0	3,3
1991	4.219	-433	-9,3	1.528.941	-97.576	-6,0	1.779.244	-224.630	-11,2	-1,8
1992	4.151	-68	-1,6	1.492.622	-36.319	-2,4	1.669.722	-109.523	-6,2	0,1
1993	4.612	461	11,1	1.814.485	321.863	21,6	1.964.860	295.138	17,7	-0,4
1994	3.962	-650	-14,1	1.726.653	-87.832	-4,8	1.853.812	-111.048	-5,7	-3,0
1995	4.430	468	11,8	2.072.738	346.085	20,0	2.185.885	332.073	17,9	-1,1
1996	4.354	-76	-1,7	1.810.162	-262.576	-12,7	1.893.754	-292.131	-13,4	-0,5
1997	4.433	79	1,8	1.854.368	44.207	2,4	1.930.382	36.628	1,9	0,1
1998	4.532	99	2,2	1.895.631	41.262	2,2	1.972.684	42.302	2,2	1,8
1999	4.717	185	4,1	2.121.792	226.161	11,9	2.190.663	217.979	11,0	0,1
2000	4.623	-94	-2	1.997.055	-124.737	-5,9	2.029.931	-160.732	-7,3	5,0
2001	4.511	-112	-2,4	2.352.789	355.734	17,8	2.368.585	338.654	16,7	0,7
2002	4.804	293	6,5	2.204.018	-148.771	-6,3	2.204.018	-164.567	-6,9	-0,5 ³

¹ Rispetto all'anno precedente.

² Valori reali: variazione % rispetto all'anno precedente.

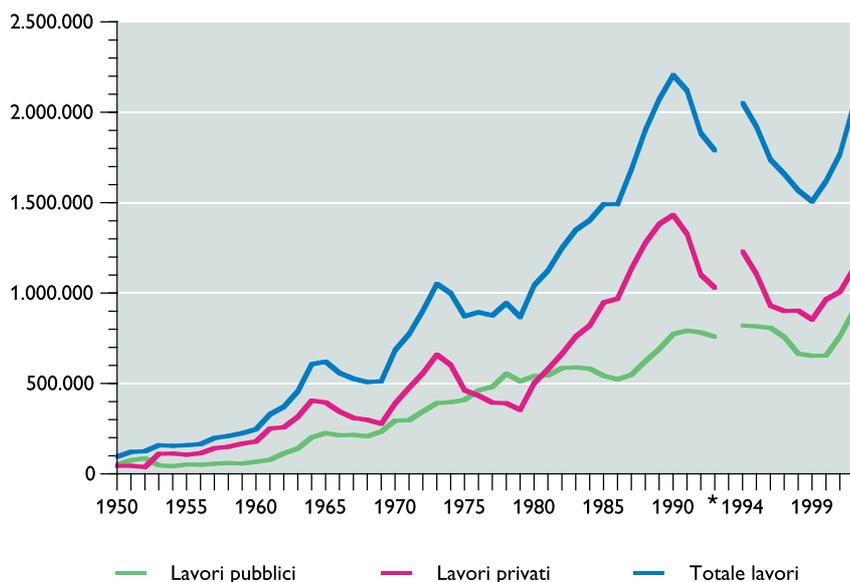
³ Dato provvisorio

«Malgrado il calo complessivo delle transazioni immobiliari (-6,3% per il valore), il mercato interno tiene per quanto concerne le persone fisiche (+13,5 % sempre per ciò che attiene al valore).»

Numero		Persone fisiche domiciliate in				Persone giuridiche domiciliate in				Totale generale
		Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	
Edificato	1995	1.090	373	65	1.528	146	80	–	226	1.754
	2000	1.010	332	78	1.420	125	85	1	211	1.631
	2001	1.021	340	66	1.427	119	52	8	179	1.606
	2002	1.112	310	75	1.497	117	37	1	155	1.652
	Var.% '01-'02	8,9	-8,8	13,6	4,9	-1,7	-28,8	-87,5	-13,4	2,9
Non edificato	1995	932	157	31	1.120	256	26	1	283	1.403
	2000	1.079	157	35	1.271	200	28	5	233	1.504
	2001	1.015	164	28	1.207	199	29	–	228	1.435
	2002	1.051	131	27	1.209	185	25	2	212	1.421
	Var.% '01-'02	3,5	-20,1	-3,6	0,2	-7,0	-13,8	...	-7,0	-1,0
PPP	1995	558	385	156	1.099	108	66	–	174	1.273
	2000	743	404	214	1.361	80	45	2	127	1.488
	2001	815	352	201	1.368	63	35	4	102	1.470
	2002	1.012	400	202	1.614	88	22	7	117	1.731
	Var.% '01-'02	24,2	13,6	0,5	18,0	39,7	-37,1	75,0	14,7	17,8
Totale	1995	2.580	915	252	3.747	510	172	1	683	4.430
	2000	2.832	893	327	4.052	405	158	8	571	4.623
	2001	2.851	856	295	4.002	381	116	12	509	4.511
	2002	3.175	841	304	4.320	390	84	10	484	4.804
	Var.% '01-'02	11,4	-1,8	3,1	7,9	2,4	-27,6	-16,7	-4,9	6,5
Valore										
Edificato	1995	576.716	150.029	38.566	765.311	330.638	150.522	–	481.161	1.246.472
	2000	515.882	157.635	59.287	732.804	215.681	182.195	1.750	399.626	1.132.430
	2001	607.076	206.715	49.941	863.732	288.965	264.164	88.087	641.216	1.504.948
	2002	677.734	182.119	56.728	916.581	188.609	106.547	9.500	304.655	1.221.236
	Var.% '01-'02	11,6	-11,9	13,6	6,1	-34,7	-59,7	-89,2	-52,5	-18,9
Non edificato	1995	114.051	9.331	6.947	130.329	72.023	11.485	300	83.808	214.137
	2000	155.616	26.017	5.142	186.776	44.132	15.712	1.101	60.945	247.721
	2001	125.648	18.137	4.383	148.168	57.143	38.457	–	95.600	243.767
	2002	148.973	11.624	5.951	166.548	41.150	12.932	585	54.667	221.215
	Var.% '01-'02	18,6	-35,9	35,8	12,4	-28,0	-66,4	...	-42,8	-9,3
PPP	1995	221.399	138.755	76.755	436.909	96.846	78.374	–	175.220	612.130
	2000	268.404	149.547	110.015	527.965	41.205	45.013	2.720	88.938	616.904
	2001	299.791	128.140	100.537	528.468	48.222	22.664	4.720	75.606	604.074
	2002	398.778	158.798	107.768	665.344	64.421	27.987	3.815	96.223	761.567
	Var.% '01-'02	33,0	23,9	7,2	25,9	33,6	23,5	-19,2	27,3	26,1
Totale	1995	912.166	298.115	122.269	1.332.549	499.507	240.381	300	740.189	2.072.738
	2000	939.902	333.200	174.444	1.447.546	301.018	242.920	5.571	549.509	1.997.055
	2001	1.032.515	352.992	154.861	1.540.367	394.330	325.285	92.807	812.422	2.352.789
	2002	1.225.486	352.542	170.446	1.748.473	294.180	147.465	13.900	455.545	2.204.018
	Var.% '01-'02	18,7	-0,1	10,1	13,5	-25,4	-54,7	-85,0	-43,9	-6,3

Altre tabelle sono disponibili nel menu "Attualità/il periodico" sul sito www.ti.ch/ustat

B Valore¹ delle costruzioni pubbliche² e private in Ticino a prezzi correnti, dal 1950



¹Valori in 1.000 fr.

²Inclusi i lavori di manutenzione.

* Rottura di serie.

mia di fr., contro i 2,353 del 2001, anno in cui si era registrato invece un incremento del 16,6%. Il calo non ha però caratterizzato tutti i comparti. Se è stato addirittura del 18,9% per l'"edificato" e del 9,3% per i terreni non edificati, le proprietà per piani (PPP) vedono aumentare sia il loro numero che il valore complessivo.

... forte interesse per il condominio

Nel 2002 sono stati acquistati ben 1.731 appartamenti in proprietà per piani (1.470 nel 2001, +17,8%), per un valore complessivo di 761,6 mio di fr. (+26,1%). Questo forte inte-

resse per le PPP ha contraddistinto gli acquisti delle principali categorie considerate nella nostra statistica. In particolare quelli delle persone fisiche (+18,0% per il numero; +25,9% per il valore), tra le quali spicca il comparto dei residenti in Ticino (+24,2%; +33,0%), che rappresenta il 58,5% del totale del numero di PPP acquistate e il 52,4% del valore. Dal 1995 il numero di PPP acquistate da residenti in Ticino è andato via via aumentando, raddoppiando nell'arco di 7 anni anche per quanto concerne il valore.

I "Confederati", i cui acquisti dovrebbero figurare nella categoria dei residenti "fuori cantone", sembrano ritrovare un certo interesse per il Sud delle Alpi, proprio investendo nel condominio (+13,6%; +23,9%). Va però detto che l'andamento positivo del 2002 è più il frutto di un'oscillazione annuale, rispetto a un 2001 particolarmente stagnante, che il prolungamento di una tendenza alla crescita. Il mercato "confederato" non sembra riprendere quota, né per quanto concerne il condominio (che potrebbe essere il comparto più

3 Valore¹ delle costruzioni pubbliche e private per tipo di lavoro, secondo il committente, dal 1994

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Var.% ²
Lavori pubblici	820.960	815.966	807.670	757.722	664.921	654.098	654.171	761.364	906.211	19,0
Confederazione	203.411	210.727	158.369	117.581	78.190	108.709	173.066	242.398	360.660	48,8
Cantone	221.865	263.085	252.135	245.013	254.529	242.994	190.194	209.095	270.287	29,3
Comuni	336.631	283.202	338.883	347.409	284.309	245.852	232.926	257.914	217.983	-15,5
Manutenzione	59.053	58.952	58.283	47.719	47.893	56.543	57.985	51.957	57.281	10,2
Lavori privati	1.230.638	1.105.027	930.405	901.455	903.681	853.675	965.389	1.006.960	1.136.958	12,9
Economie domestiche	788.900	730.414	579.730	552.151	601.948	573.366	612.153	604.630	689.654	14,1
Società di costruzioni ³	232.061	221.905	205.011	180.010	129.572	102.254	97.811	92.075	124.596	35,3
Altre imprese	209.677	152.708	145.664	169.294	172.161	178.055	255.425	310.255	322.708	4,0
Totale generale	2.051.598	1.920.993	1.738.075	1.659.177	1.568.602	1.507.773	1.619.560	1.768.324	2.043.169	15,5

¹Valori in 1.000 fr.: si considera unicamente il valore della quota parte di costruzione realizzata nell'anno considerato.

²Variazione 2001-2002.

³Le società di costruzioni comprendono gli istituti d'investimento, le società immobiliari e le cooperative di costruzione.

«Dal 1995 il numero di PPP acquistate da residenti in Ticino è andato via via aumentando, raddoppiando nell'arco di 7 anni.»

promettente), né per l'acquisto di terreni da edificare o già edificati. Una certa tendenza alla crescita, e proprio per il condominio, la si può invece individuare negli acquisti dei residenti in "Altre nazioni". Il loro ruolo, nel mercato complessivo cantonale, è però modesto.

Tira il mercato interno, ma non tutto

Limitatamente alle persone fisiche, per quelle giuridiche è purtroppo vero il contrario, come diremo in seguito, vi è una chiara tendenza alla crescita degli investimenti nell'immobiliare dei residenti (domiciliati) in Ticino. Sicuramente allettati dalle favorevoli condizioni offerte dalle banche, questo comparto ha visto crescere del 18,7% il valore degli acquisti nel 2002 e del 34,3% rispetto al 1995. Come detto, la crescita è stata particolarmente forte nelle PPP, ma ha caratterizzato anche gli altri comparti. L'"edificato", che rappresenta la metà degli acquisti di questa categoria, è aumentato dell'11,6% in valore, portandosi a quota 677,7 mio. L'acquisto di terreni non edificati, che presuppongono l'intenzione di ulteriori futuri investimenti, è aumentato, sempre in valore, del 18,6%.

Sul fronte delle persone giuridiche la situazione assume connotazioni ben diverse. Il valore degli acquisti immobiliari ha letteralmente subito un crollo: -43,9% complessivamente, -52,5% nell'edificato. Possiamo però relativizzare il pessimo andamento del 2002 tenendo conto che nel 2001 le ditte avevano investito fortemente nell'immobiliare, acquistando per 812,4 mio di fr., con un incremento del 47,8%.

Costruire per vendere?

Anche se il mercato immobiliare costituisce un buon indicatore dell'andamento economico e del clima di fiducia dei consumatori, è bene completare l'analisi con i dati sull'attività nel settore edile, vedere cioè se e

cosa si è costruito. Le due ottiche si intersecano e non sempre è facile isolare i vari aspetti. Molti oggetti venduti sono in effetti stati costruiti o riattati di recente, altri invece saranno oggetto di demolizioni o ulteriori trasformazioni o verranno semplicemente tesaurizzati. Chi costruisce non lo fa necessariamente per vendere e chi invece lo fa non sempre ci riesce. Imprenditori, investitori o famiglie che vogliono la propria casa, influenzano in modo molto diverso il mercato immobiliare. Inoltre, la statistica sul valore delle costruzioni include pure tutte le opere di genio civile, opere che non verranno mai offerte sul mercato immobiliare.

foto Ti-press / Gabriele Putzu



Ma vediamo cosa si è costruito nel 2002 e se, in qualche modo, possiamo trovare qualche conferma delle tendenze osservate nel mercato immobiliare ticinese.

Si è costruito molto nel 2002

E' dal 1994 che il valore dell'attività nel settore edile non superava più i 2 mia di fr.. Con un incremento del 15,5% rispetto all'anno precedente, il 2002 riporta la cifra d'affari del settore al di sopra di questa soglia: in valori nominali il valore complessivo delle costruzioni è ammontato a 2,043 mia di fr. Contrariamente

«Il 2002 riporta la cifra d'affari del settore delle costruzioni al di sopra dei 2 mia di fr.»

Valore¹ delle costruzioni pubbliche e private per tipo di lavoro, secondo il genere di costruzione, dal 1995

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Var.% ²
Lavori pubblici	815.966	807.670	757.722	664.921	654.098	654.171	761.364	906.211	19,0
Strade	215.721	211.769	201.071	188.733	200.156	163.280	196.927	221.513	12,5
<i>Strade nazionali</i>	<i>27.100</i>	<i>51.915</i>	<i>58.740</i>	<i>64.901</i>	<i>58.801</i>	<i>52.242</i>	<i>75.774</i>	<i>99.914</i>	<i>31,9</i>
<i>Strade cantonali</i>	<i>155.890</i>	<i>122.045</i>	<i>103.495</i>	<i>95.867</i>	<i>97.325</i>	<i>75.851</i>	<i>80.767</i>	<i>77.724</i>	<i>-3,8</i>
<i>Strade comunali</i>	<i>21.285</i>	<i>25.282</i>	<i>26.865</i>	<i>22.207</i>	<i>34.964</i>	<i>27.763</i>	<i>32.397</i>	<i>35.765</i>	<i>10,4</i>
<i>Altre costr. stradali</i>	<i>11.446</i>	<i>12.527</i>	<i>11.971</i>	<i>5.758</i>	<i>9.066</i>	<i>7.424</i>	<i>7.989</i>	<i>8.110</i>	<i>1,5</i>
Altre infrastrutture	22.571	21.295	17.517	14.958	18.859	18.619	22.483	29.708	32,1
Trasporti e comunicazioni	95.772	74.603	63.566	41.743	55.708	144.044	224.066	342.363	52,8
Scuola e ricerca	84.302	74.222	65.344	46.294	40.062	33.887	23.613	45.607	93,1
Chiese, costr. culturali	13.426	11.369	21.046	18.336	11.620	12.484	9.775	9.841	0,7
Installazioni sportive	22.613	20.722	30.539	22.947	24.883	28.041	30.522	24.556	-19,5
Salute	1.987	7.451	9.277	16.477	16.176	28.307	20.297	24.998	23,2
Approvv. d'acqua	33.325	45.941	49.062	43.596	25.597	19.670	14.494	14.410	-0,6
Evac. tratt. acque luride	49.283	66.692	72.346	94.562	84.691	72.754	81.509	46.125	-43,4
Correzioni corsi d'acqua	13.370	13.289	9.461	8.082	4.068	5.492	8.525	12.112	42,1
Smaltimento rifiuti	1.804	1.072	2.686	4.239	2.408	5.938	8.629	3.434	-60,2
Opere difesa nazionale	22.360	17.150	16.178	15.159	12.486	10.241	9.750	5.052	-48,2
Edifici amm., uffici	59.649	69.746	52.392	35.602	43.658	12.922	15.990	34.227	114,1
Case per persone anziane	14.824	20.362	18.553	3.831	7.030	8.367	2.116	5.075	139,8
Manutenzione	58.952	58.283	47.719	47.893	56.543	57.985	51.957	57.281	10,2
Altri lavori	106.007	93.704	80.965	62.469	50.153	32.140	40.711	29.909	-26,5
Lavori privati	1.105.027	930.405	901.455	903.681	853.675	965.389	1.006.960	1.136.958	12,9
Edilizia abitativa	768.499	614.281	601.702	658.405	612.694	663.905	685.459	784.425	14,4
<i>Case monofamiliari</i>	<i>316.766</i>	<i>292.848</i>	<i>317.374</i>	<i>352.566</i>	<i>362.980</i>	<i>384.970</i>	<i>394.071</i>	<i>400.822</i>	<i>1,7</i>
<i>Edifici abitativi</i>	<i>450.862</i>	<i>321.428</i>	<i>276.525</i>	<i>295.511</i>	<i>244.861</i>	<i>278.385</i>	<i>289.688</i>	<i>377.556</i>	<i>30,3</i>
<i>Case per persone anziane</i>	<i>871</i>	<i>5</i>	<i>7.803</i>	<i>10.328</i>	<i>4.853</i>	<i>550</i>	<i>1.700</i>	<i>6.047</i>	<i>255,7</i>
Scuola e ricerca	2.613	3.707	7.275	13.835	13.039	32.143	23.750	12.084	-49,1
Chiese, costr. culturali	1.853	10.210	7.558	6.482	7.800	11.006	13.498	6.564	-51,4
Installazioni sportive	22.481	9.123	9.065	12.650	10.366	15.191	12.450	15.772	26,7
Salute	8.220	12.190	12.135	25.468	12.665	9.259	11.100	11.125	0,2
Trasporti e comunicazioni	14.489	10.901	2.810	3.443	7.346	10.109	15.877	10.338	-34,9
Elettricità, reti distribuzione	7.593	9.220	13.969	11.191	9.291	9.108	7.755	9.607	23,9
Agricoltura e selvicoltura	12.051	13.924	6.589	8.079	11.596	9.052	4.393	9.095	107,0
Industria, servizi	247.625	223.955	209.612	146.136	156.902	196.018	221.810	266.593	20,2
<i>Officine, fabbriche</i>	<i>52.717</i>	<i>40.873</i>	<i>44.845</i>	<i>52.681</i>	<i>72.480</i>	<i>102.589</i>	<i>108.230</i>	<i>80317</i>	<i>-25,8</i>
<i>Capannoni, depositi</i>	<i>27.231</i>	<i>36.623</i>	<i>29.556</i>	<i>18.896</i>	<i>16.008</i>	<i>6.925</i>	<i>18.082</i>	<i>40.459</i>	<i>123,8</i>
<i>Edifici amm., uffici</i>	<i>123.431</i>	<i>119.506</i>	<i>97.395</i>	<i>45.580</i>	<i>36.093</i>	<i>34.681</i>	<i>43.348</i>	<i>68.124</i>	<i>57,2</i>
<i>Edifici comm., empori</i>	<i>10.837</i>	<i>6.673</i>	<i>17.102</i>	<i>11.523</i>	<i>13.084</i>	<i>22.686</i>	<i>20.637</i>	<i>41.636</i>	<i>101,8</i>
<i>Ristoranti, alberghi, altro</i>	<i>29.464</i>	<i>13.589</i>	<i>11.204</i>	<i>14.778</i>	<i>16.408</i>	<i>21.889</i>	<i>26.231</i>	<i>34.481</i>	<i>31,5</i>
<i>Altra industria</i>	<i>3.945</i>	<i>6.691</i>	<i>9.510</i>	<i>2.678</i>	<i>2.829</i>	<i>7.248</i>	<i>5.282</i>	<i>1.576</i>	<i>-70,2</i>
Altri lavori	19.603	22.894	30.740	17.992	11.976	9.598	10.868	11.355	4,5
Totale generale	1.920.993	1.738.075	1.659.177	1.568.602	1.507.773	1.619.560	1.768.324	2.043.169	15,5

¹Valori in 1.000 fr.: si considera unicamente il valore della quota parte di costruzione realizzata nell'anno considerato.

²Variazione rispetto all'anno precedente.

	1 locale		2 locali		3 locali		4 locali		5 e più locali		Totale		
	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Var.% ¹
1990	103	3,5	387	12,9	674	22,6	1.146	38,3	679	22,7	2.989	100,0	8,2
1991	91	3,1	386	13,3	782	26,9	1.012	34,8	637	21,9	2.908	100,0	-2,7
1992	129	5,3	403	16,6	656	27,0	853	35,1	391	16,1	2.432	100,0	-16,4
1993	160	7,4	366	16,9	551	25,4	687	31,7	402	18,6	2.166	100,0	-10,9
1994	136	6,0	356	15,6	681	29,8	809	35,4	302	13,2	2.284	100,0	5,4
1995	95	4,3	360	16,3	676	30,6	704	31,9	371	16,8	2.206	100,0	-3,4
1996	84	4,7	350	19,8	438	24,8	548	31,0	346	19,5	1.766	100,0	-19,9
1997	56	3,3	294	17,2	446	26,1	538	31,4	380	22,2	1.714	100,0	-2,9
1998	73	4,5	251	15,4	371	22,7	575	35,2	362	22,2	1.632	100,0	-4,8
1999	36	2,6	208	15,1	269	19,5	495	35,9	370	26,9	1.378	100,0	-15,6
2000	105	6,2	227	13,5	321	19,1	645	38,3	387	23,0	1.685	100,0	22,3
2001	62	4,0	219	14,2	269	17,4	581	37,7	411	26,7	1.542	100,0	-8,5
2002	52	3,4	159	10,4	309	20,3	559	36,7	443	29,1	1.522	100,0	-1,3

¹ Rispetto all'anno precedente.

fotoTi-press / Francesca Agosta



all'andamento del mercato immobiliare, nel 2002 l'attività nel settore delle costruzioni ha tutt'altro che deluso, tanto più che l'incremento non caratterizza solo i lavori pubblici che, come tutti sanno, da anni crescono in relazione agli importanti lavori infrastrutturali, ma anche quelli privati, che sono aumentati del 12,9% rispetto all'anno precedente.

La locomotiva federale

Se, come appena detto, i lavori pubblici sono aumentati fortemente anche nel 2002 (+19,0%), superando i 900 mio di fr., il motore di questa forte crescita è indubbiamente la Confederazione. Il valore dei suoi investimenti è passato, in pochi anni, dai 78 mio del 1998 ai 361 del 2002, recuperando gradatamente i livelli che caratterizzavano gli anni dei grandi lavori autostradali. Oggi, a farla da padrone, non sono più le spese per le strade, ma quelle per i trasporti e le comunicazioni, per i quali si sono spesi ben 342,4 mio di fr. nel 2002 (v. tab. 4), il 52,8% in più rispetto all'anno precedente.

Il Cantone ha investito nel 2002 ben 270,3 mio di fr. (61 in più, il 29,3%, rispetto al 2001), ciò che rappresenta il 29,8% di tutti i lavori pubblici. Il forte incremento del 2002 porta gli investimenti cantonali al livello più

alto dal 1994, recuperando così la stasi che aveva marcato l'inizio del decennio. Alla tendenza cantonale si contrappongono gli investimenti dei Comuni, che calano del 15,5%, fissandosi a quota 218 mio, il livello più basso da diversi anni a questa parte.

Abitativo, in ripresa (ma non solo)

La crescita dei lavori privati del 2002 è stata determinata da due fattori principali. Innanzitutto dal comparto abitativo che, con 784,4 mio di investimenti, è aumentato del 14,4% rispetto al 2001. Non è però grazie alla richiesta di case monofamigliari, come si potrebbe supporre visti i bassi tassi di interesse, ma alla costruzione di edifici con più appartamenti che dobbiamo questa ripresa. Infatti, il valore delle monofamigliari ultimate nel 2002 si è aggirato, come nel 2001, attorno ai 400 mio di fr., mentre quello degli altri "Edifici abitativi" (v. tab. 4) è cresciuto del 30,3%, passando da 289,7 mio di fr. a 377,6. Ciononostante, come si può desumere dalla tab. 3, un certo interesse da parte delle famiglie per l'immobiliare è comunque confermato dalla crescita del 14,1% degli investimenti fatti dalle economie domestiche. Non va inoltre dimenticata la

«Il Cantone ha investito nel 2002 ben 270,3 mio di fr., 61 in più, il 29,3%, rispetto al 2001.»

1.750 alloggi vuoti il 1. giugno 2003

La statistica sugli alloggi vuoti ha sofferto, in questi ultimi anni, di lacune metodologiche legate a problemi di basi legali per la raccolta dati, con conseguenze importanti sull'attendibilità della statistica per gli anni 2000-2002. Alcune precisazioni, sia pur succinte, sono quindi d'obbligo.

Nel 1996 veniva adottato un apposito Decreto legislativo cantonale che abilitava l'Ustat a rivolgersi anche ai proprietari per la raccolta delle informazioni sullo sfitto. Vista l'importanza di questo indicatore e i dubbi sulla qualità dei dati forniti da un certo numero di cancellerie comunali, comprensibilmente poco attrezzate per lo svolgimento di compiti statistici, si volle centralizzare il rilevamento presso l'Ustat, chiedendo ai proprietari e agli amministratori immobiliari le informazioni sullo sfitto. Se ne approfittò per raccogliere qualche informazione supplementare (superficie, affitto, confort, data dello sfitto, ecc.) e per allargare il rilevamento anche alle superfici artigianali, industriali e commerciali. Il Decreto aveva una durata di 5 anni, in attesa di un'eventuale base federa-

le o di una legge cantonale che regolasse definitivamente questi aspetti. Allo scadere del Decreto, nel 2000, l'Ustat ritornò alle vecchie modalità. I dati sullo sfitto del 2001 e del 2002, non potendo essere epurati dagli errori (le segnalazioni delle cancellerie comunali contengono inevitabilmente molti alloggi in realtà già occupati) sono risultati visibilmente gonfiati. Dai 2.643 alloggi vuoti del 1999 si passa ai 4.615 del 2001 (nel 2000 il rilevamento non venne eseguito, vista la concomitanza del censimento) e ai 4.907 del 2002. Per il 2003 il Consiglio di Stato decise di ritornare alle precedenti modalità, rinnovando il Decreto cantonale.

Il 1. giugno 2003, l'Ustat ha conteggiato 1.750 alloggi vuoti, come indicato nel grafico. Correggendo i dati degli anni precedenti (vedi linea tratteggiata), l'andamento dello sfitto in Ticino è ora plausibile e conforme all'andamento svizzero. La ripartizione secondo il numero di locali è stata la seguente: 322 alloggi di 1 locale, 379 di 2 locali, 534 di 3 locali, 368 di 4 locali, 74 di 5 locali e 73 di 6 e più locali.

sempre più marcata propensione per il condominio, messa in evidenza dai dati sulle compravendite. A questo aspetto si affianca la probabile ripresa di fiducia delle società di costruzioni che, nel 2002, hanno ultimato lavori per 124,6 mio di fr., il 35,3% in più rispetto al 2001. Siamo ancora ben lontani dai valori registrati nella metà degli anni '90, ciononostante si tratta di un segnale incoraggiante generato forse anche da una maggiore richiesta di abitazioni, visto il calo sensibile dello sfitto registrato in questi ultimi anni (vedi riquadro sugli alloggi vuoti). Dalla statistica sul numero di abitazioni costruite non risulta però un incremento marcato del parco alloggi. Nel 2002 l'aumento è stato di 1.522 unità, contro le 1.542 del 2001. L'aumento della cifra d'affari è forse riconducibile allo sviluppo delle PPP e al fatto che questi oggetti sono probabilmente più costosi, perché di standing superiore, di quelli offerti in affitto.

Non è però solo l'abitativo a manifestare segni di ripresa. I lavori ultimati nel comparto "Industria e servizi" - per la costruzione di officine e depositi (+123,8% rispetto al 2001), di edifici amministrativi e uffici (+57,2%), per edifici commerciali ed empori (+101,8%), ma anche per ristoranti e alberghi (+35,1%) - sono passati da 221,8 mio di fr. nel 2001 a 266,6 nel 2002, con un aumento complessivo del 20,2%. Rispetto al 1998, anno in cui si registrò il livello più basso, la crescita è stata dell'82,2%. Vediamo quindi che, rispetto ai dati sul mercato immobiliare, quelli sull'attività edile sono decisamente più positivi. E' indubbio che il 2002 ha visto la realizzazione di opere iniziate anni prima, su sedimi acquistati ancora prima o già in possesso degli industriali. Il mercato immobiliare riflette meglio le intenzioni future, quello delle costruzioni le intenzioni realizzate. Riuscire a collegare i due rilevamenti permetterebbe un'analisi più pertinente della situazione. Si tratta però di un progetto da sviluppare. ■

Alloggi vuoti e abitazioni costruite (nuove e trasformate), in Ticino, dal 1976

