



# Verso nuove tensioni sul mercato dell'alloggio?

foto Ti-press / Ely Riva

Elio Venturelli, Ustat

## I dati Ustat sul Ticino

Il 29 settembre scorso, un comunicato stampa dell'Ufficio federale di statistica (UST), relativo al censimento delle abitazioni vuote il 1. giugno 2003, lasciava supporre che non vi fossero i dati relativi al Ticino. In realtà i dati ci sono ed erano stati regolarmente trasmessi all'UST, anzi, erano già stati pubblicati qualche giorno prima, nel numero di settembre del nostro trimestrale. Nel presentare i dati ticinesi sullo sfitto nel 2003 avevamo però attirato l'attenzione, in un apposito riquadro, sulle difficoltà incontrate dall'Ustat nei rilevamenti precedenti, difficoltà che hanno portato alla rettifica dei dati relativi agli anni 2000, 2001 e 2002. Sul perché delle difficoltà incontrate rinviamo a quanto pubblicato in precedenza. In questo articolo approfondiamo invece l'analisi dei dati ticinesi, presentati solo succintamente nell'articolo di settembre. Rispetto al rilevamento federale, le modalità cantonali offrono numerose informazioni supplementari, informazioni che permettono di meglio interpretare i dati complessivi sullo sfitto.

- 1 **Lo sfitto è in calo sia a livello svizzero che ticinese. In molti cantoni, specialmente urbani, il mercato dell'alloggio si fa teso.**
- 1 **Il Ticino, con un tasso di abitazioni vuote dello 0,9%, si situa nella media svizzera. Rispetto a qualche anno fa il numero di abitazioni vuote nel nostro cantone è diminuito considerevolmente, passando dalle 2.643 unità del 1999 alle 1.750 del 2003 (-34%).**
- 1 **Rispetto alla Svizzera, in Ticino i piccoli appartamenti (con 1 o 2 locali) sono percentualmente più importanti sull'insieme delle abitazioni vuote.**
- 1 **E' il Mendrisiotto il distretto con il tasso più elevato (2,6%). Nel Sopraceneri, a parte la Leventina, la proporzione del vuoto è a livelli minimi.**
- 1 **Dal 1999 al 2003 lo sfitto di lunga durata (sfitto strutturale) è calato di molto. L'eccedenza di abitazioni degli anni '90 è stata in gran parte riassorbita.**
- 1 **Rispetto alle abitazioni occupate da locatari (in base ai dati del censimento 2000), l'affitto medio delle abitazioni vuote offerte sul mercato è sistematicamente più elevato.**
- 1 **Si registra un sensibile aumento dell'affitto medio richiesto nel 2003, rispetto al 1999, e questo indipendentemente dal numero di locali dell'abitazione. Non si può escludere una pressione sui prezzi dovuta alla scarsità di alloggi disponibili.**

## Dal confronto con gli altri cantoni

Le 1.750 abitazioni vuote registrate nel nostro cantone nel 2003 rappresentano lo 0,9% del parco alloggi. Si tratta di uno dei più bassi tassi di sfitto registrati in Ticino da diversi anni a questa parte (v. graf. A) e

significativo di una tensione del mercato dell'alloggio. Rispetto al 1995 il tasso si è più che dimezzato. Il Ticino è però in media con la situazione nazionale (0,9%). Numerosi cantoni hanno un tasso di sfitto superiore al nostro - Glarona (2,7%), Appenzello Esterno (2,0%), Turgovia (2,0%), ecc. (v. tab. 1) - mentre sono prevalentemente i

«Rispetto al 1995 il tasso di alloggi vuoti si è più che dimezzato.»



tre le abitazioni con almeno 5 locali sono sottorappresentate (8,4% nel nostro cantone, contro il 15,1% a livello svizzero).

E' sempre il Mendrisiotto, con un tasso del 2,6% rispetto allo 0,9% del Cantone, il distretto dove si concentra la maggior parte dello sfitto (v. tab. 2). Nel Sopraceneri la proporzione di sfitto è a livelli minimi, eccezion fatta per la Leventina (1,7%).

### Qualche dato in più per il Ticino

La crisi dell'immobiliare dell'inizio degli anni Novanta ha avuto ripercussioni importanti sull'offerta e la domanda di abitazioni, con conseguenze visibili ancora oggi. L'impennata dei tassi ipotecari, che ha provocato grossi disagi presso i proprietari di case, indebitati all'eccesso, ha indubbiamente frenato la domanda di nuove abitazioni. Dal canto loro, molti investitori, malgrado il cambiamento di tendenza del mercato, non hanno potuto interrompere immediatamente la produzione di alloggi, dovendo portare a ultimazione numerosi importanti cantieri per opere concepite negli anni della crescita. Lo squilibrio tra domanda e offerta ha generato un'eccedenza troppo elevata dello sfitto, eccedenza che, a livelli più contenuti, è comunque indispensabile al buon funzionamento del mercato.

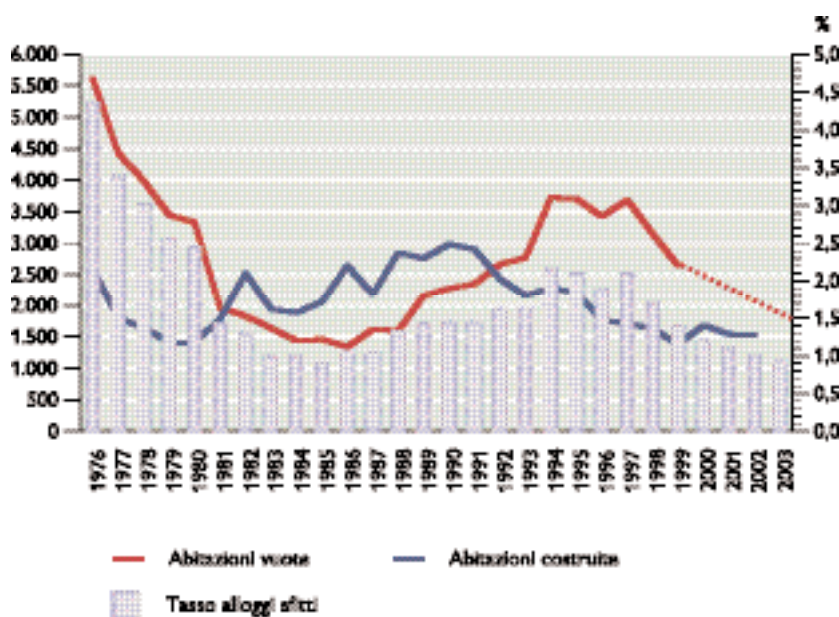
La crisi dell'immobiliare faceva seguito a un lungo periodo di crescita economica che, in numerose zone del cantone, aveva generato un surriscaldamento del mercato dell'alloggio. E' di quegli anni il massiccio intervento dello Stato (Piano cantonale dell'alloggio sussidiato) per garantire ai ceti medio-bassi degli alloggi a pigione moderata, intervento che si affiancava a quelli volti a facilitare l'accesso alla proprietà.

Il degrado della situazione ha portato a interrogarsi maggiormente sui meccanismi che regolano il mercato immobiliare. Nel caso specifico dello sfitto, nel 1996 è stato approvato un Decreto che ha permesso un

cantoni prettamente urbani, con tassi più bassi del nostro, a registrare le situazioni di maggiore tensione: Ginevra (0,2%), Zugo (0,3%), Zurigo (0,4%), Basilea Campagna (0,4%).

Rispetto alla Svizzera, il nostro cantone si caratterizza per un'elevata proporzione di abitazioni vuote di piccole dimensioni. Il 40,1% degli alloggi vuoti ha 1 o 2 locali, contro il 28,9% a livello svizzero (v. graf. B), men-

### A Abitazioni vuote, abitazioni costruite (nuove e trasformate) e tasso di abitazioni sfitte, in Ticino, dal 1976



«E' sempre il Mendrisiotto, con un tasso del 2,6%, il distretto dove si concentra la maggior parte dello sfitto.»

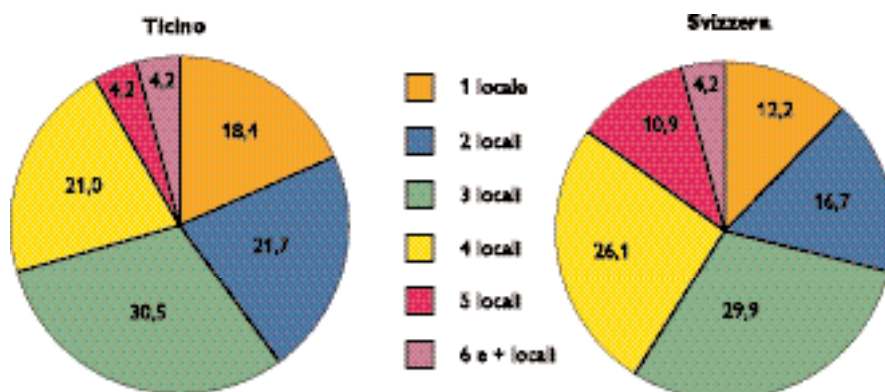
	Parco alloggi 31.12.02	Abitazioni vuote con ... locali							Di cui				Tasso abitaz. vuote <sup>3</sup>
		1	2	3	4	5	6 e +	Totale	Mono <sup>1</sup>	Nuove <sup>2</sup>	Affitto	Vendita	
<b>Svizzera</b>	<b>3.638.187</b>	<b>4.046</b>	<b>5.512</b>	<b>9.863</b>	<b>8.619</b>	<b>3.609</b>	<b>1.390</b>	<b>33.039</b>	<b>4.030</b>	<b>2.115</b>	<b>25.548</b>	<b>7.491</b>	<b>0,91</b>
Zurigo	612.316	173	248	556	635	372	130	2.114	317	293	1.565	549	0,35
Berna	474.227	618	850	1.742	1.299	468	139	5.116	444	347	4.297	819	1,08
Lucerna	156.201	108	153	305	342	114	67	1.089	93	120	885	204	0,70
Uri	16.131	16	28	62	97	20	1	224	14	7	191	33	1,39
Svitto	57.293	29	71	86	76	30	12	304	23	25	233	71	0,53
Obvaldo	16.604	14	20	32	29	27	4	126	11	30	51	75	0,76
Nidvaldo	17.499	6	21	20	34	17	11	109	10	20	58	51	0,62
Glarona	19.347	29	74	186	141	68	27	525	138	11	411	114	2,71
Zugo	44.260	7	9	28	33	39	17	133	31	17	65	68	0,30
Friburgo	108.354	180	163	317	238	116	32	1.046	144	51	837	209	0,97
Soletta	114.016	167	247	790	525	182	48	1.959	187	38	1.720	239	1,72
Basilea Città	107.335	325	435	424	187	34	15	1.420	26	78	1.293	127	1,32
Basilea Campagna	121.142	29	56	136	180	65	40	506	83	95	345	161	0,42
Sciaffusa	35.440	44	53	173	142	82	33	527	97	11	377	150	1,49
Appenzello Esterno	25.301	45	106	141	123	61	37	513	75	18	395	118	2,03
Appenzello Interno	6.189	11	12	22	27	10	4	86	23	-	77	9	1,39
San Gallo	210.016	439	641	960	1.022	385	158	3.605	384	141	2.947	658	1,72
Grigioni	131.592	153	229	372	321	114	38	1.227	156	120	637	590	0,93
Argovia	245.919	161	312	797	910	552	112	2.844	610	257	2.039	805	1,16
Turgovia	103.355	205	291	590	635	240	111	2.072	268	90	1.757	315	2,00
<b>Ticino</b>	<b>188.093</b>	<b>322</b>	<b>379</b>	<b>534</b>	<b>368</b>	<b>74</b>	<b>73</b>	<b>1.750</b>	<b>92</b>	<b>29</b>	<b>1.555</b>	<b>195</b>	<b>0,93</b>
Vaud	330.113	253	316	433	386	248	125	1.761	359	103	1.013	748	0,53
Vallese	175.808	378	445	586	490	159	47	2.105	248	192	1.198	907	1,20
Neuchâtel	82.432	194	214	326	145	38	23	940	15	4	900	40	1,14
Ginevra	207.746	76	65	66	55	35	58	355	43	2	280	75	0,17
Giura	31.458	64	74	179	179	59	28	583	139	16	422	161	1,85

<sup>1</sup>Case monofamigliari.

<sup>2</sup>Negli edifici di costruzione recente (ultimi 2 anni).

<sup>3</sup>Percentuale di abitazioni vuote sul totale delle abitazioni.

## B Proporzioni di abitazioni vuote secondo il numero di locali, in Ticino e in Svizzera, nel 2003



rilevamento statistico dettagliato sia dello sfritto abitativo che di quello artigianale, industriale e commerciale. E' sulla base di questo Decreto, rinnovato recentemente, che possiamo approfondire la situazione ticinese, analizzando aspetti - quali la durata dello sfritto, l'affitto mensile richiesto, la dimensione delle abitazioni, il periodo di costruzione o di riattazione - che, sulla base delle modalità federali, non potrebbero essere misurate.

### Vuoto strutturale o frizionale?

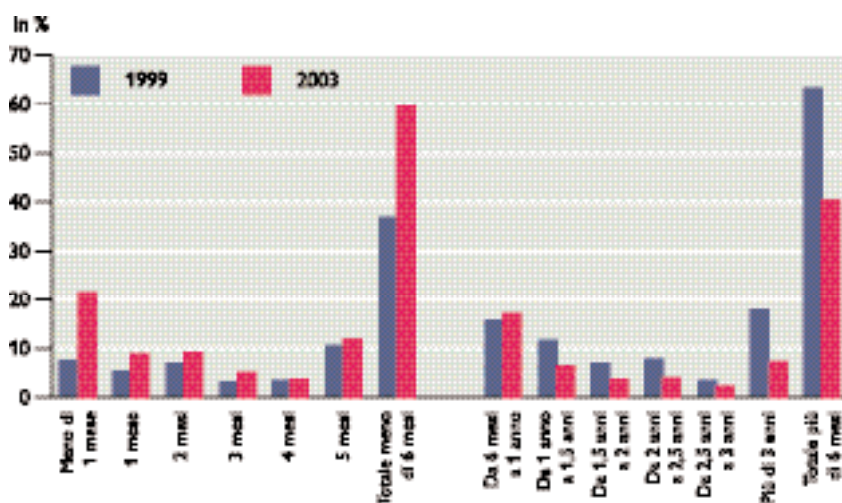
E' abbastanza arbitrario fissare una soglia oltre la quale lo sfritto diventa strutturale, nel senso che le caratteristiche dell'appartemen-

	Effettivo abitazioni <sup>1</sup>	Abitazioni vuote ... con locali							Totale	% <sup>2</sup>
		1	2	3	4	5	6 e più			
Mendrisio	23.328	69	135	236	138	13	8	599	2,6	
Lugano	73.923	173	136	152	122	36	44	663	0,9	
Locarno	44.290	53	70	67	30	10	13	243	0,5	
Vallemaggia	4.972	1	-	1	2	-	2	6	0,1	
Bellinzona	22.854	7	9	16	19	4	2	57	0,2	
Riviera	5.765	3	9	12	10	2	-	36	0,6	
Blenio	4.789	1	1	2	3	1	2	10	0,2	
Leventina	8.172	15	19	48	4	8	2	136	1,7	
<b>Cantone</b>										
<b>2003</b>	<b>188.093</b>	<b>322</b>	<b>379</b>	<b>534</b>	<b>368</b>	<b>74</b>	<b>73</b>	<b>1.750</b>	<b>0,9</b>	
2002*	187.779	356	403	608	407	80	64	1.918	1,0	
2001*	186.260	391	427	682	446	85	54	2.085	1,1	
2000*	184.577	425	451	756	484	91	45	2.252	1,2	
1999	183.205	482	535	898	588	100	40	2.643	1,4	
1998	181.573	509	685	1.116	685	124	38	3.157	1,7	
1997	179.859	669	804	1.198	820	137	65	3.693	2,1	
1996	178.093	633	718	1.059	790	155	73	3.428	1,9	
1995	175.887	448	672	1.326	914	252	99	3.711	2,1	

\* Dati stimati

<sup>1</sup> L'effettivo abitazioni si riferisce al 31.12 dell'anno precedente<sup>2</sup> Percentuale di abitazioni vuote sul totale delle abitazioni

### C Proporzioni di abitazioni vuote secondo la durata dello sfitto nel 1999 e 2003 (situazione al 1. giugno)



«Il pericolo di un surriscaldamento del mercato potrebbe farsi nuovamente sentire.»

to rispondono difficilmente alla richiesta del mercato. Può essere normale, ad esempio, per un appartamento di lusso, rimanere sfitto per un periodo relativamente lungo prima di trovare un locatario facoltoso; lo è meno per un altro genere di appartamento.

Confrontando i dati del 1999, che sono gli ultimi disponibili con questo grado di dettaglio, con quelli del 2003 (v. graf. C), constatiamo una modifica sostanziale della durata dello sfitto. Nel 1999 l'eredità di un'offerta inadeguata ai bisogni aveva provocato l'esistenza di un importante sfitto di lunga durata. Più del 60% delle allora 2.643 abitazioni sfitte erano vuote da più di 6 mesi e circa il 27,9% lo era da più di 2 anni. Nel 2003 queste proporzioni sono notevolmente diminuite: solo il 40,5% delle abitazioni era sfitto da più di 6 mesi, il 13% da più di 2 anni. Gran parte dello sfitto di lunga durata (o strutturale) è stato dunque riassorbito. La maggior parte degli appartamenti è in attesa di un locatario, o di un acquirente, da pochi mesi.

In questi ultimi anni l'offerta di nuove abitazioni è calata costantemente, mentre la domanda è aumentata: la popolazione è cresciuta, inoltre le economie domestiche di dimensioni sempre più piccole creano un fabbisogno maggiore di appartamenti. Senza una ripresa della produzione di nuove abitazioni, il pericolo di un surriscaldamento del mercato potrebbe farsi nuovamente sentire.

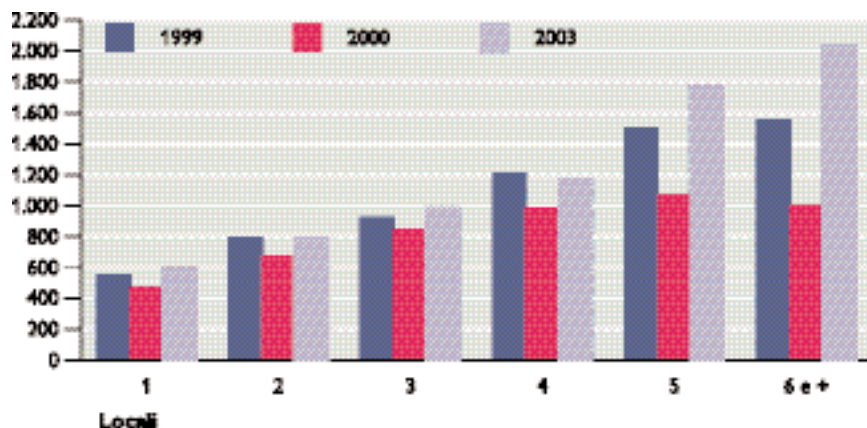
### Lo sfitto è più caro?

Il grafico D ci mostra che, dal 1999 al 2003, l'affitto medio degli alloggi vuoti offerti sul mercato è aumentato, in modo anche sensibile. L'aumento più marcato lo si registra nelle abitazioni di grandi dimensioni (5 e più locali). Facciamo notare però che il numero ridotto, specialmente per il 2003, di abitazioni censite e la forte dispersione degli affitti limita la significatività dei valori medi. E' indubbio comunque che gli affitti medi delle abitazioni vuote siano superiori a quelli delle abi-



D

Affitto medio delle abitazioni vuote secondo il n. di locali nel 1999 e 2003 (situazione al 1. giugno) e delle abitazioni in affitto nel 2000 (situazione al 5 dicembre)

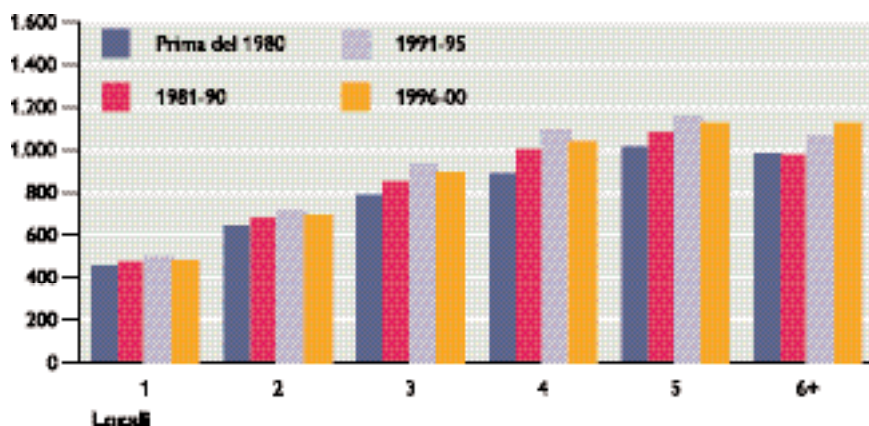


tazioni occupate. L'istogramma rosso del grafico D riporta infatti i dati del censimento federale degli edifici e delle abitazioni del 2000. Indipendentemente dal numero di locali, si vede una differenza senz'altro significativa tra questi dati e quelli relativi allo sfitto. Questa differenza aumenta con l'aumentare del numero di locali delle abitazioni e sussiste sia per il 2003, sia per il 1999, e non è quindi da attribuire, per lo meno totalmente, ad un eventuale rincaro intervenuto nel periodo 2000-2003.

La spiegazione di queste differenze risiede probabilmente nel fatto che le abitazioni sfitte sono, mediamente, di costruzione più recente. Si sa che esiste una stretta relazione tra l'anno di costruzione/riattazione di un'abitazione e l'affitto richiesto: il grafico E, relativo al censimento 2000, ce lo conferma. Purtroppo, nel rilevamento sulle abitazioni vuote non è sempre stato indicato l'anno di costruzione o dell'ultima riattazione, per cui abbiamo sovente un numero di casi troppo limitato per tentare un confronto. Se prendiamo i dati delle abitazioni di 3 locali (v. graf. F), comparto relativamente numeroso, vediamo che, a parità di periodo di costruzione/riattazione, le differenze sussistono. Gli affitti medi delle abitazioni vuote il 1. giugno 2003 sono sempre superiori a quelli delle abitazioni affittate il 5 dicembre 2000. Sembra quindi ipotizzabile un aumento degli affitti legato vuoi all'opportunità offerta al locatore dal cambiamento di locatario, vuoi all'offerta sul mercato di abitazioni, costruite o riattate di recente (dopo il 2000), con pigioni più elevate. In entrambi i casi la tendenziale penuria di appartamenti potrebbe essere la ragione principale di questa situazione. □

E

Affitto medio secondo il numero di locali e il periodo di costruzione/riattazione il 5 dicembre 2000 (Censimento federale)



F

Affitto medio delle abitazioni di 3 locali, secondo il periodo di costruzione/riattazione, il 5 dicembre 2000 e il 1. giugno 2003

