



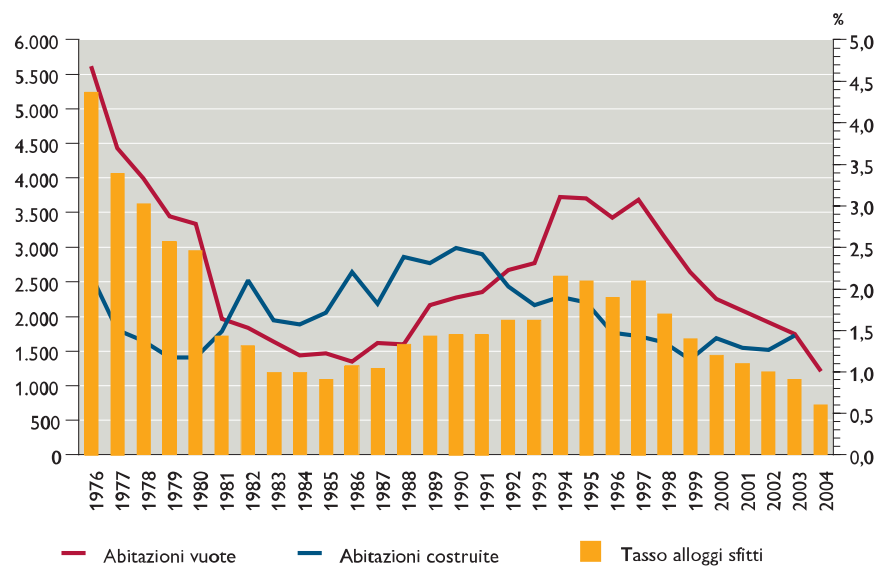
foto Ti-press / Francesca Agosta

Tensione sul mercato dell'alloggio?

Ufficio di statistica (Ustat)

L'indagine annuale dell'Ufficio di statistica (Ustat) ha permesso di censire 1.209 abitazioni vuote al 1. Giugno 2004. Il numero di abitazioni, in edifici mono o plurifamigliari, proposti in affitto o in vendita, continua a diminuire. Rispetto all'anno scorso la diminuzione è di ben 541 unità portando così il tasso di sfritto da 0,9% del 2003, allo 0,6% attuale. In Ticino si è però registrato a un incremento di abitazioni nuove o riattate nel 2003. Se la tendenza prosegue le tensioni si attenueranno. Solo la Bassa Leventina e Chiasso registrano tassi relativamente elevati. Lo sfritto di lunga durata riguarda ormai poche unità, mentre era molto importante anni addietro. L'affitto medio sembrerebbe aumentare con la penuria di abitazioni, ma con tante eccezioni.

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



1 Abitazioni vuote al 1. giugno 2004, per cantone

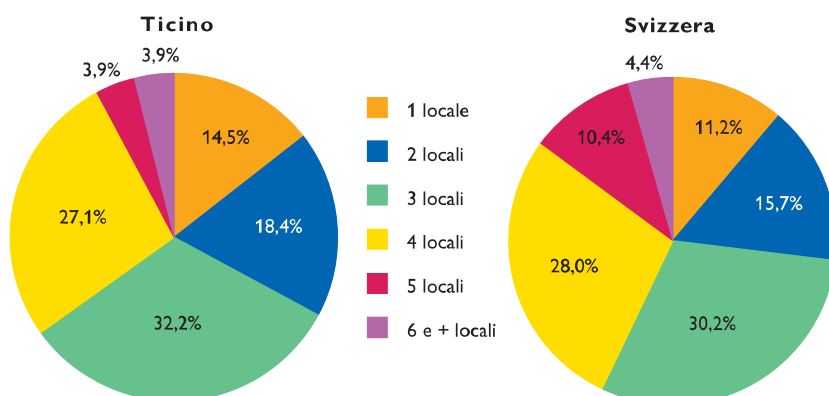
	Parco alloggi 31.12.03	Abitazioni vuote con ...locali							Di cui				Tasso abitaz. vuote ³
		1	2	3	4	5	6 e +	Totale	Mono ¹	Nuove ²	Affitto	Vendita	
Svizzera	3.671.892	3.753	5.286	10.176	9.415	3.482	1.468	33.580	3.706	2.871	27.062	6.518	0,91
Zurigo	620.008	248	379	1.070	1.088	424	184	3.393	331	514	2.880	513	0,55
Berna	477.655	523	827	1.674	1.304	402	122	4.852	397	273	4.096	756	1,02
Lucerna	157.961	123	203	316	393	143	60	1.238	82	117	1.042	196	0,78
Uri	16.296	14	21	57	94	9	3	198	13	27	177	21	1,22
Svitto	58.206	19	33	80	96	42	11	281	22	41	219	62	0,48
Obvaldo	16.814	12	25	32	51	15	5	140	9	51	57	83	0,83
Nidvaldo	17.640	4	14	25	42	17	11	113	12	23	54	59	0,64
Glarona	19.421	34	62	155	107	63	29	450	128	5	351	99	2,32
Zugo	45.129	7	16	35	63	46	19	186	22	14	130	56	0,41
Friburgo	109.746	132	154	303	276	109	55	1.029	130	95	815	214	0,94
Soletta	114.819	198	273	722	614	196	49	2.052	217	54	1.794	258	1,79
Basilea Città	107.465	295	398	491	245	57	16	1.502	22	77	1.427	75	1,40
Basilea Campagna	122.363	13	41	147	178	76	39	494	83	115	377	117	0,40
Sciaffusa	35.602	51	79	167	152	63	33	545	89	18	425	120	1,53
Appenzello Esterno	25.383	46	84	144	104	59	41	478	65	14	368	110	1,88
Appenzello Interno	6.238	4	16	43	33	7	10	113	30	2	107	6	1,81
San Gallo	211.842	397	631	979	1.040	379	168	3.594	307	338	3.116	478	1,70
Grigioni	132.945	166	228	311	314	109	43	1.171	181	144	648	523	0,88
Argovia	248.781	166	278	853	1.039	530	119	2.985	541	363	2.226	759	1,20
Turgovia	104.242	186	252	570	606	218	91	1.923	240	91	1.664	259	1,84
Ticino	189.817	174	223	389	328	48	47	1.209	99	93	1.101	108	0,64
Vaud	332.924	279	264	488	436	222	172	1.861	341	206	1.208	653	0,56
Vallese	177.434	348	394	509	446	130	41	1.868	177	165	1.081	787	1,05
Neuchâtel	82.679	203	238	356	151	42	27	1.017	12	5	991	26	1,23
Ginevra	208.808	51	70	59	46	35	53	314	53	-	260	54	0,15
Giura	31.674	60	83	201	169	41	20	574	103	26	448	126	1,81

¹Case monofamigliari.

²Negli edifici di costruzione recente (ultimi 2 anni).

³Percentuale di abitazioni vuote sul totale delle abitazioni.

B Abitazioni vuote secondo il numero di locali, in Ticino e in Svizzera, nel 2003



Il tasso di abitazioni vuote, cioè il rapporto percentuale tra le abitazioni offerte sul mercato, in affitto o in vendita, e le abitazioni esistenti si situa ormai su valori molto bassi, tenuto conto che si considera che il mercato dell'alloggio è fluido quando questa percentuale si situa attorno al 2-3%. La situazione ticinese si inserisce nella tendenza generale svizzera, dove da diversi anni si assiste a una marcata diminuzione del numero di abitazioni vuote, offerte in vendita o in locazione. In certi cantoni, prettamente urbani, la ricerca di un'abitazione è diventata ormai un'impresa quasi impossibile. E' il caso per Ginevra che, al 1. giugno 2004, ha censito in tutto e per tutto 314 abitazioni vuote in un parco alloggi che supera le 200.000 unità, ciò che corrisponde a un tasso dello 0,15% (v. tab. 1).

2 Abitazioni vuote per regioni, subregioni e comprensori, dal 1995

	1995	1996	1997	1998	1999	2003 ¹	2004	Tasso abitazioni vuote 2004	Effettivo abitazioni al 31.12.03
REGIONE TREVALLI	239	182	170	191	195	182	170	0,87	19.497
SUB-REGIONE LEVENTINA	84	67	34	97	77	136	127	1,55	8.210
Compr. Alta Leventina	17	1	1	4	7	36	35	1,13	3.106
Compr. Media Leventina	10	11	1	25	37	43	29	0,87	3.336
Compr. Bassa Leventina	57	55	32	68	33	57	63	3,56	1.768
SUB-REGIONE BLENIO	30	15	21	18	12	10	11	0,23	4.831
Compr. Alta Blenio	5	–	–	2	–	–	3	0,17	1.743
Compr. Media Blenio	22	10	14	10	6	4	5	0,31	1.609
Compr. Bassa Blenio	3	5	7	6	6	6	3	0,20	1.479
SUB-REGIONE RIVIERA	125	100	115	76	106	36	32	0,50	6.456
REGIONE LOCARNESE EV. MAGGIA	562	525	522	367	341	249	180	0,36	49.542
SUB-REGIONE SP. DESTRA	456	432	416	260	230	191	139	0,48	28.686
SUB-REGIONE GAMBAROGNO	36	21	12	22	21	11	8	0,18	4.463
SUB-REGIONE VERZASCA	45	55	75	68	60	10	17	0,23	7.535
Compr. Verzasca Valle	2	–	–	–	–	–	–	–	1.715
Compr. Verzasca Piano	43	55	75	68	60	10	17	0,29	5.820
SUB-REGIONE MELEZZA	–	4	6	4	7	1	3	0,12	2.514
Compr. Centovalli	–	2	–	2	–	1	2	0,16	1.255
Compr. Terre Pedemonte	–	2	6	2	7	–	1	0,08	1.259
SUB-REGIONE ONSERNONE	9	8	4	8	11	30	7	0,53	1.327
SUB-REGIONE EV. MAGGIA	16	5	9	5	12	6	6	0,12	5.017
Compr. Lavizzara	6	–	–	–	–	–	–	–	712
Compr. Rovana	–	–	–	–	–	1	–	–	608
Compr. Fondo V. Maggia	10	5	9	5	12	5	6	0,16	3.69
REGIONE BELLINZONESE	244	316	439	469	332	57	100	0,45	22.289
SUB-REGIONE BELLINZONA	205	269	405	434	298	52	86	0,44	19.658
SUB-REGIONE P. MAGADINO	39	47	34	35	34	5	14	0,53	2.631
REGIONE LUGANESE	1.918	1.434	1.486	1.171	903	656	349	0,49	71.899
SUB-REGIONE LUGANO	1.603	1.183	1.342	1.075	799	588	300	0,63	47.441
SUB-REGIONE EV. LUGANO	82	87	41	43	41	29	13	0,11	12.321
Compr. Veduggio	39	66	31	30	36	13	9	0,18	5.116
Compr. Capriasca	39	20	10	12	5	16	4	0,06	6.241
Compr. Valcolla	4	1	–	1	–	–	–	–	964
SUB-REGIONE MALCANTONE	233	164	103	53	63	39	36	0,30	12.137
Compr. Alto Malcantone	22	13	4	6	2	9	3	0,17	1.790
Compr. Medio Malcantone	67	19	11	6	6	2	6	0,18	3.411
Compr. Basso Malcantone	144	132	88	41	55	28	27	0,39	6.936
REGIONE MENDRISIOTTO	748	971	1.076	959	872	606	410	1,54	26.590
SUB-REGIONE CHIASSO	541	722	809	749	680	559	315	3,29	9.570
SUB-REGIONE MENDRISIO	194	233	262	207	184	42	86	0,57	14.957
SUB-REGIONE EV. MUGGIO	13	16	5	3	8	5	9	0,44	2.063
CANTONE	3.711	3.428	3.693	3.157	2.643	1.750	1.209	0,64	189.817

¹ Nel 2003, il ripristino delle modalità di rilevamento degli anni precedenti al 2000, abbandonate negli anni successivi per mancanza di basi legali (il Decreto cantonale era scaduto), ha messo in evidenza la non attendibilità dei dati 2001 e 2002, visibilmente gonfiati e che sono stati di conseguenza eliminati dalle serie cronologiche.

Il Ticino, con un tasso di vuoto dello 0,6%, appartiene al gruppo di cantoni che potremmo definire con un mercato dell'alloggio sotto tensione. Il numero di abitazioni vuote, dopo aver toccato l'apice nel 1997, con 3.693 unità, è gradatamente diminuito per fissarsi sulle 1.209 unità nel giugno scorso.

Sembrirebbe però che, sul fronte dell'offerta di nuove abitazioni, si stia assistendo a un'inversione di tendenza. Limitatamente al nostro cantone, non disponiamo ancora dei dati svizzeri al momento in cui scriviamo, a fine 2003 sono state ultimate 1.724 abitazioni, 202 in più (il 13,3%) che a fine 2002 (v. grafico A). Se effettivamente l'attività nell'edilizia abitativa sta riprendendo, dopo un decennio di crisi, la tensione sul mercato dell'alloggio tenderà a diminuire. In effetti il numero e il valore degli oggetti progettati, relativi al comparto abitativo (v. allegato statistico a p. 105), è continuato a crescere dal 2001 in poi. Anche se non necessariamente tutti i cantieri progettati verranno realizzati, la tendenza è rivelatrice di un certo ottimismo, legato sicuramente ai bassi interessi dei tassi ipotecari e al rendimento che si può nuovamente prospettare investendo nell'immobiliare.

Le differenze regionali

Malgrado l'esiguità del fenomeno a livello cantonale, sussistono differenze regionali di una certa entità (v. tab. 2). In genere possiamo affermare che nelle valli lo sfitto è praticamente inesistente, eccezion fatta per la sub-regione Leventina. Lo stesso vale per le zone periferiche degli agglomerati, a forte sviluppo residenziale (Terre di Pedemonte, Fondo Valle Maggia, Vedeggio, Capriasca, Valcolla). Nelle regioni prettamente urbane, invece, il fenomeno, pur attestandosi su valori molto bassi, è più pronunciato.

L'analisi regionale dello sfitto mette in rilievo in particolare due situazioni, già note e con caratteristiche fondamentalmente diverse. Quella del comprensorio Bassa Leventina, con una proporzione di vuoto del 3,56%, dovuta

	Effettivo abitazioni ¹	Abitazioni vuote ... con locali							
		1	2	3	4	5	6 e più	Totale	% ²
Mendrisio	23.328	69	135	236	138	13	8	599	2,6
Mendrisio	23.522	44	69	131	132	12	15	403	1,7
Lugano	74.481	71	67	117	66	17	18	356	0,5
Locarno	44.885	32	36	51	45	6	5	175	0,4
Vallemaggia	5.017	–	–	–	4	1	1	6	0,1
Bellinzona	23.048	17	18	33	26	5	2	101	0,4
Riviera	5.823	1	7	9	11	–	2	30	0,5
Blenio	4.831	1	2	3	4	1	–	11	0,2
Leventina	8.210	8	24	45	40	6	4	127	1,5
Cantone									
2004	189.817	174	223	389	328	48	47	1.209	0,6
2003	188.093	322	379	534	368	74	73	1.750	0,9
2002*	186.692	356	403	608	407	80	64	1.918	1,0
2001*	185.173	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

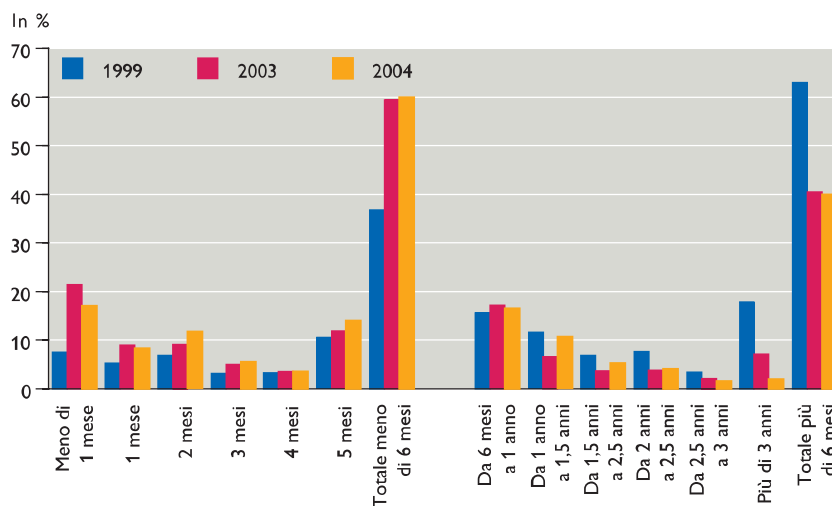
* Per le abitazioni vuote: dati stimati

¹ L'effettivo abitazioni si riferisce al 31.12 dell'anno precedente

² Percentuale di abitazioni vuote sul totale delle abitazioni

C

Proporzione di abitazioni vuote secondo la durata dello sfitto nel 1999, 2003 e 2004 (situazione al 1. giugno)



«Tra gli sfitti, sono sempre le abitazioni di 3 e 4 locali le più numerose.»

D Affitto medio delle abitazioni vuote secondo il n. di locali nel 1999, 2003 e 2004 (situazione al 1. giugno)



presentavano il 59,3% dello sfitto nel rilevamento del 2004 (il 51,5% nel 2003). Considerando però le variazioni percentuali del numero di abitazioni sfitte, vediamo che le contrazioni maggiori le hanno registrate le abitazioni di piccole dimensioni. I monolocali passano da 322 a 174, con una diminuzione dell'85%, quelli di due locali da 379 a 223 (-70%). Le abitazioni di 3 locali sono diminuite del 37%, quelle di 4 del 12%, quelle di 5 del 54% e quelle di 6 e più del 55%. E' indubbio, comunque, che la tensione sul mercato dell'alloggio tocchi un po' tutti i comparti, indipendentemente dalla dimensione dell'abitazione richiesta.

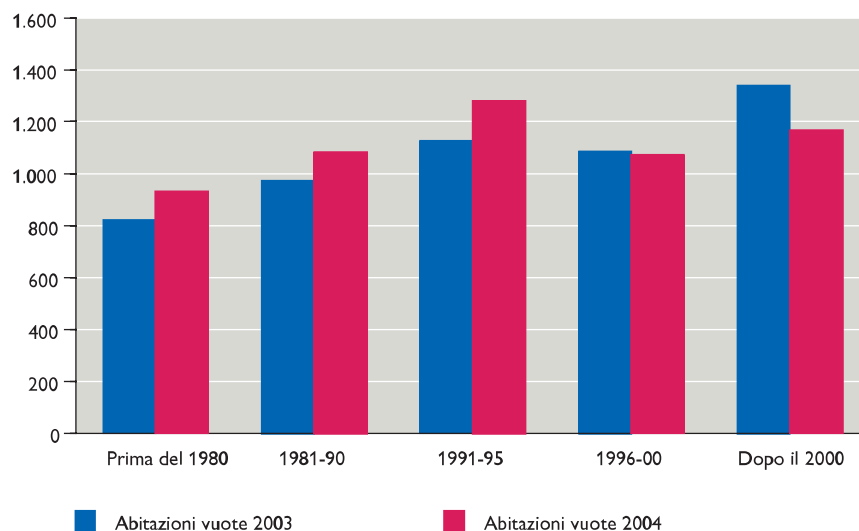
Il forte calo delle abitazioni di piccole dimensioni registrato nel 2004, rispetto all'anno precedente, ha sensibilmente attenuato le differenze rispetto alla Svizzera (v. graf. A). Infatti, lo scorso anno la struttura ticinese delle abitazioni sfitte secondo il numero di locali, si differenziava sostanzialmente da quella svizzera, proprio per l'importanza maggiore delle abitazioni 1 o 2 locali, che complessivamente rappresentavano il 40,1% dello sfitto, contro il 28,9% a livello nazionale. Nel 2004 le proporzioni sono rispettivamente 32,9% e 26,9%.

Riassorbito il vuoto strutturale

A differenza di quella svizzera, la statistica cantonale rileva alcuni dati supplementari che permettono di meglio interpretare l'andamento del mercato. Uno di questi riguarda la durata dello sfitto, un aspetto molto importante per meglio capire le sfasature esistenti tra la domanda e l'offerta di abitazioni, per tipo di abitazioni, un indicatore utile agli investitori immobiliari per orientare le loro scelte.

Il 1. giugno 2004, il 60% dei 1.209 appartamenti vuoti, lo era da meno di 6 mesi (v. graf. C). Lo sfitto di lunga durata, che riguarda cioè le abitazioni vuote da oltre un anno e mezzo, riguarda oramai poche unità, mentre era molto importante negli anni addietro, frutto di una produzione sproporzionata rispetto ai bisogni reali. Nel 1999, più del 60% delle 2.643

E Affitto medio delle abitazioni di 3 locali, secondo il periodo di costruzione/riattazione al 1. giugno 2003 e 2004



alla situazione di Bodio e Giornico e quella della sub-regione di Chiasso (3,29%) che non è riuscita ancora a riassorbire completamente l'eccedenza degli anni '90, dovuta a un eccesso di offerta di abitazioni nel comune di Chiasso dove, per un certo periodo, un'abitazione su 10 era sfitta. Si tratta comunque di proporzioni contenute, specialmente per Chiasso, comune prettamente urbano, dove uno sfitto del 2-

3% è considerato auspicabile per il buon funzionamento del mercato.

La abitazioni piccole si fanno più rare

Delle 1.209 abitazioni sfitte, 99 erano case monofamiliari e 1.110 appartamenti. Complessivamente le abitazioni in vendita erano 108. Tra gli sfitto, sono sempre le abitazioni di 3 e 4 locali le più numerose. Esse rap-

«Lo sfitto di lunga durata riguarda oramai poche unità, mentre era molto importante negli anni addietro.»

4 Affitto medio mensile delle abitazioni vuote secondo il numero di locali e l'anno di costruzione/riattazione, nel 2004

abitazioni vuote, lo era da più di 6 mesi (contro il 40% attuale) e il 27,9% lo era da più di 2 anni (7,6% nel 2004). Il vuoto strutturale, per quanto concerne l'abitativo, è stato quindi riassorbito quasi integralmente.

Mercato surriscaldato?

In genere si parla di mercato surriscaldato quando, in seguito a una penuria dell'offerta, i prezzi salgono in modo sensibile. Il nostro rilevamento permette di conoscere, per le abitazioni offerte in affitto, il valore richiesto e quindi di calcolare l'affitto medio, ad esempio secondo il numero di locali. Nel grafico D, che confronta gli affitti medi del 1999, 2003 e 2004, si può effettivamente constatare, eccezion fatta per le abitazioni di 5 locali, un incremento dell'affitto medio richiesto per le abitazioni vuote offerte sul mercato.

Il fatto di prendere in considerazione

anche il periodo di costruzione o di riattazione, in quanto l'affitto è strettamente correlato con la vetustà o meno dell'oggetto offerto (i dati del censimento 2000 lo confermano), non ci aiuta però nella comprensione di questa tendenza (v. graf. E). Infatti, se ci limitiamo alle abitazioni vuote di tre locali, che è il comparto più importante dello sfitto, vediamo come in realtà l'affitto medio delle abitazioni di recente costruzione (costruite dopo il 1995), abbia subito un calo nel 2004 rispetto al 2003. Inoltre esso si situa su livelli inferiori o analoghi a quello di

abitazioni più vecchie. Queste anomalie non si riscontrano solo per le abitazioni di 3 locali (v. tab. 4). L'analisi va quindi fatta tenendo conto di altri fattori, come la superficie degli appartamenti offerti in locazione (caratteristica considerata nel rilevamento cantonale), oppure fattori più qualitativi, come l'ubicazione o la qualità degli oggetti. Il pericolo però di trovarsi ad analizzare situazioni troppo esigue per trarne delle conclusioni statisticamente significative è tutt'altro che trascurabile. ■

	Locali ...					
	1	2	3	4	5	6 e più
Prima del 1980	600	771	932	1.045	1.456	2.205
1981-1990	574	871	1.084	1.475		2.513
1991-1995	697	880	1.283	1.665	1.667	2.000
1996-2000	552	972	1.074	1.129	1.523	2.100
Dopo il 2000	591	751	1.169	1.156		1.567

foto Ti-press / Davide Agosta

