

Cantone al sud delle Alpi cerca casa, condominio o terreno edificabile

Un'indagine sulla realtà immobiliare ticinese, tra congiuntura e struttura, tra passato e futuro

Elio Venturelli, Ustat

La storia del mercato immobiliare ticinese degli ultimi tre quarti di secolo è stata alquanto movimentata e ha marcato profondamente il nostro territorio, modificato il paesaggio, influenzato i comportamenti. Da un Ticino agricolo, in poco tempo, si è passati a un Ticino urbano, attraverso fasi alterne di surriscaldamento e di crisi di determinati comparti. Pensiamo al boom delle residenze secondarie o alla cosiddetta svendita del territorio a confederati e stranieri. Oppure ancora alla penuria di alloggi, che ha implicato, fin dagli anni '70, tutta una serie di interventi pubblici di sostegno alle famiglie. Pensiamo alla speculazione immobiliare della fine degli anni '80 e alla successiva profonda crisi degli anni '90, al conseguente sfitto strutturale dell'abitativo e delle superfici industriali e commerciali e, infine, al lento ma costante recupero degli anni recenti sotto una spinta demografica che ha generato dal 1980 in poi una domanda supplementare di circa 40.000 abitazioni primarie.

L'attuale situazione del mercato immobiliare cantonale risente evidentemente di tutte queste vicissitudini. Nel parco alloggi, la presenza di un gran numero di residenze secondarie, acquistate da germanici e confederati, contribuendo al boom economico del Ticino del dopoguerra, genera oggi nuovi squilibri di fronte alle recenti tendenze del turismo mondializzato. La forte richiesta di residenze primarie in un territorio

ristretto e quindi caro, ma anche i comportamenti di popolazioni provenienti da paesi con abitudini diverse, porta oggi a valorizzare il condominio in un Ticino tradizionalmente restio a queste forme di coabitazione. Il surriscaldamento del mercato immobiliare della fine degli anni '80, che aveva fatto salire i tassi di interesse ipotecari alle stelle, provocando il collasso di numerose situazioni famigliari o imprenditoriali, eccessivamente indebitate, ha generato una politica bancaria molto prudente nei confronti del comparto immobiliare. Malgrado che le eccedenze di produzione siano state ormai assorbite e tassi ipotecari a valori molto bassi, c'è voluto molto tempo per ricostruire un clima di fiducia tra i vari attori.

Fortunatamente sembra che si sia oramai usciti dal tunnel. Da qualche anno il mercato immobiliare ha ripreso vigore. Le compravendite immobiliari sono cresciute del 26% dal 2000, grazie anche alla domanda di appartamenti in condominio. Il valore della produzione nel settore edile è pure aumentato di molto, in particolare nel settore abitativo, caratterizzato da un boom delle ristrutturazioni. Lo sfitto degli anni Novanta è ormai completamente riassorbito e il tasso di abitazioni vuote si situa su livelli bassi (inferiori all'1%) che potrebbero far pensare a un nuovo periodo di penuria. Fortunatamente l'offerta di appartamenti, nuovi o da riattazioni, ha reagito. Negli ultimi due anni più di 1.700

abitazioni all'anno sono state immesse nel mercato e c'è già chi teme nuovi squilibri, nuove eccedenze.

Prendendo lo spunto da questa ritrovata vitalità del settore immobiliare e sulla base delle recenti previsioni del fabbisogno di abitazioni primarie per il periodo 2000-2020, realizzate con la collaborazione dello SCRIS (*Service cantonal de recherche et d'information statistique* del Canton Vaud), con il quale abbiamo già prodotto gli scenari demografici relativi alla popolazione e alle economie domestiche¹, è stato costruito questo dossier consacrato al mercato immobiliare, cercando di valorizzare i vari rilevamenti statistici esistenti, in massima parte prodotti dall'Ustat.

Ne è uscito un voluminoso castello statistico che, pensiamo, possa interessare un po' tutti e non solo gli addetti ai lavori, un castello coerente nella sua dinamica, come confermano in larga misura i contributi dei vari operatori da noi interpellati. La ripresa c'è un po' in tutti i comparti dell'immobiliare, si produce e si compra. C'è fantasia nell'offerta per soddisfare una domanda nuova di abitazioni. Si ristrutturano alberghi, ma anche fabbriche. L'investimento nell'immobiliare torna ad essere redditizio. Le banche accordano crediti su misura e i clienti pianificano gli impegni sul medio/lungo periodo. Le imprese che operano sul mercato cantonale si sono ridimensionate e ristrutturate.

¹ Vedi "Dati, statistiche e società" 2004/1 per la popolazione e 2005/2 per le economie domestiche.

«Negli ultimi due anni più di 1.700 abitazioni all'anno sono state immesse nel mercato.»



fotoTi-press / Benedetto Galli

Per i prossimi vent'anni prevediamo un fabbisogno di abitazioni primarie meno consistente di quello del ventennio trascorso, ma pur sempre importante: 14.000 abitazioni per il decennio 2000-2010 e 10.000 per quello successivo. Questo fabbisogno scaturisce da un incremento della popolazione (aumento legato in particolare all'immigrazione), dall'aumento del numero di economie domestiche, sempre più piccole, e da una richiesta di

spazi abitativi sempre più grandi. Sulla base di questi scenari vengono interpretati i recenti dati statistici e si inseriscono le riflessioni dei principali attori del mercato immobiliare: gli imprenditori, i promotori immobiliari e i rappresentanti delle banche.

Il dossier presenta dapprima l'aggiornamento al 2004-2005 di alcuni importanti rilevamenti annuali: quello relativo agli acquisti di proprietà fondiaria, quello relativo al valore

dell'attività nel settore delle costruzioni, quello sul numero di abitazioni costruite e quello sullo sfitto. L'analisi dei dati del censimento federale degli edifici e delle abitazioni del 2000, apre quindi la strada alla presentazione delle previsioni del fabbisogno di abitazioni primarie per i prossimi vent'anni. Il dossier si conclude con una rassegna delle politiche attuate da Berna e Bellinzona nell'ambito dell'aiuto all'abitazione. ■

«Prevediamo un fabbisogno di 14.000 abitazioni per il decennio 2000-2010 e 10.000 per quello successivo»