



foto SSIC-Ti

La congiuntura fino al 2004:
i dati annuali sul valore delle costruzioni

Un altro anno di ripresa

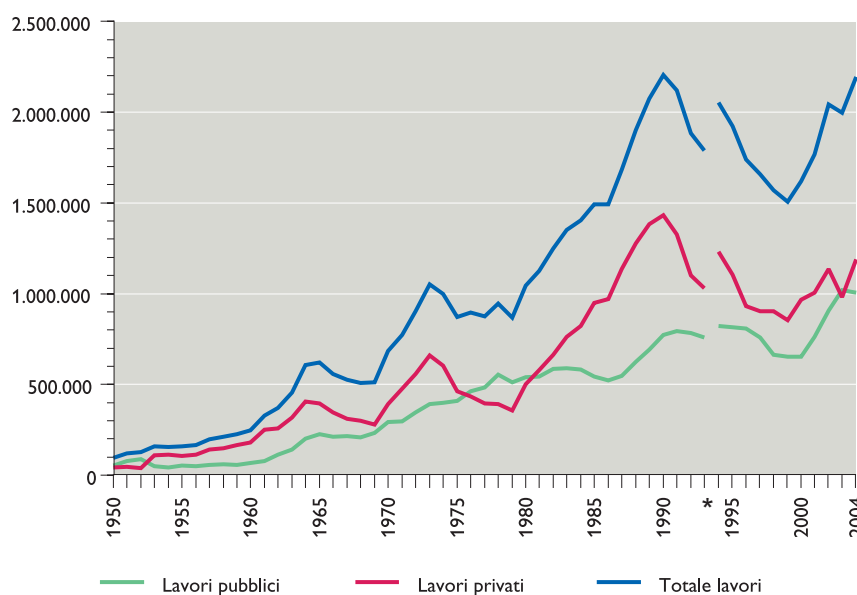
Elio Venturelli, Ustat

Ne statistiche sugli acquisti di proprietà fondiaria, presentate nel precedente contributo, ci informano sul numero e sul valore delle compravendite registrate nel corso degli anni. Esse riguardano indistintamente fondi edificati o meno, costruzioni appena ultimate oppure già esistenti e magari vetuste. Non figurano invece nel rilevamento i lavori realizzati nel genio civile, mentre fondi venduti più volte in un breve lasso di tempo, come è stato il caso alla fine degli anni '80 con l'ondata speculativa, vanno a gonfiare i valori complessivi della statistica. Questi dati non permettono dunque di valutare l'andamento del settore delle costruzioni, anche se in gran parte le costruzioni realizzate dai promotori immobiliari sono, prima o poi, oggetto di una compravendita.

All'andamento dell'attività nel settore delle costruzioni è però consacrato uno specifico rilevamento annuale (v. riquadro a p. 18) che ci fornisce una visione dettagliata degli investimenti effettuati sia nel genio civile, sia nel

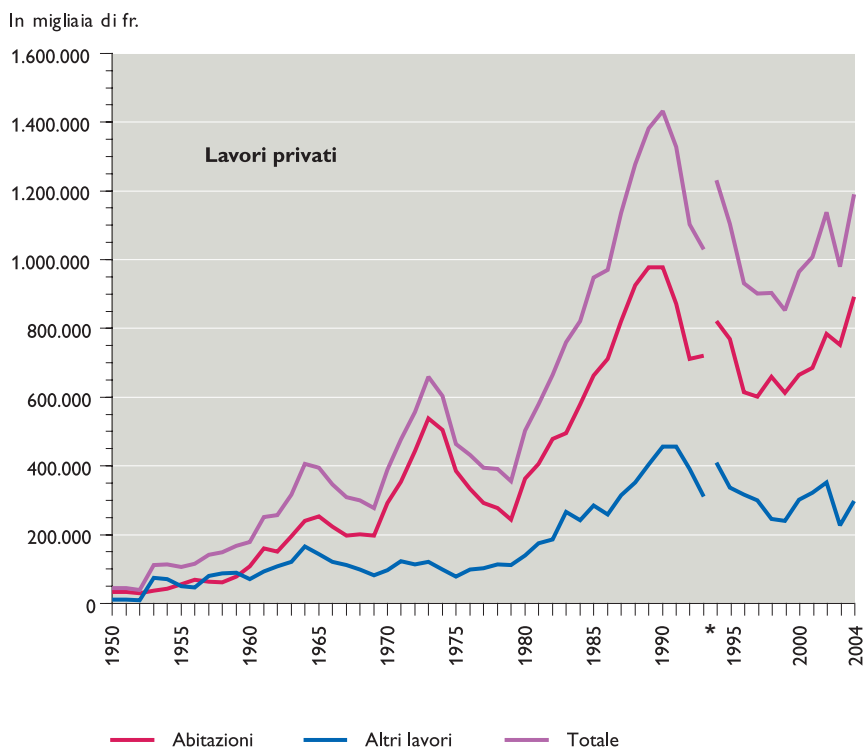
A Investimenti nelle costruzioni pubbliche¹ e private a prezzi correnti, in Ticino, dal 1950

In migliaia di fr.

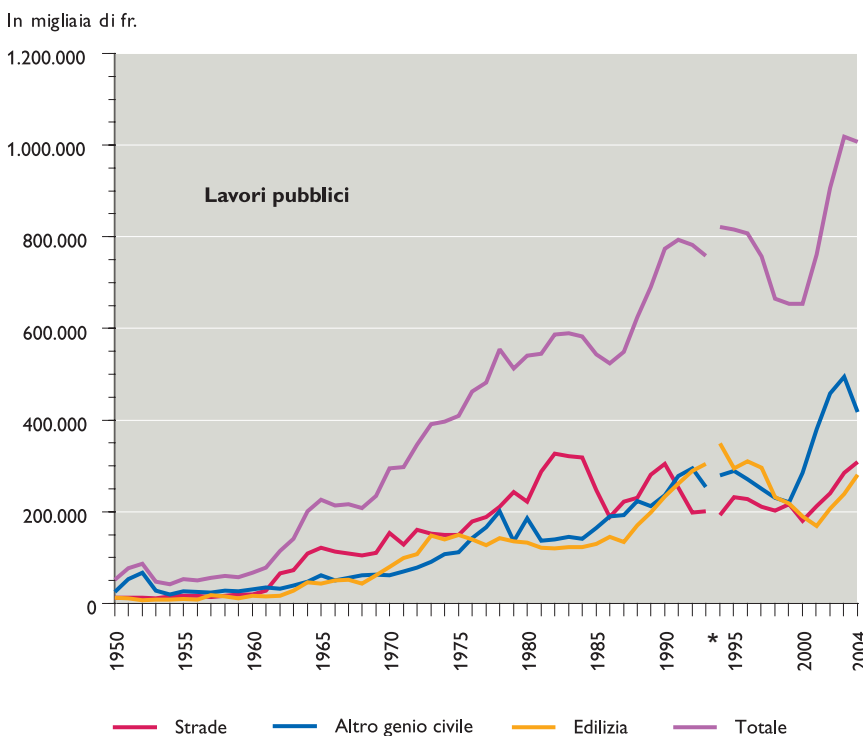


¹ Inclusi i lavori di manutenzione.
* Rottura di serie (1993-1994).

B Investimenti nel settore delle costruzioni per genere di costruzione, in Ticino, dal 1950



* Rottura di serie (1993-1994).



* Rottura di serie (1993-1994).

comparto della costruzione di edifici. Il presente contributo analizza quindi questi dati, con uno sguardo sul lungo periodo e un'attenzione particolare ai dati 2004, disponibili da poco e particolarmente incoraggianti.

Uno sguardo dal dopoguerra ad oggi

L'andamento del valore dell'attività nel settore delle costruzioni (v.graf. A), in particolare la curva relativa ai lavori privati, riflette con precisione l'andamento economico. Le tre crisi che hanno contraddistinto gli anni del dopoguerra - quella della metà degli anni '60, quella della metà degli anni '70 e quella dell'inizio degli anni '90 - sono chiaramente visibili nel grafico. Spiccano evidentemente anche i periodi di espansione economica, in special modo il decennio di crescita che ha caratterizzato gli anni '80, una crescita molto pronunciata che ha riguardato però principalmente il settore privato. La cifra d'affari del settore privato è passata dai 355 mio. di fr. (valori nominali) del 1980 ai 1.433 mio di fr. del 1990, moltiplicandosi per quattro. Tenendo conto di tutti gli investimenti, quindi anche di quelli del settore pubblico, il cui andamento nel decennio è stato irregolare, si è passati da 1,0 a 2,2 mia di fr., registrando un raddoppio degli investimenti.

A questi dieci anni di euforia sono poi seguiti dieci anni di profonda crisi. Gli anni '90 corrispondono a uno dei periodi più difficili dell'edilizia ticinese. Nel 1999 la cifra d'affari del settore si riduce a 1,56 mia di fr., 638 mio in meno rispetto all'apice dell'89. Nel corso del decennio la disoccupazione nel settore ha toccato livelli molto alti (da 49 disoccupati nel luglio del 1990 si è passati a 794 nel febbraio del 1997), e ciò malgrado la forte contrazione del numero di frontalieri occupati, che sono passati da 10.873 del dicembre 1989 alle 3.926 unità dell'aprile del 1999. Solo dal 2000 il valore delle costruzioni ha ripreso a salire. Con il 2004 ci si riporta sui livelli elevati di 10 anni prima, sfiorando i 2,2 mia di fr. La tendenza è valida sia in

«Con il 2004 ci si riporta sui livelli elevati di 10 anni prima, sfiorando i 2,2 mia di fr. di investimenti complessivi.»

1 Investimenti nella costruzione (in 1.000 fr.), secondo il tipo di committente e il genere di costruzione, in Ticino, dal 1980

	Lavori pubblici ¹				Lavori privati			Totale		Indice ²	
	Strada	Altro genio civile	Edilizia	Totale	Abitazioni	Altri lavori	Totale	Valori nominali	Valori reali	2004=100	Var. % ³
1980	222.747	186.253	132.000	541.000	362.810	139.290	502.100	1.043.100	1.430.693	72,9	...
1981	287.130	136.870	121.000	545.000	406.030	173.970	580.000	1.125.000	1.368.558	78,3	7,41
1982	326.630	139.370	120.000	586.000	478.810	185.190	664.000	1.250.000	1.523.340	82,1	4,85
1983	321.489	144.684	123.000	589.173	495.010	265.580	760.590	1.349.763	1.640.615	82,3	0,24
1984	317.939	141.427	123.000	582.366	578.560	242.510	821.070	1.403.436	1.702.614	82,4	0,12
1985	247.692	164.958	130.472	543.122	662.790	285.460	948.250	1.491.372	1.772.478	84,1	2,06
1986	189.057	189.536	144.736	523.329	710.800	258.542	969.342	1.492.671	1.723.324	86,6	2,97
1987	222.154	192.091	134.214	548.459	820.890	314.326	1.135.216	1.683.675	1.901.109	88,6	2,31
1988	230.017	223.800	170.233	624.050	925.870	352.494	1.278.364	1.902.414	2.064.399	92,2	4,06
1989	280.262	212.267	197.928	690.457	978.340	404.000	1.382.340	2.072.797	2.150.869	96,4	4,56
1990	304.516	235.718	233.150	773.384	977.070	455.602	1.432.672	2.206.056	2.171.636	101,6	5,39
1991	252.956	278.591	261.295	792.842	871.650	455.503	1.327.153	2.119.995	2.056.612	103,1	1,48
1992	198.390	295.134	288.719	782.243	710.720	391.205	1.101.925	1.884.168	1.877.372	100,4	-2,62
1993	200.766	253.641	304.441	758.848	719.933	310.784	1.030.717	1.789.565	1.838.675	97,3	-3,09
1994	192.318	278.980	349.662	820.960	820.336	410.302	1.230.638	2.051.598	2.108.747	97,3	0,00
1995	231.215	289.744	295.007	815.966	768.499	336.528	1.105.027	1.920.993	1.970.739	97,5	0,21
1996	227.444	270.533	309.693	807.670	614.281	316.124	930.405	1.738.075	1.833.319	94,8	-2,77
1997	211.288	249.702	296.732	757.722	601.370	300.085	901.455	1.659.177	1.804.474	91,9	-3,06
1998	202.418	230.716	231.787	664.921	658.405	245.276	903.681	1.568.602	1.711.796	91,6	-0,33
1999	215.995	220.248	217.855	654.098	612.694	240.981	853.675	1.507.773	1.608.323	93,7	2,29
2000	179.782	284.433	189.956	654.171	663.905	301.484	965.389	1.619.560	1.655.352	97,8	4,38
2001	212.175	380.278	168.911	761.364	685.459	321.501	1.006.960	1.768.324	1.748.311	101,1	3,37
2002	240.107	458.705	207.399	906.211	784.425	352.533	1.136.958	2.043.169	2.043.369	100,0	-1,09
2003	285.181	494.424	238.947	1.018.552	752.389	226.913	979.302	1.997.854	2.027.007	98,6	-1,40
2004	308.647	417.315	280.650	1.006.612	891.492	297.744	1.189.236	2.195.848	2.195.848	100,0	1,42

¹ Compresi i lavori di manutenzione.

² Indice dei prezzi della costruzione della contabilità nazionale.

³ Rispetto all'anno precedente.

2 Valore¹ delle costruzioni pubbliche e private per tipo di lavoro, secondo il committente, in Ticino, dal 1995

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Variazione 2003-2004		
												Ass.	%
Lavori pubblici	815.966	807.670	757.722	664.921	654.098	654.171	761.364	906.211	1.018.552	1.006.612	-11.940	-1,2	
di cui manutenzione	58.952	58.283	47.719	47.893	56.543	57.985	51.957	57.281	50.794	50.016	-778	-1,5	
Lavori privati	1.105.027	930.405	901.455	903.681	853.675	965.389	1.006.960	1.136.958	979.302	1.189.236	209.934	21,4	
Economie domestiche	730.414	579.730	552.151	601.948	573.366	612.153	604.630	689.654	607.011	685.079	78.068	12,9	
Società di costruzioni ²	221.905	205.011	180.010	129.572	102.254	97.811	92.075	124.596	93.138	134.003	40.865	43,9	
Altre imprese	152.708	145.664	169.294	172.161	178.055	255.425	310.255	322.708	279.153	370.154	91.001	32,6	
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	1.997.854	2.195.848	197.994	9,9	

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

² Le società di costruzioni comprendono gli istituti d'investimento, le società immobiliari e le cooperative di costruzione.

La statistica annuale delle costruzioni, realizzata dall'Ustat in collaborazione con l'Ufficio federale di statistica, rileva le attività di costruzione del settore pubblico e del settore privato che hanno un carattere di investimento. L'indagine copre il settore del genio civile, che comprende in particolare le strade, e il settore dell'edilizia, che comprende in particolare le abitazioni.

I dati per i lavori soggetti a domanda di costruzione (per la maggior parte lavori privati), vengono ripresi dai moduli di domanda di costruzione, trasmessi giornalmente all'Ustat dall'Ufficio delle domande di costruzione e dell'esame dell'impatto ambientale; per quanto riguarda i lavori pubblici i dati sono forniti dalla Confederazione per quanto attiene ai lavori federali, dai servizi dell'amministrazione cantonale per le opere cantonali e dai comuni per quanto concerne i lavori comunali. Per l'ente pubblico sono inoltre rilevati i costi di riparazione e di manutenzione.

La statistica informa sui costi delle costruzioni eseguite l'anno precedente e sui costi stimati delle opere previste per l'anno in corso e gli anni successivi. I risultati sono disaggregati secondo lo stato dei lavori a fine anno, secondo il genere di lavoro (nuova costruzione, ristrutturazione, demolizione), secondo il genere di costruzione (edilizia, genio civile) e secondo il genere di committente (pubblico, privato). Si considera unicamente il valore della quota parte di costruzione realizzata nell'anno considerato.

Attenzione: la ripartizione dei costi del settore pubblico fra i tre livelli istituzionali abituali (Confederazione, Cantone, Comune) viene effettuata in base alla competenza formale dell'investimento, quindi al lordo dei sussidi (versati o ricevuti) previsti tra un livello istituzionale e l'altro. **Questi dati non rispecchiano quindi la spesa d'investimento effettiva dei livelli istituzionali**, quale risulta invece dai rispettivi conti pubblici. Visto il suo scarso interesse, questa ripartizione non figura più nelle nostre tabelle. Essa viene però mantenuta nelle pubblicazioni a livello federale.

Costi di costruzione

I costi di costruzione comprendono l'insieme delle spese connesse alla realizzazione di un'opera, cioè i lavori preliminari, i costi della costruzione vera e propria (compresi gli onorari), le installazioni fisse destinate ad un uso specifico dell'opera, i lavori esterni di sistemazione e di urbanizzazione entro i confini della particella e le spese di costruzione secondarie. Non sono incluse le spese relative all'acquisto del terreno, i lavori di urbanizzazione all'esterno della particella e i costi di equipaggiamento con oggetti mobili. La statistica considera i costi per i lavori effettivamente realizzati nell'anno considerato. Per le costruzioni private realizzate su più anni si procede a una stima dei costi sulla base della durata probabile dei lavori, informazione fornita dal progettista. Per i lavori pubblici la ripartizione dei costi viene fornita direttamente dall'ufficio competente.

Edilizia

Le opere dell'edilizia sono costruzioni di norma situate prevalentemente sopra il livello del suolo. Appartengono all'edilizia anche le opere sotterranee utilizzabili in modo autonomo, accessibili all'uomo o destinate a ospitare persone, animali o beni (ad esempio i rifugi della protezione civile).

Genio civile

Le opere del genio civile sono costruzioni di norma situate prevalentemente sotto il livello del suolo. Appartengono al genio civile anche le opere in soprassuolo, che tuttavia non possono essere utilizzate in modo autonomo o destinate a ospitare persone, animali o beni. Le opere del genio civile sono soprattutto infrastrutture di approvvigionamento, smaltimento, trasporto (strade), urbanizzazione o protezione.

Rettifica dei dati 2003

I dati del 2003, relativi al Ticino, contenevano alcune inesattezze per cui sono stati rettificati. Vista l'esiguità della differenza, rispetto al valore complessivo, l'Ufficio federale di statistica non ha modificato i dati per il nostro cantone, per cui nelle tabelle federali i dati relativi al Ticino differiscono da quelli da noi pubblicati.

termini nominali che reali, visto che nel decennio in questione, contrariamente a quello precedente, l'indice dei prezzi delle costruzioni ha subito numerose forti diminuzioni (v. tab. 1).

L'edilizia privata, motore della crescita

L'edilizia privata è caratterizzata dalla prevalenza delle costruzioni abitative (v. sempre la tab. 1), la cui importanza è strettamente correlata alle correnti migratorie, influenzate a

loro volta dai cicli economici. E' quanto ci conferma il grafico B. Negli ultimi vent'anni ha però assunto un ruolo sempre più importante anche la categoria "Altri lavori", nella quale predomina evidentemente la categoria "Industria e servizi". Durante gli anni di espansione economica sono state prodotte molte superfici industriali e commerciali, capannoni, uffici amministrativi, provocando un importante esubero dell'offerta negli anni '90, un esubero che influenza ancora oggi il mercato di questo particolare comparto, caratterizzato sempre più da una compressione degli spazi

necessari, grazie a un'informatizzazione sempre più importante delle attività svolte (si pensi anche solo al ruolo dell'informatica nella gestione degli stock). Se gli imprenditori hanno ripreso a costruire nell'abitativo, ciò che spiega in gran parte il forte aumento degli investimenti del 2004 (43,9%, v. tab. 2), parallelamente riprende anche l'attività in altri comparti. La categoria "Altre imprese" (v. sempre tab. 2) porta a 370 mio di fr. il livello dei propri investimenti nel 2004, 91 in più rispetto all'anno precedente, con una crescita del 32,6%. Riprende pure, con una crescita

«Riprende pure, con una crescita del 33,5%, la costruzione di edifici commerciali.»



Edo Bobbià*

Casa bella, casa mia, più nessuno me la porta via

*“Una casa ci vuole,
per potersene andare
ma anche
per poterci felicemente tornare”.*

Cesare Pavese

I dati statistici non godono di un diffuso alone di consenso e di simpatia. Ciò anche a causa della loro complessità e vulnerabilità. Dal mio punto di vista, invece, la statistica è molto importante. Occorre non esagerare in quantità a favore della tempestività. La statistica descrive le caratteristiche e le potenzialità di uno Stato o Regione in un determinato momento, basandosi su calcoli ed esami sistematici. La raccolta, l'analisi, l'elaborazione e la sintesi dei dati è notoriamente operazione assai laboriosa. Per chi, come me, deve trarre dalla statistica inferenze attendibili sulle quali basare molte decisioni di ordine teorico e pratico è però fondamentale disporre di queste informazioni. Apprezzo perciò da sempre in modo particolare il lavoro dell'Ustat, che nel caso specifico e come auspicato, fornisce i suoi dati con tempestività. È infatti risaputo che sono in molti a chiedersi come vive il Ticino questa nuova offensiva immobiliare e se ciò può effettivamente rappresentare un miglioramento generalizzato piuttosto che una bolla speculativa, con tutte le controindicazioni annesse.

L'aspettativa dei ticinesi, e più in generale dei latini, continua ad essere quella di diventare proprietari della propria casa. I costi globali rappresentano comunque un limite per buona parte della popolazione. La novità assoluta, emersa dallo studio dell'Ustat, mi sembra costituita dall'impennata degli acquisti delle proprietà per piani (PPP). Dietro questo dato non vi è solo una necessità di minori spese, ma secondo il mio parere si nascondono altre precise scelte: minori problemi di manutenzione (in particolare del giardino) oltre ad un rinnovato interesse di avvicinamento ai centri urbani. Forse è un brutto segno dei nostri tempi, che chiedono troppo sul posto di lavoro e lasciano inermi o quasi a fine giornata.

Altra significativa ascesa la fanno registrare le ristrutturazioni e riattazioni. Un dato molto bello che salva, migliorandolo, il tessuto urbano esistente. Anche qui intravedo scelte ponderate, direi una nuova cultura dell'abitare. Meno noie con i piani regolatori, problemi legali, ecc., oltre all'implicito desiderio di avere soluzioni accessibili di collocazione vicino ai centri, ai mezzi pubblici, alla vita sociale. Occorre anche ammettere, e lo faccio molto volentieri, che a parte qualche strampalata e inguardabile speculazione di cui si sarebbe fatto volentieri a meno, i nostri architetti - noti e meno noti - si sono specializzati e formulano proposte ammirevoli di intelligente e razionale recupero.

La popolazione ticinese dovrebbe crescere di circa 2.500/3.000 persone ogni anno per 20 anni. Tradotto in abitazioni ciò significa circa 1.400 case/appartamenti in più ogni anno. Concretamente, dal 2000 al 2004 l'industria della costruzione ticinese ha messo sul mercato 6.000 oggetti, mentre dal 2005 al 2010 ne occorreranno circa

8.000. La domanda che ci si può fare è legata all'orientamento tipologico di queste abitazioni. Sarà data priorità agli standard elevati (terreni pregiati, locali ampi e spaziosi) per i quali c'è attualmente forte richiesta, oppure il promotore ticinese valuterà anche la nicchia costituita da quelle meno prestigiose, in sostituzione del sussidio all'alloggio, ora non più erogato? In Ticino vi sono attualmente ben 7.857 famiglie che usufruiscono di aiuti federali e cantonali.

L'altra curiosità, tra le tante, di cui il lavoro dell'Ustat gratifica il lettore, è quella del reperimento del capitale necessario per l'acquisto del bene immobile. Sempre più sovente si ricorre al risparmio del 2° pilastro. Emblematica la cifra della cassa pensione dello Stato: ogni anno 200 richieste, per un importo di circa 16 mio. La cifra che fa maggiore impressione è però quella del valore complessivo delle transazioni immobiliari in Ticino, che nel 2004 ha superato i 2,5 mia di franchi, con un aumento del 7,0% rispetto al 2003. Questi dati testimoniano una grande vitalità, che personalmente mi auguro non dia libero sfogo a nuove accelerazioni; ci sarebbe il rischio concreto di andare fuori giri!

È certo che il propulsore maggiore dell'attuale attivismo del mercato immobiliare in Ticino è costituito dal basso costo del denaro. Le cose potrebbero cambiare, e di molto, qualora i tassi d'interesse dovessero aumentare. Le previsioni dei centri di ricerca più accreditati non segnalano allarmi imminenti; annunciano che nel 2006 ci si dovrebbe attestare sui livelli attuali, con qualche ritocco, contenuto, verso l'alto. Più in là nel tempo è difficile azzardare pronostici, in un mondo contraddistinto da grande insicurezza generalizzata.

Concludendo, proprio sulla base di altri dati offerti da questo apprezzato studio, l'entità dei lavori pubblici fa registrare un -1,2% (che occorrerebbe approfondire), mentre nei lavori privati si attesta ad un +21,4% (2004 rispetto al 2003). Niente male! Nel 2004, il settore principale della costruzione in Ticino, con le sue 475 imprese, ha pagato salari per 389 mio di franchi (artigiani esclusi). Si può dunque tranquillamente sostenere che si tratta di un settore attualmente in salute e di rilevanza nel più ampio contesto economico cantonale. In più, tutti concordano che la costruzione muove molte altre cerchie professionali aprendo importanti opportunità nell'indotto.

Il mio auspicio è dunque quello che si possa continuare così, favorendo la crescita del Paese. Crescita che dovrà nondimeno considerare alcune variabili di peso che le nuove regole del mercato aperto dettano.

*Direttore Società svizzera impresari costruttori Sezione Ticino.

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

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Variazione 2003-2004	
												Ass.
Lavori pubblici	815.966	807.670	757.722	664.921	654.098	654.171	761.364	906.211	1.018.552	1.006.612	-11.940	-1,2
Strade	215.721	211.769	201.071	188.733	200.156	163.280	196.927	221.513	269.600	292.863	23.263	8,6
Strade nazionali	27.100	51.915	58.740	64.901	58.801	52.242	75.774	99.914	117.616	116.302	-1.314	-1,1
Strade cantonali	155.890	122.045	103.495	95.867	97.325	75.851	80.767	77.724	68.724	99.651	30.927	45
Strade comunali	21.285	25.282	26.865	22.207	34.964	27.763	32.397	35.765	61.990	56.579	-5.411	-8,7
Altre costr. stradali	11.446	12.527	11.971	5.758	9.066	7.424	7.989	8.110	21.270	20.331	-939	-4,4
Altre infrastrutture	22.571	21.295	17.517	14.958	18.859	18.619	22.483	29.708	34.902	26.367	-8.535	-24,5
Trasporti e comunicaz.	95.772	74.603	63.566	41.743	55.708	144.044	224.066	342.363	337.478	296.850	-40.628	-12
Scuola e ricerca	84.302	74.222	65.344	46.294	40.062	33.887	23.613	45.607	53.029	74.690	21.661	40,8
Chiese, costr. culturali	13.426	11.369	21.046	18.336	11.620	12.484	9.775	9.841	18.090	22.386	4.296	23,7
Installazioni sportive	22.613	20.722	30.539	22.947	24.883	28.041	30.522	24.556	35.999	43.159	7.160	19,9
Salute	1.987	7.451	9.277	16.477	16.176	28.307	20.297	24.998	17.407	11.132	-6.275	-36
Approvv. d'acqua	33.325	45.941	49.062	43.596	25.597	19.670	14.494	14.410	59.025	20.977	-38.048	-64,5
Evac. tratt. acque luride	49.283	66.692	72.346	94.562	84.691	72.754	81.509	46.125	42.302	51.451	9.149	21,6
Correzioni corsi d'acqua	13.370	13.289	9.461	8.082	4.068	5.492	8.525	12.112	11.964	12.908	944	7,9
Smaltimento rifiuti	1.804	1.072	2.686	4.239	2.408	5.938	8.629	3.434	3.862	7.680	3.818	98,9
Opere difesa nazionale	22.360	17.150	16.178	15.159	12.486	10.241	9.750	5.052	4.284	9.687	5.403	126,1
Edifici amm., uffici	59.649	69.746	52.392	35.602	43.658	12.922	15.990	34.227	31.142	45.866	14.724	47,3
Case per pers. anziane	14.824	20.362	18.553	3.831	7.030	8.367	2.116	5.075	3.741	3.468	-273	-7,3
Manutenzione	58.952	58.283	47.719	47.893	56.543	57.985	51.957	57.281	50.794	50.016	-778	-1,5
Altri lavori	106.007	93.704	80.965	62.469	50.153	32.140	40.711	29.909	44.933	37.112	-7.821	-17,4
Lavori privati	1.105.027	930.405	901.455	903.681	853.675	965.389	1.006.960	1.136.958	979.302	1.189.236	209.934	21,4
Edilizia abitativa	768.499	614.281	601.702	658.405	612.694	663.905	685.459	784.425	711.276	891.492	180.216	25,3
Case monofamiliari	316.766	292.848	317.374	352.566	362.980	384.970	394.071	400.822	356.752	423.521	66.769	18,7
Edifici abitativi	450.862	321.428	276.525	295.511	244.861	278.385	289.688	377.556	353.324	467.971	114.647	32,4
Case per pers. anziane	871	5	7.803	10.328	4.853	550	1.700	6.047	1.200	-	-1.200	-100
Scuola e ricerca	2.613	3.707	7.275	13.835	13.039	32.143	23.750	12.084	6.035	8.928	2.893	47,9
Chiese, costr. culturali	1.853	10.210	7.558	6.482	7.800	11.006	13.498	6.564	6.534	8.008	1.474	22,6
Installazioni sportive	22.481	9.123	9.065	12.650	10.366	15.191	12.450	15.772	10.490	8.411	-2.079	-19,8
Salute	8.220	12.190	12.135	25.468	12.665	9.259	11.100	11.125	10.075	5.780	-4.295	-42,6
Trasporti e comunicaz.	14.489	10.901	2.810	3.443	7.346	10.109	15.877	10.338	13.752	8.483	-5.269	-38,3
Elettricità, reti distribuz.	7.593	9.220	13.969	11.191	9.291	9.108	7.755	9.607	5.804	6.635	831	14,3
Agricoltura e selvicoltura	12.051	13.924	6.589	8.079	11.596	9.052	4.393	9.095	9.574	13.188	3.614	37,7
Industria, servizi	247.625	223.955	209.612	146.136	156.902	196.018	221.810	266.593	189.564	223.481	33.917	17,9
Officine, fabbriche	52.717	40.873	44.845	52.681	72.480	102.589	108.230	80.317	41.252	53.967	12.715	30,8
Capannoni, depositi	27.231	36.623	29.556	18.896	16.008	6.925	18.082	40.459	29.471	17.494	-11.977	-40,6
Edifici amm., uffici	123.431	119.506	97.395	45.580	36.093	34.681	43.348	68.124	57.311	73.885	16.574	28,9
Edifici comm., empori	10.837	6.673	17.102	11.523	13.084	22.686	20.637	41.636	41.248	55.055	13.807	33,5
Ristoranti, alberghi, altro	29.464	13.589	11.204	14.778	16.408	21.889	26.231	34.481	19.437	13.701	-5.736	-29,5
Altri industria e servizi	3.945	6.691	9.510	2.678	2.829	7.248	5.282	1.576	845	9.379	8.534	...
Altri lavori	19.603	22.894	30.740	17.992	11.976	9.598	10.868	11.355	16.198	14.830	-1.368	-8,4
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	1.997.854	2.195.848	197.994	9,9

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

4 Investimenti nella costruzione¹ realizzati nel 2004 e progettati per il 2005, per Cantone

	Investimenti 2004			Progettati per il 2005		
	In mio. di fr.	Var.:% ²	In %	In mio. di fr.	Var.:% ²	In %
Svizzera	47.037	5,4	100,0	50.638	9,4	100,0
Zurigo	9.187	10,7	19,5	9.052	7,8	17,9
Berna	4.957	-6,2	10,5	6.017	14,6	11,9
Lucerna	2.183	13,7	4,6	1.969	6,9	3,9
Uri	361	-13,2	0,8	466	20,8	0,9
Svitto	913	14,4	1,9	1.131	7,0	2,2
Obvaldo	237	-5,5	0,5	270	21,1	0,5
Nidvaldo	333	50,8	0,7	331	66,6	0,7
Glarona	217	10,7	0,5	205	-1,2	0,4
Zugo	1.070	1,4	2,3	993	-2,9	2,0
Friburgo	1.475	8,8	3,1	1.593	-1,1	3,1
Soletta	1.317	7,5	2,8	1.065	-4,2	2,1
Basilea Città	1.050	-0,8	2,2	1.018	5,5	2,0
Basilea Campagna	1.489	0,3	3,2	1.580	6,0	3,1
Sciaffusa	359	10,1	0,8	371	9,0	0,7
Appenzello Esterno	240	36,2	0,5	234	27,2	0,5
Appenzello Interno	97	15,3	0,2	57	-1,7	0,1
San Gallo	2.491	5,4	5,3	2.686	14,9	5,3
Grigioni	2.075	-0,7	4,4	1.859	-10,2	3,7
Argovia	3.298	12,0	7,0	3.697	8,9	7,3
Turgovia	1.233	8,9	2,6	1.489	31,2	2,9
Ticino	2.196	9,9	4,7	3.155	6,8	6,2
Vaud	3.351	5,8	7,1	4.037	14,2	8,0
Vallese	1.842	3,0	3,9	1.787	10,6	3,5
Neuchâtel	759	10,3	1,6	791	4,3	1,6
Ginevra	2.484	-9,7	5,3	2.694	-0,5	5,3
Giura	426	0,6	0,9	342	-0,2	0,7
Non ripartibili	1.396	10,6	3,0	1.748	20,7	3,5

¹ Compresi i lavori pubblici di manutenzione.

² Rispetto all'anno precedente.

del 33,5% (v. tab. 3), la costruzione di edifici commerciali. Crescono però fortemente anche le costruzioni di edifici amministrativi (28,9%) e di fabbriche (30,8%). Continua invece il calo degli investimenti in capannoni o depositi (-40,6%), per i motivi appena menzionati, come pure nel comparto alberghiero e della ristorazione, per le note difficoltà in cui si trova da anni questo settore economico.

Pausa del settore pubblico nel 2004

L'andamento del settore pubblico si discosta nettamente da quello privato, rispondendo a logiche diverse. Dal dopoguerra la curva mostra una regolare tendenza alla crescita,

con cedimenti nella seconda metà degli anni '80, anni di piena espansione del privato, e nella seconda metà degli anni '90, accentuando la crisi che caratterizzava quel periodo. Al di là di eventuali politiche anticicliche, l'attività edile del settore pubblico è dettata da esigenze specifiche, pianificate sul lungo termine. Il comparto raggruppa inoltre i tre livelli istituzionali (Confederazione, Cantone, Comune) che, a loro volta, intervengono in ambiti specifici, non necessariamente in relazione tra loro.

Complessivamente, quindi senza distinzione di livello istituzionale (v. graf. B), l'andamento dei tre principali comparti del settore pubblico (strade, altro genio civile, edilizia), è molto irregolare e differenziato. La costruzione di strade evidenzia l'importante apporto dei lavori autostradali negli anni '70-'80 e il

successivo impegno nelle strade cantonali. La curva relativa agli altri lavori di genio civile mette in risalto specialmente i recenti investimenti legati ad Alptransit. Il settore dell'edilizia (v. il dettaglio nella tab. 3) è stato molto influenzato dalla costruzione di scuole nei vari settori, in particolare per far fronte all'ondata generata dagli effettivi nati nel baby-boom, ma anche dalla costruzione di case per anziani e di edifici amministrativi.

Per le ragioni indicate nel riquadro metodologico (v. p. 18), la ripartizione dei costi del settore pubblico fra i tre livelli istituzionali abituali effettuata nell'ambito della statistica sui costi di costruzione, non rispecchia la spesa d'investimento effettiva dei singoli livelli istituzionali e quindi non è adeguata per un approfondimento di questo aspetto, pur molto interessante e significativo.

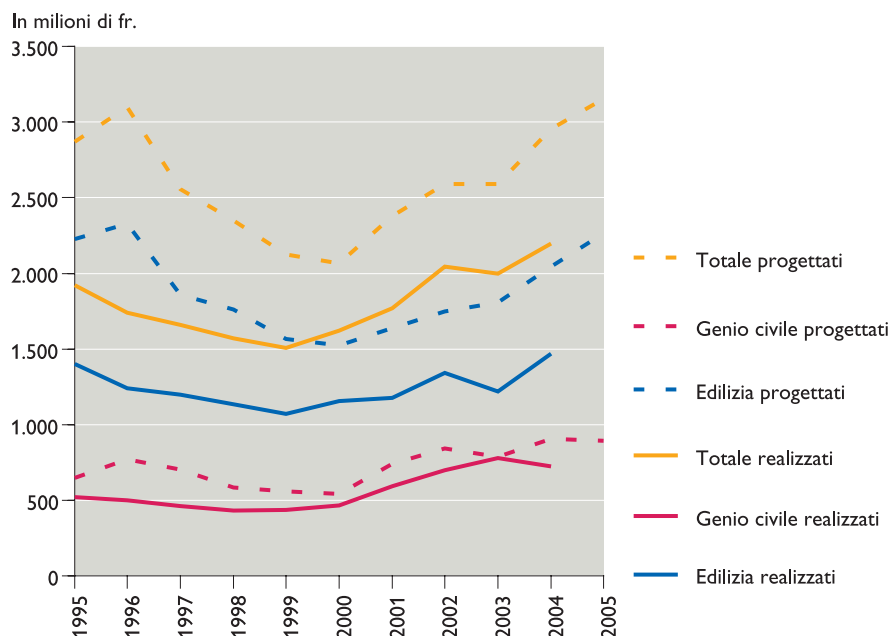
Prospettive per il 2005

Sulla base dei costi previsti per l'anno successivo a quello del rilevamento (v. ancora il riquadro metodologico), la statistica permette di fare una valutazione, sia pure grossolana, delle prospettive nelle attività di costruzione. Il grafico C mostra la relazione, non sempre perfetta ma comunque indicativa, esistente tra il valore dei lavori progettati per un determinato anno e quelli effettivamente realizzati. Per il 2005 il valore delle costruzioni progettate cresce complessivamente del 6,8% (+10,6% nell'edilizia; -1,7% nel genio civile). Maggiormente significativo è però il trend di crescita innescatosi nel 2000, che ha visto le costruzioni progettate progredire complessivamente del 52,7% (+ 48,5% nell'edilizia, +64,8% nel genio civile).

In conclusione quindi, il settore delle costruzioni sembra sia uscito dal tunnel della lunga crisi che ha caratterizzato gli anni '90, riprendendo vigore in tutte le sue componenti. Il comparto abitativo è in chiara espansione, stimolato da una domanda in crescita e allettata dalle condizioni favore-

«La curva relativa agli altri lavori di genio civile mette in risalto i recenti investimenti legati ad Alptransit.»

C Lavori realizzati e progettati, per genere di lavoro, in Ticino, dal 1995



voli dei tassi ipotecari, ma anche da una congiuntura relativamente favorevole. Riprendono anche gli investimenti nel comparto industriale e commerciale, fatte le debite eccezioni (alludiamo in particolare al turismo). Il comparto pubblico si situa su valori elevati grazie ai lavori legati all'infrastruttura e ai trasporti (Alptransit), ma anche con consistenti investimenti nell'edilizia pubblica. A breve scadenza la tendenza sembra rafforzarsi, ciò che non può che far ben sperare per il futuro di questo importante settore economico.

foto SSIC-Ti



Affitto ... condominio ... o casa propria?

Armando Pfister*

Se negli anni 50 la scelta preponderante era per l'appartamento in affitto, dal '60 in poi la tendenza, pur rimanendo forte per l'affitto, ha segnato una sempre maggior richiesta verso la casa unifamiliare. In seguito, la legge per l'aiuto all'abitazione ha portato a un'offerta anche di appartamenti in condominio.

Ovviamente, gli acquirenti sono stati motivati essenzialmente dalla facilitazione finanziaria, che non da altre considerazioni. Anche l'offerta di case unifamiliari, specialmente di esecuzione modesta onde rientrare nei parametri dei sussidi, ha conosciuto un buon sviluppo. Con il trascorrere degli anni, e le mutate condizioni dei tassi ipotecari, qualcuna di queste operazioni si è poi verificata azzardata.

La costruzione di case unifamiliari, all'infuori dei sussidi, si è sempre mantenuta ad un livello più o meno uguale. La crisi dell'alloggio degli anni '90 ha portato ad un fenomeno diverso. L'inquilino si è spostato dagli appartamenti costruiti nell'immediato dopo guerra, ormai obsoleti, ad appartamenti più recenti e aggiornati in quanto a tecnica e comfort.

Stesso fenomeno, ma per ragioni di opportunità finanziaria, si è verificato per le case plurifamiliari sussidiate. I palazzi, rimasti semivuoti, sono stati trasformati in condomini che hanno potuto essere messi sul mercato a dei costi pari, e in parte inferiori, al costo dell'affitto. Questa tendenza perdura in parte ancora, e rende di difficile interpretazione le statistiche che dicono che c'è stata negli anni del 2000 una maggior predisposizione del ticinese verso il condominio. Sarebbe utile approfondire il fenomeno, onde sapere quali sono le motivazioni.



Dal nostro punto di vista potrebbe trattarsi di:

- prezzo basso per appartamenti ristrutturati,
- capitale proprio ridotto, e tassi ipotecari al minimo,
- posizione strategica dell'appartamento.

Esula da questa valutazione l'appartamento ad alto prezzo che non fa trend, e che è da ritenere come fenomeno a sé stante. Per contro, la sensazione degli addetti ai lavori, e che esula dalle prospettive di sviluppo elaborate dai diversi istituti di ricerca, e che prevedono delle quote di aumento delle abitazioni nei prossimi 15 anni del 6-7%, è la seguente: nel ticinese è innato il desiderio della casa propria. Ma la realizzazione di tale sogno è frenata, anche quando il necessario capitale proprio è disponibile (guadagnato, ereditato, cassa pensione) dall'aumento del costo dei terreni, dalle tasse inerenti l'edificazione, e da problemi di natura burocratica.

Questo per quanto concerne la casa unifamiliare. Per l'appartamento in condominio, gli oggetti validi nella posizione giusta, hanno un prezzo importante. Rimane l'appartamento in affitto, ovviamente per ragioni economiche. Il nuovo piano Direttore Cantonale, attualmente in elaborazione, contiene dei concetti che dovrebbero facilitare il compito degli addetti ai lavori.

C'è da sperare che questi concetti, tendenti a unificare troppe regole che sono simili ma sempre diverse, ed a snellire la burocrazia, vengano implementati nei piani Regolatori Comunali, e non perdano di efficacia cammin facendo.

*Impresario costruttore.