

La congiuntura fino al 2004:
i dati annuali sulle abitazioni costruite

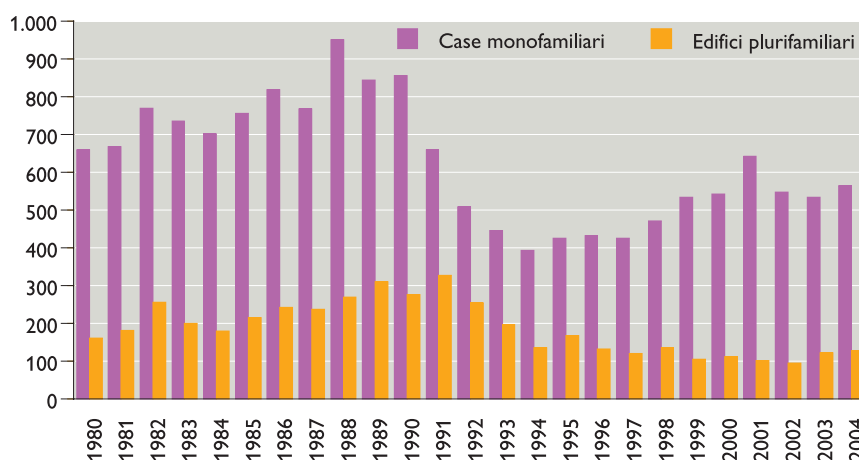
Le ristrutturazioni danno forza all'abitativo

Elio Venturelli, Ustat

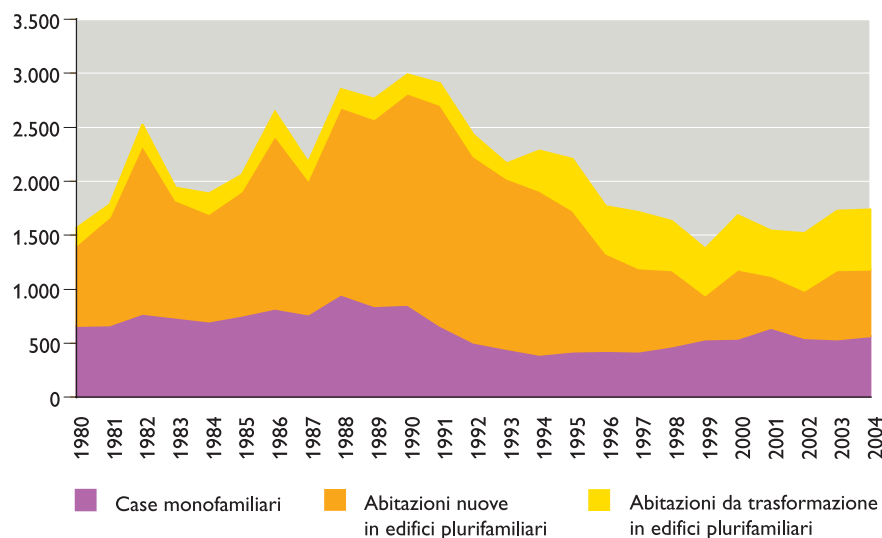
Dopo un decennio di forte calo nella costruzione di alloggi, dal 2000 in poi nel settore sembra ritornare l'ottimismo. Dalle 3.000 abitazioni ultimate nel 1990 (v. graf. B) la produzione è calata gradatamente fino a toccare la quota delle 1.378 unità nel 1999 (livello raggiunto solo nella crisi della fine degli anni '70), per poi riportarsi attorno alle 1.700 unità annue dopo il 2000.

Sembrirebbe quindi che, sotto la spinta di una domanda crescente, il settore delle costruzioni, per quanto concerne l'abitativo, stia reagendo. Smaltita l'eccedenza (lo sfitto è ormai a livelli bassissimi), di fronte a tassi di interessi più che allettanti, gli imprenditori ritrovano il piacere di investire nell'abitativo, probabilmente con prodotti diversi, più confacenti alla nuova situazione, e finanziamenti più solidi. La crisi della fine degli anni '80 ha lasciato tracce profonde, modificando i comportamenti sia delle famiglie, più restie a rischiare, sia delle banche, più restrittive e selettive nel rilascio dei crediti ipotecari e, di conseguenza, anche degli investitori. La struttura dei prodotti offerti si modifica, nascono nuovi prodotti per un mercato che si fa più critico e esigente. Per il momento (v. il contributo sul mercato immobiliare a p. 6), è in particolare il mercato interno il motore della crescita, ma con l'apertura delle frontiere, già si prospettano nuove opportunità e le numerose trasformazioni, in atto o allo studio, di prestigiosi alberghi in condomini di alto standing ne sono solo un esempio.

A Edifici mono e plurifamiliari nuovi, in Ticino, dal 1980



B Abitazioni nuove e da trasformazioni secondo il tipo di edificio, in Ticino, dal 1980



«Gli imprenditori ritrovano il piacere di investire nell'abitativo, probabilmente con prodotti diversi, più confacenti alla nuova situazione, e finanziamenti più solidi.»

	Edifici			Abitazioni nuove			Abit. da trasf. ¹	Aumento netto	Abit. in costruzione a fine anno	Abit. autorizzate ma non ancora in costr.
	Mono	Pluri	Totale	Mono	Abitaz. pluri	Totale				
1980	659	162	821	659	747	1.406	161	1.567	...	...
1981	668	182	850	668	997	1.665	124	1.789	...	...
1982	770	257	1.027	770	1.559	2.329	200	2.529	...	...
1983	735	201	936	735	1.086	1.821	121	1.942	...	...
1984	702	180	882	702	995	1.697	191	1.888	...	...
1985	755	216	971	755	1.150	1.905	153	2.058	...	...
1986	818	243	1.061	818	1.602	2.420	226	2.646	...	...
1987	768	238	1.006	768	1.244	2.012	168	2.180	...	...
1988	950	269	1.219	950	1.734	2.684	170	2.854	...	...
1989	844	311	1.155	844	1.730	2.574	188	2.762	...	...
1990	856	276	1.132	856	1.956	2.812	177	2.989	...	...
1991	659	327	986	659	2.045	2.704	204	2.908	...	...
1992	509	254	763	509	1.724	2.233	199	2.432	...	...
1993	446	197	643	446	1.576	2.022	144	2.166	...	...
1994	394	136	530	394	1.519	1.913	371	2.284	2.543	2.475
1995	426	168	594	426	1.300	1.726	480	2.206	2.041	4.303
1996	432	133	565	432	900	1.332	434	1.766	1.742	2.700
1997	426	120	546	426	768	1.194	520	1.714	1.561	2.510
1998	471	136	607	471	704	1.175	457	1.632	1.461	2.395
1999	534	106	640	534	413	947	431	1.378	1.580	2.001
2000	542	113	655	542	641	1.183	502	1.685	1.541	2.095
2001	642	102	744	642	481	1.123	419	1.542	1.688	1.957
2002	547	96	643	547	442	989	533	1.522	1.303	1.758
2003	534	123	657	534	642	1.176	548	1.724	2.199	2.750
2004	564	128	692	564	617	1.181	558	1.739	2.653	3.110

¹ Già dedotte le demolizioni.

Le trasformazioni sono il motore della ripresa

La costruzione di **case monofamiliari** (v. graf. A e tab. 1), prodotto che caratterizza fortemente la domanda ticinese, ha ripreso a crescere già dal 1995, passando dalle 394 unità del 1994 alle 642 del 2001, per poi ridimensionarsi negli ultimi anni. Il peso di questo segmento di mercato nell'incremento complessivo del parco alloggi si è mantenuto stabile nel tempo: negli anni del boom, quando si arrivò a produrre quasi 1.000 case in un anno (950 nel 1988), esse coprivano il 33,1% del fabbisogno annuo supplementare di abitazioni; nel 2004 la proporzione è del 32,4%. Malgrado le difficoltà nel reperire terreni a prezzi ragionevoli e l'e-

levato costo del prodotto stesso, la casetta è sempre molto richiesta in Ticino e, ogni qualvolta i tassi ipotecari tornano ad essere allettanti, magari su terreni sempre più discosti dai centri urbani, il mercato riprende.

La costruzione di **edifici plurifamiliari nuovi** è quella che ha risentito maggiormente della crisi. Il crollo del numero di abitazioni relative a questi stabili è vistoso: 2.045 nel 1991, 442 nel 2002 (-78,3%, v. sempre graf. B e tab. 1). Il comparto non mostra ancora chiari segni di ripresa. Il numero di edifici costruiti ha toccato il suo livello minimo nel 2002, con 96 stabili prodotti (nel 1991 erano 327) per poi salire leggermente negli ultimi due anni. Analoga tendenza la si riscontra a livello di abitazioni: nel 2004 le 617 abitazioni di questo

comparto coprivano il 35,5% del fabbisogno complessivo, mentre questa proporzione era del 70,3% nel 1991. Il forte calo della produzione di edifici di grosse dimensioni (v. tab. 2) è all'origine della situazione. Nel 2004 le costruzioni con uno o due abitazioni (quest'ultime in gran parte casette bifamiliari) ultimate rappresentano più della metà degli edifici costruiti. Gli edifici con almeno 10 abitazioni sono 12, contro le 38 unità del 1994.

Sono invece le abitazioni ottenute da **trasformazioni di edifici esistenti** il vero motore della ripresa del settore. Mentre negli anni '80-'90 questo comparto rappresentava appena il 5-6% dell'incremento annuo del parco alloggi, dal '99 esso raggiunge un terzo (il 32,1% nel 2004) della produzione. Si tratta di

«Malgrado le difficoltà nel reperire terreni a prezzi ragionevoli e l'elevato costo del prodotto stesso, la casetta è sempre molto richiesta in Ticino.»

2 Numero di edifici (escluse le case monofamiliari) secondo il numero di abitazioni costruite, in Ticino, dal 1994

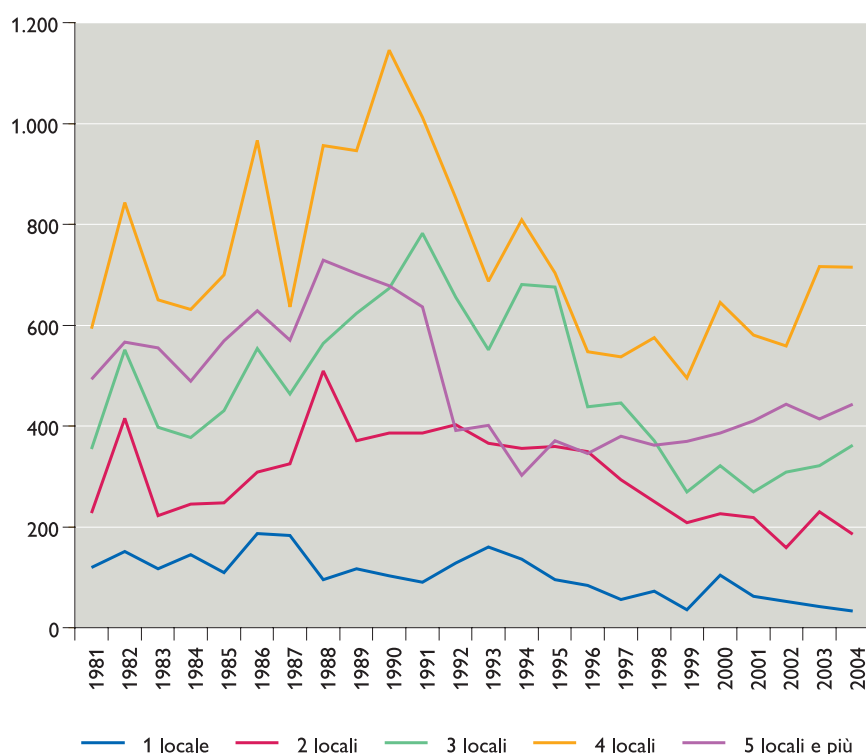
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Numero di abitazioni											
1	6	8	8	7	10	10	3	5	4	8	7
2	38	63	60	56	65	58	56	55	48	47	62
3	14	15	6	11	12	8	5	6	9	16	15
4	5	9	7	4	9	5	11	6	6	7	7
5	–	9	3	2	5	5	2	5	5	2	6
6	20	16	14	5	8	8	7	5	5	8	10
7	1	3	2	4	2	1	1	–	4	4	–
8	7	4	1	5	4	3	6	4	6	9	6
9	7	2	6	4	1	1	4	4	1	–	3
10	2	6	3	3	2	1	1	3	–	1	1
11	2	3	3	1	2	1	1	1	3	4	3
12	12	2	3	2	2	2	2	–	–	7	–
13	1	1	–	1	1	–	4	–	1	2	1
14	–	5	–	1	1	–	3	1	1	1	–
15	1	1	2	3	2	1	2	–	–	–	1
16	1	5	–	4	4	–	–	–	1	2	–
17	–	–	1	–	–	–	–	4	1	1	–
18 e più	19	16	14	7	6	2	5	3	1	4	6
Totale edifici	136	168	133	120	136	106	113	102	96	123	128

riattazioni di edifici abitativi, principalmente nei centri urbani, ma anche di recupero di superfici industriali e commerciali in esubero. La crisi del settore alberghiero, in particolare per talune grosse strutture in siti pregiati, ha contribuito non poco a questa ripresa della produzione edile, per lo più attraverso la produzione di lussuosi appartamenti offerti in proprietà per piani e indirizzati, a detta degli operatori, alla clientela straniera.

Aumenta l'offerta di grandi superfici

Le famiglie vogliono abitazioni sempre più grandi. E' quanto scaturisce dall'analisi dei dati del censimento federale ed è quanto si è ipotizzato per gli scenari futuri per il fabbisogno di abitazioni primarie. L'offerta, evidentemente, si adegua a questa esigenza. Il grafico C mostra in modo chiaro come la ripresa riguardi essenzialmente le abitazioni con almeno 3 locali. L'incremento più marcato concerne gli appartamenti di 4 locali, che dai 495 del 1999, passano alle 715 unità nel 2004 (+44,4%). Durante lo stesso periodo le abitazioni di 3

C Aumento netto del parco abitazioni, secondo il numero di locali, in Ticino, dal 1981



«Le famiglie vogliono abitazioni sempre più grandi.»

Anche la domanda di nuovi spazi abitativi evolve e l'offerta reagisce. Nascono nuovi prodotti, proposte innovative che sfruttano nicchie di mercato finora trascurate e che oggi costituiscono importanti opportunità. È il caso dell'immobiliare Tuttoimmobili, specializzata nella ristrutturazione di edifici particolari da trasformare in condomini.



Alain Rocchi (a sin.),
Domenico Ancarola*

Se il fenomeno del cambiamento di destinazione non è nuovo nel mercato immobiliare, ticinese e non, certo è che oggi è un tema d'attualità nel nostro Cantone, soprattutto per quel che riguarda la trasformazione di alberghi, spesso 'storici', in proprietà per piani. Anche se questa non è l'unica forma che assume il fenomeno. Nel 90% dei casi le ristrutturazioni con cambiamento di destinazione vanno nella direzione della PPP, partendo da alberghi, ma anche garni e ristoranti, e questo per soddisfare la domanda crescente di appartamenti in condominio. A questi si aggiungono dei casi più sporadici, che non costituiscono quindi una vera e propria tendenza, come la trasformazione dei detti oggetti in uffici. La zona, evidentemente, è il fattore determinante. In genere, sono i cambiamenti che avvengono a livello di società a comportare dei cambiamenti anche nella destinazione degli immobili. La richiesta di appartamenti è effettivamente in costante aumento negli ultimi anni, dato che molti hanno individuato in questo oggetto il compromesso ideale tra l'acquisto di una casa (più impegnativo sotto vari punti di vista) e l'affitto. Questo reale interesse ha indotto i professionisti del settore ad agire e a valutare le possibili vie da percorrere, che sono essenzialmente due: o ristrutturare quanto già esiste o acquistare dei terreni, dove costruire nuovi edifici. Dato che questi ultimi sono però sempre meno, e che i loro prezzi spesso non sono indifferenti, la scelta cade di frequente sulla ristrutturazione, che ha il merito di dare una seconda "chance" a degli immobili che non erano più appetibili sul mercato, magari cambiandone la destinazione. Questo a condizione che la nuova destinazione trovi un riscontro nel piano regolatore del Comune interessato. Solo dopo aver preso visione di quanto stabilisce il piano regolatore, si può infatti intervenire. Comunque va detto che, nella maggior parte dei casi, il Comune viene incontro a chi vuole ristrutturare, perché si tratta generalmente di scelte che fanno anche il suo interesse. Più che i Comuni, capita che siano i confinanti a creare delle difficoltà. Altri vincoli possono essere dati da fattori di impatto ambientale.

In ogni caso per avere la garanzia che dalla ristrutturazione l'oggetto esca valorizzato, è di fondamentale importanza la professionalità dei vari fattori che entrano in scena. Spesso non vi si pensa, ma l'aspetto assicurativo non è assolutamente da sottovalutare in ambito immobiliare, soprattutto, appunto, nelle ristrutturazioni, dove si

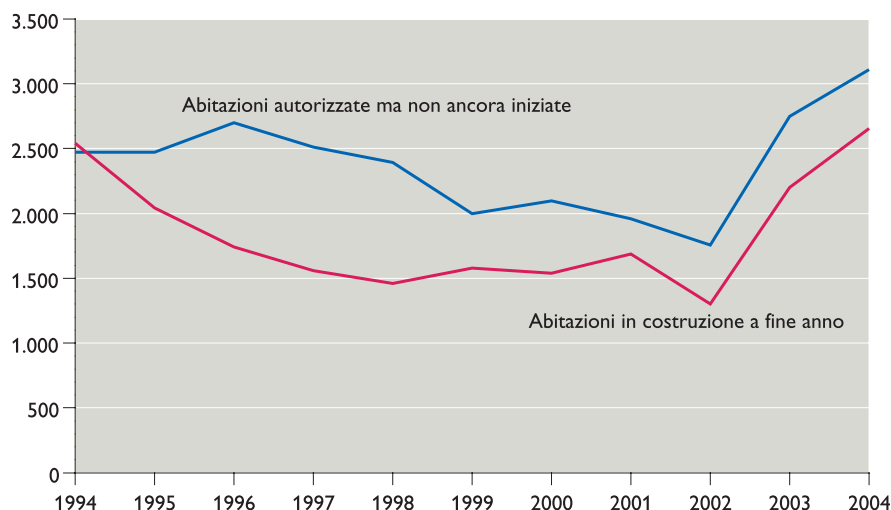
corrono rischi maggiori, che bisogna quindi cercare di contenere, dato che le possibilità che subentrino degli imprevisti sono più alte che in una costruzione nuova.

Come accennato in apertura, il cambiamento di destinazione in ambito immobiliare che attualmente più fa discutere riguarda gli alberghi. È evidente che nessuno cambierebbe destinazione ad un hotel che funziona; ma se lo stesso si trova in precarie condizioni, il proprietario si trova di fronte ad un bivio: o ristrutturarlo, con un importante investimento che però, nella realtà dei fatti viene il più delle volte a scontrarsi con la crisi in cui si trova il settore, o svuotarlo completamente e metterlo in vendita. A questo punto è più facile trovare un acquirente intenzionato a trasformarlo in proprietà per piani, complice il fatto che il finanziamento di un'operazione di questo tipo incontra più facilmente il favore delle banche, essendo, per queste ultime, un investimento meno rischioso rispetto a quello relativo ad un albergo. I prezzi poi, va pur detto, sono spesso vantaggiosi per l'acquirente, che fa i propri calcoli ipotizzando quanto potrebbe ricavare da una futura PPP, dato che i proprietari spesso non sanno l'esatto valore della trasformazione della loro proprietà. Un'altra tendenza che comincia a farsi sentire nel nostro Cantone, è la riconversione di aree industriali dismesse, che rappresentano una valida alternativa alla carenza di zone edificabili, a condizione che queste aree vengano rivalutate. In situazioni come queste capita che le stesse fabbriche in disuso siano ristrutturate in loft o appartamenti open-space, una soluzione abitativa "importata" dagli Stati Uniti sempre più apprezzata dalle giovani coppie e dai single.

In un mercato di nicchia, qual è quello delle case d'epoca, il loro acquisto e la loro riattazione interessano soprattutto l'acquirente straniero, abituato a soffitti alti e locali ampi. Di nicchia, si è detto, perché è evidente che i costi di operazioni di questo tipo superano quelli dell'acquisto di una casa "tradizionale" o di un appartamento e pure perché l'offerta è limitata. Infine, un'altra forma di ristrutturazione senza cambiamento di destinazione è quella che riguarda gli stabili a reddito, i cui interventi - di manutenzione, risanamento o ristrutturazione - hanno il principale obiettivo di garantire un rendimento duraturo all'investitore, privato o istituzionale, mettendo a disposizione dei locatari un'offerta residenziale conforme al mercato. Il valore dell'immobile viene così mantenuto, con la conseguenza di evitare superfici vuote, ottenendo così il massimo rendimento. La richiesta di stabili a reddito oggi è forte, come conseguenza del fatto che sono sempre di più coloro che optano per il mattone come forma di investimento.

*Co-fondatori dell'Immobiliare Tuttoimmobili di Melide.

D Abitazioni in costruzione a fine anno e abitazioni autorizzate, in Ticino, dal 1994



Riquadro metodologico

I dati sugli effettivi e le caratteristiche degli edifici e delle abitazioni sono raccolti ogni dieci anni in occasione del Censimento federale degli edifici e delle abitazioni. Annualmente, inoltre, grazie alle informazioni raccolte attraverso i moduli di domanda di costruzione, unitamente alle informazioni sui costi di costruzione (v. articolo a p. 15), vengono elaborati i dati relativi agli edifici e alle abitazioni realizzati, in costruzione e progettati, sia per quanto riguarda le nuove costruzioni, sia per le trasformazioni, quelli relativi alle soppressioni in seguito a trasformazioni e quelli sulle demolizioni. I dati sulle abitazioni sono disaggregati secondo il numero di locali. Queste informazioni permettono di aggiornare annualmente l'effettivo delle abitazioni.

Abitazioni nuove costruite nel corso dell'anno: si intende il numero complessivo di abitazioni realizzate in case monofamiliari o edifici plurifamiliari nuovi, i cui lavori di costruzione sono stati terminati nel corso dell'anno di rilevamento (fa stato la data di chiusura del cantiere).

Aumento netto delle abitazioni nel corso dell'anno: si ottiene aggiungendo alle abitazioni realizzate in case monofamiliari o in edifici plurifamiliari nuovi (v. sopra), le abitazioni ottenute da trasformazione di edifici esistenti e sottraendo le abitazioni soppresse a seguito delle medesime trasformazioni, nonché le abitazioni relative a edifici demoliti. Per il computo annuale si considerano i lavori (di trasformazione o di demolizione) terminati nel corso dell'anno di rilevamento (fa stato la data di chiusura del cantiere).

Effettivo delle abitazioni o parco alloggi a fine anno: si ottiene aggiungendo all'effettivo delle abitazioni di inizio anno (ovvero l'effettivo al 31.12 dell'anno precedente), l'aumento netto delle abitazioni nel corso dell'anno (v. sopra).

Abitazioni in costruzione a fine anno: si intende il numero di abitazioni, in case monofamiliari o in edifici plurifamiliari, i cui lavori di costruzione hanno ottenuto l'autorizzazione a costruire e sono iniziati, ma non sono ancora stati terminati entro la fine dell'anno di rilevamento. Questa informazione rappresenta un buon indicatore del numero di abitazioni che verranno messe sul mercato a breve termine.

Abitazioni autorizzate ma non ancora in costruzione a fine anno: si intende il numero di abitazioni, in case monofamiliari o in edifici plurifamiliari, i cui lavori di costruzione hanno ottenuto l'autorizzazione a costruire ma non sono ancora stati iniziati entro la fine dell'anno di rilevamento. Questa informazione rappresenta un indicatore approssimativo (poiché non necessariamente tutte queste costruzioni verranno messe in cantiere) del numero di abitazioni che verranno messe sul mercato a breve termine, in aggiunta a quelle relative all'indicatore precedente (v. sopra).

locali sono aumentate del 34,6%, mentre quelle di 5 e più locali del 19,7%. Continua invece il calo della produzione di piccole abitazioni, in particolare di monolocali. Ciò è però legato all'importante eccedenza di questo tipo di offerta nella seconda metà degli anni '90, eccedenza che sta gradatamente per essere riassorbita, come illustrato nel contributo sulle abitazioni vuote (v. graf. C a p. 25).

Crescita equilibrata o eccedenza?

La stima del parco alloggi cantonale alla fine del 2004 è di 191.556 unità, 1.739 in più dell'anno precedente, ciò che corrisponde a un incremento dello 0,9%. Negli anni 2001-2004 il parco abitativo ticinese è aumentato in tutto di 6.527 unità, cioè del 3,6% rispetto al parco del 2000. Se consideriamo attendibili le previsioni Ustat/SCRIS (v. articolo a p. 59) che valutano a circa 14.000 il fabbisogno di abitazioni primarie per il decennio 2000-2010, tenuto conto che una parte delle abitazioni costruite negli scorsi anni verranno utilizzate come residenze secondarie, sembrerebbe che l'offerta attuale sia confacente ai bisogni e non dovrebbe pertanto provocare grossi aumenti dello sfitto, se non quel tanto necessario al corretto funzionamento del mercato.

I dati del grafico D ci indicano un probabile sensibile aumento dell'offerta di abitazioni per i prossimi anni. La curva relativa alle abitazioni in costruzione a fine anno ha infatti subito un'impennata dal 2002. Queste abitazioni verranno senza dubbio terminate a breve scadenza e il loro numero è sensibilmente superiore alla produzione annuale degli ultimi anni. Anche la curva relativa alle abitazioni per le quali esiste una domanda di costruzione autorizzata ha subito un'impennata dal 2002. Pur considerando che non tutti i progetti verranno realizzati, questo indicatore lascia presagire un ulteriore incremento dell'offerta, diciamo a medio termine. Qualora dovessero realizzarsi tutti questi progetti, in aggiunta alle abi-

La zona del Bellinzonese sta attraversando un periodo di particolare fermento edilizio



Ing. Renzo Zandralli*

Una breve escursione nel recente passato ci porta a distinguere 3 periodi con delle caratteristiche ben distinte.

Gli anni '80, con la grande bolla del mercato immobiliare sostenuta da investimenti specialmente istituzionali o di gruppi privati sostenuti dalle banche. Assistemmo ad un proliferare di iniziative talvolta non sorrette da una corretta analisi del mercato e da basi finanziarie solide. Il fenomeno fu favorito in parte da una certa facilità di ottenimento dei crediti di investimento rilasciati anche senza dovute garanzie e con carenza o mancanza di capitali propri.

La conseguenza di questo surriscaldamento contribuì in seguito al tracollo degli anni '90 dove assistemmo a numerosi fallimenti immobiliari e a difficoltà nell'ambito degli investitori istituzionali.

Il contraccolpo fu difficile da assorbire e, per un lungo decennio, si constatò un drastico ridimensionamento dell'attività edile con una diminuzione degli effettivi attorno al 50%. Contemporaneamente le ditte in difficoltà di portafoglio e di bilancio si trovarono di fronte un mercato asfittico e con prezzi al ribasso. Nel frattempo tutto ciò ha portato - non tutti i mali vengono per nuocere - ad un riorientamento degli obiettivi, alla razionalizzazione e ristrutturazione delle imprese rimaste sul mercato e sfuggite ai numerosi fallimenti.

A cavallo del secolo, negli anni 2000, e fino ad oggi abbiamo una ripresa dopo la crisi degli anni '90. Questo nuovo rilancio è però più equilibrato di quello esplosivo degli anni '80. L'atteggiamento ponderato è dettato dagli insegnamenti del passato, ma anche da una maggiore oculatezza nelle decisioni degli investitori.

Le banche, contrariamente agli anni '80, sono molto severe nella concessione di crediti e inoltre, ogni edificazione risponde a un preciso criterio di mercato e alla necessaria disponibilità di capitali propri. Gli investitori istituzionali sono anche loro più guardinghi e pretendono innumerevoli garanzie. Possiamo dire di essere di fronte, almeno fino ad oggi, a un mercato sano.

La zona del Bellinzonese in particolare, che da sempre si distingue per oculatezza e parsimonia, sta attraversando un periodo di particolare fermento edilizio. Se pensiamo ai fattori della domanda, possiamo pensare, ad esempio, all'ulteriore frazionamento delle famiglie con aumento delle economie domestiche.

Altri motivi: la crescente mobilità favorita dal ruolo geografico centrale del Bellinzonese, la costruzione di AlpTransit e l'insediamento dei nuovi centri scientifici come l'Istituto Microbiologico, il Centro di Ricerca IRB, il Centro di Ricerca IOSI. Il Tribunale Penale Federale, in leggera difficoltà di abbrivio, è anche una realtà che andrà sempre più affermandosi.

Non da ultimo la costanza, ormai consolidata nel tempo, dei tassi ipotecari al ribasso ha convinto molte famiglie a investire negli alloggi in proprietà e nelle case unifamiliari.

Quello degli alloggi in proprietà è un fenomeno prima poco conosciuto ma che ora ha trovato un trend molto in crescita.

* Direttore impresa generale Antonini-Ghidossi SA.

tazioni in cantiere, il rischio di una saturazione della domanda potrebbe manifestarsi. Sarà quindi importante seguire attentamente l'evoluzione di questi indicatori nei prossimi anni, anticipando così eventuali possibili situazioni di eccedenza.

Il dinamismo del Bellinzonese

Tra le cinque regioni abitualmente considerate, è il Bellinzonese quella che nel 2004 ha registrato, proporzionalmente, la maggior crescita (1,4%), consolidando ulteriormente una tendenza in atto da molti anni. In effetti, già nel decennio 1990-2000 (v. tab. 3), il Bellinzonese, con una crescita del 19,1%, si trova sensibilmente al di sopra della media cantonale (11,5%)

e in testa alla graduatoria delle cinque regioni. Considerando l'intero periodo 2000-2004, si constata però una certa uniformità nella crescita del parco alloggi delle cinque regioni, con incrementi che variano tra il 4,0% della regione Locarnese e Vallemaggia e il 3,0% del Luganese.

Va detto che i dati in esame non separano le residenze primarie da quelle secondarie, anche perché non è possibile, al momento dell'ultimazione di una costruzione, stabilire in anticipo il futuro modo di occupazione. Per questo motivo non c'è da stupirsi dei forti incrementi registrati anche nelle valli, legati probabilmente alla realizzazione di residenze secondarie. Per lo stesso motivo, il Luganese, regione dinamica dal profilo residenziale e per la quale le nostre previsioni prospettano un ulteriore sviluppo delle residenze primarie,

registra complessivamente incrementi inferiori alla media.

Pur tenendo in considerazione questo aspetto, è in particolare nelle zone a forte sviluppo residenziale (residenza primaria) che si osservano gli incrementi più marcati del parco alloggi. Le variazioni 2000-2004 nei singoli comprensori sono più elevate nella Bassa Blenio (7,9%), nella Verzasca Piano (6,0%), nelle Terre di Pedemonte (5,7%), nel Piano di Magadino (5,0%), nel Veduggio (5,4%), nella Capriasca (4,8%) e nella sub-regione Mendrisio (4,3%), tutti territori a forte vocazione residenziale, situati ai margini degli agglomerati e quindi luoghi privilegiati per i nuovi insediamenti destinati alle famiglie alla ricerca di ambienti più vivibili dei centri urbani o delle, già intasate, immediate periferie. ■

«Sarà quindi importante seguire attentamente l'evoluzione di questi indicatori nei prossimi anni, anticipando così eventuali possibili situazioni di eccedenza.»

3 Abitazioni in Ticino, nel 1990, 2000, 2002, 2003 e 2004, e variazione 1990-2000, 2003-2004 e 2000-2004

	Stato al 4.12.'90	Stato al 5.12.'00	Var.% '90-'00	Stato al 31.12.'02	Aumen- to netto 2003	Stato al 31.12.'03	Aumen- to netto 2004	Stato al 31.12.'04	Var.% '03-'04	Var.% '00-'04
Regione Tre Valli	17.225	18.965	10,1	19.346	151	19.497	145	19.642	0,74	3,57
Sub-Regione Leventina	7.583	8.067	6,38	8.172	38	8.210	54	8.264	0,66	2,44
Compr. Alta Leventina	2.893	3.055	5,6	3.089	17	3.106	17	3.123	0,55	2,23
Compr. Media Leventina	3.064	3.280	7,05	3.321	15	3.336	25	3.361	0,75	2,47
Compr. Bassa Leventina	1.626	1.732	6,52	1.762	6	1.768	12	1.780	0,68	2,77
Sub-Regione Blenio	4.807	4.642	-3,43	4.789	42	4.831	50	4.881	1,03	5,15
Compr. Alta Blenio	1.836	1.703	-7,24	1.732	11	1.743	20	1.763	1,15	3,52
Compr. Media Blenio	1.612	1.553	-3,66	1.594	15	1.609	14	1.623	0,87	4,51
Compr. Bassa Blenio	1.359	1.386	1,99	1.463	16	1.479	16	1.495	1,08	7,86
Sub-Regione Riviera	4.835	6.256	29,39	6.385	71	6.456	41	6.497	0,64	3,85
Regione Locarnese e Vallemaggia	43.486	48.130	10,68	48.907	635	49.542	489	50.031	0,99	3,95
Sub-Regione Sp. Destra	25.813	27.922	8,17	28.282	404	28.686	273	28.959	0,95	3,71
Sub-Regione Gambarogno	4.026	4.359	8,27	4.417	46	4.463	38	4.501	0,85	3,26
Sub-Regione Verzasca	5.740	7.244	26,2	7.419	116	7.535	98	7.633	1,3	5,37
Compr. Verzasca Valle	1.205	1.670	38,59	1.700	15	1.715	11	1.726	0,64	3,35
Compr. Verzasca Piano	4.535	5.574	22,91	5.719	101	5.820	87	5.907	1,49	5,97
Sub-Regione Melezza	2.281	2.435	6,75	2.490	24	2.514	25	2.539	0,99	4,27
Compr. Centovalli	1.161	1.232	6,12	1.248	7	1.255	12	1.267	0,96	2,84
Compr. Terre Pedemonte	1.120	1.203	7,41	1.242	17	1.259	13	1.272	1,03	5,74
Sub-Regione Onsernone	1.343	1.326	-1,27	1.327	0	1.327	3	1.330	0,23	0,3
Sub-Regione V. Vallemaggia	4.283	4.844	13,1	4.972	45	5.017	52	5.069	1,04	4,64
Compr. Lavizzara	644	673	4,5	703	9	712	16	728	2,25	8,17
Compr. Rovana	566	574	1,41	605	3	608	5	613	0,82	6,79
Compr. Fondo Vallemaggia	3.073	3.597	17,05	3.664	33	3.697	31	3.728	0,84	3,64
Regione Bellinzonese	18.261	21.746	19,08	22.109	180	22.289	308	22.597	1,38	3,91
Sub-Regione Bellinzona	16.318	19.198	17,65	19.508	150	19.658	263	19.921	1,34	3,77
Sub-Regione P. Magadino	1.943	2.548	31,14	2.601	30	2.631	45	2.676	1,71	5,02
Regione Luganese	63.756	70.358	10,36	71.368	531	71.899	567	72.466	0,79	3
Sub-Regione Lugano	42.332	46.623	10,14	47.130	311	47.441	271	47.712	0,57	2,34
Sub-Regione V. Lugano	10.459	11.911	13,88	12.206	115	12.321	160	12.481	1,3	4,79
Compr. Vedeggio	4.211	4.924	16,93	5.053	63	5.116	74	5.190	1,45	5,4
Compr. Capriasca	5.302	6.031	13,75	6.191	50	6.241	82	6.323	1,31	4,84
Compr. Valcolla	946	956	1,06	962	2	964	4	968	0,41	1,26
Sub-Regione Malcantone	10.965	11.824	7,83	12.032	105	12.137	136	12.273	1,12	3,8
Compr. Alto Malcantone	1.659	1.730	4,28	1.774	16	1.790	21	1.811	1,17	4,68
Compr. Medio Malcantone	3.344	3.322	-0,66	3.378	33	3.411	57	3.468	1,67	4,39
Compr. Basso Malcantone	5.962	6.772	13,59	6.880	56	6.936	58	6.994	0,84	3,28
Regione Mendrisiotto	23.369	25.974	11,15	26.363	227	26.590	230	26.820	0,86	3,26
Sub-Regione Chiasso	8.282	9.467	14,31	9.527	43	9.570	47	9.617	0,49	1,58
Sub-Regione Mendrisio	13.101	14.494	10,63	14.792	165	14.957	156	15.113	1,04	4,27
Sub-Regione V. Muggio	1.986	2.013	1,36	2.044	19	2.063	27	2.090	1,31	3,83
Cantone	166.097	185.173	11,48	188.093	1.724	189.817	1.739	191.556	0,92	3,45

Il tema

L'analisi

Congiuntura

La ricerca

Libri e riviste



Patrick Mornata*

Ulteriore margine di sviluppo per il mercato immobiliare ticinese

Le Banche Raiffeisen, negli ultimi anni, hanno sviluppato i propri affari ipotecari in proporzioni superiori alla media. La crescita che il "gruppo" ha registrato nel settore ipotecario a livello svizzero è stata del 7,3% rispetto ad una crescita media del mercato del 5%, favorita anche da un'intonazione di fondo abbastanza favorevole del mercato immobiliare attuale. I tassi d'interesse, persistentemente bassi, hanno comportato un'ulteriore crescita della domanda di ipoteche a tasso fisso.

Per Raiffeisen la quota delle ipoteche con durata fissa è aumentata nell'arco di un anno (2003-2004) dal 53,4% al 60,4%.

Dal 1999 ad oggi, a livello svizzero, abbiamo rilevato che il mercato immobiliare ha tendenzialmente visto diminuire la quota di case unifamiliari, mentre si è assistito ad un leggero aumento del numero degli stabili con più appartamenti (in affitto o in PPP).

In Ticino l'interesse per l'acquisto di una casa propria è rimasto abbastanza elevato e varia da regione a regione.

Comparato al resto della Svizzera, possiamo affermare che il Ticino si colloca nella media in virtù dei fattori (qualità dell'ubicazione, del livello di formazione, dei collegamenti viari, degli oneri fiscali, del potere d'acquisto, del numero di abitazioni sfitte, del coefficiente di rischio e del reddito familiare) che determinano l'attrattiva abitativa. Infatti, sebbene in Ticino il livello di formazione, i collegamenti viari, il potere d'acquisto ed il reddito medio siano leggermente al di sotto della media nazionale, la qualità dell'abitazione, gli oneri fiscali ed il numero di abitazioni sfitte sono ampiamente nella media. In generale l'attrattiva abitativa del cantone rimane quindi discreta sebbene il coefficiente di rischio si ponga leggermente al di sopra del livello svizzero.

Se stilassimo quindi una classifica per distretto potremmo affermare che i distretti maggiormente attrattivi da un punto di vista abitativo sono Lugano e Mendrisio seguiti da Locarno, Bellinzona, Vallemaggia, Leventina, Blenio e Riviera.

La tendenza degli ultimi anni, che emerge dal nostro portafoglio crediti, è stata maggiormente improntata agli investimenti edili per appartamenti, case unifamiliari e case plurifamiliari. Più contenuti sono stati gli investimenti nell'edilizia industriale.

Globalmente a livello ticinese riscontriamo un aumento del volume delle nuove costruzioni anche se localmente le ristrutturazioni di vecchi immobili rappresentano una parte importante del mercato. A questo proposito abbiamo rilevato che in diverse regioni del cantone, in maniera particolare nel Luganese e nel Locarnese, diversi promotori immobiliari stanno procedendo alla trasformazione in proprietà per piani di immobili che fino ad ora erano destinati ad uso alberghiero o commerciale.

L'alto numero di residenze secondarie e di oggetti di vacanza riflette la forte dipendenza dal settore turistico del cantone. Sembrerebbe comunque che questo comparto del mercato immobiliare stia subendo una trasformazione. Infatti la percentuale di sfritto di questi oggetti sta assottigliandosi a seguito della

crescita demografica del cantone che è risultata, negli ultimi anni, superiore alla media nazionale. L'evoluzione del mercato dell'abitazione sarà quindi strettamente correlata agli equilibri demografici del cantone.

L'interesse dei ticinesi per l'acquisto di terreni sui quali costruire la propria casa non è scemato, ma le superfici edificabili diminuiscono sensibilmente di anno in anno ed i prezzi al m² tendono ad aumentare proporzionalmente. Per questo motivo le famiglie ticinesi optano sempre più spesso per l'acquisto di una proprietà primaria in condominio. Questa tipologia di oggetto, sembra quindi essere il prodotto più confacente alle esigenze dei ticinesi che tendono a concentrarsi attorno ai più importanti centri urbani cantonali. Questa concentrazione nei centri è dettata anche dall'offerta di servizi (scuole, negozi, trasporti pubblici) e dall'esigenza di poter essere prossimi al posto di lavoro.

L'interesse per l'acquisto di superfici edificabili da parte di persone giuridiche rimane per contro debole. Qualora le condizioni economiche quadro non dovessero mutare drasticamente, anche negli anni a venire non dovremmo assistere ad un grosso sviluppo di tale settore in quanto la riserva di edifici esistenti offerti in vendita a prezzi interessanti è ancora sufficiente.

Per i prossimi 5 anni prevediamo, a livello cantonale, una crescita del mercato immobiliare abbastanza stabile sia per la costruzione di immobili residenziali che per la costruzione di stabili commerciali.

Se guardiamo al mercato immobiliare ticinese più da vicino, rileviamo comunque che i potenziali di crescita differiscono tra regione e regione. Secondo le nostre previsioni (allestite sulla base di dati provenienti dal SECO e dalla Wüest & Partner) ci attendiamo un potenziale di crescita al di sopra della media svizzera, per quanto concerne i distretti di Lugano, Mendrisio e Bellinzona. Per il distretto della Riviera ci attendiamo per contro una crescita che dovrebbe stabilizzarsi nella media svizzera, mentre i distretti di Leventina, Locarno e Blenio dovrebbero far registrare una crescita leggermente inferiore. Fanalino di coda la Vallemaggia, la cui crescita attesa per il settore dovrebbe essere più modesta e ben al di sotto della media nazionale. Risulta difficile esprimere delle previsioni più a lungo termine. Riteniamo però che Lugano, Mendrisio e Locarno avranno a lungo termine un'evoluzione di crescita che dovrebbe rispecchiare l'andamento atteso a livello svizzero. I distretti di Bellinzona (questo quasi certamente penalizzato a seguito dei grossi cantieri che renderanno meno appetibile la regione, nonostante delle positive previsioni di crescita demografica), Leventina, Blenio e della Vallemaggia invece dovrebbero far registrare una crescita leggermente inferiore, mentre per la regione della Riviera ci attendiamo una crescita piuttosto contenuta.

*Consulente Crediti, Unione Svizzera delle Banche Raiffeisen, Bellinzona.

4 Abitazioni nuove, demolizioni, trasformazioni, aumento netto e effettivo delle abitazioni, secondo il numero di locali, in Ticino, dal 1990

	1 locale		2 locali		3 locali		4 locali		5 e più locali		Totale		Var.% ¹
	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	
Nuove													
1990	77	2,7	323	11,5	617	22,0	1.123	39,9	672	23,9	2.812	100,0	9,2
1995	36	2,1	263	15,2	533	30,9	592	34,3	302	17,5	1.726	100,0	-9,8
1996	59	4,4	229	17,1	326	24,4	449	33,7	269	20,1	1.332	100,0	-22,8
1997	11	0,9	189	15,8	295	24,7	422	35,3	277	23,2	1.194	100,0	-10,4
1998	38	3,2	130	11,1	273	23,2	489	41,6	245	20,9	1.175	100,0	-1,6
1999	12	1,3	108	11,4	165	17,4	408	43,1	254	26,8	947	100,0	-19,4
2000	46	3,9	117	9,9	202	17,1	557	47,1	261	22,1	1.183	100,0	24,9
2001	33	2,9	111	9,9	153	13,6	522	46,5	304	27,1	1.123	100,0	-5,1
2002	8	0,8	65	6,6	137	13,9	473	47,8	306	30,9	989	100,0	-11,9
2003	7	0,6	113	9,6	195	16,6	556	47,3	305	25,9	1.176	100,0	18,9
2004	14	1,2	92	7,8	214	18,1	573	48,5	288	24,4	1.181	100,0	0,4
Demolizioni													
1990	0	0,0	0	0,0	12	20,0	34	56,7	14	23,3	60	100,0	15,4
1995	1	2,7	0	0,0	20	54,1	12	32,4	4	10,8	37	100,0	42,3
1996	0	0,0	0	0,0	1	25,0	0	0,0	3	75,0	4	100,0	-89,2
1997	0	0,0	1	20,0	0	0,0	2	40,0	2	40,0	5	100,0	25,0
1998	0	0,0	0	0,0	5	55,6	3	33,3	1	11,1	9	100,0	80,0
1999	0	0,0	3	14,3	15	71,4	2	9,5	1	4,8	21	100,0	133,3
2000	0	0,0	2	16,7	0	0,0	6	50,0	4	33,3	12	100,0	-42,9
2001	0	0,0	11	68,8	2	12,5	2	12,5	1	6,3	16	100,0	33,3
2002	1	9,1	1	9,1	2	18,2	5	45,5	2	18,2	11	100,0	-31,3
2003	2	25,0	1	12,5	2	25,0	3	37,5	0	0,0	8	100,0	-27,3
2004	1	4,8	5	23,8	9	42,9	5	23,8	1	4,8	21	100,0	162,5
Trasformazioni: abitazioni edificate²													
1990	26	11,0	64	27,0	69	29,1	57	24,0	21	8,9	237	100,0	-1,3
1995	70	10,9	108	16,9	194	30,3	157	24,6	111	17,3	640	100,1	12,7
1996	40	6,3	137	21,7	192	30,5	139	22,0	121	19,2	629	100,0	-1,7
1997	63	7,9	156	19,6	206	25,9	196	24,6	175	22,0	796	100,0	26,6
1998	44	6,0	159	21,8	190	26,1	170	23,4	165	22,7	728	100,0	-8,5
1999	34	5,2	130	19,9	168	25,8	161	24,7	159	24,4	652	100,0	-10,4
2000	61	9,0	135	19,9	160	23,5	158	23,2	166	24,4	680	100,0	4,3
2001	34	5,9	124	21,6	154	26,8	130	22,6	132	23,0	574	100,0	-15,6
2002	49	6,8	120	16,6	214	29,7	167	23,2	171	23,7	721	100,0	25,6
2003	42	5,7	135	18,5	167	22,8	242	33,1	145	19,8	731	100,0	1,4
2004	42	5,0	157	18,6	210	24,9	225	26,6	211	25,0	845	100,0	15,6
Trasformazioni: abitazioni sopresse²													
1995	10	8,1	11	9,0	31	25,2	33	26,8	38	30,9	123	100,1	-28,1
1996	15	7,8	16	8,3	79	41,3	40	20,9	41	21,4	191	100,0	55,3
1997	18	6,6	50	18,5	55	20,3	78	28,8	70	25,9	271	100,0	41,9
1998	9	3,4	38	14,5	87	33,2	81	30,9	47	17,9	262	100,0	-3,3
1999	10	5,0	27	13,5	49	24,5	72	36,0	42	21,0	200	100,0	-23,7
2000	2	1,2	23	13,9	41	24,7	64	38,6	36	21,7	166	100,0	-17,0
2001	5	3,6	5	3,6	36	25,9	69	49,6	24	17,3	139	100,0	-16,3
2002	4	2,3	25	14,1	40	22,6	76	42,9	32	18,1	177	100,0	27,3
2003	5	2,9	17	9,7	38	21,7	79	45,1	36	20,6	175	100,0	-1,1
2004	22	8,3	58	21,8	53	19,9	78	29,3	55	20,7	266	100,0	52,0

(continua a pag. 33)

Il tema

L'analisi

Congiuntura

La ricerca

Libri e riviste

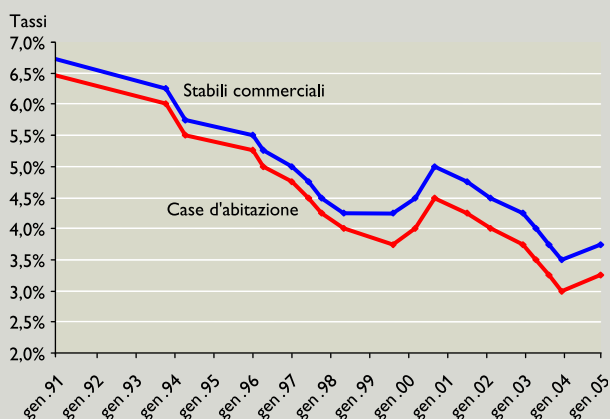
Il mercato immobiliare ticinese: il punto di vista di BancaStato



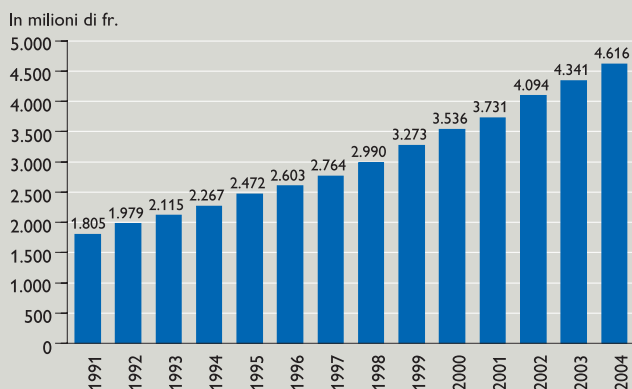
Giorgio Lavizzari*

Dal punto di vista bancario, ciò che più di ogni altro aspetto caratterizza il mercato immobiliare in questi mesi, sono i tassi d'interesse applicati ai crediti ipotecari; essi si situano, infatti, ad un livello che negli ultimi cinquant'anni non è mai stato così basso.

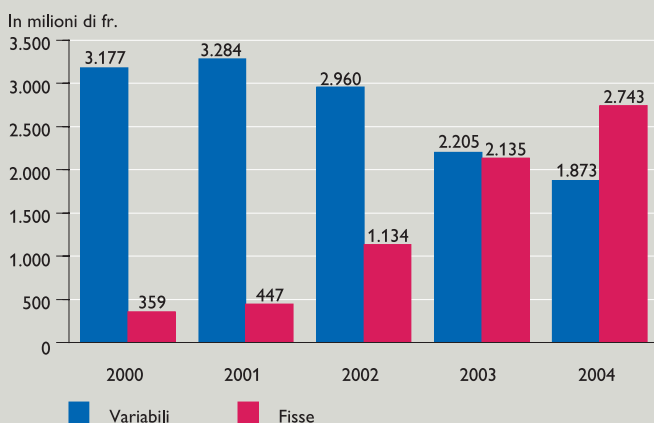
Tassi ipotecari di primo rango applicati da BancaStato, dal 1991



Volume dei crediti ipotecari, dal 1991



Volume delle ipoteche per tipo di tasso, dal 2000



La conseguenza di questa situazione, dovuta fondamentalmente alla stagnazione economica che caratterizza il nostro Paese da oramai alcuni anni, è stata una crescita della domanda sul mercato immobiliare e quindi una ripresa dello stesso da un lato ed un sensibile aumento del valore complessivo delle costruzioni dall'altro lato.

Un ulteriore risvolto dell'attuale livello dei tassi ipotecari è la sempre maggiore richiesta di ipoteche a tasso fisso a scapito di quelle a tasso variabile. Presso la maggior parte delle banche cantonali, le ipoteche a tasso fisso hanno oramai superato l'80% dei crediti ipotecari complessivi a bilancio. Quest'evoluzione è motivata dalla legittima volontà della clientela di assicurarsi, anche per gli anni a venire, delle condizioni di mercato decisamente convenienti.

In questo contesto particolarmente vivace, anche il livello di concorrenza tra i diversi istituti di credito è indubbiamente aumentato e non sono poche le banche che, per aumentare i propri volumi, propongono dei tassi, solitamente a breve o anche brevissimo termine, straordinariamente bassi. Questa situazione ha portato alcuni analisti economici a ritenere che l'attuale situazione sia paragonabile a quella della fine degli anni Ottanta che, come molti ricorderanno, portò ad un boom immobiliare prima e ad una grave crisi, con conseguenze nefaste per alcuni istituti bancari, poi. Un confronto tra diversi periodi storici è sempre difficile, ma vista l'importanza dell'argomento in questione, alcune riflessioni al riguardo sono certamente opportune.

Di principio, a differenza di 15 anni fa, le banche dispongono oggi di una cultura del rischio e di metodologie per la gestione dello stesso decisamente più avanzate. Attraverso dei sistemi di "rating e pricing" applicati ad ogni singolo debitore ed ad ogni singola transazione, la probabilità di rivivere un'altra crisi come quella dell'inizio degli anni Novanta è pertanto sicuramente minore. I continui adattamenti delle normative nazionali e gli imminenti accordi di Basilea II hanno rafforzato ulteriormente questa tendenza, soprattutto nella concessione dei crediti alle piccole e medie imprese, ossia agli attori economici che nei primi anni Novanta subirono più di altri la crisi economica e che rappresentarono gran parte dei debitori insolventi.

Cercare di prevedere l'evoluzione dei tassi d'interesse in generale e dei mutui ipotecari nello specifico, è da sempre impresa ardua, in modo particolare in un momento in cui l'evoluzione congiunturale nel suo insieme è di difficile interpretazione. Se l'economia svizzera e quella ticinese dovessero finalmente accelerare, è quasi inevitabile che anche i tassi d'interesse subiranno un aumento. Tale crescita non si trasmetterebbe comunque immediatamente sulla totalità dei prestiti ipotecari poiché, come descritto precedentemente, molte ipoteche sono state e vengono tuttora fissate per più anni.

*Membro della Direzione generale.

4 Abitazioni nuove, demolizioni, trasformazioni, aumento netto e effettivo delle abitazioni, secondo il numero di locali, in Ticino, dal 1990 (continuazione)

	1 locale		2 locali		3 locali		4 locali		5 e più locali		Totale		
Aumento netto													
1990	103	3,5	387	12,9	674	22,6	1.146	38,3	679	22,7	2.989	100,0	8,2
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
2003	42	2,4	230	13,3	322	18,7	716	41,5	414	24,0	1.724	100,0	13,3
2004	33	1,9	186	10,7	362	20,8	715	41,1	443	25,5	1.739	100,0	0,9
Effettivo abitazioni													
1990 ³	11.554	7,0	28.816	17,3	48.327	29,1	45.750	27,5	31.650	19,1	166.097	100,0	...
1995	12.165	6,8	30.687	17,2	51.673	29,0	49.815	28,0	33.753	19,0	178.093	100,0	1,3
1996	12.249	6,8	31.037	17,2	52.111	28,9	50.363	28,0	34.099	19,0	179.859	100,0	1,0
1997	12.305	6,8	31.331	17,3	52.557	28,9	50.901	28,0	34.479	19,0	181.573	100,0	1,0
1998	12.378	6,8	31.582	17,2	52.928	28,9	51.476	28,1	34.841	19,0	183.205	100,0	0,9
1999	12.414	6,7	31.790	17,2	53.197	28,8	51.971	28,2	35.211	19,1	184.583	100,0	0,8
2000 ⁴	12.519	6,7	32.017	17,2	53.518	28,7	52.616	28,2	35.598	19,1	186.268	100,0	0,9
2001 ⁴	12.581	6,7	32.236	17,2	53.787	28,6	53.197	28,3	36.009	19,2	187.810	100,0	0,8
2002 ⁵	12.602	6,7	32.164	17,1	53.795	28,6	53.230	28,3	36.302	19,3	188.093	100,0	0,8
2003 ⁵	12.644	6,7	32.394	17,1	54.117	28,5	53.946	28,4	36.716	19,3	189.817	100,0	0,9
2004	12.677	6,6	32.580	17,0	54.479	28,4	54.661	28,5	37.159	19,4	191.556	100,0	0,9

¹ Rispetto all'anno precedente.

² La distinzione è possibile solo dal 1994. I dati degli anni precedenti si riferiscono quindi al saldo.

³ I dati relativi all'effettivo di abitazioni nel 1990 sono stati estratti dal censimento federale degli edifici e delle abitazioni. Queste cifre divergono da quelle ottenute partendo dai dati del censimento federale del 1980 e aggiungendo gli aumenti netti annuali.

⁴ Non si tiene conto dei dati del censimento 2000.

⁵ Si tiene conto dei dati del censimento 2000.

Fonte: Statistica delle costruzioni e delle abitazioni, Ustat, Bellinzona.

Il tema

L'analisi

Congiuntura

La ricerca

Libri e riviste

> FORNITURA RAPIDA > MONTAGGIO A DOMICILIO

<http://www.atre.ch>



ATRE

ufficio



6934 Bioggio-Lugano, Tel 091 604 56 51

ATRE, PER UN UFFICIO ARREDATO AD ARTE!