

La congiuntura fino al 2005: i dati annuali sugli alloggi vuoti

Uno sfritto che peggiora, ma resta a livelli molto bassi

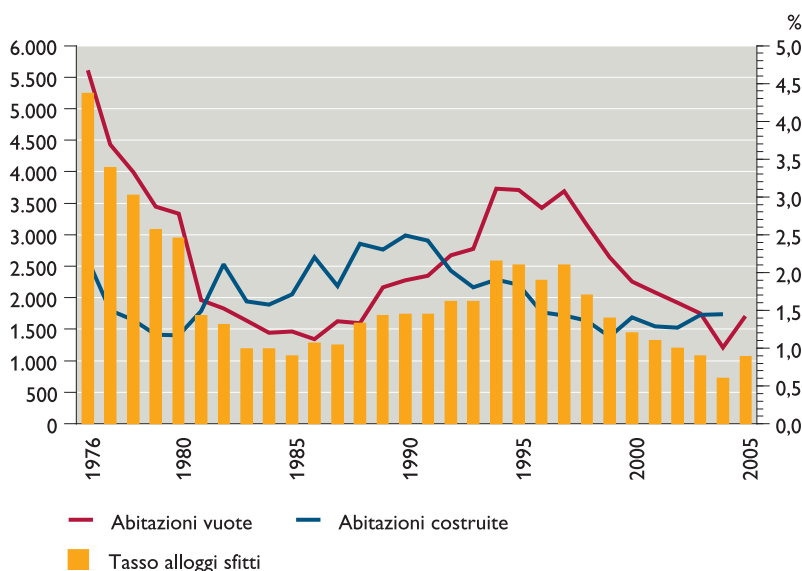
Elio Venturelli, Ustat

Non esiste una relazione lineare tra crescita della domanda di abitazioni e offerta di nuovi alloggi. Vi è infatti una certa rigidità dell'offerta di alloggi nel reagire alla domanda e ciò è dovuto, da un lato, alla durata di vita del bene in questione e, d'altro canto, al fatto che la produzione di nuove abitazioni è sempre minima rispetto all'offerta globale e richiede molto tempo, per motivi d'ordine strutturale e istituzionale. In periodi di forte crescita della popolazione, l'offerta di alloggi segue generalmente con un certo ritardo la domanda, ciò che ha come corollario inevitabile un aumento degli affitti. La stessa rigidità la si osserva in senso inverso, ossia nella riduzione della produzione, di fronte a una contrazione della domanda. I numerosi cantieri attivi alla fine degli anni '80/inizio anni '90 hanno continuato a produrre abitazioni, malgrado l'evidente eccedenza dell'offerta.

L'analisi del livello degli affitti e la loro evoluzione, come pure i dati statistici sullo sfritto, sono gli indicatori usualmente utilizzati per analizzare la relazione tra queste due realtà, una relazione che può essere di equilibrio, di eccedenza (qualora l'offerta superi la domanda) o di tensione (nel caso inverso). Dovesse l'eccedenza perdurare nel tempo, si avrebbero il cosiddetto surriscaldamento del mercato e, in genere, degli interventi di sostegno da parte dell'ente pubblico.

In questo articolo parleremo solo del secondo indicatore, le abitazioni sfitte. I dati sulle pigioni secondo il rilevamento federale del 2003, saranno disponibili solo ad autunno

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



inoltrato e verranno quindi presentati in un prossimo numero di «Dati». La statistica sulle abitazioni vuote è però molto eloquente sulla situazione del mercato dell'alloggio, tanto più che disponiamo dei recentissimi dati del rilevamento relativo alla situazione del 1. giugno 2005.

Il rilevamento sulle abitazioni vuote, offerte sul mercato (v. riquadro metodologico a p. 35), esiste da molti anni. Esso quantifica la discordanza tra l'offerta di abitazioni e la relativa domanda, discordanza che, per certi versi, deve esistere per un corret-

to funzionamento del mercato. Gli esperti dicono che un tasso di abitazioni vuote del 2-3% sia necessario per evitare tensioni sul mercato. Rispetto al rilevamento federale, l'Ustat per il Ticino, grazie a una specifica base legale (v. il riquadro a p. 36), procede a un rilevamento più approfondito. Per il nostro cantone disponiamo quindi di diverse informazioni supplementari (durata dello sfritto, affitto, superficie), ciò che ci permette di meglio analizzare la situazione del mercato dell'alloggio.

«Gli esperti dicono che un tasso di abitazioni vuote del 2-3% sia necessario per evitare tensioni sul mercato.»



Il rilevamento sulle abitazioni vuote nel Cantone Ticino

Come a livello federale, il 1. giugno di ogni anno vengono rilevate le informazioni sulle abitazioni vuote nei comuni ticinesi. A differenza della maggior parte dei cantoni, nei quali i comuni compilano una tabella standard, da trasmettere all'Ufficio federale di statistica, con il numero di abitazioni sfitte (ripartite per numero di locali, separatamente per le case mono e plurifamiliari, le abitazioni costruite negli ultimi due anni, quelle in vendita e quelle in affitto), in Ticino i dati vengono rilevati dall'Ustat secondo le seguenti modalità:

- l'Ustat interpella direttamente le agenzie immobiliari, che gestiscono grossomodo il 30% del parco alloggi cantonale, per ottenere i dati sullo sfitto, mediante un apposito modulo di censimento;
- coinvolge inoltre le cancellerie comunali per l'invio del materiale di censimento agli altri proprietari di stabili con potenziali alloggi vuoti;
- i proprietari inviano direttamente all'Ustat il modulo ricevuto dal comune, debitamente compilato, o l'eventuale certificazione che negli stabili di loro proprietà non vi sono abitazioni vuote;
- l'Ustat memorizza le informazioni e trasmette all'UST i dati richiesti. Elabora e analizza le informazioni supplementari per il territorio cantonale.

Le caratteristiche supplementari raccolte, rispetto al rilevamento federale sono:

per quanto concerne gli edifici:

- il numero di piani,
- l'anno di costruzione,
- l'anno dell'ultima riattazione.

Per quanto riguarda le abitazioni:

- il piano,
- la dimensione della cucina,
- il numero di locali,
- la superficie dell'abitazione,
- la durata dello sfitto,
- l'ammontare dell'affitto mensile netto.

La modalità di rilevamento adottata dall'Ustat, oltre a raccogliere queste importanti informazioni supplementari, permette di escludere dalla statistica le numerose abitazioni considerate vuote dalle cancellerie comunali, ma in realtà già occupate. Circa la metà delle segnalazioni comunali non vengono in effetti confermate come tali dai proprietari.

Cosa si intende per abitazioni vuote?

Ai sensi di questo rilevamento, per abitazioni vuote si intende tutte le case unifamiliari e gli appartamenti, ammobiliati o meno, che soddisfano le condizioni seguenti:

- essere abitabili e non occupate al 1. giugno,
- essere offerte in locazione duratura (tre mesi almeno) o in vendita.

Sono pure da censire le abitazioni di vacanza e le residenze secondarie (vuote), se sono abitabili tutto l'anno e se sono offerte in locazione duratura (tre mesi almeno) o in vendita. Non sono censite:

- le abitazioni affittate o vendute al 1. giugno, ma non ancora occupate,
- le abitazioni situate in edifici destinati alla demolizione o da ristrutturare, come pure gli alloggi di fortuna in baracche,
- le abitazioni (nuove) non ancora ultimate, ossia non ancora abitabili il 1. giugno,
- le abitazioni situate in immobili chiusi su ordine degli uffici tecnici o dei servizi di igiene,
- gli appartamenti (ammobiliati) generalmente non destinati a locazione duratura (tre mesi almeno) e per i quali sono regolarmente prestati determinati servizi quali pulizia, ecc.,
- le abitazioni destinate esclusivamente ad una determinata cerchia di persone (abitazioni di servizio, abitazioni per futuro uso personale, ecc.),
- i locali non adibiti ad uso abitativo o non offerti quali abitazioni (uffici, studi medici, ecc.),
- le abitazioni che costituiscono un'unità con locali artigianali o commerciali,
- le mansarde e i locali separati non dotati di cucina o cucinino,
- le abitazioni di vacanza o residenze secondarie non offerte in locazione duratura (tre mesi) o in vendita.

La tendenza decennale

Il grafico A evidenzia, l'inerzia dell'offerta nel reagire alle mutazioni della domanda di abitazioni. L'eccedenza dell'offerta rispetto ai bisogni, negli anni '70, ha provocato una proporzione di sfitto come mai si era registrata in precedenza. Il tasso di abitazioni vuote ha sfiorato il 5%. Questa eccedenza è poi stata riassorbita nella seconda metà degli anni '70 e durante tutti gli anni '80 il tasso di sfitto si è stabilizzato su valori molto bassi.

E' solo all'inizio degli anni '80 che l'offer-

ta di abitazioni ha ripreso a salire e ha continuato a crescere anche dopo la crisi dell'immobiliare dell'inizio degli anni '90, accentuando ulteriormente l'eccedenza generata da una domanda in piena crisi, conseguenza della bolla speculativa sgonfiatasi repentinamente in seguito ai provvedimenti federali, e di tassi di interesse ipotecari elevatissimi che hanno obbligato molte famiglie a rinunciare ai propri beni immobiliari.

Nel corso dell'ultimo decennio il mercato dell'abitazione ha attraversato una profonda crisi, dalla quale si sta rimettendo

solo ora. C'è voluto un decennio per riassorbire l'eccedenza e solo in questi ultimi anni il tasso di sfitto si situa su valori bassi. Se, da un lato, la domanda di abitazioni da qualche anno ha ritrovato vigore, grazie in particolare alle condizioni favorevoli dei tassi ipotecari, riassorbendo completamente l'eccedenza, l'offerta, per contro, ha continuato a ridimensionarsi fino alla fine del decennio scorso. Solo recentemente gli imprenditori del settore hanno ritrovato l'ottimismo perso, ritornando a investire nell'abitativo.

«C'è voluto un decennio per riassorbire l'eccedenza e solo in questi ultimi anni il tasso di sfitto si situa su valori bassi.»

Rapporto aggiuntivo della Commissione della legislazione sul messaggio 14 gennaio 2003 che postula l'adozione di un decreto legislativo concernente l'allestimento di una statistica sulle abitazioni e sui locali industriali e commerciali vuoti

La Confederazione, già precedentemente sulla base di vecchie disposizioni ed oggi sulla base dell'elenco allegato all'Ordinanza sull'esecuzione di rilevazioni statistiche federali del 30 giugno 1993, obbliga i Cantoni a raccogliere annualmente al 1° giugno i dati sullo sfitto abitativo. Questi dati costituiscono un parametro importante per il mercato della locazione, sia dal profilo dell'analisi del suo stato, sia dal profilo della nascita di diritti individuali garantiti dalla legislazione nazionale. Essi hanno un'importanza rilevante anche per la legislazione di carattere sociale, in specie per quella legata alla promozione di alloggi a pigione moderata, nonché per il settore della pianificazione del territorio.

Dalla creazione dell'obbligo federale, come da direttive nazionali, la rilevazione dei dati è sempre stata eseguita nel nostro Cantone tramite le cancellerie comunali. La qualità dei dati così raccolti ha però sempre posto problemi, tanto da indurre l'autorità cantonale nel 1995 a proporre un nuovo sistema di raccolta. Con il messaggio no. 4394 del 22 marzo 1995 il Consiglio di Stato proponeva infatti al Gran Consiglio l'adozione di un decreto legislativo che ponesse le basi legali per una rilevazione centralizzata ed accurata dei dati sullo sfitto, sia in ambito abitativo che commerciale. L'adozione del decreto era stata raccomandata a suo tempo dall'osservatorio cantonale dell'alloggio, un organismo interdipartimentale istituito nel quadro del Piano cantonale dell'alloggio, il quale aveva individuato nella centralizzazione di questa statistica la soluzione alle lacune, soprattutto qualitative, riscontrate fino a quel momento con la raccolta dei dati affidata alle cancellerie comunali.

Il decreto proposto, adottato dal Gran Consiglio nello stesso anno, è entrato in vigore nel 1995 e ha permesso di raccogliere centralmente i dati presso proprietari ed amministratori per gli anni dal 1995 al 1999. L'esperienza è stata valutata positivamente, sia perché ha permesso di raccogliere più dati che in precedenza, sia perché i nuovi dati sono stati giudicati di buona qualità, contrariamente a quelli raccolti anteriormente dai Comuni.

Senza questa base legale, per l'anno 2000 la raccolta dei dati avrebbe dovuto tornare ad essere eseguita attraverso le cancellerie comunali. A seguito della sovrapposizione dei lavori per il censimento federale decennale, il Ticino ha però chiesto ed ottenuto l'esonero dalla statistica federale delle abitazioni vuote per quell'anno.

Nel 2001, ritornati al sistema tradizionale di raccolta dei dati attraverso le cancellerie comunali, sono riemerse le stesse lacune precedenti al 1995, con dati di cattiva qualità. Da qui la richiesta di rimettere in vigore un decreto simile a quello che ha permesso di raccogliere buoni dati statistici tra il 1995 e il 1999.

A differenza del decreto del 1995, quello qui proposto è di durata illimitata nel tempo. La scelta di presentare un decreto legislativo di durata illimitata si giustifica poiché i motivi alla base della scelta del 1995 di contenerne gli effetti a 5 anni sono ormai superati. Tale limitazione venne infatti introdotta a quel momento non

perché il provvedimento si giustificasse solo per un periodo determinato, ma perché si era convinti che altre disposizioni federali o cantonali ne avrebbero ripresi i contenuti nel corso di un lustro. Ciò non ha però avuto luogo. In particolare, la nuova Legge federale sulla statistica non è mai stata modificata in questo senso, come si poteva ipotizzare a quel tempo, e non costituisce oggi una base legale sufficiente per una simile raccolta dati a tappeto presso proprietari ed amministratori. Nemmeno in Ticino il concetto è stato ripreso nella legislazione cantonale, per esempio nella Legge concernente la banca dati movimento della popolazione del 5 giugno 2000 o nella ventilata Legge cantonale sul registro degli edifici e delle abitazioni di cui il Ticino ancora non dispone.

La Commissione della legislazione, tenuto conto della proposta formulata da alcuni deputati di limitare la portata del decreto legislativo al solo censimento degli alloggi vuoti, come da denominazione ufficiale federale, propone la sua accettazione con la modifica di tale denominazione e con l'esclusione dal suo campo d'applicazione dei locali commerciali, inclusi nel testo proposto dal Consiglio di Stato. Va da sé che per l'allestimento del censimento annuale potranno essere richiesti a proprietari ed amministratori di immobili i dati relativi a quegli oggetti non occupati, la cui destinazione non è ancora stata determinata e che in futuro potrebbero essere utilizzati sia come alloggi sia come locali commerciali (uffici, sedi societarie, ecc.).

In conclusione

- considerata l'importanza di disporre di dati di qualità per questa statistica federale obbligatoria,
- visti i limiti del sistema attuale di raccolta dati e la buona esperienza fatta nel periodo 1995-1999 con il vecchio decreto di durata limitata,
- considerata l'assenza di una collocazione più adeguata in una legge federale o cantonale della base legale qui in discussione,

la Commissione raccomanda l'adozione del decreto legislativo proposto con il testo modificato per i motivi sopra indicati.

Per la Commissione della legislazione:

Manuele Bertoli, relatore

Allidi-Cavalleri (con riserva) - Bobbià -

Carobbio W. - Dafond - Dell'Ambrogio -

Duca Widmer - Genazzi - Ghisletta D. -

Jelmini - Mellini - Pantani - Pedrazzini - Righinetti

Decreto legislativo
concernente l'allestimento di un censimento sulle abitazioni vuote (del 3 novembre 2003)

IL GRAN CONSIGLIO DELLA REPUBBLICA E CANTONETICINO

- visto il messaggio 14 gennaio 2003 n. 5351 del Consiglio di Stato;
- visto il rapporto aggiuntivo 1° ottobre 2003 n. 5351 R agg. della Commissione della legislazione,

decreta:

Art. 1

¹Il Consiglio di Stato fa allestire ogni anno, in collaborazione con i Comuni, un censimento delle abitazioni vuote.

²A tal fine i proprietari e gli amministratori di immobili sono tenuti a informare l'autorità sul numero e sulle caratteristiche delle abitazioni vuote, come pure sulle caratteristiche dell'edificio e su ogni elemento che interessa il censimento.

Art. 2

¹Chiunque in occasione del censimento di cui al presente decreto fornisce intenzionalmente informazioni false e, nonostante diffida, non soddisfa l'obbligo di informare o non lo soddisfa correttamente, è punito con una multa fino a fr. 5.000.--.

²Sono applicabili le norme di procedura previste dalla Legge sulle contravvenzioni del 19 dicembre 1994.

Art. 3

Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, il presente decreto è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi ed entra immediatamente in vigore.¹⁾

Publicato nel BU 2003, 446.

¹⁾ Entrata in vigore: 30 dicembre 2003.



Moreno Colombo*

Consiglierei alle famiglie di calcolare un tasso ipotecario di riferimento del 4%

La crescita del mercato immobiliare in questi ultimi anni è stata essenzialmente propiziata dai tassi ipotecari favorevoli, che hanno sicuramente stimolato la popolazione ticinese a ristrutturare una proprietà di famiglia (nel Mendrisiotto assistiamo con piacere alla "rivitalizzazione" di molti nuclei di paese) come pure a costruire ex-novo.

Parallelamente, il fatto che i costi per le pigioni in questi ultimi anni non siano diminuiti (tranne qualche rara eccezione) ha ulteriormente incentivato gli investimenti immobiliari. Bisogna infatti sottolineare che la Svizzera, nel contesto europeo, risulta essere la nazione con le pigioni più care. Invero, il costo delle abitazioni è aumentato in maniera significativa se si considera anche il costante e, per certi versi preoccupante, aumento delle spese accessorie che ammontano in media a 150 franchi al mese, ovvero ca. il 12,6% dell'affitto lordo.

Molte sono state le famiglie che hanno quindi deciso di edificare in proprio o di acquistare una casa o un appartamento (questi ultimi in PPP fanno registrare una notevole crescita anche nelle zone periferiche).

Anche i problemi e le incertezze legati al futuro del II pilastro fanno sì che molti lavoratori preferiscano prelevare anticipatamente le prestazioni LPP, quali mezzi propri necessari ad accendere un'ipoteca (ca. il 20% del valore dell'immobile) per acquistare, costruire o riattare l'abitazione primaria.

Alcuni di loro potrebbero aver ipotecato negativamente il pro-

prio futuro pensionistico ma questa scelta ha consentito a molte famiglie di migliorare la loro situazione attuale, riducendo prontamente e considerevolmente la voce più onerosa tra le spese di consumo delle economie domestiche. Anche perché un'altra spesa (quella relativa alla cassa malati) sta mettendo a dura prova le già limitate risorse familiari.

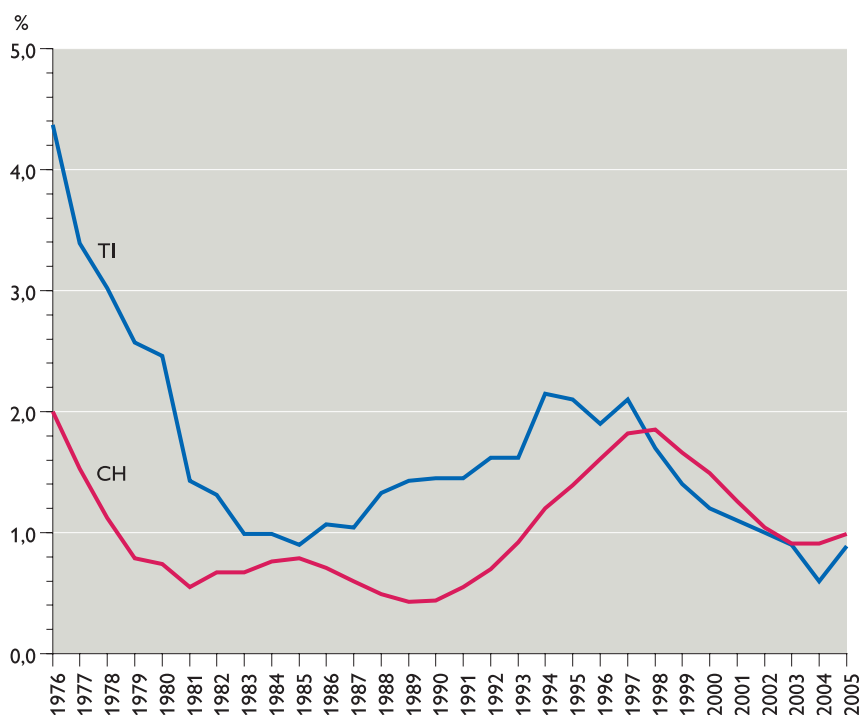
Detto ciò, l'incognita principale è legata al futuro dei tassi ipotecari. In molti indicano che la tendenza al ribasso degli stessi sia ormai giunta al capolinea. Personalmente ritengo che un aumento dei tassi ipotecari sia un'eventualità assai probabile; l'incognita sta nel "quando" e nel "quanto".

In particolare sull'entità di un eventuale aumento è difficile fare previsioni. Non credo comunque che a corto-medio termine si arriverà a toccare nuovamente i picchi raggiunti agli inizi degli anni '90, quando i tassi ipotecari di riferimento erano superiori al 6%. Suggestivo, però, ad ogni famiglia di fare i propri calcoli considerando un tasso ipotecario di riferimento che si situa attorno al 4% è buona cosa e senz'altro un consiglio utile.

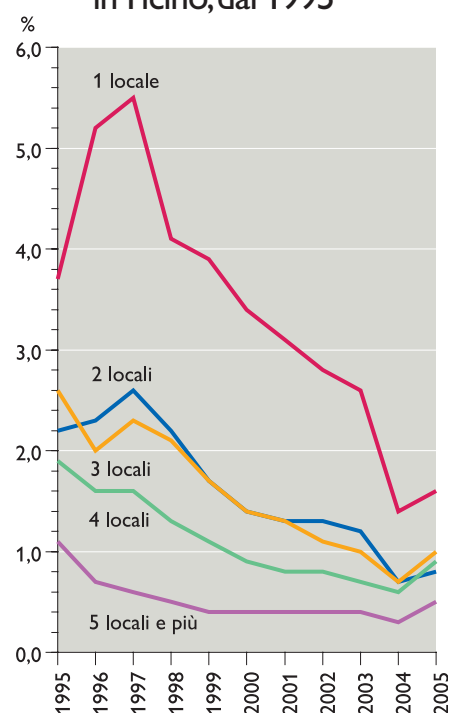
Con il perdurare della situazione sopra evidenziata è lecito inoltre ritenere che gli spazi abitativi nei grandi complessi, costruiti nel boom edilizio degli anni '60-'70, rischiano di presentare un parco alloggi sempre più sfitto.

* Consulente crediti Banca del Gottardo.

B Tasso di abitazioni vuote in Svizzera e in Ticino, dal 1976



C Tasso di abitazioni vuote secondo il n. di locali, in Ticino, dal 1995



1 Abitazioni vuote al 1. giugno 2005, per cantone

	Parco alloggi 31.12.'04	Abitazioni vuote con ...locali							Totale	Di cui				Tasso abitaz. vuote ³
		1	2	3	4	5	6 e +	Mono ¹		Nuove ²	Affitto	Vendita		
Svizzera	3.709.857	3.600	5.358	10.865	10.955	4.247	1.777	36.802	4.146	3.922	29.451	7.351	0,99	
Zurigo	627.402	231	445	1.191	1.643	555	265	4.330	435	1.003	3.478	852	0,69	
Berna	481.284	454	792	1.792	1.511	531	172	5.252	426	473	4.418	834	1,09	
Lucerna	159.986	194	232	364	503	199	60	1.552	75	251	1.346	206	0,97	
Uri	16.367	11	15	49	51	13	11	150	15	9	132	18	0,92	
Svitto	59.093	28	40	102	93	36	11	310	20	46	261	49	0,52	
Obvaldo	17.046	12	20	36	45	14	9	136	22	43	61	75	0,80	
Nidvaldo	17.927	6	18	32	54	12	8	130	6	17	92	38	0,73	
Glarona	19.482	28	67	130	91	62	33	411	124	12	314	97	2,11	
Zugo	46.134	11	13	43	58	32	9	166	12	4	133	33	0,36	
Friburgo	111.706	111	125	286	389	164	47	1.122	125	71	879	243	1,00	
Soletta	115.719	159	298	815	650	220	63	2.205	235	68	1.933	272	1,91	
Basilea città	107.515	257	457	505	270	76	21	1.586	21	18	1.513	73	1,48	
Basilea campagna	123.444	15	51	206	254	87	49	662	109	143	487	175	0,54	
Sciaffusa	35.766	36	48	165	148	79	21	497	79	50	363	134	1,39	
Appenzello Esterno	25.462	44	77	127	133	73	45	499	56	10	376	123	1,96	
Appenzello Interno	6.312	4	5	22	28	14	2	75	6	-	65	10	1,19	
San Gallo	214.040	330	570	891	1.035	427	210	3.463	392	305	2.896	567	1,62	
Grigioni	134.598	129	219	318	329	128	61	1.184	205	156	657	527	0,88	
Argovia	252.215	165	340	955	1.116	610	150	3.336	544	411	2.528	808	1,32	
Turgovia	105.331	155	231	580	621	241	107	1.935	259	77	1.635	300	1,84	
Ticino	191.556	201	259	568	500	94	85	1.707	140	222	1.567	140	0,89	
Vaud	336.870	234	249	481	455	236	136	1.791	330	246	1.212	579	0,53	
Vallese	179.453	406	402	590	576	183	59	2.216	290	192	1.253	963	1,23	
Neuchâtel	83.039	237	208	353	153	54	32	1.037	13	21	997	40	1,25	
Ginevra	210.141	82	89	74	63	46	54	408	51	2	363	45	0,19	
Giura	31.969	60	88	190	186	61	57	642	156	72	492	150	2,01	

¹Case monofamiliari.

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

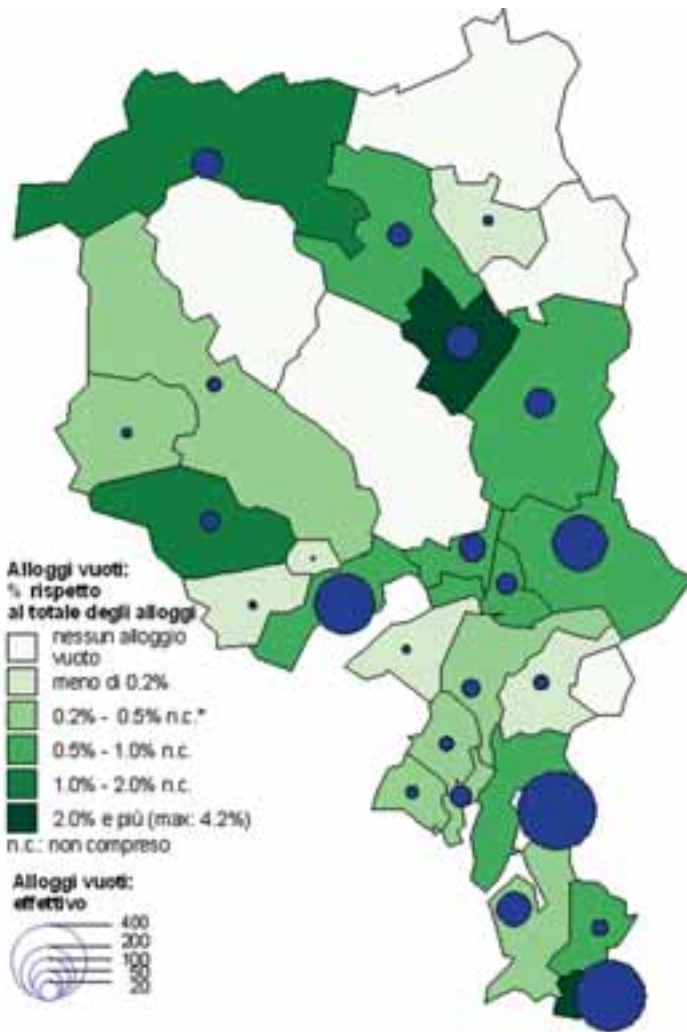
³Percentuale di abitazioni vuote sul totale delle abitazioni.

Stesse tendenze a livello svizzero

Le curve dei tassi di abitazioni vuote relative al Ticino e alla Svizzera (v. graf. B) offrono lo spunto per alcune considerazioni. Fino alla fine degli anni '90, i tassi ticinesi si sono situati sempre su livelli superiori a quelli nazionali. Solo nell'ultimo decennio le due curve si sono avvicinate, quasi a sovrapporsi. Se l'importanza dello sfitto è diversa nelle due realtà, l'evoluzione nel tempo del fenomeno sembrerebbe grossomodo analoga.

In realtà, l'importanza dello sfitto, cioè il suo livello, varia sensibilmente a dipendenza della zona (urbana, periferica, di montagna, ecc.) e quindi, a dipendenza del predominio di determinate tipologie territoriali, i livelli dei tassi possono variare di molto sul territorio elvetico. In genere, nelle zone di montagna o rurali il tasso di abitazioni vuote è modesto e stabile nel tempo. Nelle zone urbane invece, dove il mercato dell'alloggio è molto più vivace, i tassi possono variare fortemente. La tabella 1 mostra le sensibili differenze esistenti tra i vari cantoni. In questo momento, caratterizzato piuttosto da una penuria di abitazioni, i cantoni urbani registrano tassi molto bassi influenzando la curva complessiva in modo determinante. Nei periodi di eccedenza dell'offerta, si verifica il contrario, nel senso che sono ancora i cantoni urbani a influenzare la curva complessiva dello sfitto, in questo caso però nel senso del rialzo dei valori.

Il Ticino si allinea alla tendenza dei cantoni urbani. In questi ultimi anni ha registrato un tasso di alloggi vuoti tra i più bassi della Svizzera. Negli anni '90 invece l'indicatore era ben al di sopra della media nazionale. Non va dimenticato che nel nostro cantone la speculazione immobiliare, in particolare da parte di operatori d'oltre Gottardo (pensiamo al fenomeno delle disdette/vendita), è stata molto forte e ha generato, successivamente, un'eccedenza considerevole. In taluni comuni urbani, ad esempio a Chiasso, in quegli anni addirittura un alloggio su dieci era sfitto.



Le tendenze recenti

Il 1. giugno 2005 vi erano, in Ticino, 1.707 abitazioni vuote, contro le 1.209 dello scorso anno. Dopo quasi un decennio di continue diminuzioni, il numero di abitazioni vuote aumenta, e si tratta di un aumento consistente, pari al 41,2%, anche se il tasso di sfitto si situa ancora su valori molto bassi, pari allo 0,89%, contro lo 0,64% del 2004. E' difficile dire se siamo di fronte a un rovesciamento di tendenza o se, invece, si tratta di un risultato eccezionale. Per il secondo anno consecutivo la costruzione di alloggi si è aggirata attorno alle 1.700 unità. Non ci sembrano questi quantitativi tali da generare un'eccedenza duratura, considerata la situazione di probabile penuria in cui si trovava il mercato dell'alloggio ancora un anno fa. Di queste 1.707

abitazioni vuote, 140 sono case monofamiliari (99 nel 2004) e 1.567 appartamenti (1.110 nel 2004). Complessivamente le abitazioni in vendita erano 140 (108 nel 2004).

Nel nostro cantone, i due terzi circa (il 62,5%) delle abitazioni vuote era di 3-4 locali. Rispetto all'anno precedente sono diminuite di importanza le abitazioni piccole, con meno di 3 locali. Nel 2004 esse rappresentavano ancora il 32,9% di tutto il comparto; quest'anno la loro proporzione scende al 26,9%. L'evoluzione dello sfitto secondo il numero di locali dell'abitazione (v. graf. C) ci permette di meglio capire queste trasformazioni. Il livello dello sfitto è inversamente proporzionale al numero di locali dell'abitazione. Tende verso lo zero per gli appartamenti con 5 e più locali, mentre è sensibilmente più elevato per le piccole abitazioni. Il tasso di sfitto per i monolocali ha addirittura

«Il Ticino si allinea alla tendenza dei cantoni urbani. In questi ultimi anni ha registrato un tasso di alloggi vuoti tra i più bassi della Svizzera.»

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

	1995	1996	1997	1998	1999	2003 ¹	2004	2005	Tasso abitazioni vuote 2005	Effettivo abitazioni al 31.12.04
Regione Tre Valli	239	182	170	191	195	182	170	209	1,06	19.642
Sub-Regione Leventina	84	67	34	97	77	136	127	158	1,91	8.264
Compr. Alta Leventina	17	1	1	4	7	36	35	55	1,76	3.123
Compr. Media Leventina	10	11	1	25	37	43	29	28	0,83	3.361
Compr. Bassa Leventina	57	55	32	68	33	57	63	75	4,21	1.780
Sub-Regione Blenio	30	15	21	18	12	10	11	3	0,06	4.881
Compr. Alta Blenio	5	–	–	2	–	–	3	–	–	1.763
Compr. Media Blenio	22	10	14	10	6	4	5	3	0,18	1.623
Compr. Bassa Blenio	3	5	7	6	6	6	3	–	–	1.495
Sub-Regione Riviera	125	100	115	76	106	36	32	48	0,74	6.497
Regione Locarnese e Vallemaggia	562	525	522	367	341	249	180	330	0,66	50.031
Sub-Regione Sp. Destra	456	432	416	260	230	191	139	254	0,88	28.959
Sub-Regione Gambarogno	36	21	12	22	21	11	8	2	0,04	4.501
Sub-Regione Verzasca	45	55	75	68	60	10	17	41	0,54	7.633
Compr. Verzasca Valle	2	–	–	–	–	–	–	–	–	1.726
Compr. Verzasca Piano	43	55	75	68	60	10	17	41	0,69	5.907
Sub-Regione Melezza	–	4	6	4	7	1	3	3	0,12	2.539
Compr. Centovalli	–	2	–	2	–	1	2	2	0,16	1.267
Compr. Terre Pedemonte	–	2	6	2	7	–	1	1	0,08	1.272
Sub-Regione Onsernone	9	8	4	8	11	30	7	19	1,43	1.330
Sub-Regione Vallemaggia	16	5	9	5	12	6	6	11	0,22	5.069
Compr. Lavizzara	6	–	–	–	–	–	–	–	–	728
Compr. Rovana	–	–	–	–	–	1	–	3	0,49	613
Compr. Fondo Vallemaggia	10	5	9	5	12	5	6	8	0,21	3.728
Regione Bellinzonese	244	316	439	469	332	57	100	222	0,98	22.597
Sub-Regione Bellinzona	205	269	405	434	298	52	86	198	0,99	19.921
Sub-Regione P. Magadino	39	47	34	35	34	5	14	24	0,9	2.676
Regione Luganese	1.918	1.434	1.486	1.171	903	656	349	507	0,7	72.466
Sub-Regione Lugano	1.603	1.183	1.342	1.075	799	588	300	441	0,92	47.712
Sub-Regione V. Lugano	82	87	41	43	41	29	13	26	0,21	12.481
Compr. Veduggio	39	66	31	30	36	13	9	16	0,31	5.190
Compr. Capriasca	39	20	10	12	5	16	4	10	0,16	6.323
Compr. Valcolla	4	1	–	1	–	–	–	–	–	968
Sub-Regione Malcantone	233	164	103	53	63	39	36	40	0,33	12.273
Compr. Alto Malcantone	22	13	4	6	2	9	3	8	0,44	1.811
Compr. Medio Malcantone	67	19	11	6	6	2	6	7	0,2	3.468
Compr. Basso Malcantone	144	132	88	41	55	28	27	25	0,36	6.994
Regione Mendrisiotto	748	971	1.076	959	872	606	410	439	1,64	26.820
Sub-Regione Chiasso	541	722	809	749	680	559	315	355	3,69	9.617
Sub-Regione Mendrisio	194	233	262	207	184	42	86	73	0,48	15.113
Sub-Regione V. Muggio	13	16	5	3	8	5	9	11	0,53	2.090
Cantone	3.711	3.428	3.693	3.157	2.643	1.750	1.209	1.707	0,89	191.556

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 regionali 2001 e 2002, visibilmente gonfiati e che sono stati di conseguenza eliminati dalle serie cronologiche.

	Effettivo abitazioni ¹	Abitazioni vuote ... con locali							Totale	% ²
		1	2	3	4	5	6 e più			
Mendrisio	23.743	46	63	168	129	16	10	432	1,8	
Lugano	75.056	99	86	153	108	33	35	514	0,7	
Locarno	45.326	29	58	102	102	13	20	324	0,7	
Vallemaggia	5.069	0	0	3	3	4	1	11	0,2	
Bellinzona	23.360	15	22	59	97	22	9	224	1,0	
Riviera	5.857	1	3	13	20	1	3	41	0,7	
Blenio	4.881	1	0	2	0	0	0	3	0,1	
Leventina	8.264	10	27	68	41	5	7	158	1,9	
Cantone										
2005	191.556	201	259	568	500	94	85	1.707	0,9	
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

tura superato il 5% nella seconda metà degli anni '90, un livello quindi molto elevato, dovuto a un'eccessiva produzione di questo tipo di abitazione in quel periodo. Malgrado la produzione negli anni seguenti sia calata fortemente (v. graf. C a p. 38), trattandosi di oggetti poco richiesti, c'è voluto un decennio per assorbire l'eccedenza e, oggi giorno, anche questo com-

parto dell'abitativo registra uno sfitto molto basso. Va detto che se, sull'insieme delle abitazioni vuote, aumentano di importanza quelle di grossa dimensione, è pur sempre in questo comparto che vi è la maggiore richiesta ed è qui, come appena detto, che troviamo i livelli di sfitto più bassi.

Le differenze regionali

Il numero di abitazioni vuote è aumentato in tutte e 5 le regioni funzionali del Cantone (v. tab. 2). In taluni casi l'incremento è stato di poche unità, come nel Mendrisiotto dove l'effettivo passa da 410 nel 2004 a 439 nell'anno in corso. In altri casi vi è addirittura un raddoppio delle abitazioni vuote: nel Bellinzonese si passa da 100 unità a 222, nel Locarnese e Vallemaggia da 180 a 330.

In testa alla graduatoria dello sfitto vi è sempre la Regione Mendrisiotto, con un tasso dell'1,66%. La sub-regione di Chiasso è all'origine di questa situazione, con un tasso nel 2005 del 3,69% (3,29 nel 2004). Segue la regione Tre Valli, con un tasso dell'1,06%, influenzato ancora dalla chiusura della Monteforno (Bodio, con un tasso del 7,09% è il comune con la percentuale di vuoto più elevata del Cantone, ma anche Giornico, con il 5,50% o Faido, con il 3,61%). Seguono le regioni Bellinzonese, Luganese e Locarnese, tutte con tassi inferiori all'1%, malgrado i sensibili aumenti del 2005. Anche l'analisi dei singoli comuni di queste tre regioni non mette in evidenza particolari eccedenze, eccezion fatta per Bellinzona che, nel 2005, ha visto quasi triplicare il numero di abitazioni vuote, e il rispettivo tasso passare all'1,91% del 1. giugno di quest'anno. Questa situazione è dovuta con ogni probabilità alla conclusione di grossi edifici abitativi, la cui piena occupazione richiede un certo lasso di tempo.

Uno sguardo più approfondito ai dati ticinesi

Come già detto, la particolare dinamica del mercato dell'alloggio nel nostro Cantone ha indotto il politico a voler approfondire maggiormente l'analisi di questo comparto, monitorando più dettagliatamente l'evoluzione dello sfitto. Con il decreto legislativo del 1995, rinnovato nel 2003, viene deciso di raccogliere una documentazione sistematica sulle abitazioni

foto Ti-press / Samuel Golay



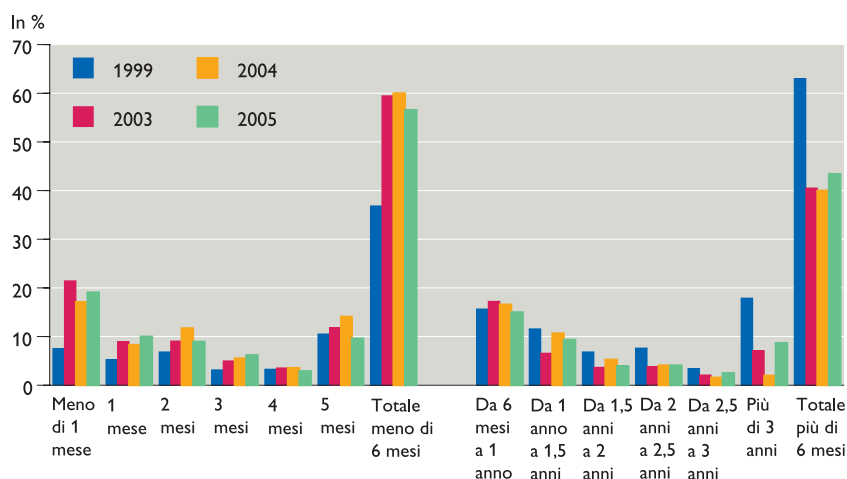
4 Abitazioni vuote e affitto medio secondo la durata dello sfitto ed il numero di locali¹, in Ticino, 1. giugno 2005

	Valori percentuali			Affitto mensile medio in franchi	
	Totale	Meno di 6 mesi	6 mesi o più	Meno di 6 mesi	6 mesi o più
Totale	100,0	100,0	100,0	1.178	1.187
1 locale	12,8	14,6	10,2	649	657
2 locali	15,6	16,8	13,9	844	824
3 locali	32,7	32,2	33,9	1.088	989
4 locali	30,4	30,1	30,8	1.540	1.363
5 locali	5,3	4,4	6,6	1.740	1.906
6 locali e più	2,9	1,8	4,6	2.761	2.704

¹ Sono stati esclusi i casi senza indicazione.

vuote. Il Consiglio di Stato ha attribuito questo compito all'Ustat. Grazie a questa base legale, oltre ai dati previsti a livello federale - abitazioni vuote secondo il numero di locali, il tipo di edificio mono/plurifamiliare, l'epoca recente (ultimi due anni) o meno di costruzione e se si tratta di un'abitazione in affitto o in vendita -, si dispone di numerose utili informazioni supplementari. In questo contributo ci limitiamo a presentare i risultati secondo la durata dello sfitto e l'affitto medio, due aspetti importanti per una valutazione del mercato.

F Proporzione di abitazioni vuote secondo la durata dello sfitto¹, in Ticino, nel 1999, 2003, 2004 e 2005 (situazione al 1. giugno)



¹ Sono stati esclusi i casi senza indicazione.

Vuoto d'assestamento

Da un po' di anni, il vuoto strutturale, quello di almeno 6 mesi per intenderci (si tratta di una nostra definizione), si è ridotto sensibilmente e, dal 2003, si aggira attorno al 40% dello sfitto. Ciò significa che la forte eccedenza degli anni '90 è stata assorbita. Rimangono vuoti quegli appartamenti, concepiti durante il boom, visibilmente inadeguati alle caratteristiche della domanda, vuoti per la loro ubicazione, vuoti per le specifiche caratteristiche. Un quinto di tutti gli appartamenti è sfitto da meno di un mese e il 38% da meno di 3 mesi. Si tratta di una situazione del tutto soddisfacente, che riflette una dinamica conseguente all'immissione sul mercato di un numero cospicuo di nuove abitazioni.

Analizzando i due comparti, cioè il vuoto congiunturale (sfitto inferiore ai 6 mesi) e quello strutturale (v. tab. 4), non si riscontrano sensibili differenze secondo la dimensione dell'abitazione, se non una minore presenza di piccoli appartamenti (1-2 locali) e una maggiore proporzione di abitazioni con 5-6 locali nel comparto "strutturale". Anche per quanto concerne gli affitti medi non si intravedono grosse differenze.

Le abitazioni vuote si concentrano invece in alcune grosse categorie, in funzione dell'anno di costruzione/riattazione dell'edificio nel quale si trovano, e ciò indipendentemente dalla durata dello sfitto (v. tab. 5):

- negli edifici costruiti/riattati prima del 1980

5 Abitazioni secondo la durata dello sfitto e il periodo di costruzione/riattazione¹, in Ticino, 1. giugno 2005

	Totale	Meno di 6 mesi	6 mesi o più
Totale	100,0	100,0	100,0
Prima del 1980	39,5	36,5	43,9
1981-1990	3,2	3,0	3,6
1991-1995	4,9	6,3	3,0
1996-2000	43,3	44,5	41,4
Dopo il 2000	9,0	9,7	8,1

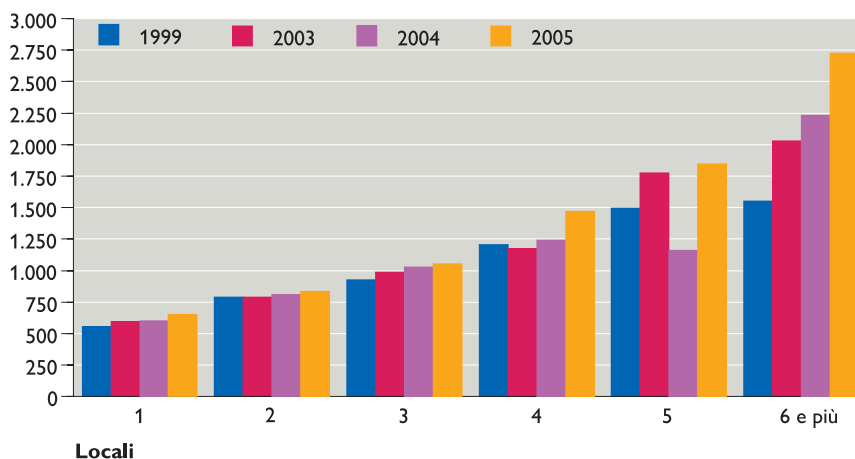
¹ Sono stati esclusi i casi senza indicazione.

«Da un po' di anni, il vuoto strutturale, quello superiore ai 6 mesi per intenderci, si è ridotto sensibilmente e, dal 2003, si aggira attorno al 40% dello sfitto.»

G Affitto medio delle abitazioni vuote secondo il n. di locali, in Ticino, nel 1999, 2003, 2004 e 2005 (situazione al 1. giugno)

- troviamo il 36% di tutte le abitazioni vuote;
- in quelli costruiti nel periodo 1996-2000 ben il 39%;
- infine nelle costruzioni recenti, cioè negli edifici costruiti dopo il 2000 vi è l'8,2% delle abitazioni vuote.

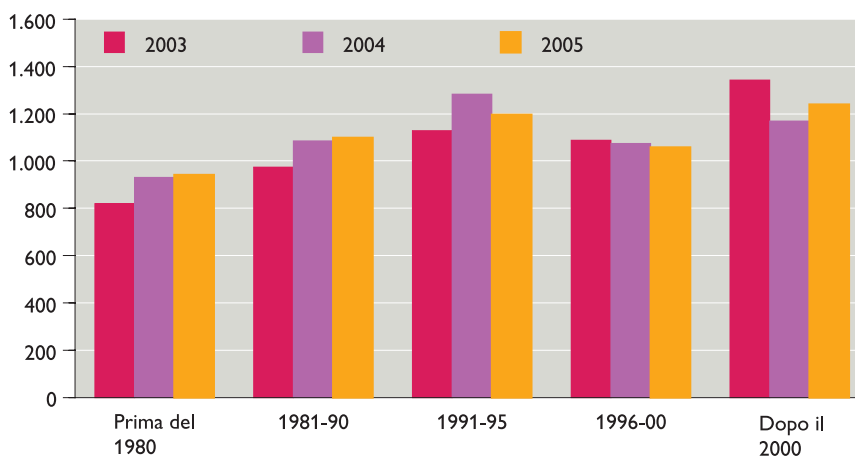
Sono invece poche (7,3%) le abitazioni vuote in edifici costruiti negli anni 1981-'95, una proporzione che non rispecchia l'importanza del relativo parco alloggi. Se, per le abitazioni "vetuste" e per quelle di recente costruzione si possono intuire le ragioni di uno sfruttamento importante, rimane da spiegare la particolare situazione del quinquennio 1996-2000.



H Affitto medio delle abitazioni di 3 locali vuote, secondo il periodo di costruzione/riattazione, in Ticino, nel 2003, 2004 e 2005 (situazione al 1. giugno)

Affitti in crescita? In parte sì

La scarsità di abitazioni adeguate a soddisfare la domanda provoca, abbiamo detto, un aumento delle pigioni. In questo senso, il dato sugli affitti ci aiuta a capire se vi è penuria e pericolo di surriscaldamento del mercato. Il grafico G mostra, in effetti, un graduale aumento degli affitti medi, dal 1999 in poi, indipendentemente dal numero di locali. Gli aumenti più marcati, pur con qualche eccezione, si osservano negli appartamenti di 4 locali e più. Questi aumenti sembrerebbero caratterizzare non solo le abitazioni di recente costruzione/riattazione, ma anche abitazioni costruite in periodi precedenti. Se, per certi comparti, come nel caso delle abitazioni con 3 locali (v. graf. H), i dati sono significativi vista la consistenza dei casi presenti, in altri casi l'esiguità delle situazioni deve indurre alla prudenza. Per questo motivo, nella tab. 6, relativa alla variazione percentuale degli affitti 2004-2005, abbiamo eliminato le situazioni con meno di 10 casi. Possiamo rilevare come per le abitazioni sfitte di 4 locali vi sia stato un aumento dell'affitto medio un po' in tutte le categorie, anche se più marcato nelle costruzioni/riattazioni recenti. In questo caso si potrebbe supporre che la penuria di abitazioni abbia effettivamente fatto lievitare gli affitti. Il fenomeno risulta meno evidente per le altre categorie.



6 Variazione % 2004-2005 dell'affitto medio mensile delle abitazioni vuote secondo il numero di locali e l'anno di costruzione/riattazione, in Ticino

	N.locali					
	1	2	3	4	5	6 e più
Prima del 1980	2,3	-0,4	1,1	15,7
1981-1990	-0,3	-12,2	1,3	3,4
1991-1995	1,7	-14,9	-6,7	20,7
1996-2000	25,2	-5,5	-1,6	24,9	...	3,6
Dopo il 2000	2,2	10,3	6,0	35,9	...	62,5

«Gli aumenti più marcati degli affitti medi, pur con qualche eccezione, si osservano negli appartamenti vuoti di 4 locali e più.»