

Per l'edilizia, il ferragosto continua

Dopo il nuovo boom del 2005, uno sguardo dentro le nostre case

Ustat

I segnali statistici che ci vengono dall'edilizia – e usando questa parola vogliamo qui coprire tanto l'attività di costruzione vera e propria quanto il mercato degli immobili –, ci parlano di un 2005 speciale.

Se prendiamo il valore delle costruzioni nuove, la crescita rispetto all'anno precedente è stata del 16,3% (con un exploit del comparto privato, cresciuto del 25,4%). Gli investimenti globali, con i loro 2,5 mia di fr., sono per la prima volta tornati a superare i livelli del 1990, l'anno che ha preceduto l'inizio della crisi. C'è chi ha corso di più (i comparti "edifici commerciali e empori" e "ristoranti e alberghi" ma anche l'"edilizia abitativa"), chi di meno, ma il ritmo è globalmente sostenuto.

Se dal valore passiamo al numero delle nuove costruzioni, il livello delle percentuali in gioco sale ulteriormente: +39% le abitazioni, +85,7% le plurifamiliari (segno di una ripresa dell'interesse per gli stabili da reddito). Si potrebbe addirittura ipotizzare un prossimo surriscaldamento del settore: i cantieri per l'abitativo ancora aperti a fine anno è da 10 anni che non erano mai stati così numerosi. Nel quadro va tuttavia inserito anche un dato di segno opposto, ovvero il calo del numero delle abitazioni già autorizzate ma la cui costruzione a fine anno era rimasta sulla carta.

In questa prima ricognizione non va trascurato quanto ha fatto vedere il mondo dell'immobiliare, che nel corso del 2005 ha scambiato fondi per un valore complessivo di 2,6 mia di franchi. Di particolare rilievo il comportamento del comparto delle Pro-

prietà Per Piani (PPP), cresciuto l'anno scorso fino al miliardo (+16,5%), e che ha visto raddoppiare in 10 anni il numero di oggetti passati per il mercato.

Ultimo segnale in cifre: al 1. giugno 2006, si sono registrate 1.733 abitazioni vuote, il che rappresenta solo lo 0,9% del parco alloggi disponibile.

Cos'ha dunque di speciale questo 2005? Come ricomporre i diversi tasselli in un quadro coerente? Ripartiamo dalla ripresa. Il 2005 va visto solo come il culmine di un processo in atto da almeno un quinquennio, e nel quale si sono manifestati gli effetti di una lunga incubazione: gli anni dei tassi ipotecari bassi sono riusciti a ridestare l'interesse dei ticinesi per la costruzione, dapprima stimolando la domanda interna, in seguito risvegliando l'ottimismo degli impresari, che per tutti gli anni '90 si erano limitati a leccarsi le ferite inferte dal precedente improvviso crollo del mercato.

In prospettiva, il tasso molto basso di alloggi vuoti (per un mercato privo di tensioni, si ritiene indispensabile uno sfitto al 2-3%) suggerirebbe che la ripresa dell'edilizia avrebbe ancora del pane per i suoi denti, così come lo indicherebbero gli acquisti di terreni edificabili o di immobili da riattare, passibili di trasformarsi in futuri investimenti costruttivi. Il calo delle case rimaste livello di progetto potrebbe però offrirci un diverso punto di vista: qualcuno preferisce frenare, perché il rialzo dei tassi ipotecari che si profila all'orizzonte consiglia prudenza. Se poi prendiamo in considerazione il fatto che il



fabbisogno previsto¹ di residenze primarie per gli anni 2000-2010 è di circa 14.000 abitazioni e che nei primi 5 anni sono già state immesse sul mercato quasi 9.000 abitazioni, pur senza dimenticare il ruolo di volano che possono svolgere le residenze secondarie, se non d'obbligo, la prudenza sembra destinata a far sentire forte la sua voce.

La locomotiva sembra quindi di fronte al dilemma se continuare nella corsa o prendersi una pausa. Di fronte al bilancio fuori del comune del 2005, ci è comunque sembrato indispensabile fare il punto della situazione. Lo facciamo in questo tema in due modi. In una prima parte, ci occupiamo – con il contributo di Tarcisio Cima – di ricostruire nel dettaglio proprio tutti gli elementi che hanno caratterizzato lo scorso anno, e che in sintesi abbiamo appena cercato di richiamare. Nei restanti contributi si prende un po' di distacco dalla stretta attualità (e in effetti si ricorre per lo più ai dati del censimento del 2000), ma proprio perché si vuole da un lato fornire uno sfondo nel quale collocarla, dall'altro mostrare degli aspetti che solo quest'ottica statistica permette di cogliere. La loro ricchezza rende non ridondante un riassunto delle diverse piste seguite.

¹Vedi "Dati, statistiche e società, settembre 2005.



foto TI-press / Carlo Reguzzi

Inquilini e proprietari, anche una questione di qualità (dell'abitare)

In un cantone di inquilini (il 59,5% delle economie domestiche ticinesi viveva nel 2000 in affitto), tenacemente di inquilini (in 30 anni, la percentuale di proprietari è aumentata solo di 2 punti), come si vive (nel senso dell'abitare)? Lisa Bottinelli ha cercato una risposta nei dati dei censimenti degli edifici e delle abitazioni (quello del 2000, ma anche nei tre precedenti), analizzando sia il mondo di chi vive in affitto, sia quello dei proprietari. Complessivamente vivono entrambi in abitazioni consone alla dimensione dell'economia domestica, perché solo una proporzione minima ha un indice di occupazione alto, sinonimo di spazi ristretti. Con l'età, si vive un po' più larghi, mentre un altro "spartiacque" passa per la doppia coppia inquilini/proprietari, svizzeri/stranieri: il 56% dei proprietari svizzeri ha un indice di occupazione bassa (ha più spazio a disposizione), proporzione che scende al 24,4% per gli inquilini stranieri. Conferme ci vengono dai dati sulla superficie che ogni persona ha mediamente a disposizione (un dato purtroppo reso "zoppicante" dal

basso tasso di risposta, solo il 55%). Il primo posto per lo spazio abitabile spetta alle persone sole, specie se proprietarie della loro abitazione e ancor più se anziane. All'estremo opposto, con una superficie pro capite anche cinque volte inferiore, le famiglie numerose in affitto.

A queste differenze "finali" si arriva attraverso l'esame del tipo di abitazione (dalla monofamiliare al palazzone), del numero di locali per abitazione, dei metri quadri, e queste differenze si possono "visualizzare" nel territorio. Possiamo allora richiamare altre due realtà: solo un quarto degli inquilini occupa una casa monofamiliare, mentre hanno una loro casetta il 61% dei proprietari; i centri urbani conoscono una presenza più marcata di inquilini, e hanno in Lugano il loro massimo rappresentante (l'80% delle economie domestiche vive da inquilina).

Tra affitti e proprietà per piani

Presentati, e confrontati, i due attori principali, ci è possibile passare a osservare qualche loro specificità. Per gli inquilini non poteva che essere quella dell'affitto che devono

pagare. Qui ci sono tornati utili non solo i dati del censimento 2000 (analizzati da Elena Sartoris), ma anche quelli dell'indagine che l'Ufficio federale di statistica ha svolto nel 2003 (l'analisi è H.M. Herren). I dati più recenti collocano il Ticino tra i cantoni con gli affitti più bassi: lo sono del 10,6% rispetto alla media nazionale, e superano quelli di soli altri 4 cantoni (Neuchâtel, Giura, Vallese e Uri). Se limitiamo il nostro campo di osservazione all'interno dei confini cantonali, possiamo constatare come le pigioni meno elevate si paghino nell'agglomerato di Chiasso-Mendrisio, quelli di Lugano e Locarno si collocano a livelli sensibilmente più elevati, mentre Bellinzona occupa una posizione intermedia.

Un dato ci offre una visuale sociologica di questa realtà: mentre solo il 48% delle famiglie con figli riesce a pagare una pigione netta (senza spese accessorie) inferiore ai 1.000 fr., il rapporto è del 69% per le coppie senza figli e 76% per le persone sole.

Lo scandaglio all'interno del gruppo dei proprietari di case – anche per accogliere una richiesta della Società impresari costruttori-Sezione Ticino – l'abbiamo indirizzato verso le PPP, con una seconda analisi di Lisa Bottinelli. Ne è emerso un panorama non solo in movimento (lo attesta il raddoppio tra '90 e 2000 delle persone che possedevano una PPP e la forte percentuale di PPP nelle transazioni immobiliari), ma strutturalmente complesso. Delle 34.704 PPP registrate nel 2000, e che rappresentavano il 18,7% delle abitazioni, ben un terzo era infatti adibito a residenza secondaria; le PPP non sono sempre situate nel classico "condominio": ben il 40% è composto di case bifamiliari; i proprietari stranieri e quelli giovani hanno una maggior propensione per questo tipo di proprietà: sono in PPP il 37% degli stranieri proprietari e il 31% dei proprietari con meno di 30 anni. Un ultimo dettaglio territoriale: le PPP utilizzate come residenza primaria si concentrano nella zona urbana del Luganese, mentre i laghi attraggono di più chi usa la PPP come residenza secondaria. ■