

Non si è mai costruito così tanto

Approfondimento sul settore immobiliare ticinese nel 2005



Tarcisio Cima, Ustat

L'andamento del settore immobiliare può essere seguito attraverso numerosi dati statistici ricorrenti che possono essere raggruppati in quattro ambiti attorno ai quali si articolerà la nostra analisi:

1. il valore delle **costruzioni** (nuove o risultato di trasformazioni) realizzate durante l'anno in ogni ambito del genio civile e dell'edilizia, dal settore pubblico e dai privati.
2. Il numero delle costruzioni (nuove o risultato di trasformazioni) relative all'**edilizia abitativa**.
3. Il numero delle **abitazioni vuote** al 1° giugno.
4. Il numero ed il valore delle **transazioni immobiliari**.

Per le informazioni e spiegazioni di natura metodologica, indispensabili al fine di comprendere correttamente il significato di questi dati statistici (eventualmente per non travisarli) rinviamo il lettore al dossier di approfondimento, dedicato proprio al settore immobiliare, apparso su questa rivista giusto un anno fa (settembre 2005), ma anche al sito internet dell'Ustat (sezione "metadati"). A quel medesimo dossier rimandiamo anche per l'analisi retrospettiva di lungo periodo. Con il presente contributo possiamo quindi concentrarci sull'evoluzione recente ed in particolare sui cambiamenti rispetto all'anno precedente (2004). Ricordiamo infine che nel nostro sito internet sono consultabili (e "scaricabili") le tabelle statistiche qui presentate, assieme a numerose altre tabelle, di maggiore dettaglio, sull'argomento.

Il valore delle costruzioni

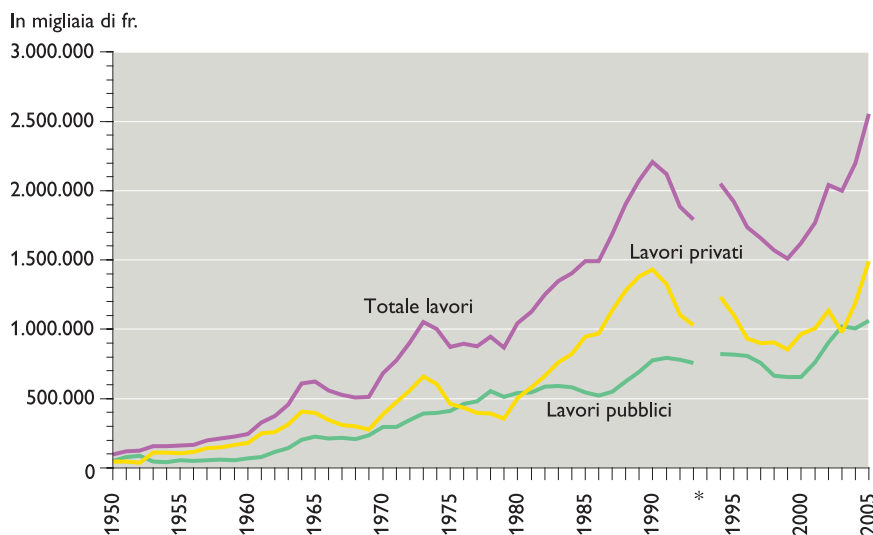
Un anno da record

Non si è mai costruito così tanto, complessivamente, in Ticino, come nel 2005. Non si era mai costruito così tanto in termini nominali (ai prezzi correnti) nemmeno all'apogeo del boom edilizio (1990) quando si raggiunsero i 2,2 miliardi di franchi di investimenti totali. Infatti con il 2005 è stata superata la soglia dei 2,5 miliardi (v. graf. A). Ma non si è mai costruito così tanto nemmeno in termini

reali, anche perché l'indice dei prezzi delle costruzioni durante gli anni '90 ha conosciuto numerose forti diminuzioni (v. tab. 1).

Rispetto al 2004 la crescita del volume complessivo degli investimenti nelle costruzioni (ai prezzi correnti) è stata sostenuta (+16,3%). Già l'anno precedente aveva fatto registrare un aumento significativo (+9,9%). Come illustra ancora il grafico A il percorso che ha portato dal punto più basso (1999) a recuperare la crisi degli anni '90 e poi a supe-

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



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

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 complessivo		Indice ²	
	Strada	Altro genio civile	Edilizia	Totale	Abitazioni	Altri lavori	Totale	Valori nominali	Valori reali	2005=100	Var. % ³
1980	222.747	186.253	132.000	541.000	362.810	139.290	502.100	1.043.100	1.462.878	71,3	...
1981	287.130	136.870	121.000	545.000	406.030	173.970	580.000	1.125.000	1.469.329	76,6	7,38
1982	326.630	139.370	120.000	586.000	478.810	185.190	664.000	1.250.000	1.557.705	80,2	4,81
1983	321.489	144.684	123.000	589.173	495.010	265.580	760.590	1.349.763	1.677.611	80,5	0,26
1984	317.939	141.427	123.000	582.366	578.560	242.510	821.070	1.403.436	1.741.030	80,6	0,19
1985	247.692	164.958	130.472	543.122	662.790	285.460	948.250	1.491.372	1.812.439	82,3	2,08
1986	189.057	189.536	144.736	523.329	710.800	258.542	969.342	1.492.671	1.762.067	84,7	2,95
1987	222.154	192.091	134.214	548.459	820.890	314.326	1.135.216	1.683.675	1.943.966	86,6	2,24
1988	230.017	223.800	170.233	624.050	925.870	352.494	1.278.364	1.902.414	2.110.963	90,1	4,05
1989	280.262	212.267	197.928	690.457	978.340	404.000	1.382.340	2.072.797	2.199.247	94,3	4,58
1990	304.516	235.718	233.150	773.384	977.070	455.602	1.432.672	2.206.056	2.220.459	99,4	5,41
1991	252.956	278.591	261.295	792.842	871.650	455.503	1.327.153	2.119.995	2.102.871	100,8	1,47
1992	198.390	295.134	288.719	782.243	710.720	391.205	1.101.925	1.884.168	1.919.607	98,2	-2,64
1993	200.766	253.641	304.441	758.848	719.933	310.784	1.030.717	1.789.565	1.880.113	95,2	-3,03
1994	192.318	278.980	349.662	820.960	820.336	410.302	1.230.638	2.051.598	2.156.224	95,1	-0,04
1995	231.215	289.744	295.007	815.966	768.499	336.528	1.105.027	1.920.993	2.015.181	95,3	0,19
1996	227.444	270.533	309.693	807.670	614.281	316.124	930.405	1.738.075	1.874.704	92,7	-2,74
1997	211.288	249.702	296.732	757.722	601.370	300.085	901.455	1.659.177	1.845.117	89,9	-3,01
1998	202.418	230.716	231.787	664.921	658.405	245.276	903.681	1.568.602	1.750.390	89,6	-0,34
1999	215.995	220.248	217.855	654.098	612.694	240.981	853.675	1.507.773	1.644.596	91,7	2,31
2000	179.782	284.433	189.956	654.171	663.905	301.484	965.389	1.619.560	1.692.640	95,7	4,37
2001	212.175	380.278	168.911	761.364	685.459	321.501	1.006.960	1.768.324	1.787.620	98,9	3,38
2002	240.107	458.705	207.399	906.211	784.425	352.533	1.136.958	2.043.169	2.089.392	97,8	-1,15
2003	285.181	494.424	238.947	1.018.552	752.389	226.913	979.302	1.997.854	2.072.752	96,4	-1,43
2004	308.647	417.315	280.650	1.006.612	891.492	297.744	1.189.236	2.195.848	2.245.227	97,8	1,47
2005	221.534	575.259	265.602	1.062.395	1.144.360	347.196	1.491.556	2.553.951	2.553.951	100,0	2,25

¹ Compresi i lavori di manutenzione.

² Indice dei prezzi della costruzione della contabilità nazionale

³ Rispetto all'anno precedente

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

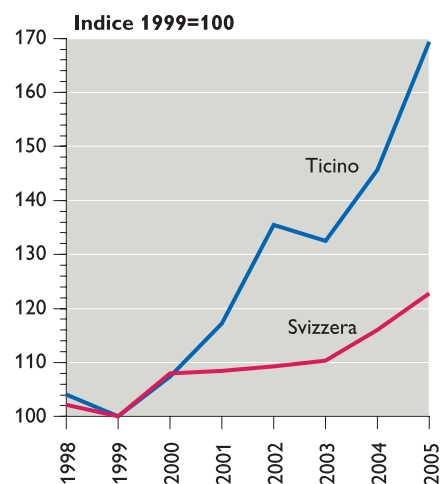
rare i momenti di massima espansione del passato, è iniziato nel 2000; ha subito una leggera flessione nel 2003 e si è fatto più risolutivo nel corso degli ultimi due anni.

Il Ticino sta dunque diventando "terra di costruttori"? Non esageriamo. Il percorso ticinese recente si iscrive in un contesto di buona congiuntura edilizia che caratterizza l'insieme della Svizzera e la maggior parte dei suoi cantoni a partire dall'inizio del nuovo millennio (v. tab. 2 e graf. B). Certo in Ticino la progressione è stata molto più sostenuta ed il suo volume di investimenti ha raggiunto nel 2005 una quota proporzionale rispetto al totale nazionale (5,1%) sensibilmente più elevata del suo peso demografico (4,3%).

Non ha mai costruito così tanto l'ente pubblico (nelle sue diverse articolazioni isti-

tuzionali), ma sono soprattutto i **privati** a non aver mai costruito così tanto come nel 2005. Infatti la progressione rispetto al 2004 è stata tutto sommato modesta per i lavori pubblici (+5,5%), mentre è stata esplosiva per i lavori privati (+25,4%). Nella tabella 3, che illustra quanto appena detto, abbiamo rinunciato (come del resto già lo scorso anno) a presentare la disaggregazione dei dati relativi ai lavori pubblici tra i livelli istituzionali (Confederazione, Cantone, Comuni). La nostra statistica considera il *committente* formalmente responsabile di un investimento e la ripartizione viene fatta al lordo dei sussidi (versati o ricevuti) previsti tra un livello istituzionale e l'altro. I risultati non possono quindi rispecchiare la spesa d'investimento effettiva di ciascun ente, quale risulta ad

B Investimenti nelle costruzioni in Svizzera e in Ticino, dal 1998



«Sono soprattutto i privati a non aver mai costruito così tanto come nel 2005.»

2 Investimenti nella costruzione¹ realizzati nel 2005 (in mio. di fr. a prezzi correnti), per cantone, in Svizzera

	Valori assoluti	Valori %	Variazione % ²
Svizzera	49.661	100,0	5,8
Zurigo	9.033	18,2	-1,7
Berna	5.272	10,6	6,4
Lucerna	2.042	4,1	-6,5
Uri	412	0,8	14,2
Svitto	962	1,9	5,4
Obvaldo	276	0,6	16,5
Nidvaldo	366	0,7	9,9
Glarona	185	0,4	-14,7
Zugo	932	1,9	-12,9
Friburgo	1.553	3,1	5,3
Soletta	1.216	2,4	-7,7
Basilea Città	1.225	2,5	16,6
Basilea Campagna	1.716	3,5	15,3
Sciaffusa	377	0,8	5
Appenzello Esterno	231	0,5	-3,8
Appenzello Interno	82	0,2	-15,2
San Gallo	2.549	5,1	5,8
Grigioni	1.929	3,9	-7
Argovia	3.539	7,1	7,3
Turgovia	1.349	2,7	9,5
Ticino	2.554	5,1	16,3
Vaud	3.716	7,5	10,9
Vallese	1.967	4	6,8
Neuchâtel	759	1,5	-0,1
Ginevra	3.374	6,8	35,8
Giura	385	0,8	-9,7
Non ripartibili	1.659	3,3	18,9

¹ Compresi i lavori pubblici di manutenzione.

² Rispetto all'anno precedente.

Fonte: Statistica delle costruzioni e delle abitazioni, Ufficio federale di statistica, Neuchâtel.

esempio dai conti pubblici. Si può comunque dire, in termini grossolani, che tra il 2004 e il 2005 è diminuito l'investimento complessivo di Comuni e Cantone, mentre è aumentato in modo impressionante (oltre il 50%), raggiungendo cifre assolute mai viste in passato, l'investimento della Confederazione. La spiegazione del fenomeno è presto trovata: i lavori per la realizzazione della tratta ticinese di Alptransit, che ormai girano a pieno regime.

Non si è mai investito così tanto nell'**edilizia**, ma nemmeno nel **genio civile**. Rispetto al 2004 l'aumento in cifre assolute riguarda soprattutto - come è logico che sia dato il suo preponderante peso proporzionale - l'edilizia (+ 247 milioni di franchi), mentre in termini relativi la variazione è molto simile fra i due generi di costruzione (+16,8% per l'edilizia; +15,3% per il genio civile). Sul medio periodo i due comparti, pur avendo andamenti puntualmente differenziati, mantengono sostanzialmente stabile il rispettivo peso proporzionale (2/3 edilizia, 1/3 genio civile (v. tab. 4 e graf. D).

Non si è mai investito così tanto in **nuove costruzioni** (+29,0% rispetto al 2004), mentre i lavori di trasformazione (ristrutturazione, ampliamento di opere esistenti, com-

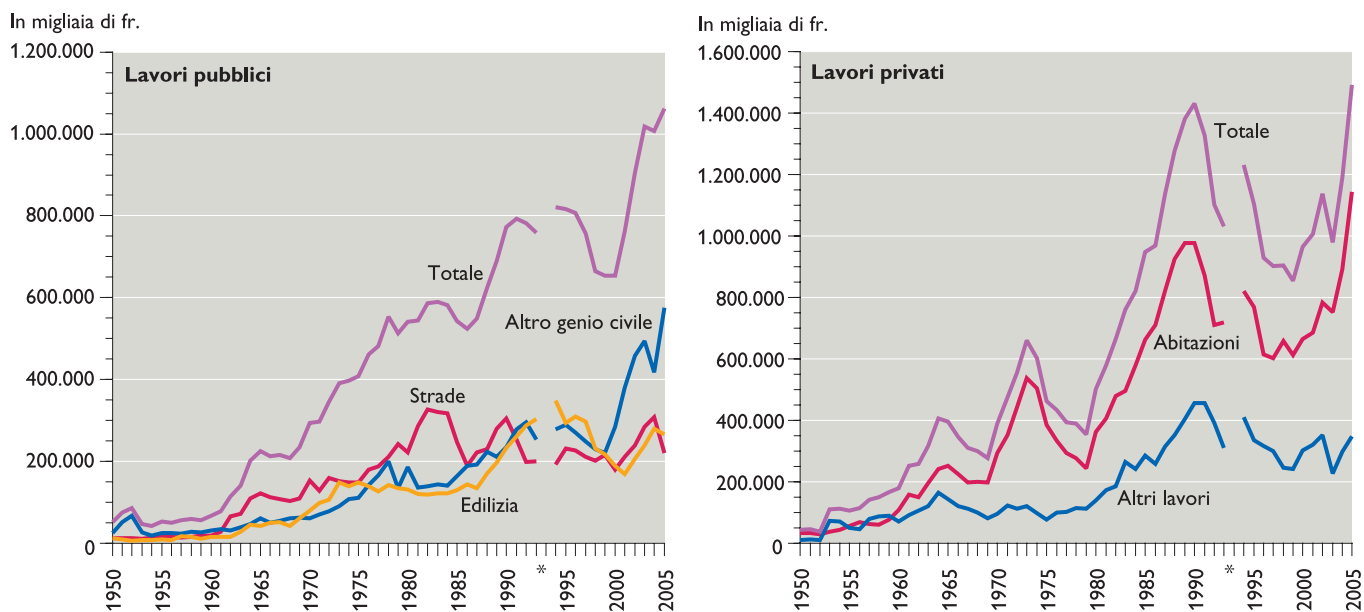
3 Valore delle costruzioni (in 1.000 fr.), secondo il committente, in Ticino, dal 1998

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Var. % 2004-2005
Lavori pubblici	664.921	654.098	654.171	761.364	906.211	1.018.552	1.006.612	1.062.395	5,5
di cui manutenzione	47.893	56.543	57.985	51.957	57.281	50.794	50.016	58.640	17,2
Lavori privati	903.681	853.675	965.389	1.006.960	1.136.958	979.302	1.189.236	1.491.556	25,4
Economie domestiche	601.948	573.366	612.153	604.630	689.654	607.011	685.079	848.412	23,8
Società di costruzioni ¹	129.572	102.254	97.811	92.075	124.596	93.138	134.003	150.259	12,1
Altre imprese	172.161	178.055	255.425	310.255	322.708	279.153	370.154	492.885	33,2
Totale generale	1.568.602	1.507.773	1.619.560	1.768.324	2.043.169	1.997.854	2.195.848	2.553.951	16,3

¹ Le società di costruzioni comprendono gli istituti d'investimento, le società immobiliari e le cooperative di costruzione.

«I lavori per la realizzazione della tratta ticinese di Alptransit girano a pieno regime.»

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



* Rottura di serie (1993-1994).

4 Investimenti nella costruzione¹ (in mio. di fr.), secondo il genere di costruzione, in Ticino, dal 1998

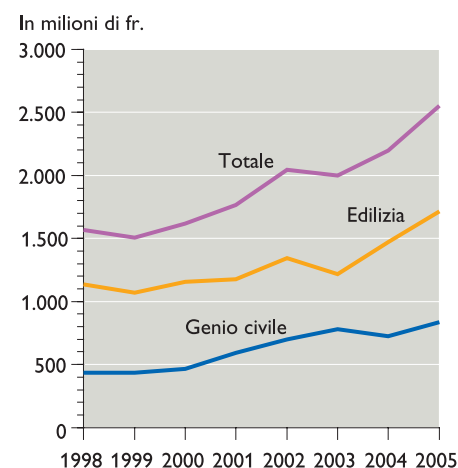
	Genio civile		Edilizia		Totale	
	Ass.	Var. % ²	Ass.	Var. % ²	Ass.	Var. % ²
1998	433	-6,0	1.135	-5,2	1.569	-5,5
1999	436	0,7	1.072	-5,6	1.508	-3,9
2000	464	6,4	1.155	7,8	1.620	7,4
2001	592	27,6	1.176	1,8	1.768	9,2
2002	699	18,0	1.344	14,3	2.043	15,5
2003	780	11,6	1.218	-9,4	1.998	-2,2
2004	726	-6,9	1.470	20,7	2.196	9,9
2005	837	15,3	1.717	16,8	2.554	16,3

¹ Compresi i lavori pubblici di manutenzione.

² Rispetto all'anno precedente.

Fonte: Statistica delle costruzioni e delle abitazioni, Ufficio federale di statistica, Neuchâtel.

D Investimenti nella costruzione¹ secondo il genere di costruzione, in Ticino, dal 1998



¹ Compresi i lavori pubblici di manutenzione.

presi i lavori pubblici di manutenzione) sono addirittura, seppur di poco, regrediti (-1,5%). A questo proposito, ripercorrendo l'evoluzione dell'ultimo decennio (v. graf. E) ci si rende conto che la ripresa del volume complessivo delle costruzioni avviatasi nel 2000 è dovuta interamente alle nuove costruzioni, poiché gli interventi di trasformazione sono rimasti nel frattempo molto stabili. Nel perio-

do immediatamente precedente questi ultimi erano addirittura in cifre assolute più elevate delle nuove costruzioni, assumendo così un ruolo anticiclico. Tutto ciò è molto logico: il fabbisogno, ma anche le possibilità, di trasformazione sono fisicamente delimitati dall'entità del patrimonio costruito esistente e sono quindi tendenzialmente più stabili e meno soggette alle fluttuazioni congiuntura-

li. L'espansione, ma anche la regressione, del volume complessivo delle costruzioni sono invece determinate dall'andamento delle nuove costruzioni.

I privati non hanno mai investito così tanto come nel 2005 nell'**edilizia abitativa**. In questo settore, che rimane l'asse portante ed il motore dell'immobiliare e che analizzeremo più da vicino nel prossimo capitolo dal

«I lavori di trasformazione hanno svolto un ruolo anticiclico.»

5 Investimenti nella costruzione (in 1.000 fr.), secondo il tipo di committente e il tipo di opera, in Ticino, dal 1998

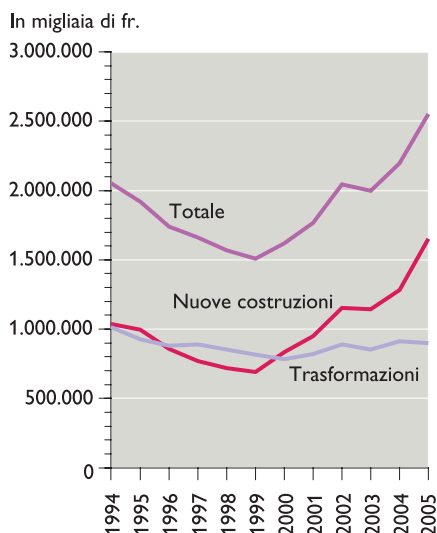
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Var. % ¹
Lavori pubblici	664.921	654.098	654.171	761.364	906.211	1.018.552	1.006.612	1.062.395	5,5
Strade	188.733	200.156	163.280	196.927	221.513	269.600	292.863	218.819	-25,3
Strade nazionali	64.901	58.801	52.242	75.774	99.914	117.616	116.302	78.308	-32,7
Strade cantonali	95.867	97.325	75.851	80.767	77.724	68.724	99.651	71.948	-27,8
Strade comunali	22.207	34.964	27.763	32.397	35.765	61.990	56.579	43.524	-23,1
Altre costr. stradali	5.758	9.066	7.424	7.989	8.110	21.270	20.331	25.039	23,2
Altre infrastrutture	14.958	18.859	18.619	22.483	29.708	34.902	26.367	30.770	16,7
Trasporti e comunicazioni	41.743	55.708	144.044	224.066	342.363	337.478	296.850	454.492	53,1
Scuola e ricerca	46.294	40.062	33.887	23.613	45.607	53.029	74.690	52.958	-29,1
Chiese, costruzioni culturali	18.336	11.620	12.484	9.775	9.841	18.090	22.386	19.747	-11,8
Installazioni sportive	22.947	24.883	28.041	30.522	24.556	35.999	43.159	19.369	-55,1
Salute	16.477	16.176	28.307	20.297	24.998	17.407	11.132	22.166	99,1
Approvv. d'acqua	43.596	25.597	19.670	14.494	14.410	59.025	20.977	19.341	-7,8
Evac. tratt. acque luride	94.562	84.691	72.754	81.509	46.125	42.302	51.451	43.355	-15,7
Correzioni corsi d'acqua	8.082	4.068	5.492	8.525	12.112	11.964	12.908	13.424	4,0
Smaltimento rifiuti	4.239	2.408	5.938	8.629	3.434	3.862	7.680	5.013	-34,7
Opere difesa nazionale	15.159	12.486	10.241	9.750	5.052	4.284	9.687	26.760	176,2
Edifici amm., uffici	35.602	43.658	12.922	15.990	34.227	31.142	45.866	46.853	2,2
Case per persone anziane	3.831	7.030	8.367	2.116	5.075	3.741	3.468	5.063	46,0
Altri lavori pubblici	62.469	50.153	32.140	40.711	29.909	44.933	37.112	25.625	-31,0
<i>Manutenzione</i>	<i>47.893</i>	<i>56.543</i>	<i>57.985</i>	<i>51.957</i>	<i>57.281</i>	<i>50.794</i>	<i>50.016</i>	<i>58.640</i>	<i>17,2</i>
Lavori privati	903.681	853.675	965.389	1.006.960	1.136.958	979.302	1.189.236	1.491.556	25,4
Edilizia abitativa	658.405	612.694	663.905	685.459	784.425	711.276	891.492	1.144.360	28,4
Case monofamiliari	352.566	362.980	384.970	394.071	400.822	356.752	423.521	518.889	22,5
Altri edifici abitativi	305.839	249.714	278.935	291.388	383.603	354.524	467.971	625.471	33,7
Scuola e ricerca	13.835	13.039	32.143	23.750	12.084	6.035	8.928	11.618	30,1
Chiese, costr. culturali	6.482	7.800	11.006	13.498	6.564	6.534	8.008	2.880	-64,0
Installazioni sportive	12.650	10.366	15.191	12.450	15.772	10.490	8.411	7.426	-11,7
Salute	25.468	12.665	9.259	11.100	11.125	10.075	5.780	18.667	223,0
Trasporti e comunicazioni	3.443	7.346	10.109	15.877	10.338	13.752	8.483	26.714	214,9
Elettricità, reti distribuzione	11.191	9.291	9.108	7.755	9.607	5.804	6.635	8.058	21,4
Agricoltura e selvicoltura	8.079	11.596	9.052	4.393	9.095	9.574	13.188	12.338	-6,4
Industria, servizi	146.136	156.902	196.018	221.810	266.593	189.564	223.481	256.383	14,7
Officine, fabbriche	52.681	72.480	102.589	108.230	80.317	41.252	53.967	59.079	9,5
Capannoni, depositi	18.896	16.008	6.925	18.082	40.459	29.471	17.494	14.865	-15,0
Edifici amm., uffici	45.580	36.093	34.681	43.348	68.124	57.311	73.885	62.138	-15,9
Edifici comm., empori	11.523	13.084	22.686	20.637	41.636	41.248	55.055	95.596	73,6
Ristoranti, alberghi, altro	14.778	16.408	21.889	26.231	34.481	19.437	13.701	23.606	72,3
Altri industria e servizi	2.678	2.829	7.248	5.282	1.576	845	9.379	1.099	-88,3
Altri lavori privati	17.992	11.976	9.598	10.868	11.355	16.198	14.830	3.112	-79,0
Totale generale	1.568.602	1.507.773	1.619.560	1.768.324	2.043.169	1.997.854	2.195.848	2.553.951	16,3

¹ Rispetto all'anno precedente.

Fonte: Statistica delle costruzioni e delle abitazioni, Ufficio federale di statistica, Neuchâtel.

Altre tabelle sono disponibili nel menu " Dati " sul sito www.ti.ch/ustat

E Investimenti nella costruzione (in 1.000 fr.), secondo il tipo di lavori, in Ticino, dal 1994



punto delle unità abitative realizzate, la progressione rispetto al 2004 ha raggiunto quasi il 30% ed il volume degli investimenti in cifre assolute è quasi raddoppiato rispetto al 1999 (v. tab. 5). L'aumento è stato più vistoso nel comparto degli edifici plurifamiliari (+33,7), ma assai rilevante anche per le case monofamiliari (+22,5).

I dati disaggregati per tipo di opera presentati nella tabella 5 invoglierebbero a proporre ulteriori commenti. Ci tratteniamo tuttavia poiché senza un'analisi approfondita le nostre deduzioni e conclusioni sarebbero poco fondate e quindi poco attendibili. Ci limitiamo qui a segnalare la buona progressione (+14,7%) del comparto raccolto nella voce "Industria e servizi" che rispecchia lo sforzo di ammodernamento e di estensione della base immobiliare dell'apparato produttivo ticinese.

Il fattore propulsivo dei **lavori pubblici** non è più venuto, come fu il caso in passato, dal settore delle costruzioni stradali, che ha anzi registrato un significativo arretramento rispetto al 2004 in tutte le sue componenti (strade nazionali, cantonali, comunali). L'asse portante dei lavori pubblici rimane comunque ben saldo nell'ambito delle infrastrutture per le comunicazioni. Non più quelle stradali ma - proprio in corrispondenza con il cambiamento di secolo - quelle ferroviarie. È l'effetto della costruzione della tratta ticinese di Altransit, cui si è già accennato.

6 Investimenti nella costruzione¹ progettati nel 2006 (in mio. di fr. a prezzi correnti), per cantone, in Svizzera

	Valori assoluti	Valori %	Variazione % ²
Svizzera	54.188	100	7,1
Zurigo	9.312	17,2	2,9
Berna	6.340	11,7	5,4
Lucerna	2.122	3,9	7,8
Uri	576	1,1	23,7
Svitto	1.179	2,2	4,2
Obvaldo	407	0,8	51
Nidvaldo	282	0,5	-14,9
Glarona	197	0,4	-3,9
Zugo	1.061	2	6,9
Friburgo	1.724	3,2	8,2
Soletta	1.304	2,4	22,5
Basilea Città	1.322	2,4	29,8
Basilea Campagna	1.652	3	4,5
Sciaffusa	378	0,7	1,9
Appenzello Esterno	305	0,6	30
Appenzello Interno	57	0,1	0,3
San Gallo	2.804	5,2	5,8
Grigioni	2.381	4,4	28,1
Argovia	3.655	6,7	-1,1
Turgovia	1.356	2,5	-9
Ticino	4.060	7,5	28,7
Vaud	4.054	7,5	0,4
Vallese	2.182	4	22,1
Neuchâtel	732	1,4	-7,3
Ginevra	3.027	5,6	12,4
Giura	336	0,6	-2
Non ripartibili	1.384	2,6	-20,8

¹ Compresi i lavori pubblici di manutenzione.

² Rispetto all'anno precedente.

Fonte: Statistica delle costruzioni e delle abitazioni, Ufficio federale di statistica, Neuchâtel.

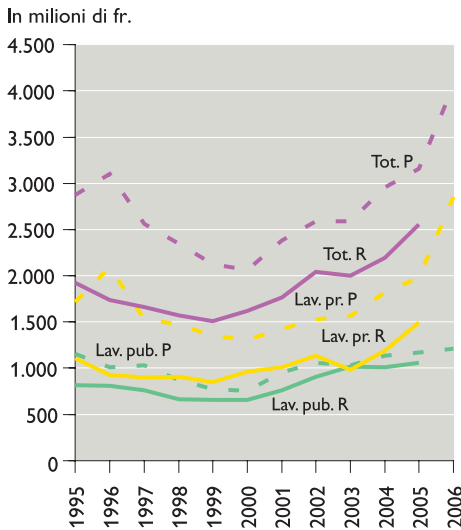
Prospettive per il 2006

Lo stesso rilevamento statistico, condotto su scala nazionale, dal quale traiamo i dati annuali - che abbiamo appena commentato - sulle costruzioni realizzate, produce anche la statistica degli investimenti progettati (previsti) per l'anno successivo. E questo ad ogni livello di disaggregazione (per tipo di committente, per genere di costruzione, per tipo di opera, ecc.) di cui è oggetto il dato sugli investimenti realizzati. Con ogni evidenza questi dati - come ogni dato di previsione o che voglia registrare le "intenzioni" per il futuro - sono meno attendibili dei precedenti, che vogliono misurare a posteriori quanto è già

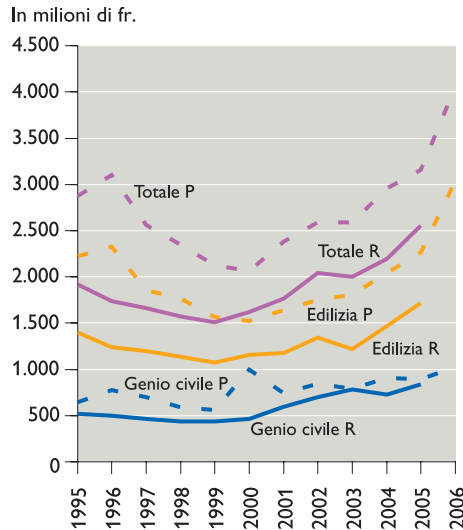
avvenuto, già essi peraltro soggetti a numerose limitazioni. Se, per queste ragioni, le cifre assolute sugli investimenti progettati - sistematicamente e sensibilmente superiori rispetto ai volumi poi effettivamente realizzati - sono poco significative, la variazione da un anno con l'altro sono sicuramente utili ed interessanti quale indicatore delle prospettive a breve termine del settore delle costruzioni e dei suoi principali comparti.

Orbene, stando alle cifre sugli investimenti progettati per il 2006 in Ticino si può essere portati a pensare che anche il prossimo anno il commento sull'evoluzione del settore potrà essere scritto all'insegna del tormentone "Non si era mai costruito così tan-

F Lavori realizzati (R) e progettati (P), per tipo di committente, in Ticino, dal 1995



G Lavori realizzati (R) e progettati (P), per genere di costruzione, in Ticino, dal 1995



In definitiva, dal confronto evolutivo tra investimenti progettati e investimenti effettivamente realizzati si possono dedurre due indicazioni di prospettiva per il 2006:

1. la probabilità che continui il movimento di crescita moderata del volume dei lavori pubblici, grazie alla tenuta delle opere del genio civile (realizzazione di Alptransit e avvio dei grandi cantieri stradali del Luganese);
2. la possibilità che si verifichi un nuovo consistente balzo in avanti dei lavori privati grazie al rinnovato dinamismo dell'edilizia, in particolare di quella abitativa.

to in Ticino...". Vedremo.

Infatti, se a livello svizzero (v. tab. 6) gli investimenti progettati nel 2006 sono del 7,1% superiori rispetto a quelli che erano stati progettati nel 2005, per il Ticino la medesima percentuale si avvicina al **30%**.

Nei due grafici F e G mettiamo a confronto l'evoluzione dal 1998 del dato sugli investimenti progettati con quello sugli investimenti effettivamente realizzati il medesimo anno, disaggregandolo per tipo di committente (v. graf. F) e per genere di costruzione (v. graf. G). Da ambedue i grafici si può dedurre che esiste una relazione, non preci-

sa ma significativa tra le due grandezze. Si constata anche che la differenza in termini assoluti tra i lavori progettati e quelli realizzati è molto meno marcata per i lavori pubblici e per il genio civile (ritenuto che una parte maggioritaria delle opere di genio civile è di competenza dell'ente pubblico) rispetto a quanto non lo sia per i lavori privati e per l'edilizia. Ciò è la logica conseguenza del fatto che la spesa pubblica è maggiormente sottoposta a vincoli di pianificazione temporale, le previsioni di investimento sono più facili da esplicitare e quindi da misurare statisticamente.

Concludiamo osservando che eravamo arrivati alle medesime indicazioni di favorevole prospettive per il 2006 commentando i risultati per il 2005 di un altro rilevamento statistico ricorrente: quello relativo al numero ed al valore delle nuove domande di costruzione inoltrate (vedi comunicato Ustat N. 2006.13 del 16 marzo 2006); un rilevamento che pure fornisce attendibili indicazioni sulle intenzioni e sulle prospettive di investimento nelle costruzioni a breve-medio termine. Orbene in quella sede avevamo constatato che il valore complessivo delle domande di costruzione del 2005 era aumentato del 14,0% rispetto al 2004. ■

foto: tipress / Francesca Agosta



Un anno eccezionale

Nel corso del 2005 l'effettivo delle abitazioni ("parco alloggi") del cantone si è accresciuto di **2.417** unità portandosi a fine anno a quasi 194.000 unità (dato complessivo, comprensivo delle residenze secondarie), pari ad un'abitazione ogni 1,6 abitante. Si tratta di un aumento netto che si situa ancora ben al di sotto dei livelli record raggiunti tra il 1998 e il 1991, quando si sfiorarono aumenti annui di 3.000 unità. Ma è comunque un risultato eccezionale se confrontato con la media degli aumenti intervenuti tra il 1996 e il 2002 (1.606 unità) e quelli, appena un po' più sostenuti, del 2003 (1.724) e del 2004 (1.739).

L'aumento netto è il risultato che si ottiene sommando alle abitazioni realizzate in edifici (monofamiliari, plurifamiliari o altri edifici) di nuova costruzione, il saldo tra le abitazioni create e quelle soppresse nell'ambito di trasformazioni di edifici esistenti e sottraendo le (poche) abitazioni relative ad edifici demoliti.

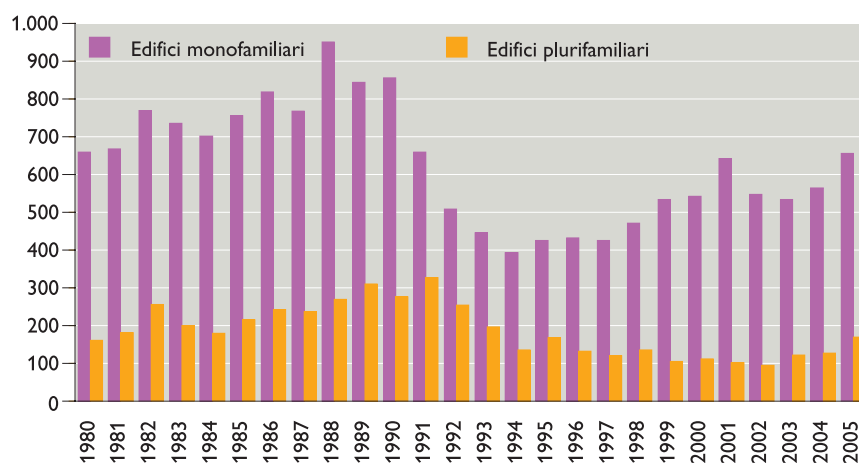
La Tabella 1, come pure i grafici A e B, restituiscono l'origine e quindi le componenti principali dell'aumento netto e suggeriscono alcune considerazioni. Si rileva in primo luogo che la produzione di nuovi **edifici monofamiliari** (e quindi, per definizione le nuove abitazioni in edifici monofamiliari) nel 2005 è stata di 656 unità, cioè un centinaio di più rispetto al 2004. Sul lungo periodo (v.graf. B) la produzione di case monofamiliari si conferma come lo "zoccolo duro" dell'abitativo ticinese; ha subito un significativo ridimensionamento con la crisi dei primi anni '90, ma dal 1995 in poi ha ripreso il suo cammino tranquillo, solo leggermente ma stabilmente in crescita.

Ben più movimentata risulta la produzione di nuovi **edifici plurifamiliari** e quindi di abitazioni in nuovi edifici plurifamiliari. Per il 2005 spicca non tanto l'aumento degli edifici terminati, comunque considerevole (+32,8% rispetto al 2004), quanto l'aumento delle abitazioni complessivamente in essi create. Se infatti dopo il 1998 la produzione annuale di

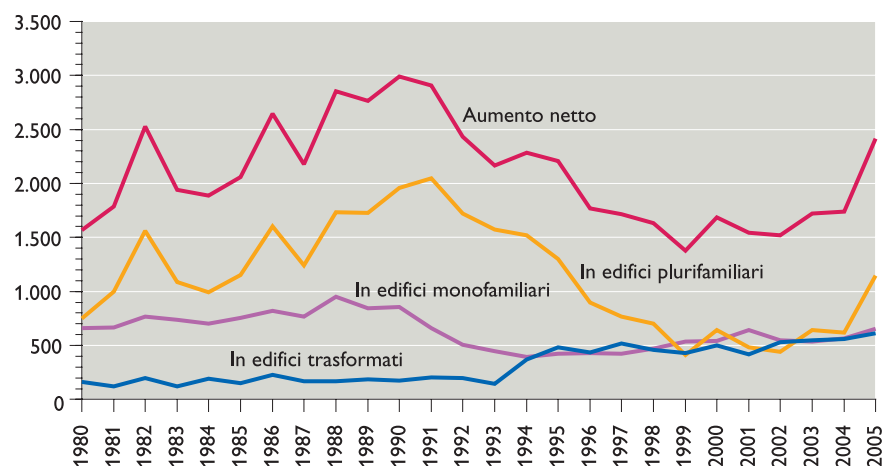


foto: tipress / Davide Agosta

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



B Produzione annua di abitazioni, in Ticino, dal 1980



«La produzione di case monofamiliari si conferma come lo "zoccolo duro" dell'abitativo ticinese.»

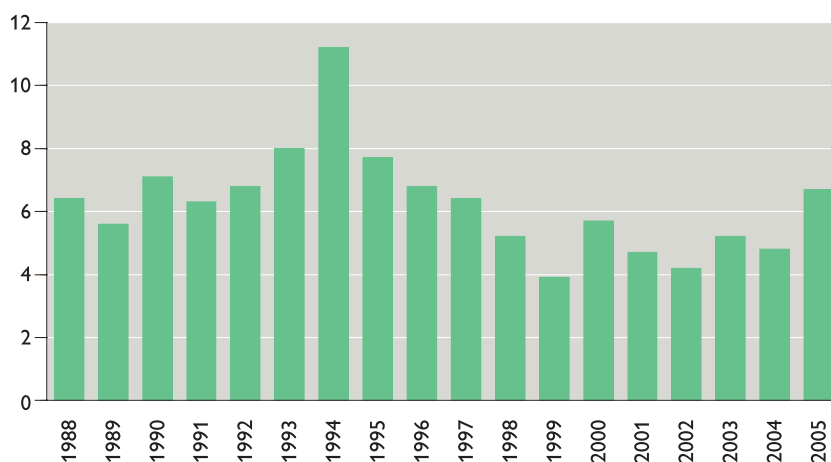
1 Edifici e abitazioni nuove o trasformate, in costruzione o autorizzate, in Ticino, dal 1980

	Nuovi edifici con abitazioni			Abitazioni in nuovi edifici			Abitazioni da trasform. ¹	Aumento netto
	Mono	Pluri	Totale	Mono	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
1995	426	168	594	426	1.300	1.726	480	2.206
1996	432	133	565	432	900	1.332	434	1.766
1997	426	120	546	426	768	1.194	520	1.714
1998	471	136	607	471	704	1.175	457	1.632
1999	534	106	640	534	413	947	431	1.378
2000	542	113	655	542	641	1.183	502	1.685
2001	642	102	744	642	481	1.123	419	1.542
2002	547	96	643	547	442	989	533	1.522
2003	534	123	657	534	642	1.176	548	1.724
2004	564	128	692	564	617	1.181	558	1.739
2005	656	170	826	656	1.146	1.802	615	2.417

¹ Già dedotte le abitazioni demolite.

abitazioni in nuovi edifici plurifamiliari non ha più superato le 700 unità, nel 2005 ha raggiunto le 1.146 unità, con un aumento dell'85,7% rispetto alla produzione del 2004. Il rapporto tra il numero degli edifici e il numero delle abitazioni indica che nel 2005 è aumentato il numero medio di abitazioni per edificio (v. graf. C), cioè la taglia media degli edifici costruiti. Anche se il dato del 2005 può essere contingente, e quindi transitorio, il fenomeno merita una sottolineatura. Pur con un andamento altalenante si disegna una curva ascendente a partire dal minimo del 1999, anche per quanto riguarda la taglia media degli edifici plurifamiliari. Ciò riflette anche un cambiamento nella tipologia dell'edificio (stabile di reddito) offerto sul mercato, che a sua

C Numero medio di abitazioni nelle nuove case plurifamiliari



«Nel 2005 è aumentata la taglia media degli edifici abitativi costruiti.»

2 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	21,9	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
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
2005	23	1,3	166	9,2	326	18,1	823	45,7	464	25,7	1.802	100,0	52,6
Demolizioni													
1990	-	-	-	-	12	20,0	34	56,7	14	23,3	60	100,0	15,4
1995	1	2,7	-	-	20	54,1	12	32,4	4	10,8	37	100,0	42,3
2000	-	-	2	16,7	-	-	6	50,0	4	33,3	12	100,0	-42,9
2001	-	-	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	-	-	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
2005	1	9,1	1	9,1	3	27,3	3	27,3	3	27,3	11	100,0	-47,6
Trasformazioni²													
1990	26	11,0	64	27,0	69	29,1	57	24,1	21	8,9	237	100,0	-1,3
1995	60	11,6	97	18,8	163	31,5	124	24,0	73	14,1	517	100,0	12,7
2000	59	11,5	112	21,8	119	23,2	94	18,3	130	25,3	514	100,0	4,3
2001	29	6,7	119	27,4	118	27,1	61	14,0	108	24,8	435	100,0	-15,6
2002	45	8,3	95	17,5	174	32,0	91	16,7	139	25,6	544	100,0	25,6
2003	37	6,7	118	21,2	129	23,2	163	29,3	109	19,6	556	100,0	1,4
2004	20	3,5	99	17,1	157	27,1	147	25,4	156	26,9	579	100,0	4,1
2005	37	5,9	126	20,1	158	25,2	177	28,3	128	20,4	626	100,0	8,1
Aumento netto													
1990	103	3,4	387	12,9	674	22,5	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
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
2005	59	2,4	291	12,0	481	19,9	997	41,2	589	24,4	2.417	100,0	39,0
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
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	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
2005	12.736	6,6	32.871	16,9	54.960	28,3	55.658	28,7	37.748	19,5	193.973	100,0	1,3

¹ Rispetto all'anno precedente.

² Saldo delle abitazioni create e quelle soppresse nell'ambito della trasformazione di edifici abitativi esistenti

³ I dati relativi all'effettivo di abitazioni nel 1990 sono stati estratti dal censimento federale degli edifici e delle abitazioni del 4.12.1990.

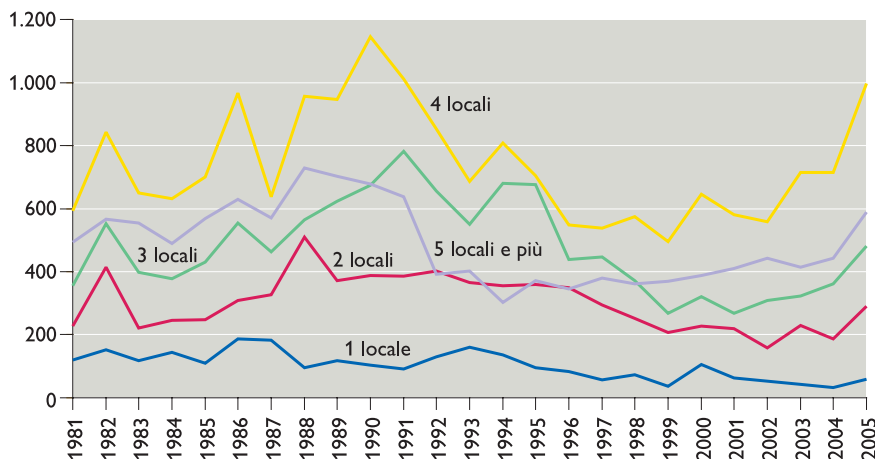
⁴ Non si tiene conto dei risultati del Censimento federale degli edifici e delle abitazioni del 5.12.2000.

⁵ I dati relativi all'effettivo delle abitazioni del 2002 tengono conto dei risultati del censimento federale del 2000 e quindi non corrispondono a quelli ottenuti aggiungendo l'aumento netto del 2002 agli effettivi di fine 2001.

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

Altre tabelle sono disponibili nel menu " Dati " sul sito www.ti.ch/ustat

D Aumento netto dell'effettivo delle abitazioni, secondo il numero di locali, in Ticino, dal 1981



volta suggerisce qualche analogia con quanto è successo nel passato.

Sul lungo periodo la produzione di abitazioni in nuovi edifici plurifamiliari si conferma quale elemento decisivo, che determina le fasi di espansione, rispettivamente di recessione del mercato immobiliare abitativo complessivo. Nella fase più recente in questa dinamica gioca un ruolo sicuramente importante, tuttavia non misurabile con la presente statistica, il fenomeno della proprietà per piani, che si attua ovviamente solo in relazione con edifici plurifamiliari.

La produzione di abitazioni aggiuntive quale risultato netto degli interventi di **trasformazione** di edifici (abitativi e non) già esistenti, ha pure conosciuto nel 2005 un significativo balzo in avanti. Diciamo anzi che in passato questa componente (615 unità, con un aumento del 32,4% rispetto al 2004) non era mai stata così elevata. È comunque un dato più difficile da interpretare poiché racchiude una realtà abbastanza complessa. Ricordiamo in primo luogo che non sono compresi gli interventi di ristrutturazione, anche radicali, di uno stabile abitativo (e delle sue abitazioni) quando l'intervento non comporta un cambiamento del numero di abitazioni (appartamenti) comprese nell'edificio (i relativi lavori sono invece compresi nelle statistiche sul valore delle costruzioni di cui al capitolo precedente). Sono invece conteggiate le abitazioni ricavate dalla trasformazione di edifici che in precedenza non erano abitativi. Può essere il recupero di superfici amministrative, commerciali o industriali in

esuberano od obsolete, ma è stato tradizionalmente in Ticino il recupero dei "rustici", fenomeno che, specialmente nelle Valli, mantiene tuttora una certa rilevanza quantitativa. Sono ugualmente conteggiate le abitazioni (residenze secondarie) ricavate dalla trasformazione di alberghi in appartamenti di vacanza: un fenomeno che ha preso piede nei centri turistici affermati del cantone. Nel passato la produzione netta di abitazioni da trasformazioni sembra aver giocato un ruolo anticiclico: è stata più contenuta nella fase ascendente degli anni '90 mentre si è accresciuta nella fase successiva della crisi immobiliare. Nel periodo più recente (dal 1999 in poi) - fatto nuovo che merita una certa attenzione - la sua crescita accompagna e quindi consolida il movimento di espansione complessivo.

Dal punto di vista delle caratteristiche delle nuove abitazioni immesse sul mercato, caratteristiche sintetizzate nel **numero di locali** di cui si compongono, degno di nota per il 2005 è l'aumento più che proporzionale delle abitazioni di 4 locali, rispettivamente quello sottoproporzionale dei monolocali. Gli altri tipi di abitazione hanno un andamento praticamente identico a quello complessivo (v. graf. D e tab. 2). Risulta quindi confermata la tendenza, individuata nell'approfondimento sul mercato immobiliare dello scorso anno, all'aumento dell'offerta di grandi superfici, rispondente ad una domanda accresciuta in questa direzione, a sua volta determinata da fattori sociologici (modi e standards dell'abitare) più che da quelli demografici (visto

che la dimensione media delle economie domestiche è in continua diminuzione).

Variazioni regionali

Sulla scorta dei dati presentati nella tabella 3 volgiamo un rapido sguardo all'andamento del mercato dell'abitazione a livello regionale, concentrandoci su un unico indicatore, quello più sintetico: l'aumento netto dell'effettivo delle abitazioni (parco alloggi) durante l'anno. Guardando alla sua evoluzione rispetto al 2004 spicca solo l'aumento inferiore alla media cantonale della Regione Tre Valli (+0,92 contro l'1,26%); le altre 4 regioni registrano incrementi percentuali abbastanza vicini al valore medio cantonale, salvo forse la Regione Luganese, comunque solo leggermente sottorappresentata.

Se consideriamo invece l'evoluzione retrospettiva sul medio periodo (2000-2005), dove si attenua l'aleatorietà del dato annuale, si evidenziano da una parte il maggior dinamismo della Regione Bellinzonese (+7,69% contro il 4,14% della media cantonale), d'altra parte l'aumento più timido della Regione Mendrisiotto (+2,24%) e, al suo interno, soprattutto della Subregione Chiasso (+0,74%). Anche in un'ottica di medio periodo la Regione Luganese nel suo assieme, con un incremento pari al 3,69%,

foto: tipress / Francesca Agosta

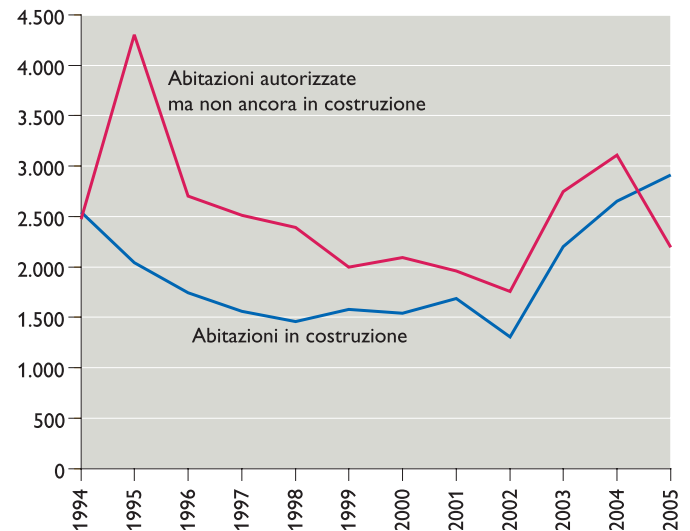


	Stato al 4.12.1990	Stato al 31.12.2000	Var.% 1990-2000	Aumento netto 2005	Var.% 2004-2005	Var.% 2000-2005	Stato al 31.12.2005
Regione Tre Valli	17.225	19.163	11,3	180	0,92	3,44	19.822
Sub-Regione Leventina	7.583	8.119	7,1	33	0,40	2,19	8.297
Compr. Alta Leventina	2.893	3.094	6,9	10	0,32	1,26	3.133
Compr. Media Leventina	3.064	3.283	7,1	15	0,45	2,83	3.376
Compr. Bassa Leventina	1.626	1.742	7,1	8	0,45	2,64	1.788
Sub-Regione Blenio	4.807	5.344	11,2	44	0,90	-7,84	4.925
Compr. Alta Blenio	1.836	1.990	8,4	9	0,51	-10,95	1.772
Compr. Media Blenio	1.612	1.777	10,2	8	0,49	-8,22	1.631
Compr. Bassa Blenio	1.359	1.577	16,0	27	1,81	-3,49	1.522
Sub-Regione Riviera	4.835	5.700	17,9	103	1,59	15,79	6.600
Regione Locarnese e Vallemaggia	43.486	48.543	11,6	722	1,44	4,55	50.753
Sub-Regione Sp. Destra	25.813	28.490	10,4	511	1,76	3,44	29.470
Sub-Regione Gambarogno	4.026	4.546	12,9	38	0,84	-0,15	4.539
Sub-Regione Verzasca	5.740	6.800	18,5	85	1,11	13,50	7.718
Compr. Verzasca Valle	1.205	1.329	10,3	9	0,52	30,55	1.735
Compr. Verzasca Piano	4.535	5.471	20,6	76	1,29	9,36	5.983
Sub-Regione Melezza	2.281	2.481	8,8	30	1,18	3,55	2.569
Compr. Centovalli	1.161	1.244	7,1	3	0,24	2,09	1.270
Compr. Terre Pedemonte	1.120	1.237	10,4	27	2,12	5,01	1.299
Sub-Regione Onsernone	1.343	1.378	2,6	2	0,15	-3,34	1.332
Sub-Regione Vallemaggia	4.283	4.848	13,2	56	1,10	5,71	5.125
Compr. Lavizzara	644	713	10,7	8	1,10	3,23	736
Compr. Rovana	566	606	7,1	8	1,31	2,48	621
Compr. Fondo V. Maggia	3.073	3.529	14,8	40	1,07	6,77	3.768
Regione Bellinzonese	18.261	21.260	16,4	298	1,32	7,69	22.895
Sub-Regione Bellinzona	16.318	18.687	14,5	236	1,18	7,87	20.157
Sub-Regione P. Magadino	1.943	2.573	32,4	62	2,32	6,41	2.738
Regione Luganese	63.756	70.714	10,9	854	1,18	3,69	73.320
Sub-Regione Lugano	42.332	46.648	10,2	493	1,03	3,34	48.205
Sub-Regione V. Lugano	10.459	11.775	12,6	209	1,67	7,77	12.690
Compr. Veduggio	4.211	4.838	14,9	121	2,33	9,78	5.311
Compr. Capriasca	5.302	5.936	12,0	85	1,34	7,95	6.408
Compr. Valcolla	946	1.001	5,8	3	0,31	-3,00	971
Sub-Regione Malcantone	10.965	12.291	12,1	152	1,24	1,09	12.425
Compr. Alto Malcantone	1.659	1.805	8,8	25	1,38	1,72	1.836
Compr. Medio Malcantone	3.344	3.652	9,2	39	1,12	-3,97	3.507
Compr. Basso Malcantone	5.962	6.834	14,6	88	1,26	3,63	7.082
Regione Mendrisiotto	23.369	26.588	13,8	363	1,35	2,24	27.183
Sub-Regione Chiasso	8.282	9.631	16,3	85	0,88	0,74	9.702
Sub-Regione Mendrisio	13.101	14.767	12,7	253	1,67	4,06	15.366
Sub-Regione V. Muggio	1.986	2.190	10,3	25	1,20	-3,42	2.115
Cantone	166.097	186.268	12,1	2.417	1,26	4,14	193.973

	Abitazioni in costruzione		Abitazioni autorizzate ma non ancora in costruzione	
	Ass.	Var. % ¹	Ass.	Var. % ¹
1994	2.543	...	2.475	...
1995	2.041	-19,7	4.303	73,9
1996	1.742	-14,6	2.700	-37,3
1997	1.561	-10,4	2.510	-7,0
1998	1.461	-6,4	2.395	-4,6
1999	1.580	8,1	2.001	-16,5
2000	1.541	-2,5	2.095	4,7
2001	1.688	9,5	1.957	-6,6
2002	1.303	-22,8	1.758	-10,2
2003	2.199	68,8	2.750	56,4
2004	2.653	20,6	3.110	13,1
2005	2.911	9,7	2.192	-29,5

¹ Rispetto all'anno precedente.

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



non fa un figurone. Ancora più contenuto (+3,34%) è l'aumento registrato dal 2000 al 2005 dalla Subregione Lugano (in pratica l'agglomerato), compensato tuttavia da quelli, più abbondanti, dei vicini comprensori del Veduggio (+9,78%) e della Capriasca (+7,95%), a testimonianza di spinte centrifughe e di suburbanizzazione tuttora in atto per quanto riguarda la residenza delle persone e dei nuclei familiari.

Prospettive per il 2006

Tutti i dati fin qui esaminati concorrono in modo univoco a dirci che dal 2000 ci troviamo in una fase espansiva del mercato immobiliare-abitativo e che la tendenza si è fortemente accelerata nel 2005. Si pone quindi in termini ancora più precisi e pressanti l'interrogativo con il quale concludevamo l'approfondimento sul settore dello scorso anno: "Crescita equilibrata o eccedenza?". Viene spontaneo confrontarsi con il passato e chiedersi se non ci troviamo in una situazione analoga a quella degli anni '80, con il rischio quindi di andare incontro, prima o poi, ad un crollo come quello dei primi anni '90, doloroso per tutti. Alla luce di questi interrogativi diventa ancora più interessante andare a vedere i dati statistici che ci informano sulle prospettive per l'immediato futuro. Nel campo della produzione di abitazioni i rilevamenti statisti-

ci ricorrenti ci offrono indicatori molto più diretti, quindi precisi ed attendibili, di quelli che abbiamo visto per il volume delle costruzioni.

Disponiamo infatti dei dati sulla situazione a fine anno delle nuove abitazioni che hanno fatto oggetto di una domanda di costruzione: abitazioni in costruzione e abitazioni con autorizzazione a costruire rilasciata ma non ancora in costruzione (v. tab. 4 e graf. E). I due dati ci dicono con un grado di probabilità e di precisione decrescente ma sempre piuttosto elevati, quante abitazioni verranno costruite (ultimate) nell'anno successivo (2006), ma anche un po' più avanti nel tempo.

Le nuove **abitazioni in costruzione** a fine 2005 (oltre 2.900) non sono mai state così tante da quando esiste il rilevamento (1994). Questo garantisce una consistente produzione di nuove abitazioni anche nel 2006. Tuttavia le **abitazioni autorizzate** ma non ancora in costruzione (poco meno di 2.200) sono circa 900 in meno di quelle a fine 2004. Proprio questo ultimissimo dato introduce un elemento di moderazione in un panorama altrimenti dominato da segnali che potrebbero far temere una prossima rottura dell'equilibrio tra offerta e domanda di abitazioni. ■

foto: tipress / Gabriele Putzu



Le abitazioni vuote

Un anno fotocopia

Dall'indagine annuale sulle abitazioni vuote il 1° giugno, per il 2006 risultano complessivamente **1.733** abitazioni vuote in Ticino. Solo 26 in più (+1,52%) di quelle registrate un anno prima, nel 2005. Considerato che nel frattempo l'effettivo delle abitazioni (parco alloggi) di riferimento (stato a fine anno precedente) è aumentato in proporzioni analoghe (+1,26%), il tasso di abitazioni vuote (**0,89%**) è uguale al centesimo a quello dell'anno prima. Qualcuno potrebbe sospettare che all'Ustat si è lavorato di fotocopiatrice! No, in realtà abbiamo condotto l'indagine con l'abituale impegno, seguendo una metodologia ormai consolidata ed ancorata in una specifica base legale (Decreto legislativo del 2003). Tale metodologia, giova ricordarlo, si scosta parecchio da quella adottata per rilevamento federale (coordinato dall'UST) che è assai meno approfondita e che si era rivelata inadeguata nel contesto ticinese. Eppure i risultati per il 2006 sono proprio questi: non solo pratica-



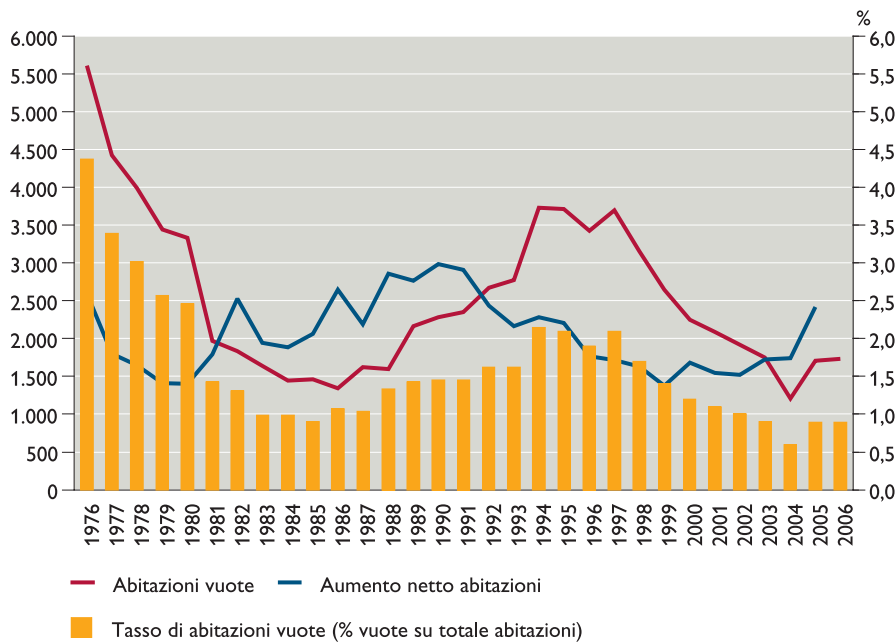
foto: tipress / f.a.

mente identici a quelli del 2005 nel dato complessivo, ma con poche variazioni, e nessuna di rilievo quantitativo, nelle caratteristiche strutturali misurate. Ecco perché è giustificato, nella sostanza, parlare di "anno fotocopia".

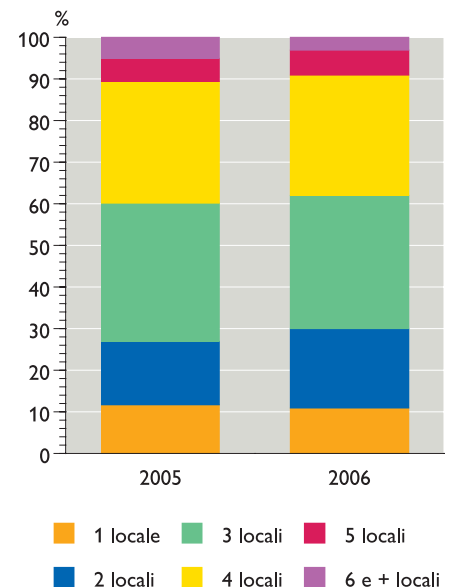
Tuttavia anche questo risultato è molto significativo e contribuisce a suo modo a confermare l'eccezionalità del 2005 per il mercato immobiliare. Infatti, a fronte del consistente aumento netto del numero di abi-

tazioni offerte sul mercato, di cui si è detto al capitolo precedente (v. graf. A), ci si poteva aspettare un sensibile aumento dello sfitto, almeno di quello di carattere transitorio (occupazione delle abitazioni nuove). Invece il mercato è stato in grado di assorbire tempestivamente la nuova offerta, anzi, mantenendo il tasso di abitazioni vuote al di sotto dell'1% sembra segnalare ancora una situazione di scarsità di alloggi, visto che per il

A Abitazioni vuote, in Ticino, dal 1976



B Abitazioni vuote secondo il n. di locali, in Ticino, 2005 e 2006



«Il mercato è stato in grado di assorbire tempestivamente la nuova offerta di abitazioni.»

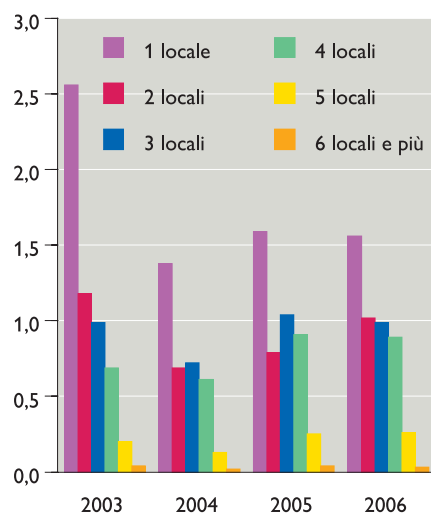
	Numero di locali							Di cui				Tasso abitaz. vuote ³
	1	2	3	4	5	6 e +	Totale	Mono ¹	Nuove ²	Affitto	Vendita	
2003	322	379	534	368	74	73	1.750	92	29	1.555	195	0,93
2004	174	223	389	328	48	47	1.209	99	93	1.101	108	0,64
2005	201	259	568	500	94	85	1.707	140	222	1.567	140	0,89
2006	199	335	544	497	100	58	1.733	121	237	1.564	169	0,89

¹Casae monofamiliari.

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

³Percentuale di abitazioni vuote sul totale delle abitazioni.

C Tasso di abitazioni vuote secondo il numero di locali, in Ticino, dal 2003



2 Abitazioni e abitazioni vuote, in Ticino, 2006

Comune	Effettivo abitaz. al 31.12.'05	Abitazioni vuote	Tasso abitazioni vuote
Chiasso	4.559	210	4,61
Bellinzona	8.757	160	1,83
Locarno	9.085	148	1,63
Biasca	2.984	33	1,11
Lugano	28.357	228	0,80
Mendrisio	3.507	13	0,37

buon funzionamento del mercato (possibilità di scelta e contenimento dei prezzi) si ritiene comunemente più adeguato un tasso superiore (tra il 2 e il 3%).

Nella Tabella 1 presentiamo i dati di base, quelli che vengono rilevati anche dall'UST per tutti i Cantoni, dal 2003. Nel confronto rispetto al 2005 poche cose sono significative e dunque degne di nota. Menzioniamo almeno la diminuzione delle abitazioni vuote con 6 e più locali e il corrispettivo aumento di quelle con due locali. Per il resto la distribuzione secondo il numero dei locali è rimasta praticamente invariata. Dal punto di vista meramente quantitativo lo sfitto rimane concentrato (quasi 2/3), logicamente del resto, nelle abitazioni da 3, rispettivamente 4 locali (v.graf. B). Il tasso di abitazioni vuote è inversamente proporzionale al numero di locali: superiore alla media per i monolocali, molto più contenuto per le abitazioni di 5 locali, quasi nullo per le abitazioni di 6 e più locali (v.graf. C).

Per oltre il 90% lo sfitto riguarda tradizionalmente da una parte **abitazioni in edifici plurifamiliari**, d'altra parte **abitazioni offerte sul mercato in affitto**. La diminuzione, rispetto al 2005, dello sfitto riguardante le case unifamiliari, come pure l'aumento delle abitazioni vuote poste in vendita (v. tab. 1) si riferiscono quindi ad entità quantitativamente troppo esigue per consentire di trarne qualsiasi conclusione impegnativa.

Pure il numero delle abitazioni vuote situate in edifici recenti (costruiti o ristrutturati dopo il 1° gennaio 2004) è rimasto sostanzialmente stabile (l'aumento è comunque significativo rispetto al 2003), ciò che conferma quanto si è detto circa la capacità del mercato di assorbire l'abbondante offerta aggiuntiva di abitazioni del 2005.

Anche le variazioni nella distribuzione

regionale dello sfitto sono poco rilevanti (v. tabb. 2 e 3). In cima alla graduatoria continua a rimanere la regione funzionale Mendrisiotto con un tasso di abitazioni vuote dell'1,66% (già 1,64% nel 2005), per effetto della situazione particolare del comune di Chiasso, dove il tasso raggiunge il 4,61%. Presentano un tasso nettamente superiore alla media cantonale solo due altri comprensori, quelli dell'Alta Leventina (2,43%) e della Bassa Leventina (2,18%), ciò che riflette una situazione di indebolimento demografico e di disagio socioeconomico generale, certo non nuova. La regione Luganese presenta il tasso di sfitto più basso (0,62%), dovuto tuttavia alla situazione delle zone suburbane e periferiche, dove lo sfitto è praticamente inesistente, mentre nell'agglomerato urbano è prossimo alla media cantonale. Nella Tabella 4 presentiamo la situazione al 1° giugno 2006 nei principali centri del cantone, dalla quale si evince che il tasso di abitazioni vuote è sensibilmente superiore alla media cantonale non solo a Chiasso, ma anche a Bellinzona e a Locarno.

I dati sullo sfitto nel 2006 a livello nazionale e negli altri cantoni (pubblicati dall'UST) non sono ancora disponibili. Ricordiamo che il tasso di abitazioni vuote in Svizzera nel 2005 (0,99) era di pochissimo superiore a quello ticinese e, come in Ticino, è in calo dalla fine degli anni '90. Per il 2006 l'UST prevede, sulla scorta dei dati provvisori, un leggero aumento del tasso di abitazioni vuote a livello nazionale.

Come detto all'inizio, il rilevamento cantonale sulle abitazioni vuote è più approfondito di quello condotto dall'UST a livello federale. In particolare prevede di raccogliere diverse informazioni supplementari (relative alla durata dello sfitto, al periodo di costruzione/riattazione delle abitazioni vuote, all'affitto mensile netto richiesto) che consentono poi, in sede di analisi dei risultati, di osservare in modo più approfondito il fenomeno dello sfitto e la sua evoluzione, anche in relazione con altri aspetti del mercato dell'abitazione. Quest'anno valorizziamo parte di questi dati nel contesto di un contributo specifico sul tema degli affitti (v. riquadro a pag. 22) ■

«Il tasso di abitazioni vuote è sensibilmente superiore alla media cantonale non solo a Chiasso, ma anche a Bellinzona e a Locarno.»

	1995	1999	2003	2004	2005	2006	Tasso abitazioni vuote 2006 ¹
Regione Tre Valli	239	195	182	170	209	193	0,97
Sub-Regione Leventina	84	77	136	127	158	130	1,57
Compr. Alta Leventina	17	7	36	35	55	76	2,43
Compr. Media Leventina	10	37	43	29	28	15	0,44
Compr. Bassa Leventina	57	33	57	63	75	39	2,18
Sub-Regione Blenio	30	12	10	11	3	5	0,10
Compr. Alta Blenio	5	-	-	3	-	1	0,06
Compr. Media Blenio	22	6	4	5	3	3	0,18
Compr. Bassa Blenio	3	6	6	3	-	1	0,07
Sub-Regione Riviera	125	106	36	32	48	58	0,88
Regione Locarnese e Vallemaggia	562	341	249	180	330	402	0,79
Sub-Regione Sp. Destra	456	230	191	139	254	325	1,10
Sub-Regione Gambarogno	36	21	11	8	2	9	0,20
Sub-Regione Verzasca	45	60	10	17	41	37	0,48
Compr. Verzasca Valle	2	-	-	-	-	1	0,06
Compr. Verzasca Piano	43	60	10	17	41	36	0,60
Sub-Regione Melezza	-	7	1	3	3	1	0,04
Compr. Centovalli	-	-	1	2	2	-	-
Compr. Terre Pedemonte	-	7	-	1	1	1	0,08
Sub-Regione Onsernone	9	11	30	7	19	21	1,58
Sub-Regione Vallemaggia	16	12	6	6	11	9	0,18
Compr. Lavizzara	6	-	-	-	-	-	-
Compr. Rovana	-	-	1	-	3	-	-
Compr. Fondo Vallemaggia	10	12	5	6	8	9	0,24
Regione Bellinzonese	244	332	57	100	222	232	1,01
Sub-Regione Bellinzona	205	298	52	86	198	201	1,00
Sub-Regione P. Magadino	39	34	5	14	24	31	1,13
Regione Luganese	1.918	903	656	349	507	454	0,62
Sub-Regione Lugano	1.603	799	588	300	441	390	0,81
Sub-Regione V. Lugano	82	41	29	13	26	23	0,18
Compr. Veduggio	39	36	13	9	16	18	0,34
Compr. Capriasca	39	5	16	4	10	5	0,08
Compr. Valcolla	4	-	-	-	-	-	-
Sub-Regione Malcantone	233	63	39	36	40	41	0,33
Compr. Alto Malcantone	22	2	9	3	8	4	0,22
Compr. Medio Malcantone	67	6	2	6	7	8	0,23
Compr. Basso Malcantone	144	55	28	27	25	29	0,41
Regione Mendrisiotto	748	872	606	410	439	452	1,66
Sub-Regione Chiasso	541	680	559	315	355	338	3,48
Sub-Regione Mendrisio	194	184	42	86	73	108	0,70
Sub-Regione V. Muggio	13	8	5	9	11	6	0,28
Cantone	3.711	2.643	1.750	1.209	1.707	1.733	0,89

¹Percentuale delle abitazioni vuote 2006 relativa al rispettivo effettivo abitazioni al 31.12.2005.

Alloggi vuoti e alloggi occupati: affitti (e strutture) a confronto

Il quadro che emerge in questa prima parte del tema non riflette certo la realtà complessiva degli affitti che si pagano in Ticino. Come hanno messo in evidenza precedenti analisi¹, la stragrande maggioranza delle abitazioni non giungono infatti sul mercato perché sono occupate; spesso, poi, quando diventano libere, la rotazione degli inquilini avviene attraverso canali informali. Ciò vale soprattutto per gli alloggi meno costosi.

Una radiografia non parziale ce la offrono solo i dati del censimento degli edifici e delle abitazioni, dati che affronteremo approfonditamente più avanti². Il confronto tra i due comparti (alloggi vuoti e alloggi occupati) diventa perciò necessario se si vuole evitare una visione "distorta" degli affitti nello sfitto³. Il minor numero di casi registrati (meno di 2 migliaia a fronte dei quasi 80.000 del censimento) impone comunque una lettura prudente, suggerita anche dal fatto che tra gli alloggi vuoti rischiano di essere sovrarappresentati i due segmenti estremi (le abitazioni con affitti bassi perché probabilmente bisognose di ristrutturazione e quelle molto care per gli alti standard costruttivi).

Un'ultima avvertenza: l'aumento degli affitti medi netti in Ticino tra dicembre 2000 e giugno 2006 può essere stimato del 10,3%⁴: il confronto tra i valori assoluti dei due comparti deve quindi tenere presente questa dinamica, che rende meno importanti le loro differenze.

Un confronto di struttura

Prima di confrontare le pigioni degli alloggi vuoti con quelle derivate dai dati del censimento è necessario vedere in cosa si differenzino questi due universi. Dal confronto delle principali loro caratteristiche emerge che nel parco alloggi vuoti destinati all'affitto sono sovrarappresentati (v. tab. 1):

- gli alloggi costruiti prima del 1971: sono quasi la metà degli sfitti (il 48,8%) e neanche un quinto (il 17,2%) dell'insieme del parco alloggi di inquilini;
- gli alloggi di 1 locale. Tuttavia qui lo scarto è minore: il 12,0% dei vuoti contro il 6,3% del parco alloggi occupati da inquilini;

- gli alloggi situati nel distretto di Mendrisio (il 28,1% degli alloggi vuoti contro il 14,5% del parco di alloggi occupati da inquilini). Minore la sovrarappresentazione della Leventina (6,1% contro 2,3%);
- gli alloggi situati nei centri (sono il 59,5% dei vuoti da affittare e il 55,3% del parco inquilini) e, in minor misura, quelli al di fuori degli agglomerati (l'11,8 contro l'8,9%). Se andiamo a vedere la situazione all'interno dei singoli agglomerati, vediamo come sia la zona centrale di quello di Mendrisio-Chiasso a presentare lo scarto più consistente, con il 17,7% degli alloggi vuoti contro l'8,7% del parco alloggi.

Le pigioni medie

All'inizio di giugno del 2006 l'affitto medio degli alloggi vuoti (pigione netta) era di 1.130 fr./mese, dunque di 190 fr. superiore alla pigione media pagata dagli inquilini nel 2000 (una differenza del 20%). Considerando l'evoluzione intervenuta nel periodo dicembre 2000-inizio giugno 2006, che come visto ci porta a stimare a 1.039 fr l'affitto medio attuale degli alloggi di tutti gli inquilini del cantone, la pigione media degli appartamenti vuoti resta comunque più cara del 9%.

Se decliniamo la differenza tra i due affitti a seconda delle caratteristiche dell'alloggio che

1 Abitazioni degli inquilini (2000) e abitazioni vuote (2006), in Ticino

		Censimento federale edifici e abitazioni 2000		Abitazioni vuote 2006	
		Val. ass.	%	Val. ass.	%
Totale		79.804	100,0	1.394	100,0
Data costruzione/riattazione	<= 1970	13.688	17,2	557	48,8
	1971-1980	13.138	16,5	227	19,9
	1981-1990	30.982	38,8	150	13,1
	1991-2000	21.996	27,6	207	18,1
	2001-2006	253	...
Numero locali	1 locale	5.042	6,3	167	12,0
	2 locali	15.428	19,3	265	19,0
	3 locali	29.158	36,5	437	31,3
	4 locali	22.051	27,6	420	30,1
	5 locali	5.423	6,8	73	5,2
	6 e più locali	2.702	3,4	32	2,3
Distretto	Mendrisio	11.553	14,5	392	28,1
	Lugano	35.803	44,9	392	28,1
	Locarno	15.972	20,0	295	21,2
	Vallemaggia	751	0,9	8	0,6
	Bellinzona	10.918	13,7	182	13,1
	Riviera	2.338	2,9	38	2,7
	Blenio	594	0,7	2	0,1
	Leventina	1.875	2,3	85	6,1
	Altri comuni	7.109	8,9	164	11,8
Zona funzionale	Centri	44.144	55,3	830	59,5
	Corone	28.551	35,8	400	28,7
	Altri comuni	7.109	8,9	164	11,8

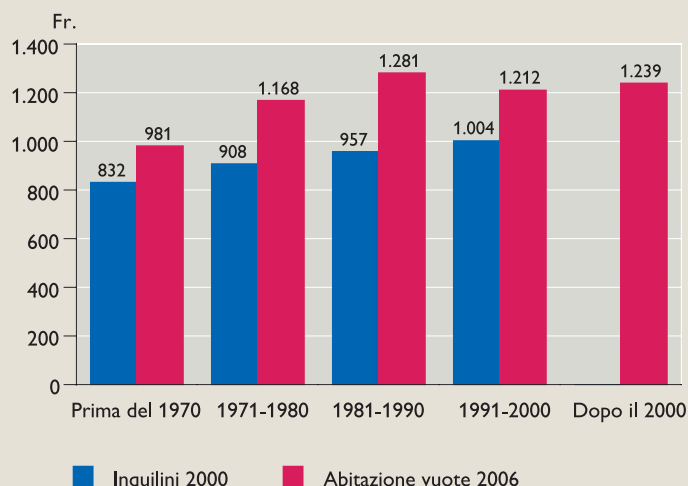
¹ Cfr. Elena Sartoris, Le modifiche nella struttura dei proprietari, in: Edifici e abitazioni 1990, Documenti statistici N. 35, USTAT, Bellinzona, Novembre 1993.

² Vedi il contributo alle pp. 42-46.

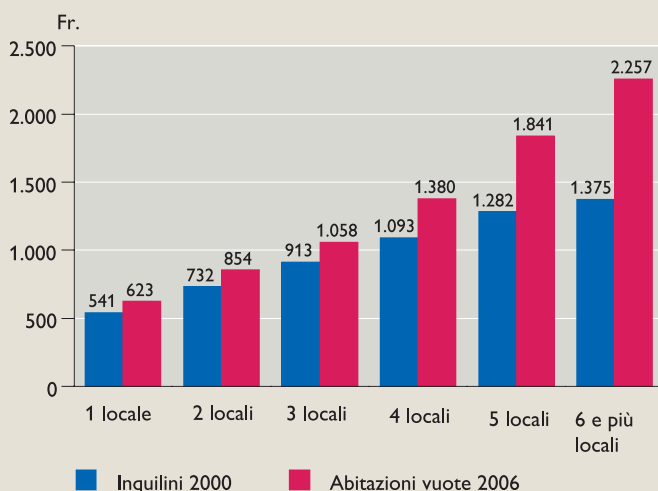
³ Per avvicinare il più possibile i due insiemi, abbiamo eliminato dagli alloggi vuoti quelli solo o anche in vendita e quelli privi di cucina o cucinino. L'analisi della struttura riguarda quindi solo 1.394 dei 1.773 casi di alloggi vuoti al 1. giugno 2006; di questi, solo 1.190 avevano anche il dato dell'affitto.

⁴ Applicando i tassi di crescita 2004-2006 dell'indice svizzero delle pigioni ai 998 fr. dell'affitto medio netto del Ticino rilevati dall'inchiesta strutturale 2003, otteniamo per il giugno 2006 una pigione di 1.039 fr. Rispetto ai 940 fr. del dicembre 2000, ciò rappresenta per l'appunto un aumento del 10,3%.

A Affitto netto medio (fr./mese) degli inquilini (2000) e delle abitazioni vuote (2006) per data di costruzione/riattazione, in Ticino



B Affitto netto medio (fr./mese) degli inquilini (2000) e delle abitazioni vuote (2006) per numero di locali, in Ticino



abbiamo potuto constatare grazie alla tab. 1, emergono tutte le peculiarità dello sfitto. La lettura di questo dato va però fatta non dimenticando le differenze di struttura già esaminate. E' così che la maggiore differenza tra affitto degli alloggi vuoti 2006 e affitto del parco occupati da inquilini nel 2000 si registra tra le abitazioni costruite/riattate nel decennio 1981-1990 (del 34% più care nei vuoti; v. graf. A). L'aspetto da sottolineare è però un altro, e riguarda la classe delle abitazioni di prima del 1970, classe che

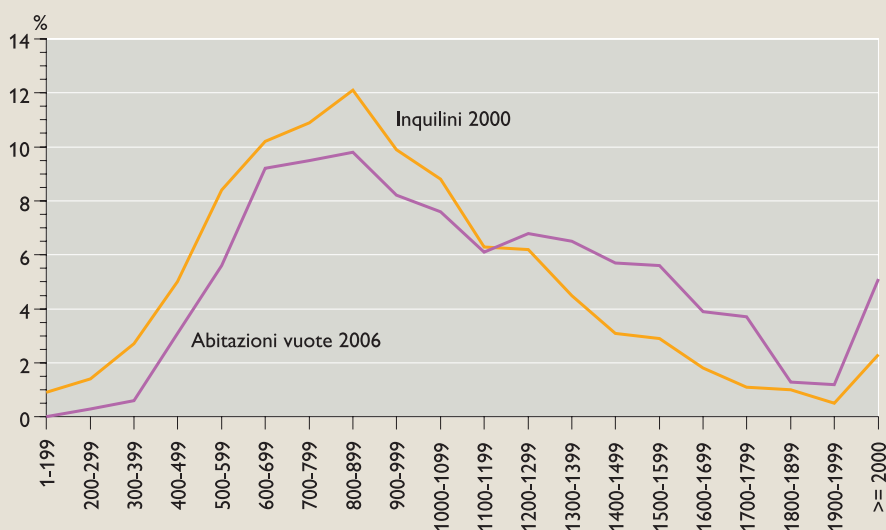
abbiamo visto essere la più sovrarappresentata nello sfitto. Ebbene, questa classe presenta affitti relativamente bassi (sia in termini assoluti che di scarto percentuale). Quindi: non solo sono più frequenti gli alloggi vuoti di vecchia costruzione, ma hanno anche prezzi più bassi.

Differenziando per numero di locali (v. graf. A) si può rilevare che lo scarto fra le pigioni medie delle abitazioni occupate e gli affitti degli alloggi vuoti in affitto cresce con l'aumentare del numero di locali. Ma anche in questo caso l'at-

tenzione va spostata nell'altra direzione, verso i monolocali, sovrarappresentati nello sfitto e con affitti relativamente bassi.

I dati per regione funzionale confermano invece una caratteristica strutturale già osservata. Così come sono leggermente sovrarappresentati nei vuoti, gli affitti delle aree centrali degli agglomerati sono infatti leggermente più cari sempre rispetto agli affitti dell'insieme del parco alloggi.

C Affitto netto (fr./mese) degli inquilini (2000) e delle abitazioni vuote (2006), per classi, in Ticino (in %)



Le distribuzioni per classe di pigione

In generale il segmento degli alloggi vuoti è, come visto, un segmento caratterizzato da pigioni superiori alla media.

Ciò viene confermato anche dall'analisi della distribuzione per classe di pigione degli alloggi vuoti e dal confronto con la distribuzione per classe di pigione di tutti gli inquilini. Le due distribuzioni sono riportate nel grafico C.

Dal confronto delle distribuzioni per classe di pigione, appare bene come il segmento delle abitazioni vuote abbia una struttura spostata verso destra rispetto a quella di tutti gli alloggi occupati da inquilini. Tra gli alloggi vuoti, in altre parole, sono più spesso frequenti gli affitti che superano i 1.300 fr.; particolarmente significative le differenze nelle classi dai 1.400 ai 1.799 e quelle dell'ultimo segmento, quello "esclusivo" con pigioni che superano i 2.000 fr.

Le transazioni immobiliari

Un anno di consolidamento

Fin qui abbiamo analizzato il mercato immobiliare nel 2005, in particolare quello dell'abitazione, essenzialmente dal punto di vista dell'offerta: offerta di edifici (nuovi o ristrutturati) e costruzioni di ogni genere (capitolo 1); offerta di abitazioni la cui costruzione o ristrutturazione è terminata durante l'anno (capitolo 2); offerta di abitazioni che non trova la domanda corrispondente (capitolo 3). Fin qui abbiamo perciò potuto ragionare sulla domanda solo per deduzione. Con i dati relativi alle transazioni immobiliari, che ci apprestiamo ad analizzare, entra in gioco anche la domanda. Per definizione, poiché ad ogni venditore (offerta) corrisponde un acquirente (domanda) dello stesso bene immobiliare. Naturalmente la sovrapposizione tra i due approcci è solo parziale: da una parte abbiamo il *patrimonio costruito aggiuntivo* di un anno, solo parzialmente oggetto di una transazione (le opere pubbliche, ad esempio non lo sono quasi del tutto) ed il cui valore è definito dai costi di costruzione; d'altra parte abbiamo le transazioni durante l'an-



foto: tipress / Francesca Agosta

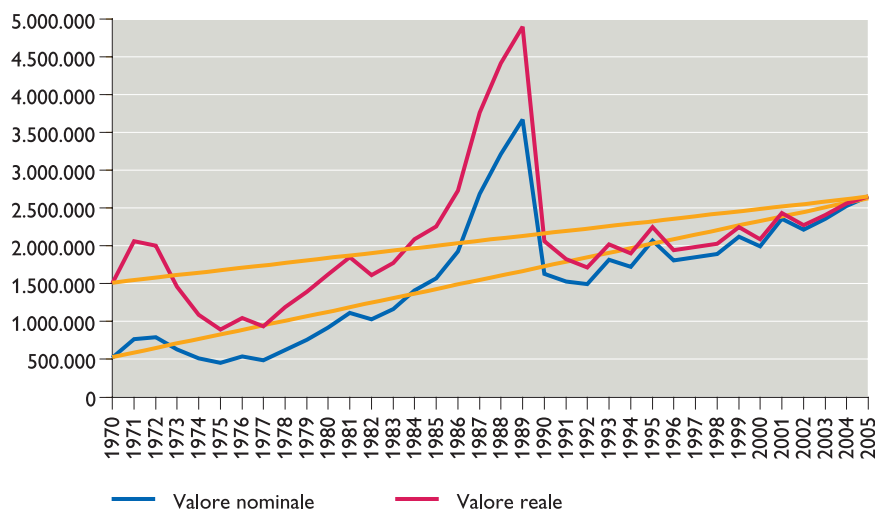
no relative all'intero patrimonio immobiliare cantonale esistente, terreno (costruito o meno) incluso, il cui valore è definito dall'incontro tra offerta e domanda (valore commerciale). In linea di massima quindi i dati sulle transazioni non si prestano per confronti sulle cifre assolute. Anche se, in realtà, la ricchezza di informazioni registrate nelle banca dati fin dal 1994 è tale da consentire approfondimenti precisi e pertinenti anche in questo senso (come quello fatto sulle proprietà per piano per il contributo a p. 52). L'interesse ed il valore dei dati sulle transazioni è invece certo e diretto per confrontare le tendenze in atto nel settore immobiliare. Possono anche fornire, i medesimi dati, preziose indicazioni sul

futuro immediato delle attività di costruzione. Infatti l'acquisto di un terreno non edificato e situato in zona edificabile prelude, spesso in tempi ravvicinati, alla costruzione di un'abitazione (probabilmente una casa monofamiliare se l'acquirente è una persona fisica); il passaggio di proprietà di un fondo edificato annuncia di regola un prossimo intervento di trasformazione dell'edificio esistente; la compravendita di una proprietà per piani ha di regola come oggetto un'abitazione (la banca dati consente comunque di stabilirlo caso per caso) situata per una buona parte in edifici di nuova costruzione (questo la banca dati non consente di verificarlo). Guardando al passato si constata che l'evoluzione del dato complessivo sul valore delle transazioni anticipa in una certa misura l'andamento delle attività nel settore delle costruzioni. Ciò è risultato evidente in occasione del crollo di inizio anni '90, verificatosi per le transazioni un anno prima (1990) di quello - assai meno brusco - nelle attività di costruzione (1991-1993).

I dati analizzati nei capitoli precedenti manifestano in modo inequivocabile per il 2005 la presenza di un'offerta a dir poco esuberante. Cosa dicono, eventualmente cosa prevedono, i dati sulle transazioni, che riflettono anche il lato della domanda?

Per il terzo anno consecutivo il valore globale delle transazioni è aumentato, giungendo ormai a superare l'importo di **2,6 miliardi di franchi**. Tra il 2004 e il 2005 l'aumento in termini nominali (+4,8%) è stato più contenuto di quello dei due anni precedenti (ca. il 7%). È così confermato l'anda-

A Valori nominali e reali¹ (in 1.000 fr.), delle transazioni immobiliari in Ticino, dal 1970



¹ Al potere d'acquisto del 2005

«Per il terzo anno consecutivo il valore globale delle transazioni è aumentato.»

1 Numero, valori nominali e reali¹ (in 1.000 fr.), delle transazioni immobiliari, in Ticino, dal 1990

	Numero	Variazione ²		Valore nominale	Variazione ²		Valore reale	Variazione ²		PIL ³
		Ass.	%		Ass.	%		Ass.	%	
1990	4.652	-2.978	-39,0	1.626.517	-2.047.938	-55,7	2.057.964	-2.842.319	-58,0	3,3
1991	4.219	-433	-9,3	1.528.941	-97.576	-6,0	1.827.271	-230.693	-11,2	-1,3
1992	4.151	-68	-1,6	1.492.622	-36.319	-2,4	1.714.792	-112.479	-6,2	0,0
1993	4.612	461	11,1	1.814.485	321.863	21,6	2.017.897	303.105	17,7	-0,4
1994	3.962	-650	-14,1	1.726.653	-87.832	-4,8	1.903.851	-114.046	-5,7	-0,8
1995	4.430	468	11,8	2.072.738	346.085	20,0	2.244.888	341.037	17,9	-1,2
1996	4.354	-76	-1,7	1.810.162	-262.576	-12,7	1.944.871	-300.016	-13,4	-0,1
1997	4.433	79	1,8	1.854.368	44.207	2,4	1.982.488	37.617	1,9	0,7
1998	4.532	99	2,2	1.895.631	41.262	2,2	2.025.932	43.444	2,2	2,7
1999	4.717	185	4,1	2.121.792	226.161	11,9	2.249.795	223.863	11,0	0,6
2000	4.624	-93	-2,0	1.997.245	-124.547	-5,9	2.084.922	-164.873	-7,3	5,4
2001	4.515	-109	-2,4	2.355.155	357.910	17,9	2.434.965	350.043	16,8	0,1
2002	4.811	296	6,6	2.211.832	-143.323	-6,1	2.271.535	-163.430	-6,7	-0,9
2003	5.151	340	7,1	2.361.601	149.769	6,8	2.410.041	138.505	6,1	0,1
2004	5.295	144	2,8	2.529.369	167.768	7,1	2.561.046	151.005	6,3	2,3
2005 ⁴	5.334	39	0,7	2.651.933	122.564	4,8	2.651.933	90.887	3,5	2,2

¹ Al potere d'acquisto del 2005

² Rispetto all'anno precedente.

³ Valori reali: variazione % rispetto all'anno precedente. Fonte: stime BAK, luglio 2006.

⁴ I dati relativi al 2005 in questa come nelle successive tabelle sono provvisori.

mento di medio periodo che vede il dato in tendenziale crescita dal 1993: una crescita dapprima interrotta da lievi cali puntuali, poi più regolare negli anni recenti; una crescita comunque contenuta (media di ca. il 6% annuo), che diventa ancora più modesta se misurata in termini reali (4% ca. di aumento

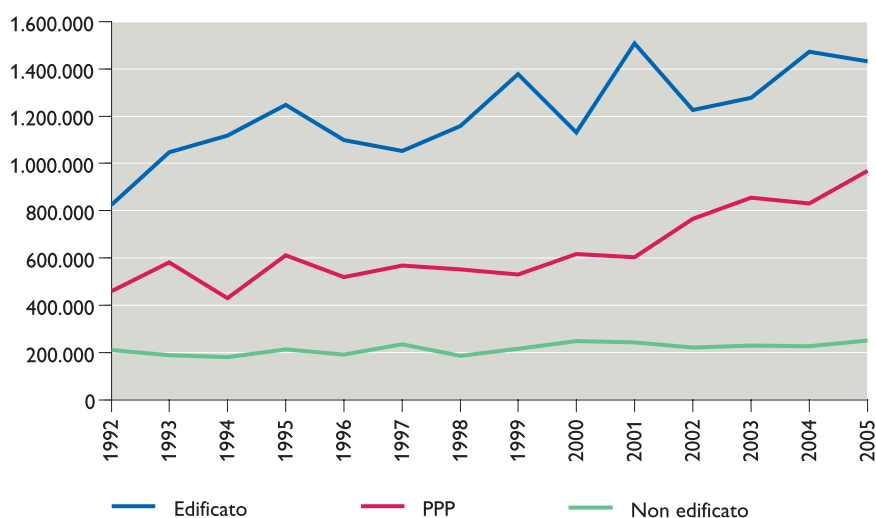
medio annuo). Sia in termini nominali che in termini reali la linea di tendenza sul medio periodo ha la stessa inclinazione di quella sul lungo periodo (vedi grafico A). Il movimento di crescita attuale può pertanto essere considerato come sostanzialmente equilibrato.

Il dato complessivo sulle transazioni è

dunque rassicurante circa la situazione e le prospettive a breve termine del mercato immobiliare: indica che la fase favorevole può continuare, ma non trasmette nessun segnale di eccesso o di pressione speculativa come quelli che si sono prodotti sul finire degli anni '80, provocando la repentina esplosione ed il successivo crollo. Questa visione è confermata anche dai dati (provvisori) sulle transazioni nel 1° semestre del 2006 (vedi la tabella nel sito internet), che fanno stato di un aumento del 4,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Forse a volte la storia è maestra e gli attori del mercato immobiliare ticinese hanno imparato la lezione.

L'esame per genere di fondo (vedi grafico B) indica che la crescita non riguarda tutti i tre comparti abitualmente considerati nella statistica: le transazioni relative ai fondi edificati sono anzi lievemente calate (-2,7%); quelle relative ai fondi non edificati sono cresciute dell'11,3%; quelle relative a proprietà per piani (PPP) sono aumentate in proporzioni ancora maggiori (+16,5%). Questi movimenti settoriali sono l'esatto contrario di quanto si era verificato l'anno precedente (crescita consistente per i fondi edificati, lieve calo sia per i fondi non edificati, sia per le PPP) ma

B Valore delle transazioni immobiliari, secondo il genere di fondo, in Ticino, dal 1992



2 Numero e valore degli acquisti immobiliari secondo il genere e il domicilio dell'acquirente, per oggetto, dal 1995

Numero		Persone fisiche domiciliate in				Persone giuridiche domiciliate in				Totale generale
		Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	Ticino	Altri cantoni	Altre nazioni	Totale	
Edificati	1995	1.090	373	65	1.528	146	80	–	226	1.754
	2000	1.011	332	78	1.421	125	85	1	211	1.632
	2001	1.023	340	66	1.429	119	52	8	179	1.608
	2002	1.114	310	76	1.500	117	37	1	155	1.655
	2003	1.198	293	73	1.564	101	44	2	147	1.711
	2004	1.239	325	90	1.654	123	39	10	172	1.826
	2005	1.303	328	88	1.719	104	52	6	162	1.881
	Var.% '04-'05	5,2	0,9	-2,2	3,9	-15,4	33,3	-40,0	-5,8	3,0
Non edificati	1995	932	157	31	1.120	256	26	1	283	1.403
	2000	1.079	157	35	1.271	200	28	5	233	1.504
	2001	1.017	164	28	1.209	199	29	–	228	1.437
	2002	1.054	131	27	1.212	185	25	2	212	1.424
	2003	1.067	147	27	1.241	167	11	–	178	1.419
	2004	1.124	155	32	1.311	167	13	2	182	1.493
	2005	1.097	149	22	1.268	139	19	1	159	1.427
	Var.% '04-'05	-2,4	-3,9	-31,3	-3,3	-16,8	46,2	-50,0	-12,6	-4,4
PPP	1995	558	385	156	1.099	108	66	–	174	1.273
	2000	743	404	214	1.361	80	45	2	127	1.488
	2001	815	352	201	1.368	63	35	4	102	1.470
	2002	1.012	400	202	1.614	88	23	7	118	1.732
	2003	1.231	442	230	1.903	80	27	11	118	2.021
	2004	1.262	405	187	1.854	80	28	14	122	1.976
	2005	1.341	370	206	1.917	72	26	11	109	2.026
	Var.% '04-'05	6,3	-8,6	10,2	3,4	-10,0	-7,1	-21,4	-10,7	2,5
Totale	1995	2.580	915	252	3.747	510	172	1	683	4.430
	2000	2.833	893	327	4.053	405	158	8	571	4.624
	2001	2.855	856	295	4.006	381	116	12	509	4.515
	2002	3.180	841	305	4.326	390	85	10	485	4.811
	2003	3.496	882	330	4.708	348	82	13	443	5.151
	2004	3.625	885	309	4.819	370	80	26	476	5.295
	2005	3.741	847	316	4.904	315	97	18	430	5.334
	Var.% '04-'05	3,2	-4,3	2,3	1,8	-14,9	21,3	-30,8	-9,7	0,7
Valore										
Edificato	1995	576.716	150.029	38.566	765.311	330.638	150.522	–	481.161	1.246.472
	2000	516.072	157.635	59.287	732.994	215.681	182.195	1.750	399.626	1.132.620
	2001	609.261	206.715	49.941	865.917	288.965	264.164	88.087	641.216	1.507.133
	2002	678.224	182.119	60.728	921.071	188.609	106.547	9.500	304.655	1.225.726
	2003	690.787	168.936	53.559	913.281	221.175	129.660	14.200	365.035	1.278.317
	2004	775.466	164.413	75.930	1.015.808	286.731	84.535	84.498	455.764	1.471.572
	2005	767.366	203.752	67.836	1.038.954	226.200	122.920	43.390	392.510	1.431.464
	Var.% '04-'05	-1,0	23,9	-10,7	2,3	-21,1	45,4	-48,6	-13,9	-2,7
Non edificato	1995	114.051	9.331	6.947	130.329	72.023	11.485	300	83.808	214.137
	2000	155.616	26.017	5.142	186.776	44.132	15.712	1.101	60.945	247.721
	2001	125.829	18.137	4.383	148.349	57.143	38.457	–	95.600	243.949
	2002	149.197	11.624	5.951	166.772	41.150	12.932	585	54.667	221.439
	2003	158.365	17.041	2.763	178.169	37.415	13.844	–	51.259	229.428
	2004	161.517	19.905	4.932	186.353	32.581	7.395	123	40.099	226.453
	2005	175.813	21.182	3.460	200.455	43.385	7.532	670	51.587	252.041
	Var.% '04-'05	8,9	6,4	-29,8	7,6	33,2	1,8	444,7	28,6	11,3
PPP	1995	221.399	138.755	76.755	436.909	96.846	78.374	–	175.220	612.130
	2000	268.404	149.547	110.015	527.965	41.205	45.013	2.720	88.938	616.904
	2001	299.791	128.140	100.537	528.468	48.222	22.664	4.720	75.606	604.074
	2002	398.778	158.798	107.768	665.344	64.421	31.087	3.815	99.323	764.667
	2003	482.554	167.879	106.348	756.780	71.030	20.471	5.576	97.077	853.857
	2004	487.663	168.346	101.025	757.035	47.707	14.502	12.101	74.310	831.345
	2005	585.457	183.901	115.232	884.590	49.278	19.895	14.665	83.838	968.428
	Var.% '04-'05	20,1	9,2	14,1	16,8	3,3	37,2	21,2	12,8	16,5
Totale	1995	912.166	298.115	122.269	1.332.549	499.507	240.381	300	740.189	2.072.738
	2000	940.092	333.200	174.444	1.447.736	301.018	242.920	5.571	549.509	1.997.245
	2001	1.034.881	352.992	154.861	1.542.733	394.330	325.285	92.807	812.422	2.355.155
	2002	1.226.199	352.542	174.446	1.753.187	294.180	150.565	13.900	458.645	2.211.832
	2003	1.331.706	353.855	162.669	1.848.231	329.620	163.974	19.776	513.370	2.361.601
	2004	1.424.646	352.663	181.887	1.959.196	367.020	106.432	96.722	570.174	2.529.369
	2005	1.528.636	408.835	186.528	2.123.999	318.862	150.347	58.725	527.935	2.651.933
	Var.% '04-'05	7,3	15,9	2,6	8,4	-13,1	41,3	-39,3	-7,4	4,8

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Var. % '04-'05	Var. % '00-'05
Regione Tre Valli	526	474	511	496	579	550	-5,0	4,6
Sub-Regione Leventina	190	205	186	183	202	200	-1,0	5,3
Compr. Alta Leventina	69	61	67	56	63	78	23,8	13,0
Compr. Media Leventina	79	77	74	85	89	86	-3,4	8,9
Compr. Bassa Leventina	42	67	45	42	50	36	-28,0	-14,3
Sub-Regione Blenio	174	140	163	159	193	169	-12,4	-2,9
Compr. Alta Blenio	42	35	47	47	41	42	2,4	-
Compr. Media Blenio	41	45	60	57	66	51	-22,7	24,4
Compr. Bassa Blenio	91	60	56	55	86	76	-11,6	-16,5
Sub-Regione Riviera	162	129	162	154	184	181	-1,6	11,7
Regione Locarnese e Vallemaggia	1.384	1.372	1.416	1.541	1.573	1.537	-2,3	11,1
Sub-Regione Sp. Destra	693	706	777	862	855	855	-	23,4
Sub-Regione Gambarogno	193	158	175	178	182	177	-2,7	-8,3
Sub-Regione Verzasca	201	203	207	200	230	217	-5,7	8,0
Compr. Verzasca Valle	49	57	34	40	41	45	9,8	-8,2
Compr. Verzasca Piano	152	146	173	160	189	172	-9,0	13,2
Sub-Regione Melezza	98	92	81	100	87	79	-9,2	-19,4
Compr. Centovalli	57	42	42	42	46	40	-13,0	-29,8
Compr. T. Pedemonte	41	50	39	58	41	39	-4,9	-4,9
Sub-Regione Onsernone	30	37	25	24	35	27	-22,9	-10,0
Sub-Regione Vallemaggia	169	176	151	177	184	182	-1,1	7,7
Compr. Lavizzara	26	25	26	27	25	28	12,0	7,7
Compr. Rovana	27	25	17	24	9	17	88,9	-37,0
Compr. Fondo Vallemaggia	116	126	108	126	150	137	-8,7	18,1
Regione Bellinzonese	374	391	380	443	468	488	4,3	30,5
Sub-Regione Bellinzona	298	314	306	369	372	376	1,1	26,2
Sub-Regione P. Magadino	76	77	74	74	96	112	16,7	47,4
Regione Luganese	1.714	1.700	1.853	1.951	1.950	2.007	2,9	17,1
Sub-Regione Lugano	993	957	1.081	1.164	1.131	1.157	2,3	16,5
Sub-Regione V. Lugano	338	346	365	378	418	411	-1,7	21,6
Compr. Veduggio	141	146	143	180	185	170	-8,1	20,6
Compr. Capriasca	173	177	191	163	196	206	5,1	19,1
Compr. Valcolla	24	23	31	35	37	35	-5,4	45,8
Sub-Regione Malcantone	383	397	407	409	401	439	9,5	14,6
Compr. Alto Malcantone	62	74	78	72	68	84	23,5	35,5
Compr. Medio Malcantone	140	136	125	117	121	137	13,2	-2,1
Compr. Basso Malcantone	181	187	204	220	212	218	2,8	20,4
Regione Mendrisiotto	626	578	651	720	725	752	3,7	20,1
Sub-Regione Chiasso	157	128	177	208	193	224	16,1	42,7
Sub-Regione Mendrisio	415	390	409	450	440	461	4,8	11,1
Sub-Regione V. Muggio	54	60	65	62	92	67	-27,2	24,1
Cantone	4.624	4.515	4.811	5.151	5.295	5.334	0,7	15,4

riflettono bene le tendenze riscontrabili sul medio periodo: andamento molto discontinuo ma tendente verso l'alto per i fondi edificati; crescita più sicura e continua per le PPP; sostanziale stabilità dei fondi non edificati.

L'esame più particolareggiato del com-

portamento dei tre segmenti nel 2005 (vedi tabella 2), tenendo conto del genere di acquirente (persone fisiche, persone giuridiche) e del loro domicilio (Ticino, altri cantoni, estero) fornisce alcune indicazioni interessanti che in parte ribadiscono ed in parte correggono

o perfino smentiscono quanto si diceva in occasione del commento dei dati dell'anno precedente, a conferma del fatto che il dato annuale disaggregato può essere molto volatile e quindi deve essere preso con prudenza.

A proposito del comparto dei **fondi edi-**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Var.% '04-'05	Var.% '00-'05
Regione Tre Valli	77.927	66.818	83.406	84.153	97.148	85.521	-12,0	9,7
Sub-Regione Leventina	23.279	24.598	28.041	31.053	33.170	31.582	-4,8	35,7
Compr. Alta Leventina	10.021	7.342	7.322	8.206	10.798	7.660	-29,1	-23,6
Compr. Media Leventina	8.307	9.768	10.397	11.862	14.314	10.917	-23,7	31,4
Compr. Bassa Leventina	4.951	7.488	10.323	10.986	8.059	13.004	61,4	162,7
Sub-Regione Blenio	19.084	11.309	21.272	19.312	21.651	18.557	-14,3	-2,8
Compr. Alta Blenio	8.354	2.516	7.686	4.665	3.903	4.883	25,1	-41,5
Compr. Media Blenio	3.881	4.780	7.384	8.128	10.057	7.221	-28,2	86,1
Compr. Bassa Blenio	6.848	4.013	6.201	6.519	7.691	6.453	-16,1	-5,8
Sub-Regione Riviera	35.564	30.910	34.092	33.788	42.327	35.382	-16,4	-0,5
Regione Locarnese e Vallemaggia	544.769	689.079	601.598	662.497	677.668	727.273	7,3	33,5
Sub-Regione Sp. Destra	371.087	491.105	437.048	495.057	491.106	515.003	4,9	38,8
Sub-Regione Gambarogno	66.618	52.168	63.607	60.655	64.321	77.077	19,8	15,7
Sub-Regione Verzasca	64.786	102.994	64.075	64.392	80.026	88.601	10,7	36,8
Compr. Verzasca Valle	5.898	6.045	5.841	7.195	5.135	7.156	39,4	21,3
Compr. Verzasca Piano	58.888	96.949	58.234	57.197	74.891	81.445	8,8	38,3
Sub-Regione Melezza	19.466	24.626	19.416	20.507	19.392	19.948	2,9	2,5
Compr. Centovalli	6.333	6.987	3.773	3.493	6.683	3.741	-44,0	-40,9
Compr. T. Pedemonte	13.134	17.640	15.642	17.014	12.709	16.207	27,5	23,4
Sub-Regione Onsernone	1.814	1.745	3.885	3.979	2.760	2.541	-8,0	40,1
Sub-Regione Vallemaggia	20.998	16.441	13.566	17.907	20.063	24.102	20,1	14,8
Compr. Lavizzara	1.191	1.160	2.724	2.100	1.180	2.376	101,4	99,4
Compr. Rovana	1.798	3.676	801	1.013	652	1.838	182,0	2,3
Compr. Fondo Vallemaggia	18.009	11.606	10.041	14.794	18.231	19.888	9,1	10,4
Regione Bellinzonese	183.459	216.839	176.996	241.946	199.589	187.132	-6,2	2,0
Sub-Regione Bellinzona	128.062	192.621	132.732	219.868	156.161	152.874	-2,1	19,4
Sub-Regione P. Magadino	55.397	24.218	44.263	22.078	43.428	34.258	-21,1	-38,2
Regione Luganese	916.484	1.115.425	1.066.339	1.058.613	1.237.233	1.319.888	6,7	44,0
Sub-Regione Lugano	695.589	833.650	824.407	814.941	912.018	969.550	6,3	39,4
Sub-Regione V. Lugano	110.287	107.890	122.838	114.776	177.640	161.639	-9,0	46,6
Compr. Veduggio	65.737	59.378	53.578	60.903	110.592	85.992	-22,2	30,8
Compr. Capriasca	41.183	46.827	64.764	48.257	60.392	70.129	16,1	70,3
Compr. Valcolla	3.367	1.685	4.497	5.616	6.656	5.518	-17,1	63,9
Sub-Regione Malcantone	110.608	173.886	119.093	128.896	147.576	188.698	27,9	70,6
Compr. Alto Malcantone	10.670	15.529	14.584	12.086	15.944	20.923	31,2	96,1
Compr. Medio Malcantone	28.374	40.202	26.518	27.862	35.140	49.514	40,9	74,5
Compr. Basso Malcantone	71.564	118.155	77.992	88.948	96.492	118.261	22,6	65,3
Regione Mendrisiotto	274.606	266.994	283.494	314.392	317.730	332.119	4,5	20,9
Sub-Regione Chiasso	73.249	85.013	104.959	90.226	94.220	103.432	9,8	41,2
Sub-Regione Mendrisio	192.888	169.922	155.852	212.291	199.198	206.908	3,9	7,3
Sub-Regione V. Muggio	8.468	12.059	22.683	11.875	24.312	21.779	-10,4	157,2
Cantone	1.997.245	2.355.155	2.211.832	2.361.601	2.529.369	2.651.933	4,8	32,8

ficati (che rimane il più importante a livello quantitativo) lo scorso anno aveva attirato la nostra attenzione il netto regresso degli acquirenti confederati, sia come persone fisiche, sia come persone giuridiche. Orbene,

con il 2005 in entrambe le categorie i confederati recuperano ampiamente e si dimostrano ben più dinamici dei ticinesi e degli stranieri, che invece perdono qualche posizione. In realtà, guardando le cose con appe-

na un po' più in prospettiva si osserva che la ripartizione fra i segmenti definiti dal genere e dal domicilio degli acquirenti è piuttosto stabile nel tempo. Al di là degli sbalzi del dato annuale, le rispettive parti del mercato non

«Il territorio disponibile per nuovi insediamenti, raro e quindi prezioso, rimane in mano ai ticinesi.»

sembrano essere messe in discussione.

Il medesimo discorso di stabilità a medio termine delle quote di mercato vale a maggior ragione per il comparto dei **fondi non edificati** (per la maggior parte comunque terreni edificabili), che - come s'è visto - è già stabile nel suo complesso. Qui il dato del 2005 conferma posizioni saldamente acquisite, che vedono i ticinesi dominatori assoluti del mercato con una quota del 87%, in parte preponderante in qualità di persone fisiche. Il territorio disponibile per nuovi insediamenti, raro e quindi prezioso, rimane in mano ai ticinesi e non ci sono per ora segnali che potrebbero far temere una (s)vendita ai confederati, tanto meno agli stranieri.

Per quanto riguarda il comparto delle **PPP** il dato del 2004 era risultato in controtendenza rispetto alla crescita sostenuta degli anni precedenti. Con il 2005 si ristabilisce la tendenza di medio periodo: il comparto è il più dinamico e, sfiorando l'importo di 1 miliardo di franchi, rappresenta ormai oltre 1/3 del mercato complessivo. La parte che

coinvolge le persone fisiche si è ulteriormente rafforzata (a scapito delle persone giuridiche), oltrepassando ora il 90%. La quota di acquirenti confederati e stranieri (ca. il 35%) è sensibilmente più elevata che nel caso dei fondi edificati (ca. il 30%), ma molto inferiore rispetto al passato. Il numero delle transazioni nel 2005 è aumentato molto meno che il loro valore. Ne risulta un rilevante aumento del valore medio degli oggetti in questione. Significa che il fenomeno delle abitazioni in condominio si estende alle abitazioni di standing superiore? Il dato è troppo puntuale per consentire conclusioni perentorie in questa direzione.

L'esame dei dati regionalizzati (vedi tabella 3) non offre lo spunto per valutazioni originali rispetto a quanto si è detto in occasione dell'approfondimento dello scorso anno. Tanto più che questi dati disaggregati presentano un elevato tasso di aleatorietà e quindi vanno considerati con molta prudenza. Nel complesso trova conferma il fatto che il valore delle transazioni e la sua variazione nel tempo per regione è molto coerente con il

peso ed il dinamismo riconosciuto alle medesime a livello socioeconomico generale. In questo senso non stupisce affatto constatare che tra il 2004 e il 2005 il valore delle transazioni è regredito nella Regione TreValli mentre è aumentato in proporzioni superiori alla media nella Regione Luganese e nella Regione Locarnese e Valle e Vallemaggia. La corrispondenza è ancora più evidente se si considera l'evoluzione sul medio periodo (2000-2005). Qui la Regione Luganese (+44,0%) ritrova la posizione di leader che le compete, grazie all'eccezionale dinamismo espresso non tanto dall'agglomerato quanto dalle zone del Vedeggio, della Capriasca e dal Malcantone. Nella graduatoria seguono, molto logicamente, la Regione Locarnese e Vallemaggia (+33,5%), la Regione Mendrisiotto (+20,0%) e la Regione TreValli (+9,7%). Convince meno l'ultima posizione occupata dalla Regione Bellinzonese (+2,0%). Probabilmente giocano dei fattori contingenti e specifici che solo un esame più approfondito potrebbe svelare. ■

foto: tipress / Francesca Agosta

