

Proprietari di PPP: radiografia di un fenomeno recente

Lisa Bottinelli, Ustat

Tassi ipotecari bassi ed affitti in costante crescita stimolano le famiglie ad investire in una propria abitazione. In un territorio sempre più ristretto, la domanda di residenze primarie non viene però soddisfatta esclusivamente con il comparto delle casette monofamiliari e bifamiliari: da qualche anno in Ticino (un Cantone dove tre quarti degli edifici esclusivamente abitativi sono casette monofamiliari), si sta sviluppando la richiesta di abitazioni in PPP. Una soluzione che attrae per motivi di tipo economico (prezzi convenienti all'acquisto, suddivisione dei costi di gestione) e che permette di risiedere, da proprietari, nei centri urbani, meglio serviti dai mezzi pubblici, più vicini al posto di lavoro, alle infrastrutture culturali e del tempo libero e ai centri commerciali. Obiettivo di questo contributo sarà dunque quello di esaminare questo settore immobiliare emergente: dinamismo del mercato, peculiarità strutturali, localizzazione geografica e condizioni di abitazione delle PPP sono solo alcuni degli elementi che indagheremo nei prossimi paragrafi, grazie ai dati del censimento federale degli edifici e delle abitazioni e a quelli della statistica annuale delle transazioni immobiliari. Queste fonti statistiche ci permetteranno di analizzare questo settore, nato come soluzione ideale per l'ubicazione di un ufficio o di una residenza secondaria, che sembra diventare un concetto abitativo sempre più gradito alla popolazione cantonale.



foto: tipress / Samuel Golay

Un settore in espansione

I dati del censimento 2000 indicano che l'appartamento in condominio si sta sempre più diffondendo presso la popolazione: durante gli anni '90 gli edifici in PPP sono praticamente raddoppiati e le abitazioni situate in edifici in PPP sono aumentate circa del 60%. Un dinamismo che non può non colpire e che ha portato ad una situazione, quella ticinese del 2000, dove circa il 7%

degli edifici abitativi cantonali era in PPP. Al loro interno si trovavano quasi il 20% delle abitazioni ed il 16% della popolazione, cifre leggermente superiori a quelle medie nazionali (v. tab.1).

Un'ulteriore conferma dell'interesse verso questo tipo di proprietà ci è fornita dai dati sulle transazioni immobiliari. Questi dati di per sé non riflettono l'immissione¹ sul mercato di nuove abitazioni, ma testimoniano del dinamismo di questo mercato. Il gra-

¹ La statistica comprende anche le transazioni di PPP già esistenti, che cambiano proprietario. D'altro canto, mentre le PPP nuove sono tutte oggetto di una compravendita, le abitazioni offerte in affitto lo sono solo in piccola parte, poiché generalmente l'edificio viene commissionato dal proprietario stesso e l'abitazione direttamente offerta in affitto a costruzione ultimata.

1 Edifici, abitazioni, e popolazione, totali e in PPP, in Svizzera e in Ticino, 1990 e 2000

fico A presenta l'effettivo di abitazioni, "in PPP" e "non in PPP", acquistate in Ticino nel periodo 1995-2005. Si distinguono con chiarezza due fasi: la prima, durata fino al 1999, durante la quale le PPP costituivano circa il 37% delle abitazioni acquisite totali, cui segue la seconda, iniziata nei primi anni del 2000, durante la quale l'effettivo di acquisti di PPP effettua un balzo in avanti e raggiunge quello delle altre abitazioni. Nel 2005 la metà delle abitazioni acquistate in Ticino erano così abitazioni in PPP.

Una tendenza nuova? Costruzione e riattazione degli edifici in PPP

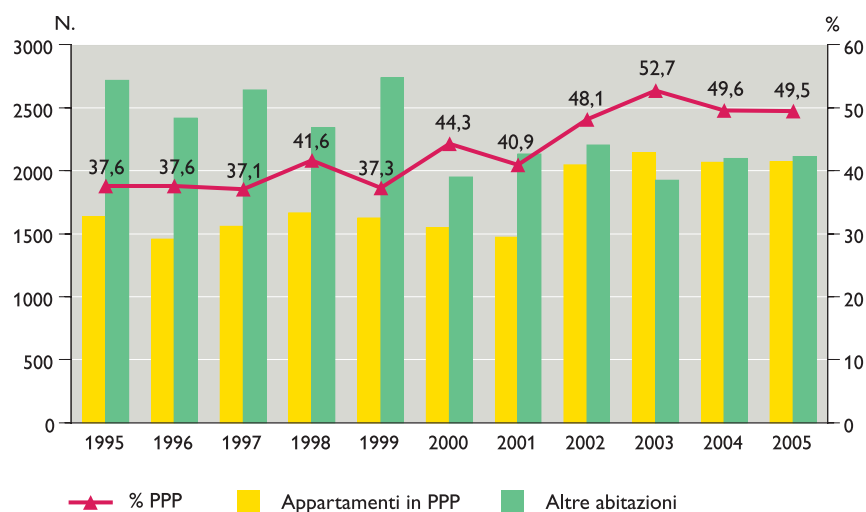
I dati della tabella 1 riportano le variazioni percentuali calcolate sugli effettivi registrati nel 1990 e nel 2000. L'aumento di edifici non deve però essere interpretato come la conseguenza della sola attività di costruzione (come una diminuzione non è immediatamente assimilabile ad una distruzione di edifici già presenti e censiti), ma è imputabile anche alla contabilizzazione di edifici che nel 1990 esistevano già, ma non erano stati censiti poiché non vi erano spazi adibiti all'abitazione. Di conseguenza, accanto alla variazione in termini assoluti del parco edifici/abitazioni, entra in gioco la variabile "anno di costruzione", che permette di analizzare meglio l'effettiva attività edilizia, intesa come numero di costruzioni di una certa categoria di edifici o di abitazioni realizzate in un decennio. Nel caso delle PPP, dobbiamo però considerare un fattore supplementare: un edificio o un'abitazione in PPP rilevata dal censimento 2000 può non essere stata contabilizzata nel 1990 anche per il semplice fatto che l'oggetto in sé esisteva già, era magari anche già adibito ad abitazione, ma non si trattava di una PPP. Specie in questo ambito, si deve cioè tenere in considerazione che un edificio può cambiare di destinazione o di statuto giuridico: nel caso specifico, un albergo (non censito

² Si tratta di appartamenti in edifici non in PPP, ville, case a schiera, casette monofamiliari e case nel nucleo del Comune.

	Totale			In PPP			% di PPP rispetto al totale	
	1990	2000	Var. %	1990	2000	Var. %	1990	2000
Svizzera								
Edifici	1.292.502	1.462.167	13,1	51.949	101.488	95,4	4,0	6,9
Abitazioni	3.159.977	3.569.181	12,9	307.468	500.641	62,8	9,7	14,0
No. persone	6.873.687	7.288.010	6,0	487.712	830.621	70,3	7,1	11,4
Ticino								
Edifici	83.032	91.109	9,7	3.164	6.196	95,8	3,8	6,8
Abitazioni	165.869	185.173	11,6	21.717	34.704	59,8	13,1	18,7
No. persone	282.181	306.846	8,7	25.750	48.769	89,4	9,1	15,9

Fonte: UST, CF della popolazione, degli edifici e delle abitazioni, 1990, 2000.

A Abitazioni acquistate, secondo il tipo di proprietà, in Ticino, 1995-2005



Fonte: Statistica annuale sulle transazioni immobiliari, Ustat.

nell'ambito del censimento federale degli edifici e delle abitazioni del 1990) può essere diventato un edificio abitativo (magari proprio in PPP) e pertanto censito nel 2000; analogamente, le abitazioni di un edificio plurifamiliare da reddito, inizialmente occupate da inquilini (dunque censite nel 1990, ma non come PPP) durante il decennio possono essere state trasformate e vendute come PPP, e censite come tali nel 2000.

Vogliamo comunque tentare di avvicinare la realtà del "fenomeno PPP" secondo questo punto di vista, che fornisce delle informazioni supplementari rispetto alla semplice

variazione percentuale 1990-2000. Senza dimenticare che, congiuntamente alla variabile "anno di riattazione", questo dato fornisce preziose indicazioni sullo "stato di salute" del patrimonio immobiliare. Nel grafico B il parco edifici PPP è stato suddiviso in funzione dell'epoca di costruzione. I dati presentati permettono di fare due importanti considerazioni. Innanzitutto, che le PPP censite nel 2000 sono globalmente "vecchie": il 60% delle ticinesi e la metà di quelle svizzere sono di costruzione anteriore al 1971. Il grafico B indica poi che in epoca recente sono stati costruiti il 20% degli edifici in PPP nazionali,

«Nel 2005 la metà delle abitazioni acquistate in Ticino erano abitazioni in PPP.»

PPP orizzontale e PPP verticale

Nel concetto¹ di proprietà per piani (da qui: PPP) sono incluse due diverse tipologie: la "PPP verticale" e la "PPP orizzontale". Nel primo caso, i proprietari possiedono singole abitazioni, spesso situate su piani diversi, e gestiscono in comune un insieme di spazi collettivi, quali lavanderia, tetto, vano scale, giardino, ecc.: è la tipologia alla quale si pensa intuitivamente, il classico condominio ad esempio. Nel secondo caso, abbiamo sovente una parcella suddivisa fra più proprietari, ognuno dei quali gode di diritto esclusivo sulla propria abitazione e sull'eventuale giardino, ma gestisce in comunità l'accesso alla parcella (ad esempio, un vialetto privato) o eventuali altri spazi comuni: è la "PPP orizzontale", che può includere, ad esempio, alcune categorie di casette a schiera. L'obiettivo di questo contributo è analizzare il settore immobiliare dei condomini, dunque delle "PPP verticali", in particolare grazie ai dati del censimento federale degli edifici e delle abitazioni. La delimitazione dell'oggetto di analisi non è però semplice, poiché non è possibile utilizzare tout court la variabile del censimento "proprietà per piani", che include anche casette monofamiliari ed edifici senza unità abitative.

I dati della tabella 1.1 presentano l'effettivo di edifici secondo il tipo di edificio, il tipo di proprietà ("PPP" o "non PPP") e il numero di unità abitative (per le definizioni rimandiamo al riquadro a p.33). Constatiamo innanzitutto che sui 91.109 edifici censiti in Ticino, 7.709 (l'8,4%) appartengono alla categoria delle PPP. Di questi, il 90% circa (6.988) sono edifici esclusivamente abitativi. Fra gli edifici in PPP esclusivamente abitativi troviamo poi 1.442 edifici monofamiliari (perlopiù casette a schiera in PPP orizzontale), che non devono essere inclusi nel nostro campo di analisi, incentrato, come detto sopra, sui condomini, dunque sulle PPP verticali. Troviamo anche 71 edifici adibiti prevalentemente a scopi diversi da quello abitativo senza unità abitative al loro interno (dunque abitati solo da collettività): anche questi devono essere esclusi dal campo di analisi, poiché non si tratta di condomini. La tabella 1.1 ci permette dunque di definire con precisione quello che sarà l'universo che riterremo nel contributo: poiché consideriamo che ciò che fa del condominio una scelta diversa rispetto alla proprietà "usuale" è il fatto del "condividere una proprietà" pur mantenendo nel contempo il diritto esclusivo sulla propria abitazione, abbiamo deciso che:

- fra gli edifici in PPP ad uso esclusivamente abitativo, sarà ritenuto il gruppo di edifici con almeno 2 unità abitative, così da escludere il segmento delle casette a schiera in PPP;
- fra gli edifici ad uso misto, saranno ritenuti gli edifici con almeno 1 unità abitativa, poiché in questo caso la condizione della "condivisione" è assicurata dalla presenza, all'interno dello stesso edificio, di spazi adibiti ad altri scopi (uffici, studi medici, negozi, ecc.).

ma a malapena il 7% di quelli ticinesi. Dunque se c'è una tendenza a costruire edifici nuovi in PPP, questa è riscontrabile a livello nazionale, ma di certo non a scala cantonale. C'è poi un secondo elemento importante. Limitandoci al caso ticinese, nella tabella 1 vediamo

che gli edifici in PPP erano 3.164 nel 1990 e 6.196 nel 2000, per un aumento di 3.032 unità. La variabile "anno di costruzione" indica invece che gli edifici in PPP costruiti fra il 1991 e il 2000 sono stati solo 414. Questo indica che il forte aumento di PPP registrato

fra il 1990 e il 2000 è sostanzialmente dovuto ad una riallocazione di edifici già esistenti, cioè che in molti casi (nella maggior parte dei casi) si tratti in realtà di edifici che non erano nati come PPP, ma che lo sono diventati durante il decennio.

«Il forte aumento di PPP registrato fra il 1990 e il 2000 è sostanzialmente dovuto ad una riallocazione di edifici già esistenti.»

1.1 Edifici secondo il tipo di utilizzo, il tipo di proprietà e la dimensione, in Ticino, 2000

	In PPP	Non in PPP	Totale
Edifici secondo il tipo			
<i>Edifici ad uso esclusivamente abitativo</i>			
Senza unità abitative	–	–	–
1 unità abitativa	1.442	60.886	62.328
2 unità abitative e più	5.546	16.964	22.510
Totale	6.988	77.850	84.838
<i>Edifici ad uso prevalentemente abitativo</i>			
Senza unità abitative	–	–	–
1 unità abitativa	64	785	849
2 unità abitative e più	356	1.671	2.027
Totale	420	2.456	2.876
<i>Edifici adibiti principalmente a scopi diversi da quello abitativo</i>			
Senza unità abitative	71	1.250	1.321
1 unità abitativa	92	1.141	1.233
2 unità abitative e più	138	703	841
Totale	301	3.094	3.395
Totale PPP	7.709	83.400	91.109

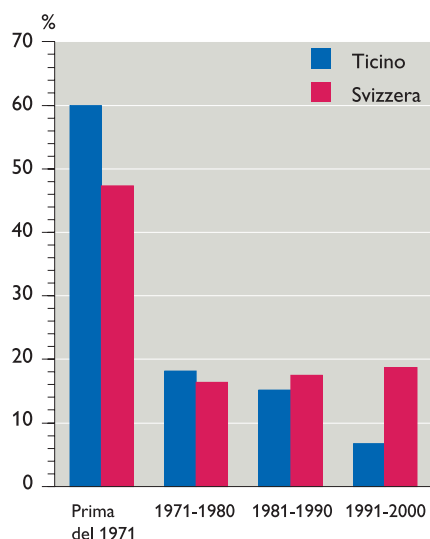
Fonte: CF Edifici e Abitazioni, 2000.

In sintesi dunque dal gruppo dei 7.709 edifici in PPP abbiamo tolto le 1.442 casette a schiera e i 71 edifici senza unità abitative, per un universo finale di 6.196 edifici in PPP. Le stesse selezioni sono state realizzate a scala elvetica², ciò che ha ridotto l'universo di analisi da 163.058 a 101.488 edifici.

¹ Una panoramica completa delle diverse forme giuridiche che riguardano la proprietà immobiliare è data in WÜRMLI, P.; BESSENICH, B.; DÜRR, D.; HÜBSCHLE, J.: *Entre logement locatif et propriété individuelle, formes juridiques et réglementations possibles*, Ufficio Federale delle abitazioni, Berna, 1998.

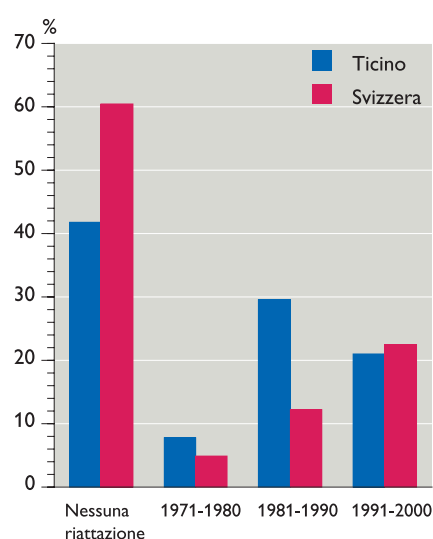
² Fra gli edifici in PPP esclusivamente abitativi a livello elvetico quasi la metà (il 45,9%) è un edificio monofamiliare, rivelando così una netta inclinazione nazionale per la tipologia della "PPP orizzontale".

B Edifici in PPP secondo l'epoca di costruzione, in Ticino e in Svizzera, 2000



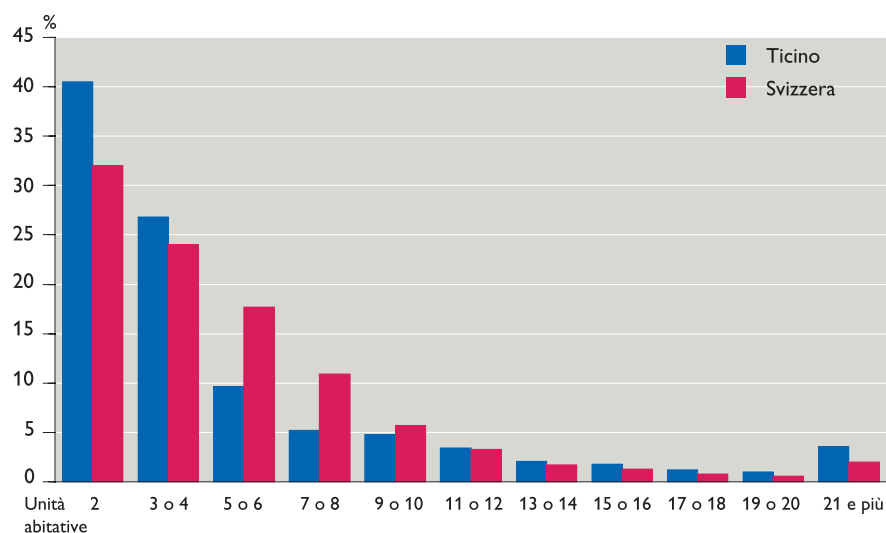
Fonte: CF Edifici e Abitazioni, 2000.

C Edifici in PPP secondo l'epoca di riattazione, in Ticino e in Svizzera, 2000



Fonte: CF Edifici e Abitazioni, 2000.

D Edifici esclusivamente abitativi in PPP, secondo il numero di unità abitative, in Ticino e in Svizzera, 2000



Fonte: CF Edifici e Abitazioni, 2000.

Poiché la riallocazione di edifici è generalmente accompagnata dalla loro riattazione, presentiamo, nel grafico C, l'attività di rinnovo degli edifici in PPP. Ne ricaviamo innanzitutto che in Ticino la parte di edifici in PPP rinnovati (60%) è decisamente superiore alla media elvetica (40%). Si tratta però di una caratteristica propria al parco edifici cantonale, che non concerne solo gli edifici in PPP. Il grafico mette poi in evidenza il fenomeno

delle cosiddette disdette-vendita, che ha sensibilmente marcato la realtà ticinese: negli anni '80, caratterizzati da una grande attività nel settore immobiliare, numerosi imprenditori (sovente d'oltralpe) hanno riattato numerosi immobili in Ticino, proponendo agli inquilini l'acquisto della loro abitazione (sotto forma di condominio) oppure lo sfratto. Questo fenomeno non ha invece caratterizzato la realtà svizzera.

«2/3 degli edifici in PPP è costituito al massimo da quattro unità abitative.»

La dimensione degli edifici in PPP

Quando si parla di PPP, l'immagine che viene alla mente è quella di un appartamento in un grande edificio plurifamiliare. La distribuzione degli edifici in PPP secondo la dimensione³ dell'edificio, presentata del grafico D, descrive però una realtà diversa: in Ticino, nel 40% dei casi si tratta di un edificio bifamiliare, e 2/3 degli edifici in PPP ha al massimo quattro unità abitative. Nel caso elvetico il "baricentro" è invece spostato verso edifici leggermente più grandi: rispetto al Ticino, troviamo meno edifici di 2-4 unità abitative e più edifici di 5-8 unità abitative.

Fra residenze primarie e residenze secondarie

Vogliamo ora esporre alcune considerazioni relative alle abitazioni, che possono essere suddivise in "abitazioni occupate permanentemente", cioè residenze primarie, e in "abitazioni occupate temporaneamente o vuote", categoria costituita essenzialmente da residenze secondarie. I dati della tabella 2 presentano gli effettivi (e le rispettive parti percentuali) di questi due tipi di occupazione, per le abitazioni totali e per le abitazioni in PPP, in Ticino e in Svizzera.

I dati indicano che in Ticino più di un quarto delle abitazioni (il 27,5%) sono occupate temporaneamente o vuote, proporzione decisamente superiore alla media elvetica (15,2%). Fra le abitazioni in PPP si profila un orientamento ancora più marcato verso questo genere di occupazione: più di un terzo (34,3%) è una residenza secondaria.

L'analisi secondo la dimensione⁴ dell'edificio (grafico E) ci indica che le residenze secondarie in PPP sono relativamente meno frequenti negli edifici piccoli, ma decisamente sovrarappresentate negli edifici molto grandi: un terzo di esse (33,5%) si trova in un edificio con più di 21 unità abitative. Un altro

³ Sono qui considerati solo gli edifici esclusivamente abitativi (che costituiscono l'89,5% del totale degli edifici in PPP). Poiché si tratta di edifici esclusivamente abitativi, per poter essere qualificati come PPP, devono comprendere almeno due unità abitative.

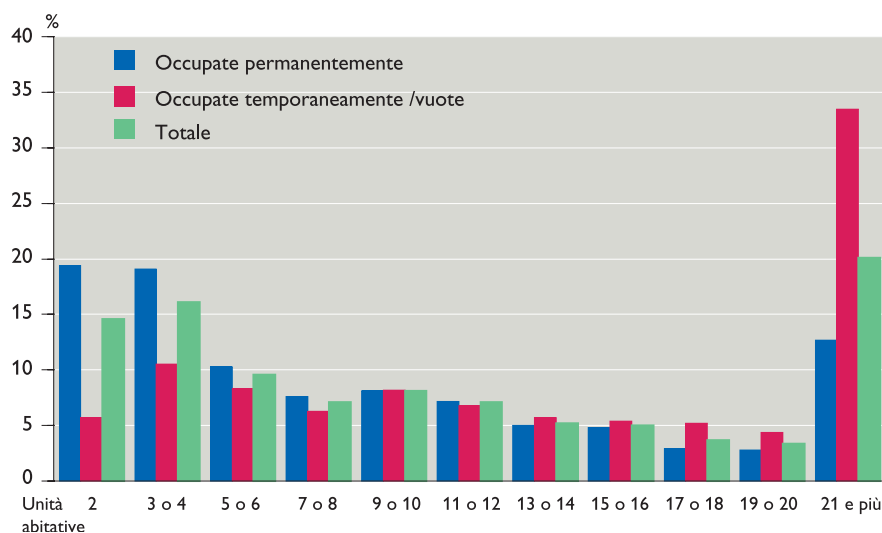
⁴ V. nota n.3.

2 Abitazioni totali e in PPP, secondo il tipo di occupazione dell'abitazione, in Svizzera e in Ticino, 2000

	Negli edifici totali		Negli edifici in PPP	
	Ass.	%	Ass.	%
Svizzera				
Occupate permanentemente	3.027.829	84,8	371.607	74,2
Occupate temporaneamente o vuote	541.352	15,2	129.034	25,8
Totale	3.569.181	100,0	500.641	100,0
Ticino				
Occupate permanentemente	134.179	72,5	22.789	65,7
Occupate temporaneamente o vuote	50.994	27,5	11.915	34,3
Totale	185.173	100,0	34.704	100,0

Fonte: CF Edifici e Abitazioni, 2000.

E Abitazioni in PPP, secondo il tipo di occupazione e il numero di unità abitative dell'edificio¹, in Ticino, 2000



¹ Edifici esclusivamente abitativi

Fonte: CF Edifici e Abitazioni, 2000.

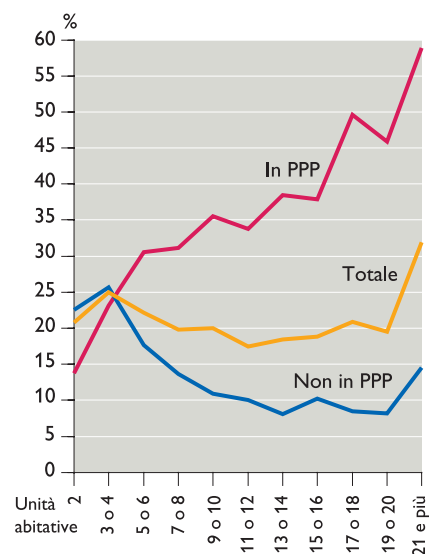
modo di leggere la stessa realtà è presentato nel grafico F. In questo caso, abbiamo calcolato la percentuale di abitazioni occupate temporaneamente o vuote all'interno degli edifici, in funzione della dimensione e del tipo di edificio (PPP o non PPP). Dal grafico risulta che all'interno degli edifici non in PPP la parte di residenze secondarie oscilla attorno al 10-15% (un po' di più negli edifici piccoli, di 2-4 unità abitative). Negli edifici in PPP, la parte di residenze secondarie aumenta invece sensibilmente con la dimensione dell'edificio, sino a giungere agli edifici molto grandi, di più di 21 unità abitative, all'interno dei quali quasi il

60% delle abitazioni è una residenza secondaria. Fra gli edifici in PPP sembra dunque esserci una sorta di segmentazione funzionale legata alla dimensione, riassumibile con un "edifici piccoli per residenza primaria, edifici grandi per residenza secondaria" (v. grafico F).

La localizzazione delle PPP

La carta G presenta l'effettivo di abitazioni totali nel 2000 (dimensione pallini) e la parte percentuale di PPP rispetto a queste

F Abitazioni occupate temporaneamente o vuote, secondo il numero di unità abitative dell'edificio¹, in Ticino, 2000



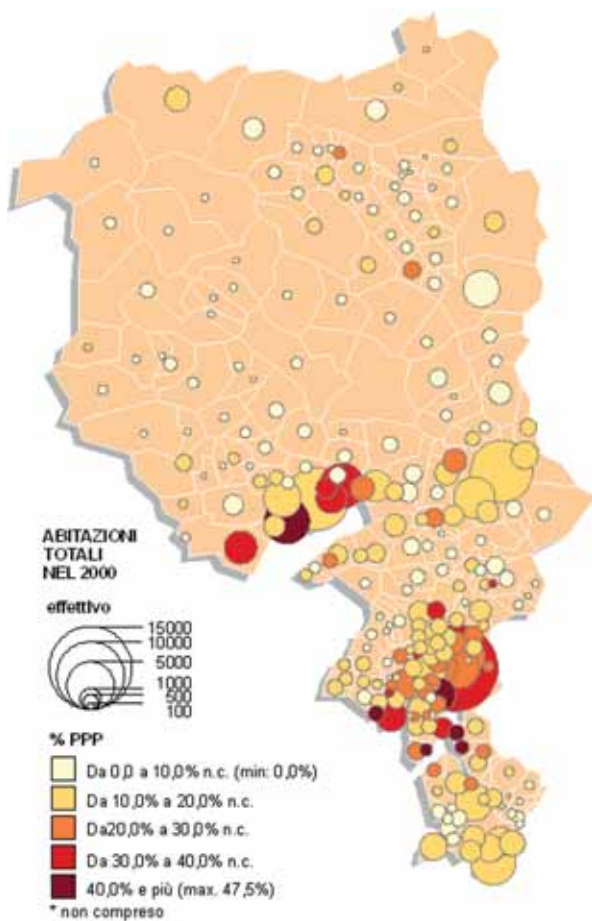
¹ Edifici esclusivamente abitativi

Fonte: CF Edifici e Abitazioni, 2000.

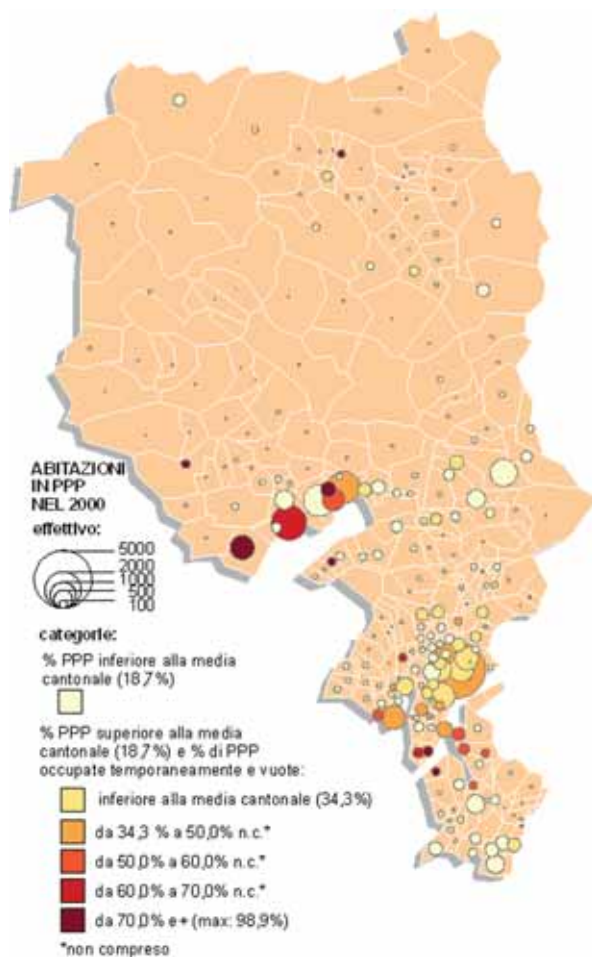
abitazioni totali (intensità di colore del pallino). Segnaliamo innanzitutto che, salvo una manciata di comuni in Leventina e Valle di Blenio, le PPP sono praticamente assenti a Nord della linea Bellinzona-Locarno. Non si può però dire che la loro presenza sia strettamente connessa alla realtà urbana, per lo meno non in maniera deterministica: notiamo infatti, innanzitutto, che le PPP sono frequenti nelle aree di Lugano e di Locarno, mentre i comuni delle aree urbane di Bellinzona e Mendrisio sono ai margini di questo fenomeno, con tassi di PPP compresi fra il 10% e il 20%. I comuni più centrali hanno poi una proporzione di PPP inferiore alla media cantonale, ad eccezione di Lugano, che con un tasso di PPP del 30,2% si scosta decisamente dai valori di Chiasso (10,9%), Bellinzona (13,0%), Locarno (17,1%) e Mendrisio (17,1%). L'informazione principale che emerge dalla carta G è comunque la concentrazione delle PPP in due aree ben precise: l'area suburbana dell'agglomerato di Lugano e i comuni sulla sponda destra del Lago Maggiore. Segnaliamo poi che i comuni con tassi percentuali di PPP molto elevati (superiori al 40%) sono molto pochi, e sono accomunati da una stessa situazione: sono localizzati

G Abitazioni totali e % di PPP, per comune, in Ticino, 2000

H Abitazioni in PPP e % di occupate temporaneamente o vuote, per comune, in Ticino, 2000



Fonte: CF Edifici e Abitazioni, 2000.



Fonte: CF Edifici e Abitazioni, 2000.

attorno ai laghi (Ascona, Paradiso, Bissone, Maroggia, Vico Morcote e Ponte Tresa), un'evidente espressione, a livello geografico, della già menzionata connessione fra PPP e residenza secondaria.

Per approfondire questo aspetto, nella carta H abbiamo rappresentato l'effettivo di abitazioni in PPP (dimensione dei pallini) ed abbiamo poi suddiviso i comuni ticinesi in 2 gruppi: nel primo abbiamo incluso i comuni il cui tasso di PPP è inferiore alla media cantonale (18,7%) e nel secondo abbiamo radunato i comuni con tassi di PPP superiori alla media, che sono stati poi ulteriormente suddivisi in funzione del grado di occupazione delle loro abitazioni in PPP. Rispetto alla carta precedente, l'indicatore rileva una differenza fra le 2 aree di predominanza delle PPP. Nella prima zona, affacciata sul Verbano, la presenza di PPP è essenzialmente ricon-

ducibile alla funzione di residenza secondaria. I comuni qualificati da una percentuale alta di abitazioni in PPP (Brissago, Ascona, Orselina, Muralto, Minusio, Tenero-Contra e Gerra Gambarogno) hanno infatti nel contempo una presenza di residenze secondarie in PPP superiore alla media (salvo Tenero-Contra). Nella seconda zona, quella luganese, si distinguono invece due aree con funzioni diverse. Una prima area, attorno al lago, dove la PPP è sovente adibita a residenza secondaria, ed una seconda area, la corona di Lugano, sede di molte PPP, maggior parte delle quali sono residenze primarie. Sintetizzando le informazioni fornite dalle due cartine, potremmo così riassumere la distribuzione delle PPP a scala ticinese: PPP residenziali nella prima corona di Lugano, PPP di vacanza nelle zone a lago.

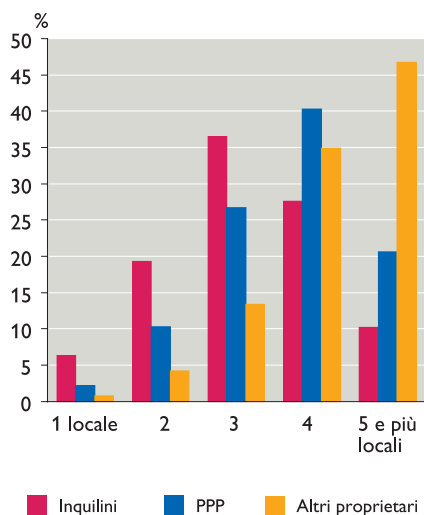
Le condizioni di abitazione nelle PPP

Dopo aver visto dove si trovano le abitazioni in PPP, desideriamo ora sapere come ci si vive. Nel contributo sulle condizioni di abitazione abbiamo avuto modo di rilevare che le abitazioni occupate da proprietari sono globalmente più grandi e meno densamente occupate rispetto a quelle occupate da inquilini. Vogliamo ora vedere come si situano le abitazioni in PPP in questo contesto. Il grafico I presenta la distribuzione⁵ delle abitazioni di inquilini, proprietari di PPP e "altri proprietari" in funzione del numero di locali dell'abitazione. È interessante notare che il 40% delle abitazioni in PPP dispone di 4 locali, una posizione esattamente intermedia fra le abitazioni di inquilini (classe modale: 3 locali) e quelle degli "altri proprietari" (classe modale: 5+ locali).

⁵ Dal gruppo delle 134.179 abitazioni occupate permanentemente, abbiamo tolto le 5.370 abitazioni occupate in "altre modalità di occupazione" e suddiviso il gruppo rimanente fra: inquilini (79.804 unità), proprietari di PPP (10.324) e altri tipi di proprietari (proprietari unici, comproprietari e proprietari di cassette a schiera in PPP orizzontale, globalmente 38.681 unità).

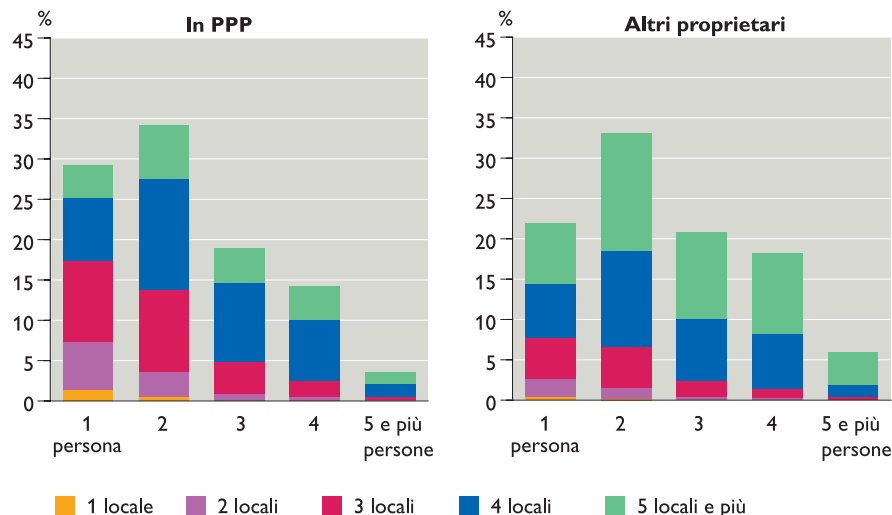
«I comuni con tassi percentuali di PPP molto elevati (superiori al 40%) sono tutti localizzati attorno ai laghi.»

I Abitazioni occupate, secondo il tipo di occupante e il n. di locali, in Ticino, 2000



Fonte: CF Edifici e Abitazioni, 2000.

L Abitazioni occupate secondo il tipo di proprietà, il numero di persone nell'economia domestica e il numero di locali, in Ticino, 2000



Fonte: CF Edifici e Abitazioni, 2000.

3 Indice di occupazione, secondo il tipo di occupante dell'abitazione, in Ticino, 2000

	Inquilini	PPP	Altri proprietari
Occupazione			
Alta	1,6	1,2	0,8
Medio-alta	6,9	5,0	3,2
Media	20,9	17,3	14,7
Medio-bassa	34,3	30,0	24,8
Bassa	36,3	46,5	56,4
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: CF Edifici e Abitazioni, 2000.

Questo indicatore, da solo, non è certo sufficiente a quantificare la complessa dimensione delle condizioni di abitazione, intesa qui (in modo sicuramente limitato) come spazio disponibile pro capite. Vogliamo dunque calcolare l'indice di occupazione⁶ delle abitazioni, che consente di tenere conto simultaneamente della dimensione delle abitazioni e del numero di persone che vi abitano. Iniziamo dalla dimensione delle economie domestiche (da qui: ED). Abbiamo visto a p. 35 che fra gli inquilini sono molto numerose le persone sole (più del 40% delle ED), mentre fra i proprietari sono numerose le ED di 2 persone (più di 1/3 delle ED). Dal grafico L vediamo che la frequenza dei nuclei di 2 persone è confermata per le due

⁶ Per la costruzione di questo indicatore, rimandiamo a p. 35.

categorie di proprietari, con però una differenza: mentre fra gli "altri proprietari" c'è all'incirca lo stesso numero di ED di 1, 3 o 4 persone, fra le ED in PPP ci sono decisamente più persone sole. In conseguenza, in quasi il 65% delle abitazioni in PPP vivono al massimo 2 persone. Un'altra differenza è data dal numero di locali a disposizione: gli "altri proprietari" vivono perlopiù in appartamenti di 5 o più locali, indipendentemente dal numero di persone dell'ED, mentre i proprietari di PPP alloggiavano prevalentemente in un 4 locali (salvo nel caso delle persone sole). Rispetto ai proprietari usuali dunque, le ED che vivono in PPP sono più piccole e alloggiavano in appartamenti con meno locali, mentre rispetto agli inquilini sono ED più grandi, con più locali a disposizione (v. grafici I e L e grafico C a p. 35). Una posizione intermedia fra inquilini e proprietari, che si ripercuote sul dato dell'indice di occupazione: quasi la metà (46,5%) delle abitazioni in PPP ha un'occupazione bassa, il 30% ha un'occupazione medio-bassa, il 17% un'occupazione media, il 5% un'occupazione medio-bassa e l'1,2% un'occupazione alta: tutte cifre a metà strada fra quelle calcolate per gli inquilini e quelle calcolate per gli "altri proprietari" (v. tab.3). I dati sintetici presentati in questa sezione vanno dunque tutti nella stessa direzione: sotto il profilo della dimensione, come sotto quello delle condizioni di abitazione, la PPP sembra essere una soluzione abitativa intermedia fra la proprietà "classica" e l'affitto.

Chi vive in PPP?

Abbiamo quantificato le PPP, abbiamo fornito alcuni elementi sulla loro struttura, le abbiamo localizzate e ne abbiamo valutato le condizioni di abitazione. Resta ora da vedere chi sono le persone che scelgono questo tipo di soluzione abitativa. La tab. 4 e i grafici M e N presentano le ED di proprietari (proprietari di PPP e di "altre proprietà") in funzione della nazionalità e della classe di età della persona di riferimento dell'ED.

È opinione diffusa che la PPP sia una scelta privilegiata dalla popolazione residente di nazionalità estera (ricordiamo che stiamo parlando di economie domestiche residenti in Ticino), forse anche perché meno legata all'idea dell'acquisto di una casa per tutta la vita. In effetti gli stranieri tendono ad acquistare relativamente più abitazioni in PPP rispetto agli svizzeri, e lo fanno in misura doppia: circa il 37% dei proprietari stranieri possiede una PPP, contro meno del 20% di quelli svizzeri (v. tab.4). C'è poi anche una differenza abbastanza sostanziale nella distribuzione di questi proprietari secondo la dimensione dell'edificio: metà delle volte (50,5%) gli svizzeri proprietari di PPP vivono in edifici piccoli, di 4 unità abitative al massimo, mentre gli stranieri proprietari di PPP alloggiavano più sovente anche negli edifici più grandi (v. grafico M). L'esame

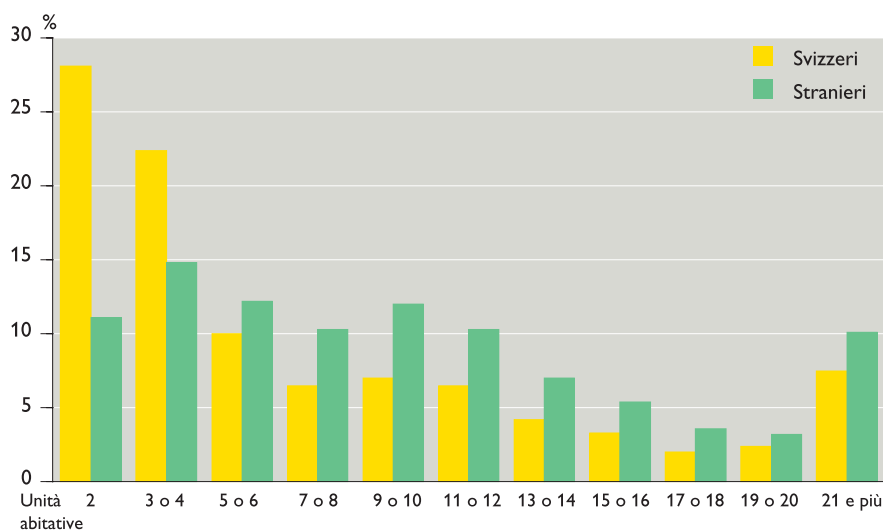
«La PPP sembra essere una soluzione abitativa intermedia fra la proprietà "classica" e l'affitto.»

4 Proprietari, secondo la nazionalità e la classe di età della persona di riferimento, in Ticino, 2000

Nazionalità	PPP		Altri proprietari		Totale	
	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%
Svizzeri	7.942	18,7	34.558	81,3	42.500	100,0
Stranieri	2.382	36,6	4.123	63,4	6.505	100,0
Classe di età						
Meno di 30 anni	291	31,8	625	68,2	916	100,0
30-39 anni	1.538	23,1	5.130	76,9	6.668	100,0
40-49 anni	2.086	19,9	8.415	80,1	10.501	100,0
50-59 anni	2.648	20,5	10.273	79,5	12.921	100,0
60-69 anni	1.951	21,7	7.030	78,3	8.981	100,0
70-79 anni	1.228	20,4	4.800	79,6	6.028	100,0
80 anni e più	582	19,5	2.408	80,5	2.990	100,0

Fonte: CF Edifici e Abitazioni, 2000.

M Proprietari di PPP, secondo la nazionalità della persona di riferimento e la dimensione dell'edificio¹, in Ticino, 2000



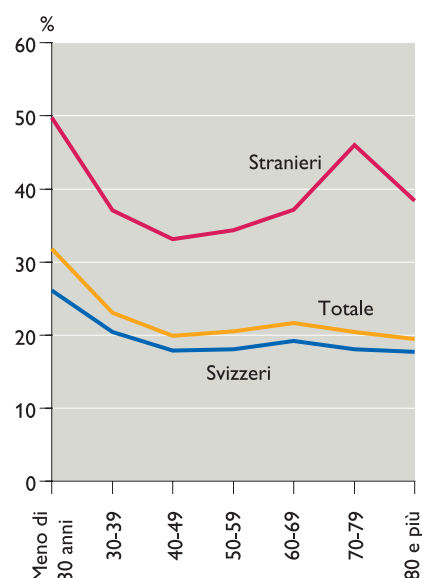
¹ Edifici esclusivamente abitativi

Fonte: CF Edifici e Abitazioni, 2000.

in funzione delle classe di età rivela invece che il 30% dei proprietari di età inferiore ai 30 anni possiede una PPP, ma già a partire dalla classe dei 30enni la quota è limitata al 20% circa (v. tab. 4). Considerato che fra i proprietari di PPP ci sono relativamente più stranieri, e che gli stranieri sono mediamente più giovani degli svizzeri (v. tab. 5 a p. 36), si potrebbe pensare che la forte presenza di stranieri fra i proprietari di PPP potrebbe averne abbassata l'età media. Per verificare questo aspetto nel grafico N abbiamo

rappresentato tre curve: il tasso di PPP in funzione delle classi di età globale, quello calcolato sui proprietari svizzeri e quello calcolato sui proprietari stranieri. Le curve smentiscono questa opzione; anzi, a sorpresa, se c'è una tendenza all'aumento delle PPP presso le categorie più anziane, questa è riscontrabile proprio fra gli stranieri: il 46% dei proprietari stranieri fra i 70 e i 79 anni possiede una PPP, mentre fra gli anziani svizzeri la parte di PPP oscilla attorno al 18-19%.

N Proprietari di PPP, secondo l'età della persona di riferimento, in Ticino, 2000 (in %¹)



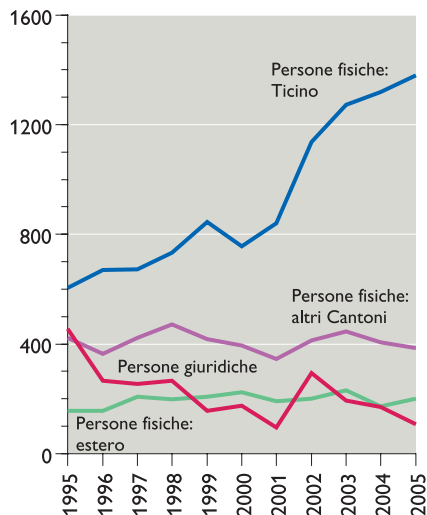
¹ La percentuale è calcolata sul totale dei proprietari.

Fonte: CF Edifici e Abitazioni, 2000.

Chi compera un condominio?

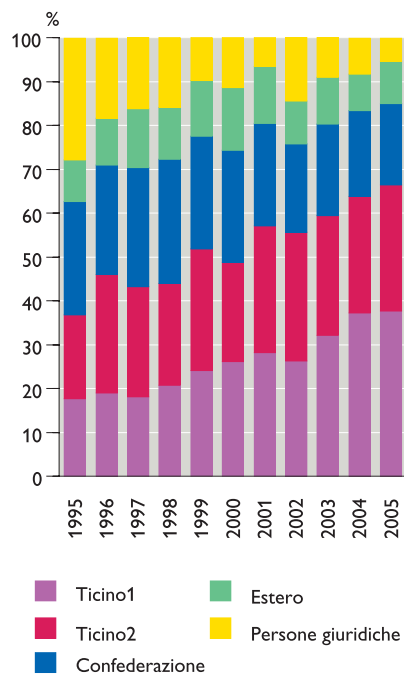
Focalizziamo ora l'attenzione su coloro che acquistano questo genere di proprietà. Per farlo ricorriamo ai dati delle transazioni immobiliari, e scindiamo il gruppo degli acquirenti in funzione della forma giuridica ("persona fisica" rispettivamente "persona giuridica") e, per le persone fisiche, del loro domicilio, che può essere situato in Ticino, in altri cantoni o in altre nazioni. Vediamo cosa è successo nel decennio 1995-2005. Precisiamo innanzitutto che il periodo si caratterizza per la lenta ripresa del mercato immobiliare ticinese, dopo la crisi della fine degli anni '80 e inizio anni '90. Nel 1995 il mercato era ancora ai livelli minimi e le (relativamente poche) PPP erano acquistate grossomodo in egual misura dai tre gruppi considerati nella nostra rilevazione: ticinesi (con il 36,9% delle acquisizioni), confederati (con il 25,8%) e persone giuridiche (con il 27,7%). Negli anni successivi gli acquisti di confederati, stranieri e persone giuridiche sono rimasti stazionari ai livelli del 1995. I confederati, molti dei quali avevano dovuto vendere in seguito agli alti tassi di interesse degli anni della speculazione immobiliare, sotto questo aspetto sembrano non aver ritrovato l'interesse per il nostro

O Transazioni di PPP secondo l'acquirente, in Ticino, 1995-2005, (valori assoluti)



Fonte: Statistica annuale sulle transazioni immobiliari, Ustat.

P Transazioni di PPP secondo l'acquirente, in Ticino, 1995-2005, (in %)



Fonte: Statistica annuale sulle transazioni immobiliari, Ustat.

Cantone. Le persone giuridiche non hanno ampliato il loro parco PPP anche a causa dell'eccedenza di spazi industriali e commerciali che si ritrovano a dover gestire, eccedenza legata anche alla riduzione degli spazi neces-

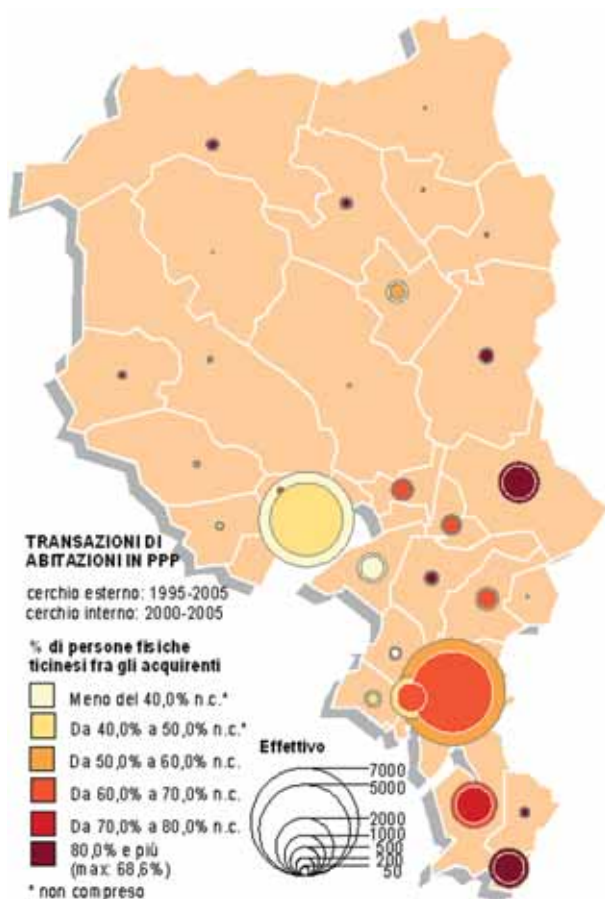


foto: tipress / Donato Morello

sari per lo svolgimento delle loro attività. Il decennio in esame si caratterizza invece per il sensibile aumento degli acquisti di PPP da parte di persone fisiche domiciliate in Ticino, che passano dalle 600 unità del 1995 alle 1.400 di dieci anni dopo, ciò che rappresenta il 66,3% di tutte le PPP vendute nel 2005 (v. grafici O e P). Nel grafico P la parte di abitazioni con acquirenti ticinesi è stata suddivisa in 2 sottocategorie: la prima, dove abbiamo acquirente ticinese e venditore ticinese (segnalata in legenda con "Ticino1"), e la seconda, dove abbiamo acquirente ticinese ma venditore di altra origine (persona fisica confederata, straniera o persona giuridica, segnalata in legenda con "Ticino2"). Osserviamo che nel 1995 circa il 18% degli scambi avvenivano fra persone fisiche ticinesi, mentre nel 2005 erano più del doppio, e toccavano quasi il 40% (37,7%) delle transazioni di PPP totali. Dunque le evoluzioni in corso hanno portato ad una situazione nella quale non solo la maggior parte delle transazioni ha come destinazione una persone fisica ticinese, ma nel 40% circa dei casi ha sia come ori-

gine sia come destinazione una persona fisica residente in Ticino. Assistiamo dunque ad uno sviluppo del mercato interno, grazie sicuramente al lungo periodo di tassi ipotecari molto bassi.

L'attività di questo mercato va però inserita in un contesto più geografico. La carta Q presenta le transazioni di abitazioni in PPP avvenute durante i periodi 1995-2005 (cerchio esterno) e 2000-2005 (cerchio interno, più piccolo del precedente poiché include solo gli scambi degli ultimi 5 anni), ciò che permette di valutare il medio e il corto termine. Su questi effettivi (dimensione del pallino), presentati per comprensorio, è stata calcolata la parte percentuale di acquirenti con residenza in Ticino (colore del pallino). L'immagine che ne deriva riconferma la predominanza dell'area urbana luganese e della Sponda destra, aree nelle quali, nei due periodi, è avvenuto quasi il 65% delle transazioni di abitazioni in PPP. Osserviamo poi che il Ticino a Sud della linea Locarno-Bellinzona è suddiviso in tre comparti: una zona ad ovest, che include Locarnese e Malcantone, dove la parte di



Fonte: Statistica annuale sulle transazioni immobiliari, Ustat; Elaborazione USTAT.

acquirenti ticinesi non tocca neppure il 50%; una lunga zona centrale, che parte da Lugano ed arriva al Piano di Magadino, dove la parte di acquirenti ticinesi oscilla fra il 60% e il 70% e tende ad aumentare; ed infine le aree urbane di Bellinzona e Chiasso, dove le abitazioni in PPP sono acquistate essenzialmente da ticinesi (osservazione valida anche per le Valli di Lugano e la Valle di Muggio, anche se con effettivi ben più limitati). Questo ci consente di migliorare quanto affermato sopra: nelle aree urbane sottocenerine e del Bellinzonese si conferma l'interesse "ticinese" per questo genere di residenza, mentre attorno al Lago Maggiore il mercato delle PPP rimane molto influenzato dalla domanda di connazionali e stranieri con domicilio fuori Cantone, che continuano ad acquistare una PPP non per abitarci in permanenza, ma verosimilmente⁷ per farne una residenza secondaria.

⁷ La PPP potrebbe anche essere ceduta in affitto a terzi.

In conclusione

Le cifre presentate ci hanno permesso di tracciare il "profilo" del settore delle PPP, grazie ad una selezione di indicatori, scelti anche per valutare la pertinenza di alcune idee diffuse su questo settore. Delle PPP si dice che si tratta di un segmento particolarmente dinamico del settore immobiliare, costituito da condomini plurifamiliari. Una soluzione abitativa che permette di conciliare il desiderio di vivere in proprietà, il più possibile vicini ai servizi e al luogo di lavoro, con quelli di minimizzazione degli oneri finanziari. Ed è vero, ma alcune affermazioni devono essere maggiormente modulate. Una prima idea che va meglio specificata sembra essere quella del dinamismo del settore delle PPP. Che si tratti di un settore dinamico lo confermano i dati del censimento e quelli delle transazioni

immobiliari: gli edifici (e le abitazioni) in PPP sono aumentati molto e sono l'oggetto di un numero importante di transazioni. Va però sottolineato che, specie in Ticino, questo dinamismo non si fonda sull'attività di costruzione: l'aspetto predominante sembra infatti quello della riallocazione di edifici già esistenti. Un secondo aspetto riguarda la dimensione degli edifici, che, contrariamente a quanto atteso, non sono di dimensione particolarmente elevata: abbiamo visto che nella maggior parte dei casi si tratta di edifici con al massimo 4 unità abitative. Gli edifici molto grandi sono poco numerosi e adibiti perlopiù a residenza secondaria, dove si vive poche settimane l'anno. I dati presentati ci hanno poi permesso di qualificare l'abitazione in PPP come una soluzione abitativa intermedia, situata a metà strada fra il "vivere da proprietari" e il "vivere da inquilini". Un concetto abitativo che interessa in particolare i residenti di nazionalità straniera, ma che si sta diffondendo sempre più fra la popolazione residente cantonale. I dati delle transazioni lo dimostrano: fra gli acquirenti di PPP, in dieci anni la parte di residenti in Ticino è quasi raddoppiata. Ma anche in questo caso va fatto un'ulteriore specificazione, questa volta di natura geografica. La scelta della PPP come residenza primaria vale per l'area suburbana luganese, mentre altre aree, Locarnese e Gambarogno in particolare, tendono a ripercorrere certi percorsi, legati al settore turistico. Dunque in sintesi la PPP è sì un modo di vivere in comune la propria proprietà, ma in maniera, almeno per ora, abbastanza limitata: se si sceglie la PPP quale residenza primaria, gli spazi vengono condivisi con un numero abbastanza ristretto di condòmini, e lo si fa, al momento, solo in certe aree del Cantone. ■