



# Una salutare pausa di riflessione

Approfondimento sul settore immobiliare ticinese nel 2006



Tarcisio Cima,  
Ustat

“La locomotiva [dell’edilizia] sembra quindi di fronte al dilemma se continuare nella corsa o prendersi una pausa.” Con queste parole, giusto un anno fa, commentavamo le prospettive del settore immobiliare ticinese in quel momento (vedi l’edizione di settembre 2006 di questa rivista). Come si illustrerà nelle pagine seguenti, la realtà misurata statisticamente ha sciolto il dilemma in modo inequivocabile: la locomotiva si è concessa una bella pausa. Il valore delle costruzioni realizzate nel 2006 è praticamente identico a quello dell’anno precedente, sia nel suo complesso, rimasto poco sopra i 2.5 miliardi di franchi, sia nelle sue componenti, in particolare nella distinzione tra lavori pubblici e lavori privati. La produzione di abitazioni aggiuntive (nuove o risultato netto di interventi di trasformazione) ha perfino fatto un passo indietro, attestandosi poco sotto le 2000 unità. Dopo l’inconsueto balzo in avanti del 2005, il ritorno a cifre più contenute, ma in linea con il trend di crescita moderata degli anni precedenti, può essere valutato positivamente in funzione del mantenimento dell’equilibrio sul mercato dell’alloggio. Il numero delle abitazioni vuote (censite il 1° giugno 2007) è di poco superiore a quello dell’anno precedente. Il tasso di abitazioni vuote (0.9% del parco alloggi) è rimasto ad un livello molto basso e come tale sembrerebbe indicare, per il Cantone nel suo assieme, una situazione di relativa scarsità di alloggi. Nelle realtà urbane del Mendrisiotto e del Bellinzonese lo sfitto assume tuttavia valori più elevati e segnala piutto-

sto un tendenziale eccesso di offerta. Dopo la pausa del 2006, la nostra metaforica locomotiva riprenderà la sua corsa - più o meno spedita - come faceva nei 5-6 anni precedenti, rimarrà ancora ferma, oppure innesterà la retromarcia? Per quanto riguarda i lavori pubblici è molto probabile che già nel 2007 le attività di costruzione riprendano a crescere moderatamente, anche perché sono nel pieno del loro esercizio alcuni cantieri di grandi dimensioni, a partire da quel “cantiere del secolo” che è Alptransit. Per le costruzioni private i segnali a disposizione sono contraddittori e quindi più difficili da interpretare. Molto dipenderà, come sempre, dall’andamento del comparto abitativo, che rappresenta più del 70% dei lavori privati. Qui il dato sugli investimenti progettati, nonché il calo delle nuove domande di costruzione nel 2006 e nel 1° semestre del 2007, ci indicano un probabile rallentamento delle attività. Tuttavia l’elevato numero di nuove abitazioni che alla fine del 2006 si trovavano in fase di costruzione dovrebbe garantire una buona produzione di abitazioni aggiuntive nel 2007 e forse anche il mantenimento del volume complessivo delle costruzioni sui valori del 2006. L’ipotesi secondo la quale una vera e propria inversione di marcia è poco probabile a breve termine, è avvalorata dai dati relativi alle transazioni immobiliari nel 2006, che abbiamo presentato e commentato nell’edizione di giugno 2007 di questa rivista. “Un mercato ancora in espansione” era, significativamente, il titolo che abbiamo potuto dare a quel contributo.

## Perfetta stabilità su livelli molto elevati

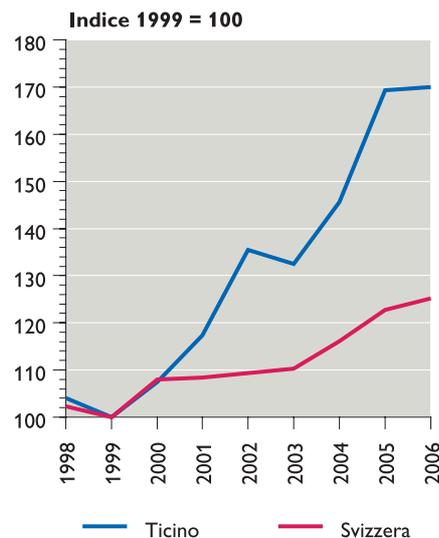
Dopo l'eccezionale 2005 non era facile - e forse nemmeno auspicabile - stabilire nuovi record nel volume complessivo annuo delle costruzioni in Ticino. La realtà misurata statisticamente ci consegna una quasi perfetta stabilità del 2006 rispetto all'anno precedente. In termini nominali (cioè ai prezzi correnti) si è verificata ancora una lievissima progressione (+0,4%) che ha mantenuto l'investimento totale sopra i **2,5 miliardi** di franchi già raggiunti l'anno prima. In termini reali, prendendo cioè in considerazione l'aumento dell'indice dei prezzi delle costruzioni intervenuto nel 2006, si è invece registrata una leggera diminuzione (-2,6%).

Con il 2006 si ferma quindi il percorso di crescita che aveva preso inizio nel 2000, si era già interrotto nel 2003, ma nel 2004 e soprattutto

tutto nel 2005 si era fatto più deciso (v.graf. A). Sostanziale stabilità si riscontra anche a livello nazionale (+1,9%), nonostante marcate differenze di comportamento tra i diversi Cantoni (v. tab. 2). Ed anche a livello nazionale sembra quindi prendere fine il ciclo di crescita (meno pronunciata di quella ticinese) pure avviatosi nel 2000 (v.graf. B).

L'assestamento sui valori del 2005 riguarda tanto i **lavori pubblici** (+1,1%), quanto i **lavori privati** (-0,1%). Le proporzioni tra pubblico (ca. 1 miliardo in cifre assolute) e privato (ca. 1,5 miliardi) rimangono quindi invariate. Eppure qualcosa si muove rispetto al 2005 se guardiamo all'interno dell'uno e dell'altro settore e analizziamo il tipo di opera realizzato (v. tab. 1 e graf. C). Tra i lavori pubblici progrediscono bene quelli di natura edilizia (+8,1%), per effetto essenzialmente dell'avvio dei lavori per la costruzione dell'impianto di smaltimento dei rifiuti di Giu-

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



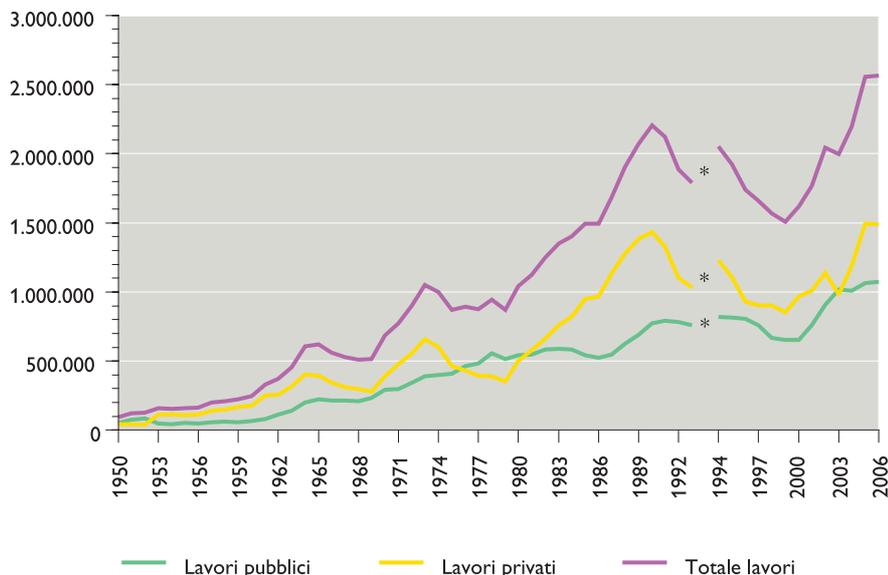
biasco. Pure i **lavori stradali** aumentano, anche se in proporzioni minori (+3,2%). Se però guardiamo più da vicino il settore (con l'ausilio della tabella 3, nella quale i lavori di manutenzione sono scorporati), vediamo che avanzano solo gli interventi di competenza del Cantone (+24,0%) poiché diminuiscono quelli della Confederazione (-10,7%) e quelli di responsabilità dei Comuni (-19,6%). Giova ricordare in proposito che 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 possono quindi non rispettare fedelmente la spesa d'investimento

foto:Tarcisio Cima



## A Investimenti nelle costruzioni pubbliche<sup>1</sup> e private a prezzi correnti, in Ticino, dal 1950

In migliaia di fr.



<sup>1</sup> Inclusi i lavori di manutenzione.

\* Rottura di serie (1993-1994).

«La progressione dei lavori stradali è tutta da attribuire agli interventi di competenza del Cantone.»

# 1 Investimenti nella costruzione (in 1.000 fr.), secondo il tipo di committente e il genere di costruzione, in Ticino, dal 1980

	Lavori pubblici <sup>1</sup>				Lavori privati			Totale complessivo		Indice <sup>2</sup>	
	Strada	Altro genio civile	Edilizia	Totale	Abitazioni	Altri lavori	Totale	Valori nominali	Valori reali	2006=100	Var.% <sup>3</sup>
1980	222.747	186.253	132.000	541.000	362.810	139.290	502.100	1.043.100	1.508.121	69,2	...
1981	287.130	136.870	121.000	545.000	406.030	173.970	580.000	1.125.000	1.514.771	74,3	7,4
1982	326.630	139.370	120.000	586.000	478.810	185.190	664.000	1.250.000	1.605.881	77,8	4,8
1983	321.489	144.684	123.000	589.173	495.010	265.580	760.590	1.349.763	1.729.495	78,0	0,3
1984	317.939	141.427	123.000	582.366	578.560	242.510	821.070	1.403.436	1.794.876	78,2	0,2
1985	247.692	164.958	130.472	543.122	662.790	285.460	948.250	1.491.372	1.868.493	79,8	2,1
1986	189.057	189.536	144.736	523.329	710.800	258.542	969.342	1.492.671	1.816.564	82,2	2,9
1987	222.154	192.091	134.214	548.459	820.890	314.326	1.135.216	1.683.675	2.004.088	84,0	2,2
1988	230.017	223.800	170.233	624.050	925.870	352.494	1.278.364	1.902.414	2.176.250	87,4	4,1
1989	280.262	212.267	197.928	690.457	978.340	404.000	1.382.340	2.072.797	2.267.264	91,4	4,6
1990	304.516	235.718	233.150	773.384	977.070	455.602	1.432.672	2.206.056	2.289.132	96,4	5,4
1991	252.956	278.591	261.295	792.842	871.650	455.503	1.327.153	2.119.995	2.167.907	97,8	1,5
1992	198.390	295.134	288.719	782.243	710.720	391.205	1.101.925	1.884.168	1.978.976	95,2	-2,6
1993	200.766	253.641	304.441	758.848	719.933	310.784	1.030.717	1.789.565	1.938.260	92,3	-3,0
1994	192.318	278.980	349.662	820.960	820.336	410.302	1.230.638	2.051.598	2.222.911	92,3	0,0
1995	231.215	289.744	295.007	815.966	768.499	336.528	1.105.027	1.920.993	2.077.505	92,5	0,2
1996	227.444	270.533	309.693	807.670	614.281	316.124	930.405	1.738.075	1.932.684	89,9	-2,7
1997	211.288	249.702	296.732	757.722	601.370	300.085	901.455	1.659.177	1.902.182	87,2	-3,0
1998	202.418	230.716	231.787	664.921	658.405	245.276	903.681	1.568.602	1.804.525	86,9	-0,3
1999	215.995	220.248	217.855	654.098	612.694	240.981	853.675	1.507.773	1.695.460	88,9	2,3
2000	179.782	284.433	189.956	654.171	663.905	301.484	965.389	1.619.560	1.744.989	92,8	4,4
2001	212.175	380.278	168.911	761.364	685.459	321.501	1.006.960	1.768.324	1.842.906	96,0	3,4
2002	240.107	458.705	207.399	906.211	784.425	352.533	1.136.958	2.043.169	2.154.011	94,9	-1,1
2003	285.181	494.424	238.947	1.018.552	752.389	226.913	979.302	1.997.854	2.136.857	93,5	-1,4
2004	308.647	417.315	280.650	1.006.612	891.492	297.744	1.189.236	2.195.848	2.314.666	94,9	1,5
2005	221.534	575.259	265.602	1.062.395	1.144.360	347.196	1.491.556	2.553.951	2.632.938	97,0	2,2
<b>2006</b>	<b>228.724</b>	<b>557.966</b>	<b>287.117</b>	<b>1.073.807</b>	<b>1.138.923</b>	<b>351.288</b>	<b>1.490.211</b>	<b>2.564.018</b>	<b>2.564.018</b>	<b>100,0</b>	<b>3,1</b>
<b>Var.% '05-'06</b>	<b>3,2</b>	<b>-3,0</b>	<b>8,1</b>	<b>1,1</b>	<b>-0,5</b>	<b>1,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,4</b>	<b>-2,6</b>	<b>...</b>	<b>...</b>

<sup>1</sup>Compresi i lavori di manutenzione.

<sup>2</sup>Indice dei prezzi della costruzione della contabilità nazionale.

<sup>3</sup>Rispetto all'anno precedente.

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



effettiva di ciascun ente, quale risulta ad esempio dai conti pubblici. Gli investimenti pubblici riguardanti le rimanenti opere del genio civile sono invece leggermente diminuiti (-3,0%) per effetto del comportamento della voce **“Trasporti e comunicazioni”** (v. tab. 3), dietro la quale si celano principalmente i lavori per la realizzazione di Alptransit ed il cui rallentamento nel 2006 potrebbe essere di natura puramente contabile.

La categoria principale dei lavori privati, cioè quella relativa all'**abitazione** registra una quasi perfetta stabilità (-0,5%), risultante netta della diminuzione dei lavori concernenti le case monofamiliari (-7,1%) e dell'aumento nelle case plurifamiliari ed altri

edifici abitativi (+5,0%). La stasi del 2006 interviene comunque su livelli molto elevati: il volume complessivo degli investimenti nel comparto abitativo rimane sopra **l'1,1 miliardi di franchi**, cioè quasi il doppio di quello del 1999. Ricordiamo che tutti questi lavori riguardano non solo la realizzazione di unità abitative aggiuntive (realità che analizzeremo più specificamente nel capitolo successivo) ma anche il risanamento ed il miglioramento qualitativo del parco alloggi esistente.

Anche la seconda categoria principale dei lavori privati, quella relativa alle strutture destinate allo svolgimento delle attività produttive e rappresentata dalla voce **“Industria e servizi”** mostra una perfetta stabilità (-0,1%). All'in-

**«Il volume complessivo degli investimenti nel comparto abitativo rimane sopra l'1,1 miliardi di franchi, cioè quasi il doppio di quello del 1999.»**

## 2 Investimenti nella costruzione<sup>1</sup> realizzati nel 2006 (in mio. di fr. a prezzi correnti), per cantone, in Svizzera

	Valori assoluti	Variazione % <sup>2</sup>	Valori %
<b>Svizzera</b>	<b>50.622</b>	<b>1,9</b>	<b>100,0</b>
Zurigo	9.316	3,1	18,4
Berna	5.631	6,8	11,1
Lucerna	2.044	0,1	4,0
Uri	518	25,7	1,0
Svitto	1.015	5,5	2,0
Obvaldo	286	3,5	0,6
Nidvaldo	283	-22,8	0,6
Glarona	210	13,6	0,4
Zugo	787	-15,6	1,6
Friburgo	1.687	8,6	3,3
Soletta	1.458	19,9	2,9
Basilea Città	1.275	4,1	2,5
Basilea Campagna	1.857	8,2	3,7
Sciaffusa	392	3,9	0,8
Appenzello Esterno	284	23,0	0,6
Appenzello Interno	85	4,2	0,2
San Gallo	2.528	-0,8	5,0
Grigioni	2.169	12,4	4,3
Argovia	3.584	1,3	7,1
Turgovia	1.350	0,0	2,7
Ticino	2.564	0,4	5,1
Vaud	3.815	2,6	7,5
Vallese	1.992	1,3	3,9
Neuchâtel	779	2,7	1,5
Ginevra	3.054	-9,5	6,0
Giura	409	6,4	0,8
Non ripartibili	1.249	-24,7	2,5

<sup>1</sup>Compresi i lavori pubblici di manutenzione.

<sup>2</sup>Rispetto all'anno precedente.

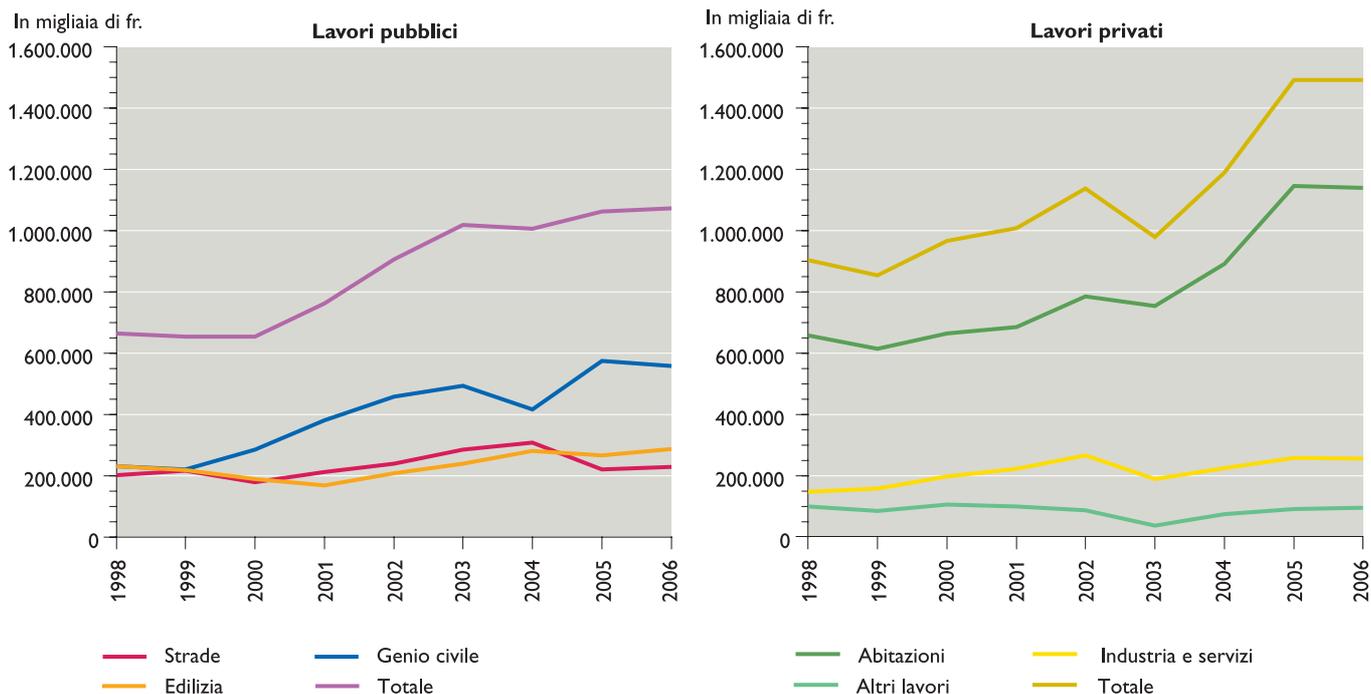
Fonte: Statistica delle costruzioni e delle abitazioni, Ufficio federale di statistica, Neuchâtel.

terno del settore produttivo, invero assai composito, si nota la progressione per i comparti "Capannoni e depositi", "Ristoranti e alberghi", controbilanciata dalla diminuzione verificatasi nei comparti "Officine e fabbriche" e "Edifici commerciali, empori".

Ritroviamo variazioni di poco conto anche nel comportamento dei due generi in cui vengono abitualmente suddivisi i lavori di costruzione: **genio civile** (-1,1%) ed **edilizia** (+1,1%). Sul medio periodo i due settori, pur mostrando andamenti in parte differenziati, mantengono sostanzialmente stabile il rispettivo peso proporzionale (2/3 edilizia, 1/3 genio civile (v. graf. D).

Il panorama all'insegna della continuità rispetto al 2005 è confermato dai risultati relativi al **tipo di lavoro**: gli investimenti concernenti le **nuove costruzioni** sono in leggero aumento (+1,1%), mentre i lavori di **trasformazione** (ristrutturazione, ampliamento di opere esistenti, compresi i lavori pubblici di manutenzione) registrano una diminuzione di analoga entità percentuale (v. graf. E). Per le nuove costruzioni l'assestamento del 2006 avviene a conclusione di un periodo quinquennale di

## C Investimenti nel settore delle costruzioni<sup>1</sup> per genere di costruzione, in Ticino, dal 1950



<sup>1</sup> Compresi i lavori pubblici di manutenzione.

### 3 Investimenti nella costruzione (in 1.000 fr.), secondo il tipo di committente e il tipo di opera, in Ticino, dal 1999

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Var.% <sup>1</sup>
<b>Lavori pubblici</b>	<b>654.098</b>	<b>654.171</b>	<b>761.364</b>	<b>906.211</b>	<b>1.018.552</b>	<b>1.006.612</b>	<b>1.062.395</b>	<b>1.073.807</b>	<b>1,1</b>
Strade <sup>2</sup>	200.156	163.280	196.927	221.513	269.600	292.863	218.819	208.511	-4,7
Strade nazionali	58.801	52.242	75.774	99.914	117.616	116.302	78.308	69.922	-10,7
Strade cantonali	97.325	75.851	80.767	77.724	68.724	99.651	71.948	89.219	24,0
Strade comunali	34.964	27.763	32.397	35.765	61.990	56.579	43.524	35.009	-19,6
Altre costr. stradali	9.066	7.424	7.989	8.110	21.270	20.331	25.039	14.361	-42,6
Trasporti e comunicazioni	55.708	144.044	224.066	342.363	337.478	296.850	454.492	435.146	-4,3
Altre infrastrutture	18.859	18.619	22.483	29.708	34.902	26.367	30.770	33.790	9,8
Scuola e ricerca	40.062	33.887	23.613	45.607	53.029	74.690	52.958	54.489	2,9
Chiese, costr. culturali	11.620	12.484	9.775	9.841	18.090	22.386	19.747	21.929	11,0
Installazioni sportive	24.883	28.041	30.522	24.556	35.999	43.159	19.369	16.067	-17,0
Salute	16.176	28.307	20.297	24.998	17.407	11.132	22.166	12.414	-44,0
Case per persone anziane	7.030	8.367	2.116	5.075	3.741	3.468	5.063	6.798	34,3
Approvv. d'acqua	25.597	19.670	14.494	14.410	59.025	20.977	19.341	20.865	7,9
Evac. tratt. acque luride	84.691	72.754	81.509	46.125	42.302	51.451	43.355	34.028	-21,5
Correzioni corsi d'acqua	4.068	5.492	8.525	12.112	11.964	12.908	13.424	17.402	29,6
Smaltimento rifiuti	2.408	5.938	8.629	3.434	3.862	7.680	5.013	58.739	1.071,7
Opere difesa nazionale	12.486	10.241	9.750	5.052	4.284	9.687	26.760	32.594	21,8
Edifici amm., uffici	43.658	12.922	15.990	34.227	31.142	45.866	46.853	30.534	-34,8
Altri lavori pubblici	50.153	32.140	40.711	29.909	44.933	37.112	25.625	27.736	8,2
Manutenzione	56.543	57.985	51.957	57.281	50.794	50.016	58.640	62.765	7,0
<b>Lavori privati</b>	<b>853.675</b>	<b>965.389</b>	<b>1.006.960</b>	<b>1.136.958</b>	<b>979.302</b>	<b>1.189.236</b>	<b>1.491.556</b>	<b>1.490.211</b>	<b>-0,1</b>
Edilizia abitativa	612.694	663.905	685.459	784.425	711.276	891.492	1.144.360	1.138.923	-0,5
Case monofamiliari	362.980	384.970	394.071	400.822	356.752	423.521	518.889	481.922	-7,1
Altri edifici abitativi	249.714	278.935	291.388	383.603	354.524	467.971	625.471	657.001	5,0
Scuola e ricerca	13.039	32.143	23.750	12.084	6.035	8.928	11.618	17.553	51,1
Chiese, costr. culturali	7.800	11.006	13.498	6.564	6.534	8.008	2.880	2.858	-0,8
Installazioni sportive	10.366	15.191	12.450	15.772	10.490	8.411	7.426	8.165	10,0
Salute	12.665	9.259	11.100	11.125	10.075	5.780	18.667	20.108	7,7
Trasporti e comunicazioni	7.346	10.109	15.877	10.338	13.752	8.483	26.714	20.961	-21,5
Elettricità, reti distribuzione	9.291	9.108	7.755	9.607	5.804	6.635	8.058	7.142	-11,4
Agricoltura e selvicoltura	11.596	9.052	4.393	9.095	9.574	13.188	12.338	12.020	-2,6
Industria, servizi	156.902	196.018	221.810	266.593	189.564	223.481	256.383	256.047	-0,1
Officine, fabbriche	72.480	102.589	108.230	80.317	41.252	53.967	59.079	46.552	-21,2
Capannoni, depositi	16.008	6.925	18.082	40.459	29.471	17.494	14.865	34.280	130,6
Edifici amm., uffici	36.093	34.681	43.348	68.124	57.311	73.885	62.138	58.448	-5,9
Edifici comm., empori	13.084	22.686	20.637	41.636	41.248	55.055	95.596	84.452	-11,7
Ristoranti, alberghi, altro	16.408	21.889	26.231	34.481	19.437	13.701	23.606	30.697	30,0
Altri industria e servizi	2.829	7.248	5.282	1.576	845	9.379	1.099	1.618	47,2
Altri lavori privati	11.976	9.598	10.868	11.355	16.198	14.830	3.112	6.434	106,7
<b>Totale generale</b>	<b>1.507.773</b>	<b>1.619.560</b>	<b>1.768.324</b>	<b>2.043.169</b>	<b>1.997.854</b>	<b>2.195.848</b>	<b>2.553.951</b>	<b>2.564.018</b>	<b>0,4</b>

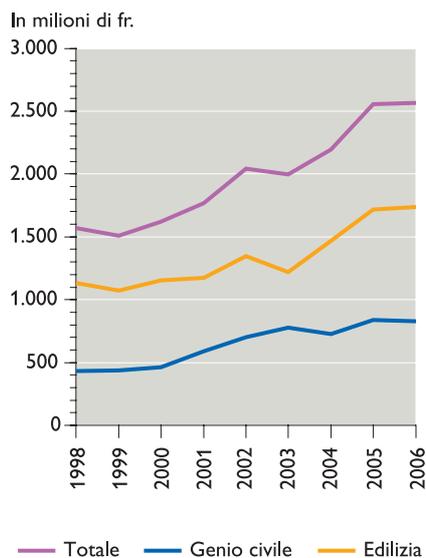
<sup>1</sup>Rispetto all'anno precedente.

<sup>2</sup>Senza i lavori di manutenzione, ciò che spiega la differenza rispetto alla stessa voce della tabella 1.

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

**Altre tabelle sono disponibili nel menu "Dati" sul sito [www.ti.ch/ustat](http://www.ti.ch/ustat)**

## D Investimenti nella costruzione<sup>1</sup> secondo il genere di costruzione, in Ticino, dal 1998



<sup>1</sup> Compresi i lavori pubblici di manutenzione.

foto: Tarcisio Cima



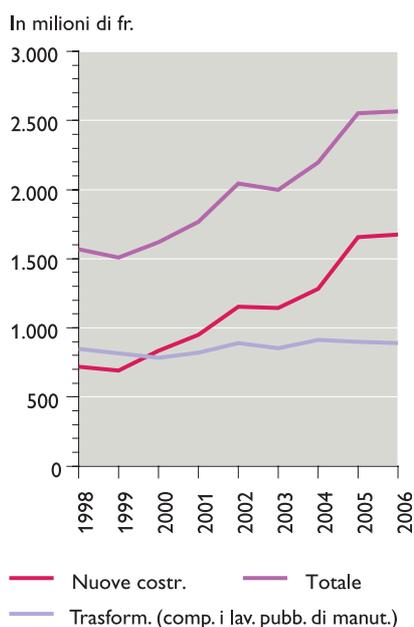
costruito esistente e sono quindi tendenzialmente più stabili e meno soggette alle fluttuazioni congiunturali. Tuttavia, considerato che il patrimonio costruito è in continua espansione e che i costi unitari per il suo mantenimento in efficienza dovrebbero pure tendenzialmente aumentare, ci si poteva aspettare che il volume complessivo dei lavori di trasformazione, pur senza sbalzi improvvisi, seguisse un percorso di tendenziale crescita. Se così non è, significa probabilmente che nella fase attuale nella gestione del patrimonio costruito cantonale prevalgono gli interventi di sostituzione rispetto a quelli di conservazione e ammodernamento.

Infatti gli investimenti complessivi previsti nel 2006 in Ticino erano di quasi il 30% superiori a quelli previsti, l'anno precedente, per il 2005. La crescita degli investimenti progettati era ancora più esplosiva per i lavori privati (oltre il 40%), mentre era più contenuta per i lavori pubblici. Orbene, come abbiamo appena visto, la statistica dei lavori effettivamente realizzati nel 2006 ci ha consegnato una situazione di grande stabilità rispetto al 2005, in tutti i comparti considerati.

Nella tabella 4 presentiamo, per la Svizzera nel suo insieme e per Cantone, il valore complessivo degli investimenti progettati (previsti) nel 2007, nonché la variazione percentuale rispetto agli investimenti progettati per il 2006. A livello nazionale la variazione è di segno positivo (+3.9%); il comportamento dei vari Cantoni è molto diversificato e il **Ticino (-10,8%)** si colloca fra quelli che presentano una diminuzione degli investimenti progettati. Sempre rimanendo al livello ticinese, si constata però che il calo riguarda solo i **lavori privati**, (-18,4%), mentre i lavori pubblici prospettati sono in crescita (+7,3%). Nell'ambito dei lavori privati, per il settore dell'**abitazione** il calo degli investimenti progettati è del 14,1%.

Nel grafico F mettiamo a confronto, per il Ticino, l'evoluzione dal 1995 del dato sugli investimenti progettati con quello sugli investimenti effettivamente realizzati il medesimo anno. Constatiamo ancora una volta che il valore predittivo di questi dati è abbastanza buono per i lavori pubblici, mentre è assai problematico nel caso dei lavori privati. Questa differenza è abbastanza logica poi-

## E Investimenti nella costruzione<sup>1</sup> (in 1.000 fr.), secondo il tipo di lavori, in Ticino, dal 1994



forte crescita; per le trasformazioni il ristagno conferma una grande stabilità che dura ormai da almeno una decina di anni. La stagnazione dei lavori di trasformazione sul medio-lungo periodo non è di per sé sorprendente: il fabbisogno, ma anche le possibilità, di trasformazione sono fisicamente delimitati dall'entità del patrimonio

## Prospettive per il 2007

Il medesimo rilevamento statistico, condotto su scala nazionale, dal quale ricaviamo i dati - che abbiamo appena commentato - sulle costruzioni realizzate durante l'anno precedente (2006), rileva e presenta anche i dati sugli investimenti progettati (previsti) per l'anno successivo (in questo caso il corrente 2007). E questo ad ogni livello di disaggregazione (per tipo di committente, per genere di costruzione, per tipo di opera, ecc.) della statistica sugli investimenti realizzati. Evidentemente questi dati - come ogni dato di previsione o che vuole registrare le "intenzioni" per il futuro - sono meno attendibili dei precedenti, che cercano di misurare a posteriori quanto è già avvenuto.

L'esito delle previsioni per il 2006, che abbiamo presentato lo scorso anno, ci convince a raddoppiare la nostra prudenza nel presentare e commentare questo tipo di dati. Ribadito che comunque le cifre assolute sugli investimenti progettati - sistematicamente e sensibilmente superiori rispetto ai volumi poi effettivamente realizzati - sono scarsamente significative, abbiamo dovuto imparare che anche le indicazioni di tendenza, risultanti dalla variazione delle previsioni da un anno all'altro, vanno prese con le pinze, in particolare per quanto riguarda i lavori privati.

«Nell'ambito dei lavori privati, per il settore dell'abitazione il calo degli investimenti progettati è del 14,1%.»

## 4 Investimenti nella costruzione<sup>1</sup> progettati nel 2007 (in mio. di fr. a prezzi correnti), per cantone, in Svizzera

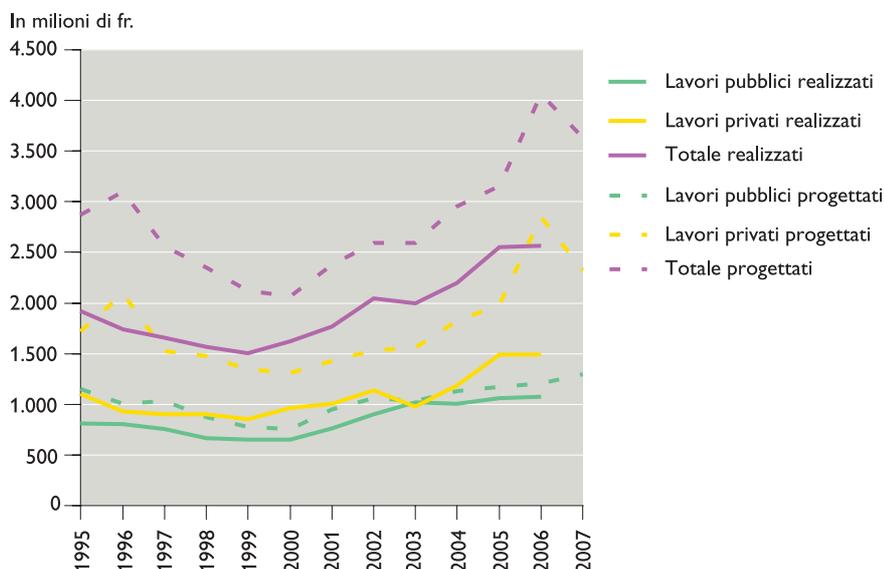
	Valori assoluti	Variatione % <sup>2</sup>	Valori %
<b>Svizzera</b>	<b>56.299</b>	<b>3,9</b>	<b>100,0</b>
Zurigo	9.625	3,4	17,1
Berna	6.684	5,4	11,9
Lucerna	2.079	-2,0	3,7
Uri	614	6,5	1,1
Svitto	1.556	31,9	2,8
Obvaldo	341	-16,1	0,6
Nidvaldo	291	3,2	0,5
Glarona	244	23,5	0,4
Zugo	1.028	-3,1	1,8
Friborgo	1.808	4,9	3,2
Soletta	1.267	-2,8	2,3
Basilea Città	1.535	16,2	2,7
Basilea Campagna	1.790	8,4	3,2
Sciaffusa	420	11,3	0,7
Appenzello Esterno	277	-8,9	0,5
Appenzello Interno	61	6,7	0,1
San Gallo	3.069	9,4	5,5
Grigioni	2.577	8,2	4,6
Argovia	4.142	13,3	7,4
Turgovia	1.379	1,7	2,4
<b>Ticino</b>	<b>3.624</b>	<b>-10,8</b>	<b>6,4</b>
Vaud	4.265	5,2	7,6
Vallese	2.320	6,3	4,1
Neuchâtel	686	-6,3	1,2
Ginevra	3.023	-0,1	5,4
Giura	398	18,6	0,7
Non ripartibili	1.196	-13,6	2,1

<sup>1</sup>Compresi i lavori pubblici di manutenzione

<sup>2</sup>Rispetto all'anno precedente.

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

## F Lavori realizzati e progettati, per tipo di committente, in Ticino, dal 1995



ché la spesa pubblica è maggiormente sottoposta a vincoli di pianificazione temporale, per cui le previsioni di investimento sono più facili da esplicitare e quindi da misurare statisticamente.

In conclusione, dal confronto evolutivo tra investimenti progettati e investimenti effettivamente realizzati si possono ricavare due indicazioni - comunque generiche e sommarie - di prospettiva per il 2007.

1. Per i **lavori pubblici**, considerato che i dati statistici circa gli investimenti progettati sono tutto sommato abbastanza attendibili e che è assicurata la continuità di progetti di grandi dimensioni (Alptransit, lavori stradali nell'agglomerato luganese, Polo culturale ex Palace a Lugano, impianto per lo smaltimento dei rifiuti di Giubiasco) è probabile che il livello degli investimenti raggiunto nel 2006 possa essere mantenuto e magari anche leggermente accresciuto.
2. Per i **lavori privati** è invece possibile che alla stagnazione del 2006 faccia seguito un'inversione di tendenza con un calo del volume complessivo degli investimenti. Molto dipenderà, come al solito, dal comportamento dell'edilizia abitativa, che a sua volta è determinato da fattori diversi (non ultimo il livello dei tassi di interesse ipotecari). In questo campo il segnale negativo offerto dalla statistica sugli investimenti progettati (vedi sopra) è parzialmente contraddetto dall'elevato numero di nuove abitazioni in costruzione a fine 2006. Questo elemento - che valuteremo più da vicino nel prossimo capitolo - potrebbe sostenere il volume delle costruzioni private ancora per tutto il 2007. L'ipotesi di un successivo ridimensionamento delle attività di costruzione nel settore privato è avvalorata dalla diminuzione del valore complessivo delle domande di costruzione intervenute nel 2006. In proposito rinviamo al comunicato Ustat n. 2007.08 dell'8 marzo 2007, intitolato significativamente: "Segnali (deboli) di rallentamento".

## L'edilizia abitativa

### L'offerta si adegua alla domanda

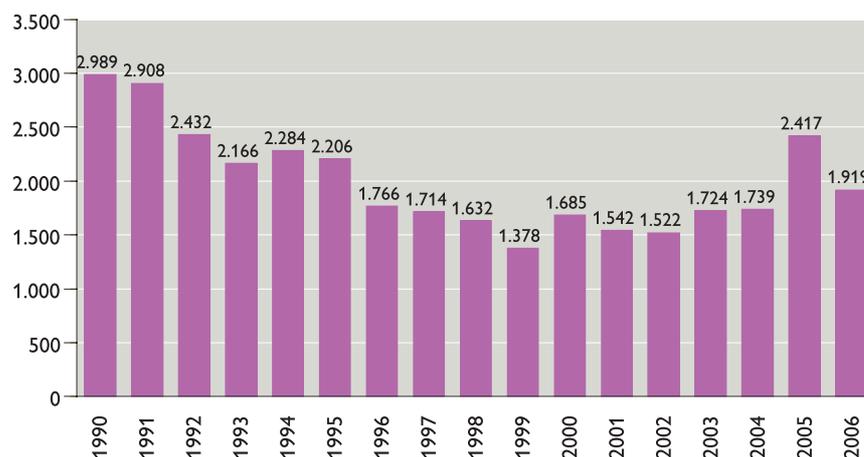
Nel corso del 2006 l'effettivo delle abitazioni ("parco alloggi") del cantone si è accresciuto di **1.919** unità portandosi a fine anno a quasi **196.000** unità (dato complessivo, comprensivo delle residenze secondarie), pari ad un'abitazione ogni 1,7 abitante. La progressione è stata sensibilmente inferiore rispetto a quella, del tutto eccezionale, registrata nel 2005 (2.417). Si ritorna quindi al trend di crescita moderata avviatosi nel 2000 (v. graf. A), dopo la crisi degli anni '90, con un'offerta annua netta di nuove abitazioni più adeguata rispetto alle dimensioni del mercato dell'alloggio ticinese.

L'aumento netto è il risultato che si ottiene sommando alle abitazioni realizzate in edifici (monofamigliari, plurifamigliari 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.

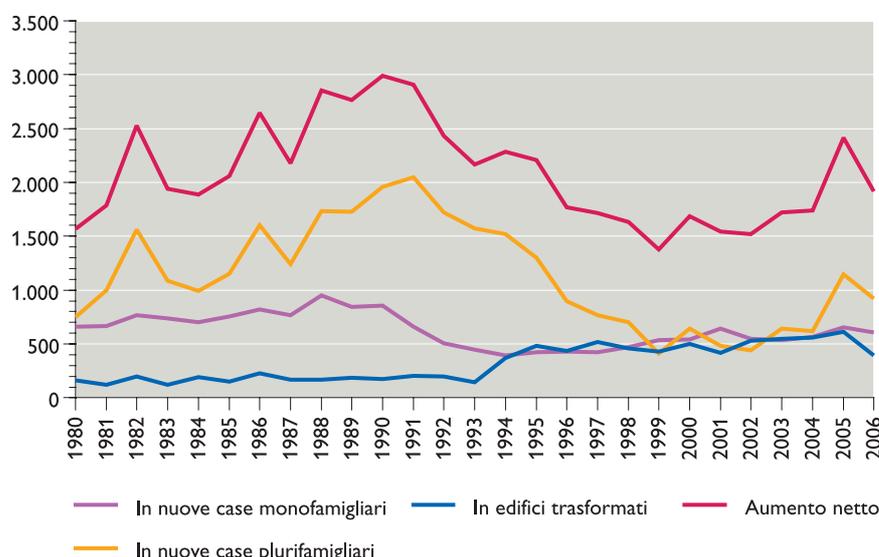
I dati della tabella 1 illustrano l'origine e quindi le componenti principali dell'aumento netto e consentono alcune valutazioni più particolareggiate. La prima riguarda la produzione di nuove abitazioni in **case monofamigliari**, che nel 2006 è stata di **606** unità, cioè 50 in meno rispetto al 2005 (-7,6%). Sul medio periodo (v. graf. B) l'offerta annua di nuove case monofamigliari si dimostra piuttosto stabile: ha subito un significativo ridimensionamento con la crisi dei primi anni '90, ma dal 1995 in poi ha seguito un cammino di leggera crescita, con punte attorno alle 650 unità del 2001 e del 2005.

L'offerta di abitazioni aggiuntive in **case plurifamigliari** di nuova costruzione, passando da 1.146 a **920** unità è diminuita rispetto al 2005 in proporzioni più consistenti (-19,7%). Rimane comunque ben sopra il livello medio degli ultimi 5 anni precedenti. È diminuito anche il numero delle nuove case plurifamigliari, ma in proporzioni più contenute, cosicché il numero

### A Aumento netto annuo dell'effettivo delle abitazioni, in Ticino, dal 1990



### B Produzione annua di abitazioni, in Ticino, dal 1980



medio di abitazioni per casa plurifamigliare (cioè la taglia media delle stesse) torna a diminuire (v. graf. C).

La produzione di abitazioni aggiuntive quale risultato netto degli interventi di **trasformazione** di edifici (abitativi e non) già esistenti (al netto delle demolizioni), è pure arretrata, ed in proporzioni ancora più marcate (-36,1%) rispetto alle altre due componenti dell'aumento netto complessivo. In questo caso la diminuzione (da 615 a **393** unità) interviene dopo un decennio di stabilità conclusosi con il crescendo del 2005. Va detto che questo dato è più difficile da interpretare poi-

ché rappresenta una realtà più composita. Ribadiamo in primo luogo che non sono compresi gli interventi di ristrutturazione, anche sostanziali, 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 computati nelle statistiche sul valore delle costruzioni che abbiamo presentato nel capitolo precedente). Sono invece considerate le abitazioni ricavate dalla trasformazione di edifici che in precedenza non erano abitativi. Da una parte è il recupero di superfici amministrative, commerciali o

«Si ritorna al trend di crescita moderata avviatosi nel 2000 con un'offerta annua netta di nuove abitazioni più adeguata rispetto alle dimensioni del mercato dell'alloggio ticinese.»

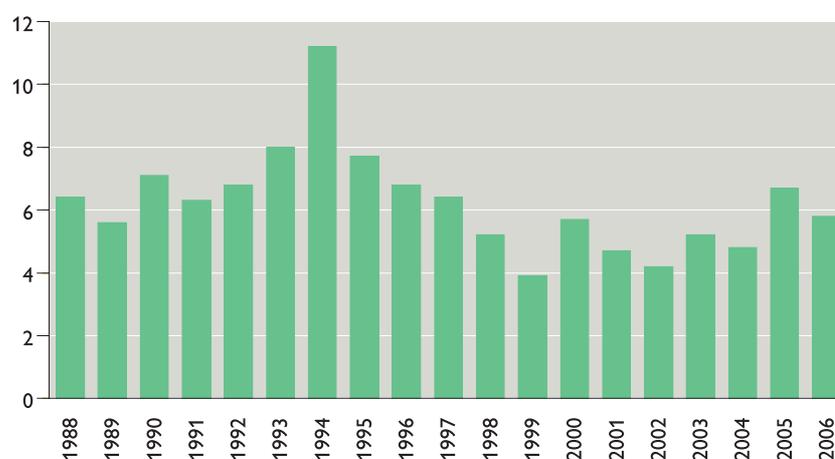
# 1 Nuovi edifici abitativi e abitazioni costruite, in Ticino, dal 1980

	Nuovi edifici con abitazioni			Abitazioni in nuovi edifici			Abitazioni da trasform. <sup>1</sup>	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
<b>2006</b>	<b>606</b>	<b>160</b>	<b>766</b>	<b>606</b>	<b>920</b>	<b>1.526</b>	<b>393</b>	<b>1.919</b>
<b>Var. '05-'06</b>	<b>-7,6</b>	<b>-5,9</b>	<b>-7,3</b>	<b>-7,6</b>	<b>-19,7</b>	<b>-15,3</b>	<b>-36,1</b>	<b>-20,6</b>

<sup>1</sup> Già dedotte le abitazioni demolite.

industriali in esubero od obsolete. D'altra parte si tratta del recupero dei "rustici", trasformati in residenza secondaria, un fenomeno ben conosciuto che mantiene tuttora una certa rilevanza quantitativa, specialmente nella Valli. Sono ugualmente conteggiate le abitazioni (poi utilizzate come residenze secondarie) ricavate dalla trasformazione di strutture alberghiere in residenze di vacanza: un fenomeno che sembra conoscere una fase espansiva soprattutto nell'agglomerato di Locarno. Il contributo di questi diversi aspetti alla formazione del risultato complessivo concernente le abitazioni aggiuntive derivanti dalla trasformazione di edifici esistenti, non viene misurato statisticamente.

## C Numero medio di abitazioni nelle nuove case plurifamiliari, in Ticino, dal 1990



Altre tabelle sono disponibili nel menu "Dati" sul sito [www.ti.ch/ustat](http://www.ti.ch/ustat)

**2** Abitazioni nuove, demolizioni, trasformazioni, aumento netto e effettivo delle abitazioni a fine anno, Ticino, nel 1990, nel 1995 e dal 2000

	1 locale		2 locali		3 locali		4 locali		5 e più locali		Totale		
	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Var.% <sup>1</sup>
<b>Nuove</b>													
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
2006	10	0,7	110	7,2	294	19,3	705	46,2	407	26,7	1.526	100,0	-15,3
<b>Demolizioni</b>													
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
2006	–	–	3	20,0	7	46,7	4	26,7	1	6,7	15	100,0	36,4
<b>Trasformazioni<sup>2</sup></b>													
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
2006	17	4,2	82	20,1	129	31,6	95	23,3	85	20,8	408	100,0	-34,8
<b>Aumento netto</b>													
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
2006	27	1,4	189	9,8	416	21,7	796	41,5	491	25,6	1.919	100,0	-20,6
<b>Effettivo abitazioni</b>													
1990 <sup>3</sup>	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 <sup>4</sup>	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 <sup>4</sup>	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 <sup>5</sup>	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
2006	12.763	6,5	33.060	16,9	55.376	28,3	56.454	28,8	38.239	19,5	195.892	100,0	1,0

<sup>1</sup> Rispetto all'anno precedente.

<sup>2</sup> Saldo delle abitazioni create e quelle sopprresse nell'ambito della trasformazione di edifici abitativi esistenti.

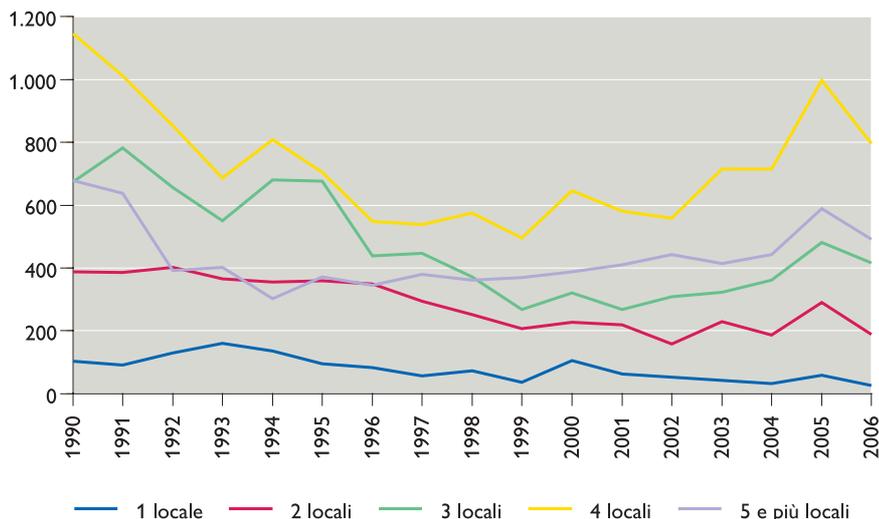
<sup>3</sup> I dati relativi all'effettivo di abitazioni nel 1990 sono quelli rilevati dal censimento federale degli edifici e delle abitazioni del 4.12.1990.

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

<sup>5</sup> 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.

## D Aumento netto dell'effettivo delle abitazioni, secondo il numero di locali, in Ticino, dal 1995



Nel grafico D presentiamo l'evoluzione dell'aumento netto annuo dell'effettivo delle abitazioni, secondo il **numero di locali** di cui l'abitazione si compone. Si constata che tutte le categorie di abitazioni concorrono, in proporzioni molto simili, nel determinare il risultato complessivo di arretramento registrato nel 2006 rispetto al 2005. La composizione del parco alloggi secondo la loro dimensione (rappresentata dal numero di locali) sostanzialmente resta immutata. Si conferma quindi la preponderanza nell'offerta di abitazioni di grandi dimensioni (prima di tutto 4 locali, poi 5 e più locali) e la stagnazione dell'offerta di nuovi monolocali e bilocali. Una tendenza osservabile sul medio periodo che può essere ricondotta - come facevamo in occasione dell'analisi dello scorso anno - ad una domanda accresciuta di abitazioni di maggiori dimensioni, a sua volta determinata da fattori sociologici (modi e standard dell'abitare) più che da quelli demografici (visto che la dimensione media delle economie domestiche è in continua diminuzione).

### Variazioni regionali

Come d'abitudine, per valutare l'andamento del mercato dell'abitazione a livello regionale consideriamo un unico indicatore, quello più sintetico: l'aumento netto annuo dell'effettivo delle abitazioni (parco alloggi), che presentiamo nella tabella 3. Se osserviamo

l'aumento intervenuto nel 2006, non sorprende certo constatare che esso sia stato superiore alla media cantonale (che si situa al 0,99%) nel territorio degli agglomerati urbani ed inferiore nelle zone rurali e periferiche. Maggiormente significative sono le differenze riscontrabili fra i diversi agglomerati. Spicca la progressione nell'agglomerato di Bellinzona (+1,39%), seguito a ruota da quello di Locarno (+1,26%), dove può aver giocato un ruolo importante la realizzazione di abitazioni destinate espressamente alla residenza secondaria. Rispetto alle aspettative dettate dal senso comune può sorprendere il limitato dinamismo dell'agglomerato di Lugano (+0,86%), a maggior ragione se si considera che anche qui il mercato della residenza secondaria sembra essere fiorente. Ancora più scarso, e quindi sorprendente, il risultato registrato dal comune-polo di Lugano (+0,52%). L'esame dei dati a livello di comprensorio dà conferma della spiccata vocazione residenziale di alcuni comprensori situati ai margini degli agglomerati urbani, come quelli della Verzasca Piano, delle Terre di Pedemonte, del Gambarogno, del Vedeggio, della Capriasca, e del Medio Malcantone e della Valle di Muggio.

Le differenziazioni dello sviluppo a livello regionale non mutano sostanzialmente se si considera l'aumento del parco alloggi intervenuto a partire dal 2000. Anche sul medio periodo (lungo il quale dovrebbe mitigarsi l'aleatorietà del dato annuale) ritroviamo la medesima graduatoria degli agglomerati

urbani, quindi il maggior dinamismo di quelli di Bellinzona e di Locarno (che si scambiano le prime due posizioni), rispettivamente un aumento inferiore alla media negli agglomerati di Chiasso-Mendrisio e di Lugano (ivi compreso il Comune di Lugano). Ritroviamo naturalmente l'accentuazione della vocazione residenziale dei menzionati comprensori periurbani, cui si aggiunge il risultato superiore alla media registrato da comprensori più periferici come la Bassa Blenio, la Lavizzara, la Rovana, e l'Alto Malcantone.

### Prospettive per il 2007

Lo spettacolare balzo in avanti nella realizzazione di abitazioni aggiuntive nel 2005, al seguito di una fase espansiva iniziata nel 2000, aveva fatto temere che si andasse incontro ad un rottura dell'equilibrio tra domanda e offerta di alloggi, con la formazione di importanti eccedenze strutturali. L'aumento più contenuto registrato nel 2006 attenua le preoccupazioni nel senso di una possibile sovrapproduzione, anche perché i risultati del censimento delle abitazioni vuote il 1° giugno 2007, che commenteremo nel prossimo capitolo, attestando un tasso di affitto sempre sotto l'1% del parco alloggi, segnalano piuttosto, almeno per il Ticino considerato nel suo assieme, il permanere di una situazione di insufficienza dell'offerta.

Nondimeno l'interrogativo circa gli equilibri del mercato dell'alloggio rimane sempre d'attualità, vuoi perché la situazione può cambiare in modo repentino; vuoi perché in molti operatori pubblici e privati è ancora presente il ricordo traumatico della crisi dei primi anni '90, susseguente alla sovrapproduzione degli anni precedenti; vuoi forse anche per effetto - molto indiretto e prevalentemente di natura mediatica - delle attuali vicissitudini del mercato immobiliare statunitense con le loro pesanti ripercussioni sui mercati finanziari di tut-

«Rispetto alle aspettative dettate dal senso comune può sorprendere il limitato dinamismo dell'agglomerato di Lugano (+0,86%).»

**3** Abitazioni in Ticino 1990,2000,2005,2006,aumento netto 2006 e variazione percentuale 1990-2000, 2005-2006 e 2000-2006

	Stato al 04.12.1990	Stato al 05.12.2000	Var. % 1990-2000	Stato al 31.12.2005	Aumento netto 2006	Stato al 31.12.2006	Var. % 2005-2006	Var. % 2000-2006
<b>Regione Tre Valli</b>	<b>17.225</b>	<b>18.965</b>	<b>10,1</b>	<b>19.822</b>	<b>136</b>	<b>19.958</b>	<b>0,69</b>	<b>5,2</b>
Sub-Regione Leventina	7.583	8.067	6,4	8.297	40	8.337	0,48	3,3
Compr. Alta Leventina	2.893	3.055	5,6	3.133	11	3.144	0,35	2,9
Compr. Media Leventina	3.064	3.280	7,0	3.376	22	3.398	0,65	3,6
Compr. Bassa Leventina	1.626	1.732	6,5	1.788	7	1.795	0,39	3,6
Sub-Regione Blenio	4.807	4.642	-3,4	4.925	37	4.962	0,75	6,9
Compr. Alta Blenio	1.836	1.703	-7,2	1.772	10	1.782	0,56	4,6
Compr. Media Blenio	1.612	1.553	-3,7	1.631	15	1.646	0,92	6,0
Compr. Bassa Blenio	1.359	1.386	2,0	1.522	12	1.534	0,79	10,7
Sub-Regione Riviera	4.835	6.256	29,4	6.600	59	6.659	0,89	6,4
<b>Regione Locarnese e Vallemaggia</b>	<b>43.486</b>	<b>48.130</b>	<b>10,7</b>	<b>50.753</b>	<b>577</b>	<b>51.330</b>	<b>1,14</b>	<b>6,6</b>
Sub-Regione Sp. Destra	25.813	27.922	8,2	29.470	280	29.750	0,95	6,5
Sub-Regione Gambarogno	4.026	4.359	8,3	4.539	63	4.602	1,39	5,6
Sub-Regione Verzasca	5.740	7.244	26,2	7.718	160	7.878	2,07	8,8
Compr. Verzasca Valle	1.205	1.670	38,6	1.735	10	1.745	0,58	4,5
Compr. Verzasca Piano	4.535	5.574	22,9	5.983	150	6.133	2,51	10,0
Sub-Regione Melezza	2.281	2.435	6,8	2.569	27	2.596	1,05	6,6
Compr. Centovalli	1.161	1.232	6,1	1.270	8	1.278	0,63	3,7
Compr. Terre Pedemonte	1.120	1.203	7,4	1.299	19	1.318	1,46	9,6
Sub-Regione Onsernone	1.343	1.326	-1,3	1.332	6	1.338	0,45	0,9
Sub-Regione V. Maggia	4.283	4.844	13,1	5.125	41	5.166	0,80	6,6
Compr. Lavizzara	644	673	4,5	736	1	737	0,14	9,5
Compr. Rovana	566	574	1,4	621	6	627	0,97	9,2
Compr. Fondo V. Maggia	3.073	3.597	17,1	3.768	34	3.802	0,90	5,7
<b>Regione Bellinzonese</b>	<b>18.261</b>	<b>21.746</b>	<b>19,1</b>	<b>22.895</b>	<b>317</b>	<b>23.212</b>	<b>1,38</b>	<b>6,7</b>
Sub-Regione Bellinzona	16.318	19.198	17,6	20.157	286	20.443	1,42	6,5
Sub-Regione P. Magadino	1.943	2.548	31,1	2.738	31	2.769	1,13	8,7
<b>Regione Luganese</b>	<b>63.756</b>	<b>70.358</b>	<b>10,4</b>	<b>73.320</b>	<b>648</b>	<b>73.968</b>	<b>0,88</b>	<b>5,1</b>
Sub-Regione Lugano	42.332	46.623	10,1	48.205	360	48.565	0,75	4,2
Sub-Regione V. Lugano	10.459	11.911	13,9	12.690	155	12.845	1,22	7,8
Compr. Veduggio	4.211	4.924	16,9	5.311	76	5.387	1,43	9,4
Compr. Capriasca	5.302	6.031	13,7	6.408	73	6.481	1,14	7,5
Compr. Valcolla	946	956	1,1	971	6	977	0,62	2,2
Sub-Regione Malcantone	10.965	11.824	7,8	12.425	133	12.558	1,07	6,2
Compr. Alto Malcantone	1.659	1.730	4,3	1.836	21	1.857	1,14	7,3
Compr. Medio Malcantone	3.344	3.322	-0,7	3.507	52	3.559	1,48	7,1
Compr. Basso Malcantone	5.962	6.772	13,6	7.082	60	7.142	0,85	5,5
<b>Regione Mendrisiotto</b>	<b>23.369</b>	<b>25.974</b>	<b>11,1</b>	<b>27.183</b>	<b>241</b>	<b>27.424</b>	<b>0,89</b>	<b>5,6</b>
Sub-Regione Chiasso	8.282	9.467	14,3	9.702	59	9.761	0,61	3,1
Sub-Regione Mendrisio	13.101	14.494	10,6	15.366	157	15.523	1,02	7,1
Sub-Regione V. Muggio	1.986	2.013	1,4	2.115	25	2.140	1,18	6,3
<b>Cantone</b>	<b>166.097</b>	<b>185.173</b>	<b>11,5</b>	<b>193.973</b>	<b>1.919</b>	<b>195.892</b>	<b>0,99</b>	<b>5,8</b>
<b>Riepilogo per distretti</b>								
Mendrisio	20.502	22.972	12,0	24.058	218	24.276	0,91	5,7
Lugano	66.154	72.885	10,2	75.949	670	76.619	0,88	5,1
Locarno	39.429	43.636	10,7	45.997	536	46.533	1,17	6,6
Vallemaggia	4.283	4.844	13,1	5.125	41	5.166	0,80	6,6
Bellinzona	18.900	22.466	18,9	23.676	329	24.005	1,39	6,9
Riviera	4.439	5.661	27,5	5.946	48	5.994	0,81	5,9
Blenio	4.807	4.642	-3,4	4.925	37	4.962	0,75	6,9
Leventina	7.583	8.067	6,4	8.297	40	8.337	0,48	3,3
<b>Agglomerati</b>								
Bellinzona	19.084	23.070	20,9	24.378	340	24.718	1,39	7,1
Chiasso-Mendrisio	19.973	22.517	12,7	23.610	214	23.824	0,91	5,8
Locarno	32.909	36.707	11,5	38.880	489	39.369	1,26	7,3
Lugano	61.369	67.981	10,8	70.816	610	71.426	0,86	5,1
Totale agglomerati	133.335	150.275	12,7	157.684	1.653	159.337	1,05	6,0
Totale zone rurali e periferiche	32.762	34.898	6,5	36.289	266	36.555	0,73	4,7

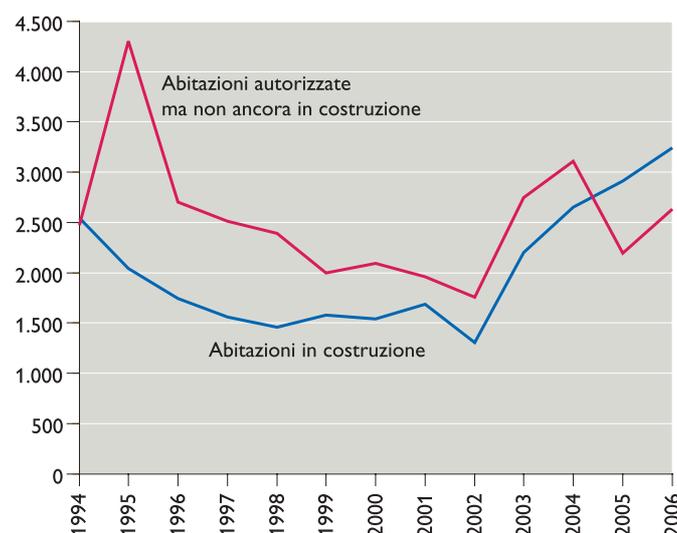
#### 4 Nuove abitazioni progettate, secondo lo stato dei lavori a fine anno, in Ticino, dal 1994

	Abitazioni in costruzione		Abitazioni autorizzate ma non ancora in costruzione	
	Ass.	Var. % <sup>1</sup>	Ass.	Var. % <sup>1</sup>
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
2006	3.242	11,4	2.631	20,0

<sup>1</sup> Rispetto all'anno precedente.

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

#### E Nuove abitazioni progettate, secondo lo stato dei lavori a fine anno, in Ticino, dal 1994



to il mondo. È quindi sempre utile ed interessante andare a vedere i dati statistici che ci informano sulle prospettive per l'immediato futuro. Ricordiamo che nel campo della produzione di abitazioni i rilevamenti statistici ricorrenti ci offrono indicatori molto più diretti, quindi precisi ed attendibili, di quelli riguardanti il volume delle costruzioni.

Disponiamo infatti dei dati sulla situazione a fine anno della nuove abitazioni che hanno fatto oggetto di una domanda di costruzione: da una parte le abitazioni in costruzione, d'altra parte le abitazioni che nel frattempo hanno ottenuto l'autorizzazione a costruire ma non sono ancora in costruzione (v. tab. 4 e graf. E). I due dati ci dicono con un grado di probabilità e di precisione piuttosto elevato, quante abitazioni verranno costruite (ultimate) nell'anno successivo (2007), ma anche un po' più avanti nel tempo.

Il numero delle nuove **abitazioni in costruzione** a fine anno, che già nel 2005 aveva raggiunto livelli da record, a fine 2006 risulta ancora più elevato (3.242 unità abitative). La forte crescita di questo dato (che dal 2000 al 2006 è più che raddoppiato) può essere dovuto all'aumento generalizzato delle domande di costruzione inoltrate nell'ul-

timo quinquennio, ma potrebbe in parte essere anche effetto dell'aumento della durata media del periodo necessario per la costruzione (durata del cantiere). La limitata progressione del parco alloggi nel 2006 potrebbe quindi essere presto recuperata attraverso la conclusione dei lavori in cantiere da più lungo tempo. In ogni caso, considerato che quasi tutte le abitazioni in costruzione verranno prima o poi ultimate, è già fin d'ora assicurata una regolare produzione di nuove abitazioni anche nel 2007 e nella prima parte del 2008.

Le **abitazioni autorizzate** ma non ancora in costruzione, che a fine 2005 si situavano ad un livello sensibilmente inferiore rispetto all'anno precedente, tornano a crescere nettamente, attestandosi a fine 2006 a 2.631 unità. È inevitabile che una parte di queste abitazioni non verranno messe in cantiere ed è chiaro che la proporzione dei rinvii o delle rinunce definitive potrebbero lievitare qualora subentrasero precisi segnali di difficoltà o di crisi. Tuttavia è altrettanto ovvio che, in condizioni normali, una fetta maggioritaria di queste abitazioni verrà realizzata. Mettendo assieme le due categorie di abitazioni si ottiene una cifra (prossima alle 6.000 unità) che non era mai stata raggiunta negli ultimi 10

anni. Quest'ultimo dato può essere letto in termini opposti. Da una parte può essere visto come indicatore della presenza di una "riserva" in grado di garantire comunque un buon livello di realizzazioni nel 2007 e nel 2008. D'altra parte può rimettere in primo piano, ed in tempi ravvicinati, l'eventualità di una sovrapproduzione di abitazioni che la domanda potrebbe non essere più in grado di assorbire completamente.

Rapportata all'effettivo delle abitazioni a fine 2006, la "riserva" che abbiamo appena definito rappresenta a livello cantonale il 3,00%. Tale percentuale è naturalmente diversificata se si misura per il livello regionale. È superiore alla media cantonale negli agglomerati urbani (3,40%), molto più limitata nelle zone rurali e periferiche (1,23%). Tra gli agglomerati urbani solo quello di Chiasso-Mendrisio presenta una percentuale inferiore alla media cantonale (2,57%). Gli altri tre agglomerati presentano una situazione molto simile fra di loro, con una proporzione poco superiore al 3,5%. È naturalmente qui che potrebbe sorgere un problema di eccedenze dell'offerta rispetto alla domanda. La "riserva" di nuove abitazioni è ancora più consistente nei Comuni-polo di Locarno (6,16%) e di Lugano (4,22%). ■

«Il numero delle nuove abitazioni in costruzione a fine anno, che già nel 2005 aveva raggiunto livelli da record, a fine 2006 risulta ancora più elevato (3.242 unità abitative).»

# Le abitazioni vuote il 1° giugno 2007

## Stabilità in Ticino, aumento nel Bellinzonese

Dal censimento annuale delle abitazioni vuote il 1° giugno, per il 2007 risultano complessivamente **1.777** abitazioni vuote in Ticino. Solo 44 in più (+2,5%) di quelle registrate un anno prima, nel 2006. Considerato che nel frattempo l'effettivo delle abitazioni (parco alloggi) di riferimento (stato a fine anno precedente) è aumentato in proporzioni di poco inferiori (+1,0%), il tasso di abitazioni vuote (**0,91%**) è molto simile a quello del 2006 e del 2005. Se si fa astrazione dal risultato del 2004 (non del tutto attendibile per problemi tecnici intervenuti nella conduzione del censimento), l'assoluta stabilità del fenomeno dello sfitto abitativo in Ticino risale al 2003. Anche a livello nazionale il tasso di abitazioni vuote è rimasto stabile, poco sopra l'1%. Le differenze fra i cantoni sono però sempre marcate.

La stabilità a livello di abitazioni vuote in Ticino è di per sé un fatto significativo poiché nello stesso periodo l'offerta di abitazioni (espressa dall'aumento annuo netto di abitazioni, dato che abbiamo analizzato nel capitolo precedente) è leggermente aumentata, con una punta eccezionale nel 2005 (v. graf. A). Vuol dire che la domanda di abitazioni ha assorbito quasi per intero un'offerta consistente. A seguito del calo della produzione di nuove abitazioni nel 2006, il tasso di abitazioni vuote si è mantenuto al di sotto dell'1% e sembrerebbe indicare ancora una relativa penuria di alloggi, atteso che per il buon funzionamento del mercato (possibilità di scelta e contenimento dei prezzi) si ritiene comunemente più adeguato un tasso più elevato (dal 2 al 3%). Al riguardo è tuttavia necessaria una precisazione di natura metodologica. Per disposizione dell'UST, in tutta la Svizzera il tasso di abitazioni vuote viene misurato rapportando il numero delle abitazioni vuote all'insieme dell'effettivo delle abitazioni, senza distinzione rispetto alla loro utilizzazione, comprensivo quindi di quelle che ven-

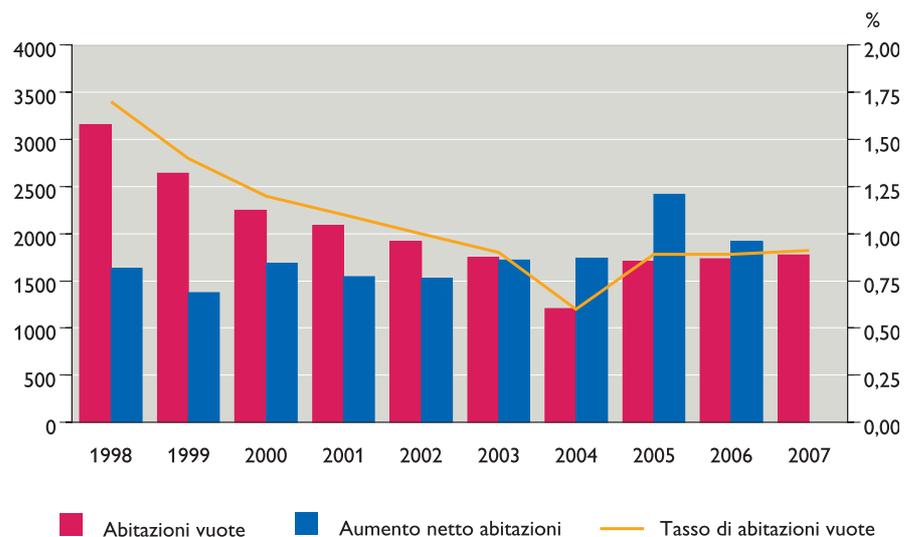
gono utilizzate come residenze secondarie. Nei Cantoni, come il Ticino, dove la proporzione di residenze secondarie è rilevante, il tasso "ufficiale" sottostima quindi tendenzialmente il fenomeno dello sfitto relativo al mercato dell'abitazione primaria. Per il Ticino, sulla base dei dati del Censimento degli edifici e delle abitazioni del 2000 si può stimare (assai grossolanamente) che su un totale di quasi 196.000 abitazioni, almeno 50.000 siano attualmente utilizzate come residenza secondaria. Pur considerando che fra le abitazioni censite come vuote ci sono anche abitazioni utilizzate come residenza secondaria (in proporzioni che il censimento non misura), si può stimare che il tasso di abitazioni vuote relativo al mercato dell'abitazione primaria ticinese si aggiri attualmente attorno all'1,2%.

Nella tabella 1 presentiamo i dati strutturali di base, quelli che vengono rilevati anche dall'UST per tutti i Cantoni, dal 2003. Dal confronto rispetto al 2006 si possono rilevare alcune dinamiche degne di nota. La prima riguarda il **numero di locali** di cui è composta l'abitazione: diminuiscono le abita-

zioni vuote di 1 o 2 locali, mentre aumentano quelle di maggiori dimensioni. Questa evoluzione sembra indicare una tendenza all'auto-regolazione del mercato. Infatti i monolocali continuano a presentare un tasso di abitazione vuote superiore alla media (verosimilmente risultato di una precedente offerta eccessiva in questo campo), mentre per le abitazioni più grandi perdura una situazione di scarsità nell'offerta, che si rispecchia in un tasso di abitazioni vuote tuttora contenuto (v. graf. B).

Nonostante il significativo aumento percentuale delle abitazioni vuote monofamiliari (+33,9%) lo sfitto continua a riguardare per il 90%, come è logico che sia, le **abitazioni situate in edifici plurifamiliari**. Delle 162 case monofamiliari vuote, solo 35 sono state costruite (o ristrutturate) negli ultimi 10 anni e ben 60 risalgono a prima del 1970. Si tratta quindi in larga parte di oggetti vetusti, come tali difficilmente collocabili sul mercato senza essere prima rinnovati. Ciò significa che l'aumento, nel 2007, delle case monofamiliari vuote non può essere in sostanza rapportato ad un eventuale aumen-

**A** Abitazioni vuote, aumento nette delle abitazioni e tasso di abitazioni vuote, in Ticino, dal 1998



«La domanda di abitazioni ha assorbito quasi per intero un'offerta consistente.»

	Totale	Abitazioni vuote con ... locali						Abitazione in edifici		Abitazione in edifici		Abitazione offerta		Tasso abitaz. vuote <sup>5</sup>
		1	2	3	4	5	6 e +	Monofamiliari	plurifamiliari <sup>1</sup>	Recenti <sup>2</sup>	Meno recenti <sup>3</sup>	In affitto <sup>4</sup>	In vendita	
2003	1.750	322	379	534	368	74	73	92	1.658	29	1.721	1.555	195	0,93
2004	1.209	174	223	389	328	48	47	99	1.110	93	1.116	1.101	108	0,64
2005	1.707	201	259	568	500	94	85	140	1.567	222	1.485	1.567	140	0,89
2006	1.733	199	335	544	497	100	58	121	1.612	237	1.496	1.564	169	0,89
2007	1.777	159	306	603	521	125	63	162	1.615	259	1.518	1649	128	0,91
Var. % '06-'07	2,5	-20,1	-8,7	10,8	4,8	25,0	8,6	33,9	0,2	9,3	1,5	5,4	-24,3	2,2

<sup>1</sup>Compresi tutti gli altri edifici abitativi.

<sup>2</sup>Edifici costruiti o ristrutturati a partire dal 2005.

<sup>3</sup>Edifici costruiti o ristrutturati prima del 2005.

<sup>4</sup>Comprese le abitazioni offerte sia in affitto sia in vendita.

<sup>5</sup> Percentuale di abitazioni vuote sul totale delle abitazioni esistenti alla fine dell'anno precedente.

to dei casi di insolubilità fra coloro che hanno costruito la loro abitazione monofamiliare nel periodo recente.

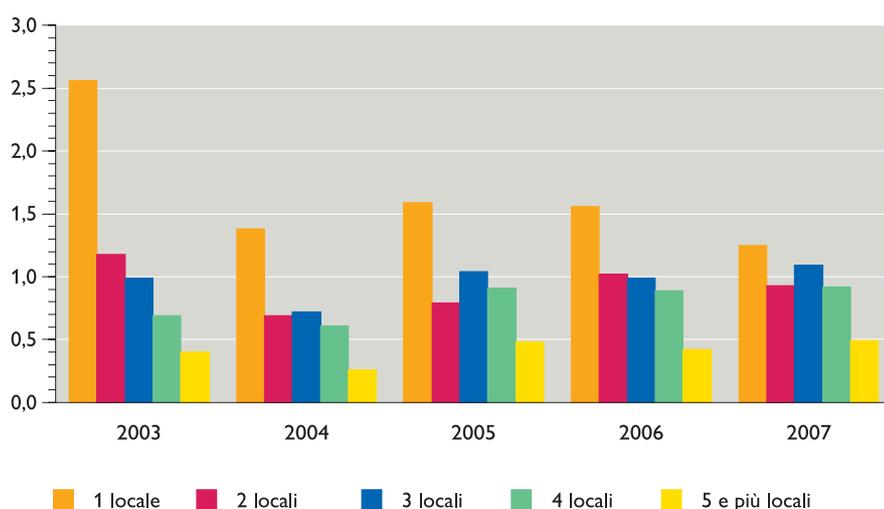
La tradizionale - e ovvia - preponderanza (93%) delle **abitazioni vuote offerte in affitto** (fra le quali sono contabilizzate anche quelle offerte sia in affitto sia in vendita) risulta addirittura accentuata nel 2007: le abitazioni vuote offerte in vendita sono infatti diminuite rispetto al 2006. Il dato è piuttosto sorprendente - in positivo - considerato che la produzione di nuove abitazioni destinate ad essere vendute (piuttosto che affittate) è

costantemente cresciuta a partire dal 2000, come attestano regolarmente le nostre statistiche sulle transazioni immobiliari (aumentato considerevole delle transazioni relative a PPP). La domanda di appartamenti in proprietà è stata finora in grado di assorbire quasi per intero l'esuberante produzione recente. Delle 128 abitazioni vuote offerte in vendita, solo 37 sono state costruite dal 2000 in poi, mentre 45 risalgono a prima del 1970. Anche in questo caso si tratta quindi prevalentemente di immobili che per la loro età incontrano maggiori difficoltà nel trova-

re un acquirente. D'altra parte si può ritenere che proprio il successo dell'appartamento in proprietà (invece del tradizionale affitto) abbia contribuito a mantenere basso il tasso di abitazioni vuote negli ultimi anni. Infatti una buona parte di queste abitazioni viene collocata già in fase di progetto o comunque prima della conclusione dei lavori di edificazione. Significativo è il fatto che, almeno finora ed a livello dell'intero Cantone, il boom degli appartamenti in proprietà non abbia causato un apprezzabile aumento delle abitazioni vuote offerte in affitto.

Il numero delle abitazioni vuote ubicate in edifici recenti (cioè costruiti o ristrutturati a partire dal 2005) è aumentato (+9,3%) ma la loro proporzione rispetto al totale rimane al di sotto del 15%. Una proporzione più elevata (ca. il 20%) è rappresentata dalle abitazioni vuote in edifici costruiti prima del 1970. La stratificazione complessiva delle abitazioni vuote secondo il periodo di **costruzione/ristrutturazione** (v. tab. 2) conferma l'impressione che il fenomeno dello sfitto non sia determinato tanto da un eccesso di produzione di nuove abitazioni, quanto piuttosto dalla inadeguatezza qualitativa di una parte delle abitazioni offerte sul mercato. In altre parole le nuove abitazioni trovano tuttora abbastanza facilmente e rapidamente una collocazione, a scapito delle abitazioni meno recenti, che probabilmente non rispondono più ai requisiti attuali di qualità e di confort.

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



«Il successo dell'appartamento in proprietà (invece del tradizionale affitto) ha contribuito a mantenere basso il tasso di abitazioni vuote.»

**2** Abitazioni vuote al 1. giugno 2007, secondo il periodo di costruzione/riattazione, in Ticino

	Ass.	%
Prima del 1970	364	20,5
1970-1979	229	12,9
1980-1989	309	17,4
1990-1999	449	25,3
2000-2004	167	9,4
Dal 2005 in poi	259	14,6
<b>Totale</b>	<b>1.777</b>	<b>100,0</b>

**3** Abitazioni vuote al 1. giugno 2007, secondo la durata dello sfritto, in Ticino

	Ass.	%
Meno di 6 mesi	933	52,5
Da 6 mesi a 1 anno	286	16,1
Più di 1 anno	558	31,4
<b>Totale</b>	<b>1.777</b>	<b>100,0</b>

**4** Abitazioni vuote al 1. giugno 2007, secondo la durata dello sfritto e il periodo di costruzione/riattazione, in Ticino

**Valori percentuali**

	Meno di sei mesi	Da 6 mesi a 1 anno	Più di 1 anno	Totale
Prima del 1970	48,1	16,2	35,7	100,0
Dal 1970 al 1999	51,0	18,4	30,6	100,0
Dal 2000 in poi	59,9	10,6	29,6	100,0

L'esame dei dati relativi alla **durata dello sfritto** (v. tab. 3) indica che per oltre la metà (52,5 %) si tratta di uno sfritto di carattere "frizionale": l'abitazione è vuota da meno di 6 mesi, un lasso di tempo del tutto normale per consentire ad un'abitazione vuota (in particolare se nuova) di trovare chi la occupi. Meno di 1/3 delle abitazione sono vacanti da più di un anno; in questo caso si può parlare di sfritto "strutturale", indicativo di una reale sovrabbondanza dell'offerta rispetto alla domanda, ma al tempo stesso della difficoltà nel piazzare sul mercato

questi oggetti. Se mettiamo in relazione la durata dello sfritto con l'età dell'edificio (v. tab. 4) scopriamo che per le abitazioni costruite o ristrutturate di recente (a partire dal 2000) la proporzione dello sfritto che abbiamo definito come "frizionale" (abitazione vuota da meno di 6 mesi) è ancora più elevata (59,9%), mentre che per le abitazioni più vecchie (costruite o riattate prima del 1970) è più importante, rispetto alla media complessiva, la proporzione dello sfritto "strutturale" (35,7%).

Fin qui abbiamo ragionato sullo sfritto come si presenta a livello dell'intero cantone. Non v'è dubbio che per valutare correttamente il fenomeno, in particolare l'adeguatezza del tasso di abitazioni vuote rispetto al mantenimento dell'equilibrio sul mercato dell'alloggio, non sia sufficiente l'approccio basato sul dato medio cantonale, ma occorra prendere in considerazione le differenziazioni a livello regionale che, come ci dice l'esperienza del passato, possono essere consistenti e perfino decisive. L'esame dei dati regionalizzati (v. tab. 5) rivela in primo luogo che **il fenomeno dello sfritto concerne essenzialmente le zone urbane e periurbane**, dove peraltro la tipologia dell'edificio abitativo plurifamigliare è maggiormente diffuso. Se facciamo astrazione dal caso particolare della Leventina, dove l'elevato tasso di abitazioni vuote riflette un processo di indebolimento demografico e di difficoltà socio-economiche di lungo periodo, nelle zone rurali e montane lo sfritto è molto limitato, quasi trascurabile. In proposito occorre però precisare che le (numerose) case abbandonate o comunque disabitate, comprese quelle che sono in vendita, esistenti nelle valli, non sono considerate come abitazioni vuote ai sensi del censimento, nella misura in cui richiedono un intervento di sistemazione per essere abitabili.



foto: Ti-Press/Francesca Agosta

«Il fenomeno dello sfritto concerne essenzialmente le zone urbane e periurbane.»

	2003	2004	2005	2006	2007	Variazione % 2006-2007	Tasso abitazioni vuote 2007
Comune/Compr./Subregione/Regione							
<b>Regione Tre Valli</b>	<b>182</b>	<b>170</b>	<b>209</b>	<b>193</b>	<b>191</b>	<b>-1,0</b>	<b>0,96</b>
Sub-Regione Leventina	136	127	158	130	123	-5,4	1,48
Compr. Alta Leventina	36	35	55	76	52	-31,6	1,65
Compr. Media Leventina	43	29	28	15	28	86,7	0,82
Compr. Bassa Leventina	57	63	75	39	43	10,3	2,40
Sub-Regione Blenio	10	11	3	5	7	40,0	0,14
Compr. Alta Blenio	–	3	–	1	2	100,0	0,11
Compr. Media Blenio	4	5	3	3	3	–	0,18
Compr. Bassa Blenio	6	3	–	1	2	100,0	0,13
Sub-Regione Riviera	36	32	48	58	61	5,2	0,92
<b>Regione Locarnese e Vallemaggia</b>	<b>249</b>	<b>180</b>	<b>330</b>	<b>402</b>	<b>312</b>	<b>-22,4</b>	<b>0,61</b>
Sub-Regione Sp. Destra	191	139	254	325	236	-27,4	0,79
Sub-Regione Gambarogno	11	8	2	9	8	-11,1	0,17
Sub-Regione Verzasca	10	17	41	37	44	18,9	0,56
Compr. Verzasca Valle	–	–	–	1	2	100,0	0,11
Compr. Verzasca Piano	10	17	41	36	42	16,7	0,68
Sub-Regione Melezza	1	3	3	1	4	300,0	0,15
Compr. Centovalli	1	2	2	–	2	...	0,16
Compr. Terre Pedemonte	–	1	1	1	2	100,0	0,15
Sub-Regione Onsernone	30	7	19	21	16	-23,8	1,20
Sub-Regione V. Maggia	6	6	11	9	4	-55,6	0,08
Compr. Lavizzara	–	–	–	–	–	...	0,00
Compr. Rovana	1	–	3	–	–	...	0,00
Compr. Fondo V. Maggia	5	6	8	9	4	-55,6	0,11
<b>Regione Bellinzonese</b>	<b>57</b>	<b>100</b>	<b>222</b>	<b>232</b>	<b>327</b>	<b>40,9</b>	<b>1,41</b>
Sub-Regione Bellinzona	52	86	198	201	270	34,3	1,32
Sub-Regione P. Magadino	5	14	24	31	57	83,9	2,06
<b>Regione Luganese</b>	<b>656</b>	<b>349</b>	<b>507</b>	<b>454</b>	<b>462</b>	<b>1,8</b>	<b>0,62</b>
Sub-Regione Lugano	588	300	441	390	395	1,3	0,81
Sub-Regione V. Lugano	29	13	26	23	16	-30,4	0,12
Compr. Vedeggio	13	9	16	18	13	-27,8	0,24
Compr. Capriasca	16	4	10	5	3	-40,0	0,05
Compr. Valcolla	–	–	–	–	–	...	0,00
Sub-Regione Malcantone	39	36	40	41	51	24,4	0,41
Compr. Alto Malcantone	9	3	8	4	5	25,0	0,27
Compr. Medio Malcantone	2	6	7	8	11	37,5	0,31
Compr. Basso Malcantone	28	27	25	29	35	20,7	0,49
<b>Regione Mendrisiotto</b>	<b>606</b>	<b>410</b>	<b>439</b>	<b>452</b>	<b>485</b>	<b>7,3</b>	<b>1,77</b>
Sub-Regione Chiasso	559	315	355	338	355	5,0	3,64
Sub-Regione Mendrisio	42	86	73	108	123	13,9	0,79
Sub-Regione V. Muggio	5	9	11	6	7	16,7	0,33
<b>Cantone</b>	<b>1.750</b>	<b>1.209</b>	<b>1.707</b>	<b>1.733</b>	<b>1.777</b>	<b>2,5</b>	<b>0,91</b>
<b>Riepilogo per distretti</b>							
Mendrisio	599	403	432	436	470	7,8	1,94
Lugano	663	356	514	470	477	1,5	0,62
Locarno	243	175	324	402	313	-22,1	0,67
Vallemaggia	6	6	11	9	4	-55,6	0,08
Bellinzona	57	101	224	224	325	45,1	1,35
Riviera	36	30	41	57	58	1,8	0,97
Blenio	10	11	3	5	7	40,0	0,14
Leventina	136	127	158	130	123	-5,4	1,48
<b>Agglomerati</b>							
Bellinzona	57	104	230	239	332	38,9	1,34
Chiasso-Mendrisio	599	403	432	436	470	7,8	1,97
Locarno	192	139	276	351	269	-23,4	0,68
Lugano	654	347	506	459	468	2,0	0,66
<b>Totale agglomerati</b>	<b>1.502</b>	<b>993</b>	<b>1.444</b>	<b>1.485</b>	<b>1.539</b>	<b>3,6</b>	<b>0,97</b>
<b>Totale zone rurali e periferiche</b>	<b>248</b>	<b>216</b>	<b>263</b>	<b>248</b>	<b>238</b>	<b>-4,0</b>	<b>0,65</b>

Comune	Effettivo abitazioni al 31.12.2006	Abitazioni vuote il 01.06.2007	Tasso abitazioni vuote
Chiasso	4.576	184	4,02
Bellinzona	8.849	205	2,32
Biasca	3.002	40	1,33
Locarno	9.191	92	1,00
Mendrisio	3.548	35	0,99
Lugano	28.505	238	0,83

Anche all'interno del territorio urbano e periurbano la situazione relativa allo sfitto si presenta in modo ben diversificato. L'agglomerato di **Chiasso-Mendrisio** continua a presentare il tasso di abitazioni vuote più elevato (1,99), dovuto soprattutto alla situazione del Comune di Chiasso nel quale il tasso, pur diminuendo leggermente rispetto all'anno precedente, si è mantenuto al di sopra del 4% (v. tab. 6). Nell'agglomerato di **Bellinzona**, che in precedenza si situava nella media cantonale, il numero delle abitazioni vuote è aumentato sensibilmente (+38,9%), proiettando il tasso all'1,34%. Anche in questo caso l'evoluzione a livello di agglomerato è determinata in buona parte dal comportamento del Comune-polo,

Bellinzona, dove il numero delle abitazioni vuote è aumentato del 28,1% ed il tasso si è elevato al 2,32%. Nell'agglomerato di **Locarno** il numero delle abitazioni vuote è invece diminuito, facendo scendere il tasso (0,68%) al di sotto della media cantonale. Anche nel Comune di Locarno cala il numero delle abitazioni vuote, ma il tasso, pur diminuendo, rimane al di sopra della media cantonale. La situazione dello sfitto è molto stabile per l'agglomerato di **Lugano**, che continua così a presentare il tasso di abitazioni vuote più basso (0,66%). Analoga stabilità si registra per il Comune di Lugano.

Per completare l'analisi dei dati regionalizzati è necessario considerare che negli agglomerati di Lugano e Locarno (molto

meno negli altri due) una fetta abbastanza consistente del parco abitazioni è utilizzata tradizionalmente per la residenza secondaria e che proprio negli anni più recenti si è intensificata l'edificazione di edifici abitativi destinati espressamente a questo tipo di utilizzazione (in parte attraverso la trasformazione di strutture alberghiere in residenze di vacanza). La presenza di uno specifico mercato (domanda e offerta) della residenza secondaria, da una parte contribuisce certamente a mantenere basso il numero delle abitazioni vuote, d'altra parte - per le ragioni che abbiamo spiegato all'inizio di questo contributo - fa sì che il tasso di abitazioni vuote (calcolato sull'insieme del parco abitazioni) tenda a sottostimare la reale portata dello sfitto relativo al mercato dell'abitazione primaria. Tenuto conto di questo aspetto particolare si può in definitiva ritenere che anche negli agglomerati di Lugano e di Locarno il livello effettivo dello sfitto sia analogo a quello dell'agglomerato di Bellinzona. ■

# La protezione ideale per il tuo ambiente



## Sicurezza

- Antintrusione (Cert. FFIS)
- Antincendio (Cert. VKF)
- Videosorveglianza
- Controllo accessi
- Gestione presenze

## Automazioni

- Sistemi di registrazione telefonici
- Automazione cancelli e garages
- Gestione stabili tramite bus di campo
- Citofonia e comunicazione



**SICURTECH**  
**SICUREZZA & AUTOMAZIONI**

SicurTech SA • Via Pianon • CH 6934 Bioggio  
 Tel +41 (0)91 946 41 37 • Fax +41 (0)91 946 41 28  
 info@sicurtech.ch • www.sicurtech.ch

# Sempre aggiornati con

# dati

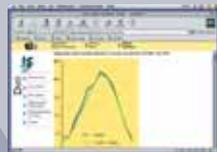
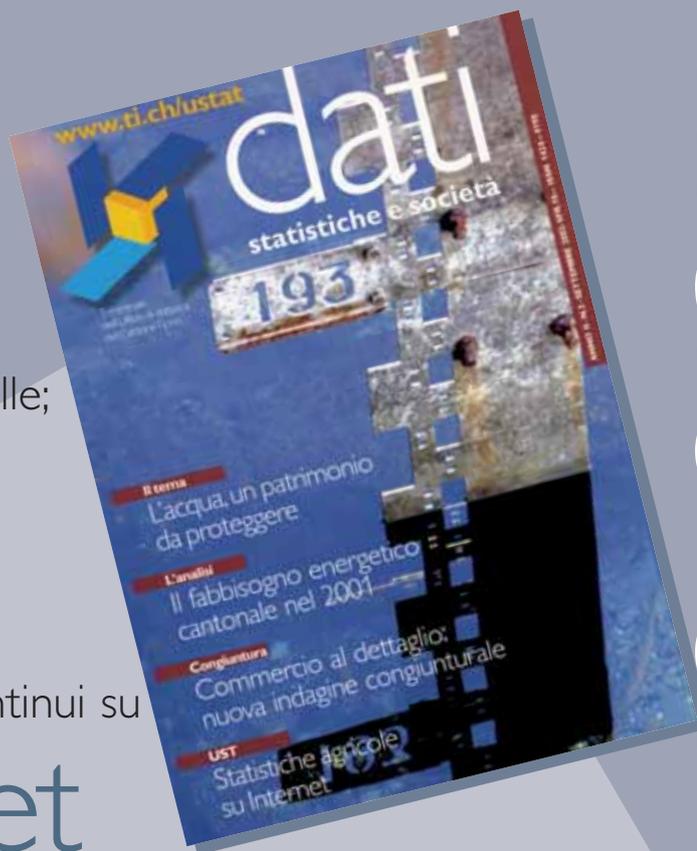
statistiche e società

4 numeri all'anno

di analisi, approfondimenti, tabelle;

oltre 100 pagine a colori

di dossier, schede e allegati



aggiornamenti continui su

# internet

abbonandovi verrete avvisati

via e-mail

ogni volta che nuovi dati  
(brevemente commentati)

saranno pronti sul sito

[www.ti.ch/Ustat](http://www.ti.ch/Ustat)

- Mi abbono solo alla rivista**  
a Fr. 60.-, 4 numeri di «Dati - statistiche e società».
- Scelgo l'abbonamento**  
a Fr. 110.-, 4 numeri di «Dati - statistiche e società»,  
più l'Annuario cantonale e quello comunale.
- Scelgo l'abbonamento**  
a Fr. 160.-, 4 numeri di «Dati - statistiche e società»,  
più l'Annuario cantonale e quello comunale,  
oltre alle altre pubblicazioni Ustat (Documenti statistici e  
Aspetti statistici).

Nome e Cognome

Indirizzo

NAP/Luogo

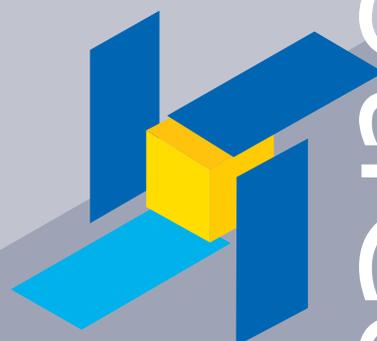
e-mail\*

Firma

\* Per ricevere le nostre segnalazioni, è molto importante che ci comunichiate la vostra e-mail

da inviare a:

Ustat, Ufficio di statistica del Cantone Ticino  
Stabile Torretta, 6501 Bellinzona



**Ustat**

[www.ti.ch/ustat](http://www.ti.ch/ustat)

[dfe-ustat@ti.ch](mailto:dfe-ustat@ti.ch)

tel. 091 814 64 11

fax 091 814 64 19

# Ufficio di statistica