

Nuovi indicatori congiunturali per il mercato dell'alloggio



Tarcisio Cima,
Ustat

Statistica trimestrale dell'edilizia abitativa

Introduzione

Dal 1987 l'Ufficio federale di statistica (UST) conduce un'indagine trimestrale sull'edilizia abitativa basata sul rilevamento presso un campione di Comuni in tutta la Svizzera (vedi la nota metodologica a p. 109). A partire dal 1994 il rilevamento dei dati nei Comuni ticinesi prescelti è stato affidato all'Ustat (in precedenza l'UST raccoglieva i dati direttamente presso i Comuni). I dati raccolti in Ticino, come tutti quelli rilevati negli altri Cantoni, confluiscono nella statistica nazionale e sono commentati e pubblicati dall'UST nel quadro di un apposito comunicato trimestrale. La pubblicazione presenta i risultati - estrapolati dai dati del campione - per l'insieme del-

la Svizzera e disaggregati secondo la classe di grandezza dei Comuni, nonché i dati esaustivi per le cinque grandi agglomerazioni (Basilea, Berna, Ginevra, Losanna e Zurigo). Il comunicato dell'UST non presenta invece i risultati su scala cantonale, regionale o comunale.

A partire dal 2005 il rilevamento dei dati nel campione di Comuni ticinesi da parte dell'Ustat viene eseguito mediante lo stesso applicativo informatico che a quel momento è stato adottato per gestire l'insieme delle statistiche delle costruzioni e per assicurare nel contempo l'aggiornamento costante del Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA) dei Comuni ticinesi. L'adozione della nuova metodologia, proposta e coordinata dall'UST a livello nazionale, ha consentito di

migliorare anche la qualità, l'affidabilità e la regolarità dei dati raccolti in Ticino per la tradizionale statistica trimestrale federale dell'edilizia abitativa. Dopo tre anni completi di esperienza con il nuovo sistema di rilevamento, l'Ustat ritiene siano riunite le premesse per una valorizzazione dei dati in questione a livello cantonale mediante la loro regolare pubblicazione.

Come è giusto che sia per un'indagine di natura congiunturale, i dati rilevati sono molto semplici ed il loro valore come indicatori è diretto e intuitivo:

- il numero di nuove abitazioni che hanno ottenuto un'autorizzazione a costruire (**autorizzate**) durante il trimestre ci porta alle origini del processo, di durata

foto Ti-Press / Carlo Reguzzi



- variabile, che conduce alla realizzazione di nuove abitazioni; uno stadio iniziale, ma già consolidato rispetto a quello dell'interno della domanda di costruzione;
- il numero delle nuove abitazioni che alla fine del trimestre risultano essere in cantiere (**in costruzione**) ci dà un'idea più precisa di quella che sarà l'offerta sul mercato di nuove abitazioni nei mesi e trimestri successivi e nel contempo ci offre un'indicazione interessante circa il volume delle attività in corso nell'edilizia abitativa (parte preponderante dell'edilizia complessiva);
 - il numero di nuove abitazioni la cui costruzione è terminata durante il trimestre (**terminate**) misura direttamente il flusso della produzione di nuove abitazioni. Ricordiamo che si tratta unicamente delle abitazioni realizzate in edifici di nuova costruzione. Non sono invece considerate le abitazioni aggiuntive ricavate dalla ristrutturazione di edifici esistenti.

I 30 Comuni del campione ticinese dell'indagine rappresentano quasi esattamente la metà sia della popolazione, sia del parco alloggi cantonale (vedi ancora la nota metodologica). Dal punto di vista geografico la rappresentatività del campione è soddisfacente, anche se è leggermente sottorappresentata la realtà rurale e periferica rispetto a quella degli agglomerati urbani. Con buona approssimazione si può quindi stimare che il risultato rilevato nel campione rappresenti approssimativamente un po' meno della metà del risultato complessivo cantonale.

Nella valorizzazione di questi dati intendiamo attenerci strettamente al loro valore di indicatore dell'andamento **congiunturale** nel settore dell'edilizia abitativa, come del resto fa l'UST con i dati nazionali. Di trimestre in trimestre osserveremo quindi principalmente la loro evoluzione rispetto al trimestre precedente per vedere se il dato è stabile, in diminuzione o in crescita e con qua-

le intensità. Per le valutazioni di carattere strutturale e di medio periodo continueremo a basarci sui dati annuali, maggiormente consolidati e rilevati per tutti i Comuni. In questa prima occasione di presentazione ci sembra tuttavia utile uno sguardo retrospettivo per valutare l'evoluzione dei tre indicatori dal 2005 al 2007.

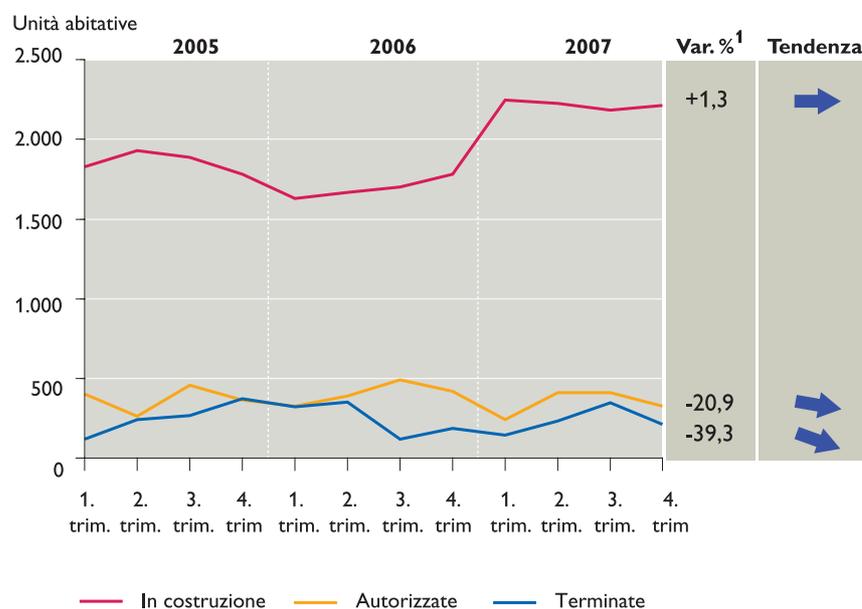
Evoluzione 2005-2007

La prima cosa che si nota guardando l'evoluzione sui tre anni è che per nessuno dei tre dati si riscontra un andamento a carattere stagionale (v. graf. 1). Ciò consentirà, nei futuri commenti dei risultati trimestrali, di tralasciare il confronto con il medesimo trimestre dell'anno precedente e di concen-

trarsi su quello con i trimestri immediatamente precedenti.

Le nuove abitazioni autorizzate sono abbastanza stabili sul medio periodo ma conoscono fluttuazioni marcate da un trimestre all'altro. L'andamento delle abitazioni terminate segue cicli un po' più ampi, che conducono tuttavia a risultati annuali anch'essi abbastanza stabili. La diminuzione tra il 2005 e il 2006 delle nuove realizzazioni è comunque stata confermata dalle statistiche annuali. L'evoluzione del numero di abitazioni in costruzione è influenzata da quella degli altri due dati: l'aumento delle abitazioni terminate comporta subito la diminuzione di quelle in cantiere; l'aumento delle autorizzazioni si traduce invece in una crescita, ma non immediatamente e non nelle stesse proporzioni. Infatti non tutte le abitazioni che hanno otte-

A Nuove abitazioni secondo lo stato del progetto, per trimestre, nei 30 comuni ticinesi coinvolti nell'indagine UST sull'edilizia abitativa, dal 2005



¹ Variazione percentuale dell'ultimo trimestre rispetto al trimestre precedente.

«Nella valorizzazione di questi dati intendiamo attenerci strettamente al loro valore di indicatore dell'andamento **congiunturale** nel settore dell'edilizia abitativa.»

Dal 1987 l'Ufficio federale di statistica (UST) conduce un'indagine trimestrale sull'edilizia abitativa attraverso la quale rileva i seguenti dati:

- il numero di nuove abitazioni che hanno ottenuto un'autorizzazione a costruire durante il trimestre;
- il numero delle nuove abitazioni che alla fine del trimestre sono in costruzione;
- il numero di nuove abitazioni la cui costruzione è terminata durante il trimestre.

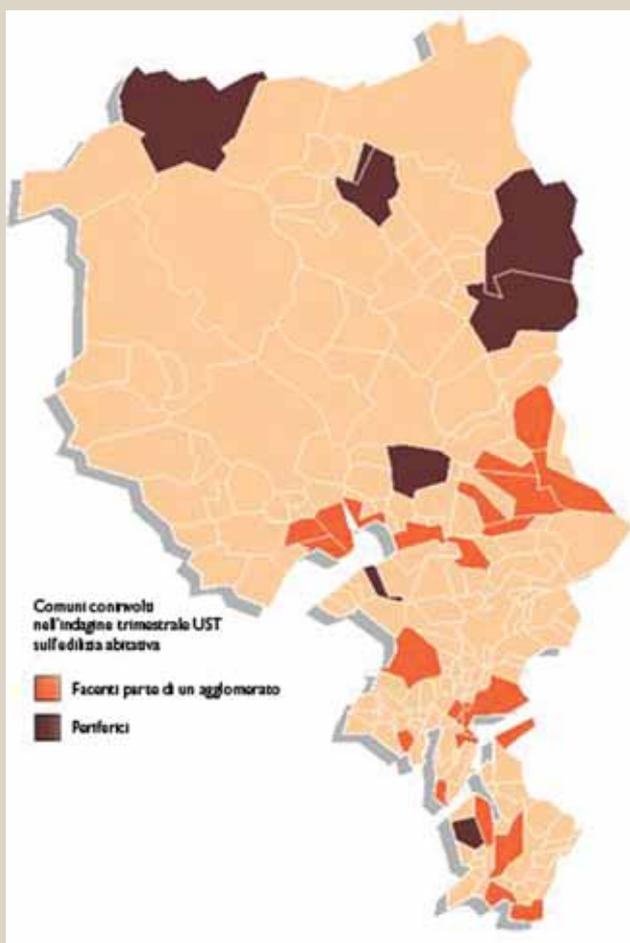
L'indagine coinvolge a livello nazionale tutti i 310 Comuni che contano attualmente più di 5.000 abitanti; tutti i Comuni facenti parte degli agglomerati urbani di Basilea, Berna, Ginevra, Losanna e Zurigo; come pure un campione estratto a caso dei restanti Comuni. Mediante un modello statistico di generalizzazione, dai dati raccolti nei Comuni coinvolti nell'indagine vengono estrapolati i risultati per l'insieme della Svizzera. La suddivisione in classi di grandezza dei comuni e le agglomerazioni sono state adeguate ai risultati del censimento federale della popolazione del 2000 e allo stato della popolazione del 2005.

Fino al 2005 i risultati dell'indagine erano oggetto di una pubblicazione cartacea trimestrale che, oltre ad un breve commento dell'andamento durante il trimestre, presentava tutti i dati comu-

nali di dettaglio. Dal 2006 la diffusione si concentra su un comunicato stampa, che al tradizionale commento aggiunge solo i risultati - estrapolati dai dati del campione - per l'insieme della Svizzera e disaggregati secondo quattro classi di grandezza dei Comuni (fino a 2.000 abitanti; da 2.001 a 5.000; da 5.001 a 10.000; più di 10.000), nonché i dati esaustivi per le cinque grandi agglomerazioni di cui sopra. Nel sito internet dell'UST sono comunemente presentati anche i dati relativi a tutti i Comuni con più di 5.000 abitanti.

Fino al 1993 l'UST per l'indagine in Ticino si rivolgeva direttamente ai Comuni prescelti, indirizzando loro un questionario. Dal 1994 il rilevamento nei Comuni ticinesi viene gestito dall'Ustat. Nel 2005 il compito è stato integrato nella stessa applicazione informatica con la quale l'Ustat gestisce le altre statistiche delle costruzioni e dell'edilizia abitativa, nonché l'aggiornamento del Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA).

Il gruppo dei Comuni ticinesi partecipanti all'indagine è stato ridefinito l'ultima volta nel 2005, anche in relazione con le diverse aggregazioni comunali intervenute negli anni precedenti. Esso è composto attualmente di 30 Comuni, di cui gli 11 che contano più di 5.000 abitanti. Questi 30 Comuni comprendono il 51,5% della popolazione residente cantonale del 2006 e il 49,3% dell'effettivo delle abitazioni ("parco alloggi") cantonale alla fine del 2006. La cartina annessa illustra la distribuzione dei Comuni sul territorio. La maggior parte (22) sono Comuni che fanno parte di un'agglomerazione urbana. I rimanenti 8 sono invece comuni periferici. Dai dati della tabella seguente si evince che la realtà dei comuni non urbani è leggermente sottorappresentata nel campione dei 30 Comuni.



	Popol. residente media 2006	Effettivo delle abitazioni al 31.12.06	% popolazione nei Comuni urbani	% effettivo abitazioni nei Comuni urbani
Ticino	324.814	195.892	81,3	86,9
30 Comuni trimestrale	167.173	96.537	92,9	91,5
% 30 Comuni/Ticino	51,5%	49,3%

Elenco dei Comuni coinvolti nell'indagine (situazione 2007)

Airolo, Alto Malcantone, Arbedo-Castione, Ascona, Bellinzona, Biasca, Cadenazzo, Campello, Chiasso, Claro, Faido, Giubiasco, Gorduno, Locarno, Losone, Lugano, Malvaglia, Massagno, Mendrisio, Meride, Minusio, Morcote, Novazzano, Paradiso, Piazzogna, Pura, Riva San Vitale, Sementina, Sorengo, Vogorno.

nuto l'autorizzazione vengono messe in cantiere e lo sono comunque in tempi diversi. Anche la durata media dei cantieri influenza l'evoluzione del dato relativo alle abitazioni in costruzione.

Il dato più interessante e significativo offerto dall'esame retrospettivo sul medio periodo è comunque proprio il consistente balzo in avanti delle abitazioni in costruzione nel 1° trimestre 2007 e la loro conferma su livelli molto alti nei trimestri successivi. Ciò può essere spiegato come l'effetto congiunto della relativa diminuzione, durante il 2006, delle abitazioni terminate e dell'aumento, nello stesso anno, delle nuove autorizzazioni.

Evoluzione nel 4° trimestre 2007 e nel 2007 rispetto al 2006

Nel 4° trimestre 2007 le nuove realizzazioni (abitazioni terminate) registrano un sensibile calo (-39,3%) rispetto al trimestre pre-

cedente. La diminuzione interviene però dopo due trimestri di buona crescita. Il risultato per l'intero 2007 è di poco inferiore a quello del 2006 (-4,8%).

Pure il numero delle nuove abitazioni autorizzate è in diminuzione rispetto al trimestre precedente (-20,9%). Anche sull'arco dell'anno le nuove autorizzazioni rilasciate nel 2007 sono sensibilmente inferiori a quelle del 2006 (-14,4%).

La stabilità (+1,3%) del dato relativo al numero delle abitazioni in costruzione alla fine del trimestre (e quindi dell'anno) mantiene - come si è già detto - il volume delle attività nell'edilizia abitativa su livelli particolarmente elevati (+24,2% rispetto alle abitazioni in costruzione alla fine del 2006).

Anche a livello nazionale ritroviamo, nel confronto su base annua (2007 rispetto al 2006) il calo delle nuove autorizzazioni (-4,8%) come nel campione di Comuni ticinesi; le nuove abitazioni terminate sono invece, per la Svizzera, in leggera progressione (+4,9%),

mentre le abitazioni in costruzione sono sostanzialmente stabili (+2,2%).

Conclusioni

Sulla scorta dei risultati passati in rassegna possiamo formulare le seguenti conclusioni:

- il volume delle attività nell'edilizia abitativa, e quindi nel settore delle costruzioni in generale, è destinato a rimanere sugli attuali livelli elevati almeno per tutto il 2008;
- pure l'offerta di nuove abitazioni nel 2008 dovrebbe rimanere al livello di quella dei due anni precedenti, quindi risultare consistente ma non eccessiva;
- la sensibile diminuzione delle nuove autorizzazioni a costruire verificatasi nel 4° trimestre e sull'arco dell'intero 2007, preannuncia un rallentamento nella produzione di nuove abitazioni, che tuttavia non dovrebbe concretizzarsi prima del 2009. ■

Novità libraria

Quattordici racconti (7 donne e 7 uomini della Svizzera italiana aprono la porta della loro cucina, vi propongono una ricetta e nel contempo i momenti salienti della loro vita) che riescono a far vibrare le corde dell'anima e accendere emozioni; fanno conoscere anche vicende lontane di emigrazione

e di ritorni di gente nostra con agganci a ricette di piatti, ma pure di cultura; sollecitano a dare respiro a ritratti di giovani e anziani con una vita davanti o dietro di loro. Sapori che, come i famosi biscotti "Madeleine" di Proust, evocano tempi, epoche, momenti e sentimenti utili a salvare molte risorse che la vita moderna tende a distruggere o, quanto meno, offuscare. I titoli sono quelli di altrettanti piatti, cucinati a fuoco lento, che



hanno stuzzicato o ispirato i vari personaggi, conosciuti e meno, ma tutti uniti dal filo della loro terra e da quello della vita a cui ognuno offre alterne fortune e disgrazie.

Un libro dolce e nello stesso tempo intrigante, giocato sul filo del ricordo, ma con sguardi al futuro; un libro dal quale emergono sentimenti e piccole cose per lo più scomparse che diventano affascinanti e sorprendenti. Non è poco.

Autore: Alain Morgantini (testi)
Sergio Luban (foto)

Foto: 24 x 16,5 cm

Pagine: 256 pagine

Prezzo: Fr. 40.-

SalvioniEdizioni

Casella Postale
CH-6501 Bellinzona
Tel. 091 821 11 11
Fax. 091 821 11 12
info@salvioni.ch

> Acquisto libri online: www.salvioni.ch

BORRADORI Motorsport



GARAGE BORRADORI LUIGI

Vendita automobili nuove
Occasioni selezionate
Officina specializzata
Reparto corse

CH 6595 RIAZZINO

Via Cantonale 34 - Tel. +41 (0)91 745 39 54
www.borradori.net