

Ancora un anno di transizione

Il settore immobiliare ticinese nel 2007



Tarcisio Cima, Ustat

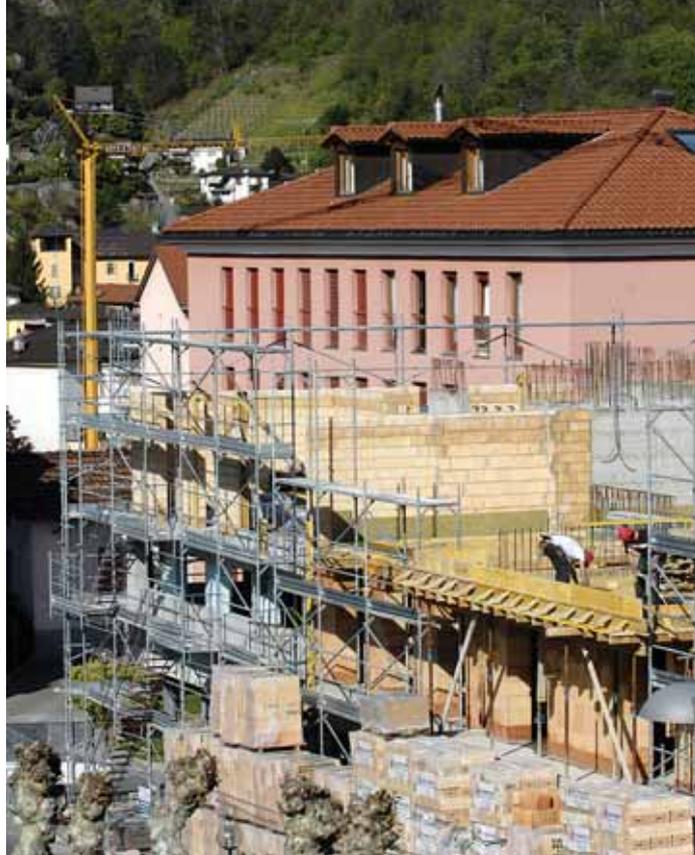


foto Ti-Press / Francesca Agosta

Dopo i fasti del 2005, anno record per il settore delle costruzioni in Ticino, il 2006 aveva fatto segnare una evidente pausa rispetto ad un trend di crescita che era iniziato proprio con il cambio di secolo. Nel commento dello scorso anno (vedi l'edizione di settembre 2007 di questa rivista) abbiamo voluto qualificare come "salutare" quella pausa. Infatti essa bloccava sul nascere qualsiasi moto di eccesso, tanto nel volume globale delle costruzioni, quanto - e soprattutto - nella immissione sul mercato di nuove unità abitative. Il tasso di abitazioni vuote - unico indicatore sintetico disponibile per una diagnosi precoce di eventuali squilibri sul mercato dell'alloggio - rimaneva stabile ad un livello complessivamente molto basso (sotto l'1%), ma qua e là negli agglomerati urbani si delineava il pericolo di una produzione di nuove abitazioni sovrabbondante rispetto alla domanda. Come si documenterà nelle pagine seguenti, il 2007 è stato ancora un anno di transizione. Gli abituali dati raccolti sui vari aspetti del settore immobiliare non lanciano segnali univoci che permettano di stabilire se abbiamo ormai imboccato una fase calante oppure se, dopo la pausa, il settore dell'edilizia - in particolare quella abitativa - riprenderà un percorso di crescita. Il volume complessivo delle costruzioni realizzate nel 2007 in Ticino rimane stabile (appena sopra i 2,5 miliardi di franchi) in valori nominali, ma regredisce in termini reali. I lavori privati tengono meglio di quelli pubblici. Le nuove costruzioni si dimostrano più contenute rispetto ai lavori di trasformazione. L'offerta di abitazioni aggiuntive, dopo la flessione del 2006, ha invece compiuto un nuovo balzo in avanti fino a sfiorare le 2.200 unità, per merito particolare di quelle realizzate in edifici nuovi. Ciononostante il numero delle abitazioni vuote (rilevate il 1° giugno 2008) è sensibilmente regredito, facendo scendere il tasso di abitazioni vuote sotto lo 0,8%. Anche

se deve scontare qualche problema strutturale attinente il rilevamento statistico delle abitazioni vuote messe in vendita (anziché in affitto), quest'ultimo dato segnala indubbiamente una situazione di tendenziale scarsità nell'offerta, per il Ticino nel suo insieme ed in tutte le agglomerazioni urbane salvo quella di Chiasso-Mendrisio. Per il presente e per l'immediato futuro i dati analizzati parlano ancora a favore di una sostanziale stabilità nel valore complessivo delle costruzioni, almeno in termini nominali, tanto nel settore pubblico (garantito dalla continuazione di alcuni cantieri di grandi dimensioni) quanto nel settore privato. La produzione di abitazioni aggiuntive (soprattutto in edifici di nuova costruzione) è destinata invece a rimanere ancora ben sostenuta, quasi per forza d'inerzia visto l'elevato numero di abitazione in costruzione o pronte per essere messe in cantiere. Nel Luganese in particolare potrebbero anche verificarsi nei prossimi mesi dei picchi di un certo rilievo.

Il rinnovato slancio dell'offerta non garantirà tuttavia di per se stesso ed automaticamente l'allentamento dell'attuale tensione sul mercato dell'alloggio, segnalata da un tasso di abitazioni vuote particolarmente basso. Il mercato sarà infatti sempre più confrontato con due competizioni che in parte si sovrappongono e che i rilevamenti statistici ricorrenti non consentono di "cronometrare" con precisione. Da un lato la competizione - di origini recenti - tra le abitazioni offerte e richieste con la modalità dell'affitto e quelle offerte e richieste in proprietà. D'altro lato la concorrenza - non nuova, anzi antica, nelle agglomerazioni di Locarno e di Lugano - tra le abitazioni destinate alla residenza primaria e quelle destinate specificamente alla residenza secondaria. Sembra elevato il rischio che da questa duplice competizione esca perdente chi cerca, per prenderla in affitto, un'abitazione per la residenza primaria.

Le tabelle presentate in questo rapporto e altre di maggiore dettaglio sono disponibili nel menu "Dati statistici" sul sito www.ti.ch/ustat

Il valore delle costruzioni: ancora stabilità, ma sempre su livelli elevati

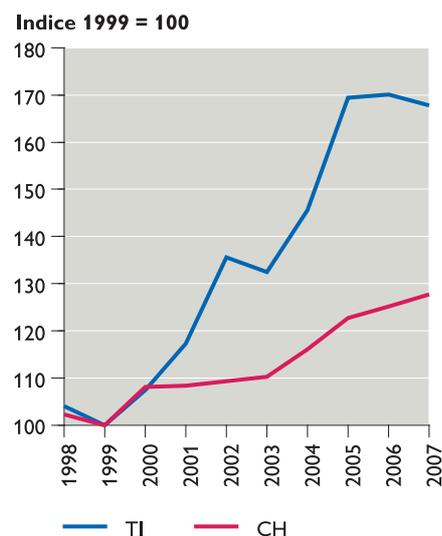
Per il secondo anno consecutivo il volume complessivo delle costruzioni realizzate sul suolo ticinese è rimasto sostanzialmente sui livelli record raggiunti nel 2005, cioè poco sopra i **2,5 miliardi** di franchi. In termini nominali (cioè ai prezzi correnti) nel 2007 rispetto al 2006 si è verificata una lieve diminuzione (-1,3%). In termini reali (prendendo cioè in considerazione l'aumento dei prezzi delle costruzioni misurato nell'ambito della contabilità nazionale), l'arretramento è più consistente (-5,1%).

Guardando l'evoluzione sul medio periodo e considerando in particolare i valori reali, (v.graf. A) sembra lecito concludere che il ciclo di crescita ben sostenuta avviatosi con il cambio di secolo si è chiuso. Nel seguito della nostra analisi, per comodità, ragioneremo sui valori nominali. Si tenga quindi presente che per cogliere l'evoluzione in termini reali, dai dati che via via presenteremo occorrerà togliere circa 4 punti percentuali di variazione.

Anche a livello nazionale si riscontra una sostanziale stabilità (+2,1% in termini nominali), ma con le usuali marcate differenze di comportamento tra i diversi Cantoni (v. tab. 2). Anche per la Svizzera nel suo complesso trova conferma la fine della fase di crescita (meno pronunciata di quella ticinese) pure avviatasi nel 2000. La forbice tra lo sviluppo ticinese e quello nazionale, che si era aperta nel 2000, tende negli ultimi due anni a richiudersi. (v.graf. B).

La stabilità riguarda in particolare i **lavori privati** (+0,8%), mentre che per i **lavori pubblici** (-4,3%) la curva comincia a flettere verso il basso, ma in termini non certo drammatici. Le proporzioni tra pubblico (ca. 1 miliardo in cifre assolute) e privato (ca. 1,5 miliardi) non sono quindi rimesse in discussione. Se guardiamo all'interno dell'uno e dell'altro settore e analizziamo il tipo di opera realizzato (v. graf. C e tab. 3) riscontriamo alcune dinamiche di qualche interesse. Il com-

B Investimenti nelle costruzioni¹ in Svizzera e in Ticino, dal 1998

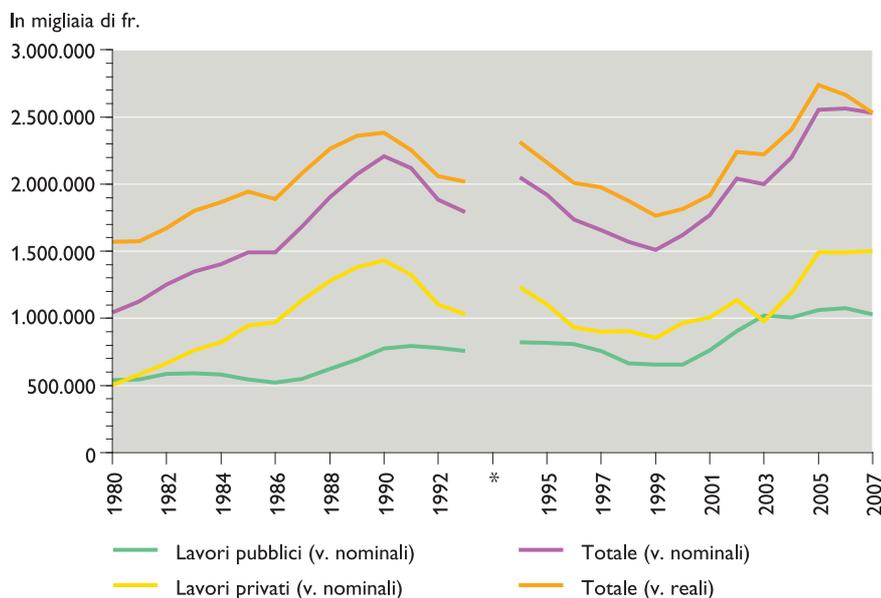


¹ Compresi i lavori pubblici di manutenzione.

parto dei lavori pubblici mostra una dinamica di lieve diminuzione abbastanza uniforme al suo interno, anche perché alcune variazioni settoriali abbastanza marcate sono controbilanciate da variazioni di segno contrario intervenute l'anno precedente, oppure sono dovute a circostanze molto specifiche. Così tra il 2005 e il 2006 erano progrediti bene i lavori pubblici di natura edilizia per effetto essenzialmente dell'avvio dei lavori per la costruzione dell'impianto di smaltimento dei rifiuti di Giubiasco, con il computo nel 2006 di una buona fetta dei costi per attrezzature e macchinari acquisiti (e pagati) a quel momento. I costi per l'impianto computati per il 2007 sono stati sensibilmente inferiori, siccome riferiti principalmente ai lavori di costruzione vera e propria. Essenzialmente per questa ragione si registra una diminuzione dei lavori pubblici di natura edilizia (-8,0%) nel 2007 rispetto al 2006.

Nel campo dei **lavori stradali** il volume complessivo delle costruzioni è molto stabile (+1,3% senza considerare i lavori di manutenzione, +1,1% con i medesimi), ma aumentano i lavori di competenza della Confederazione (+7,5%). Orbene l'anno scorso avevamo constatato una sensibile diminuzione dei lavori stradali di competenza della Confederazione (e dei Comuni) ed un significativo aumento di quelli di competenza del Cantone. È opportuno ricordare in proposito che la nostra statistica considera il committente

A Investimenti nelle costruzioni pubbliche¹ e private in Ticino, dal 1980



¹ Inclusi i lavori di manutenzione.

* Rottura di serie (1993-1994).

«Il ciclo di crescita ben sostenuta delle costruzioni avviatosi con il cambio di secolo si è chiuso.»

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

	Lavori pubblici ¹				Lavori privati			Totale complessivo		Indice ²	
	Strada	Altro genio civile	Edilizia	Totale	Abitazioni	Altri lavori	Totale	Valori nominali	Valori reali	2007=100	Var.% ³
1980	222.747	186.253	132.000	541.000	362.810	139.290	502.100	1.043.100	1.568.357	66,5	...
1981	287.130	136.870	121.000	545.000	406.030	173.970	580.000	1.125.000	1.575.274	71,4	7,4
1982	326.630	139.370	120.000	586.000	478.810	185.190	664.000	1.250.000	1.670.023	74,8	4,8
1983	321.489	144.684	123.000	589.173	495.010	265.580	760.590	1.349.763	1.798.574	75,0	0,3
1984	317.939	141.427	123.000	582.366	578.560	242.510	821.070	1.403.436	1.866.566	75,2	0,2
1985	247.692	164.958	130.472	543.122	662.790	285.460	948.250	1.491.372	1.943.124	76,8	2,1
1986	189.057	189.536	144.736	523.329	710.800	258.542	969.342	1.492.671	1.889.120	79,0	2,9
1987	222.154	192.091	134.214	548.459	820.890	314.326	1.135.216	1.683.675	2.084.134	80,8	2,2
1988	230.017	223.800	170.233	624.050	925.870	352.494	1.278.364	1.902.414	2.263.173	84,1	4,1
1989	280.262	212.267	197.928	690.457	978.340	404.000	1.382.340	2.072.797	2.357.822	87,9	4,6
1990	304.516	235.718	233.150	773.384	977.070	455.602	1.432.672	2.206.056	2.380.563	92,7	5,4
1991	252.956	278.591	261.295	792.842	871.650	455.503	1.327.153	2.119.995	2.254.497	94,0	1,5
1992	198.390	295.134	288.719	782.243	710.720	391.205	1.101.925	1.884.168	2.058.019	91,6	-2,6
1993	200.766	253.641	304.441	758.848	719.933	310.784	1.030.717	1.789.565	2.015.677	88,8	-3,0
1994	192.318	278.980	349.662	820.960	820.336	410.302	1.230.638	2.051.598	2.311.697	88,7	0,0
1995	231.215	289.744	295.007	815.966	768.499	336.528	1.105.027	1.920.993	2.160.484	88,9	0,2
1996	227.444	270.533	309.693	807.670	614.281	316.124	930.405	1.738.075	2.009.878	86,5	-2,7
1997	211.288	249.702	296.732	757.722	601.370	300.085	901.455	1.659.177	1.978.158	83,9	-3,0
1998	202.418	230.716	231.787	664.921	658.405	245.276	903.681	1.568.602	1.876.600	83,6	-0,3
1999	215.995	220.248	217.855	654.098	612.694	240.981	853.675	1.507.773	1.763.179	85,5	2,3
2000	179.782	284.433	189.956	654.171	663.905	301.484	965.389	1.619.560	1.814.687	89,2	4,4
2001	212.175	380.278	168.911	761.364	685.459	321.501	1.006.960	1.768.324	1.916.515	92,3	3,4
2002	240.107	458.705	207.399	906.211	784.425	352.533	1.136.958	2.043.169	2.240.046	91,2	-1,1
2003	285.181	494.424	238.947	1.018.552	752.389	226.913	979.302	1.997.854	2.222.207	89,9	-1,4
2004	308.647	417.315	280.650	1.006.612	891.492	297.744	1.189.236	2.195.848	2.407.117	91,2	1,5
2005	221.534	575.259	265.602	1.062.395	1.144.360	347.196	1.491.556	2.553.951	2.738.102	93,3	2,2
2006	228.724	557.966	287.117	1.073.807	1.138.923	351.288	1.490.211	2.564.018	2.666.429	96,2	3,1
2007	226.126	537.292	264.267	1.027.685	1.077.400	424.705	1.502.105	2.529.790	2.529.790	100,0	4,0
Var.% '06-'07	-1,1	-3,7	-8,0	-4,3	-5,4	20,9	0,8	-1,3	-5,1

¹ Compresi i lavori di manutenzione.

² Indice dei prezzi della costruzione della contabilità nazionale.

³ Rispetto all'anno precedente.

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

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 rispecchiare fedelmente la spesa d'investimento effettiva di ciascun ente, quale risulta ad esempio dai conti pubblici. Occorre inoltre considerare che la distribuzione delle competenze di spesa tra i livelli istituzionali può variare nel tempo (come sta avvenendo proprio in questi anni nel campo delle strade), ciò che impone un'accresciuta prudenza nel considerare i nostri dati statistici evolutivi disaggregati.

Gli investimenti pubblici riguardanti le rimanenti opere del genio civile sono leggermente diminuiti (-3,7%) per effetto del comportamento della voce "Trasporti e comunicazioni" - dietro la quale si celano principalmente i lavori per la realizzazione di Alptransit - che nel 2005 ha raggiunto la quota record di oltre 450 milioni di franchi per poi regredire leggermente fino ai 410 milioni circa del 2007.

La categoria principale dei lavori privati, cioè quella relativa all'abitazione registra una moderata diminuzione (-5,4%), dovuta principalmente al calo dei lavori concernenti le case monofamiliari (-10,0%), visto che gli

investimenti nelle case plurifamiliari ed altri edifici abitativi sono abbastanza stabili (-2,0%). Nonostante l'assestamento del 2006 e la flessione del 2007, il volume complessivo degli investimenti nel comparto abitativo rimane superiore a **1 miliardo di franchi**, cioè quasi il doppio di quello del 1999. Ricordiamo che tutti questi lavori riguardano non solo la realizzazione di unità abitative aggiuntive (realtà che analizzeremo più specificamente nel capitolo successivo) ma anche il risanamento, l'ammodernamento ed il miglioramento qualitativo del parco alloggi esistente.

La seconda categoria principale dei lavori

«Nonostante l'assestamento del 2006 e la flessione del 2007, il volume complessivo degli investimenti nel comparto abitativo rimane superiore a 1 miliardo di franchi.»

2 Investimenti nella costruzione¹ realizzati nel 2007 (in mio. di fr. a prezzi correnti), per cantone, in Svizzera

	Valori assoluti	Variatione % ²	Valori %
Svizzera	51.309	1,4	100,0
Zurigo	8.678	-6,8	16,9
Berna	5.641	0,2	11,0
Lucerna	1.982	-3,0	3,9
Uri	554	7,0	1,1
Svitto	1.164	14,7	2,3
Obvaldo	340	18,9	0,7
Nidvaldo	329	16,4	0,6
Glarona	199	-5,2	0,4
Zugo	889	12,9	1,7
Friburgo	1.753	3,9	3,4
Soletta	1.409	-3,4	2,7
Basilea Città	1.418	11,2	2,8
Basilea Campagna	1.822	-1,9	3,6
Sciaffusa	485	23,7	0,9
Appenzello Esterno	266	-6,6	0,5
Appenzello Interno	77	-9,3	0,2
San Gallo	2.870	13,5	5,6
Grigioni	2.334	7,6	4,5
Argovia	3.855	7,6	7,5
Turgovia	1.387	2,8	2,7
Ticino	2.530	-1,3	4,9
Vaud	3.881	1,7	7,6
Vallese	2.339	17,4	4,6
Neuchâtel	697	-10,6	1,4
Ginevra	2.970	-2,7	5,8
Giura	405	-1,0	0,8
Non ripartibili	1.035	-17,1	2,0

¹ Compresi i lavori pubblici di manutenzione.

² Rispetto all'anno precedente.

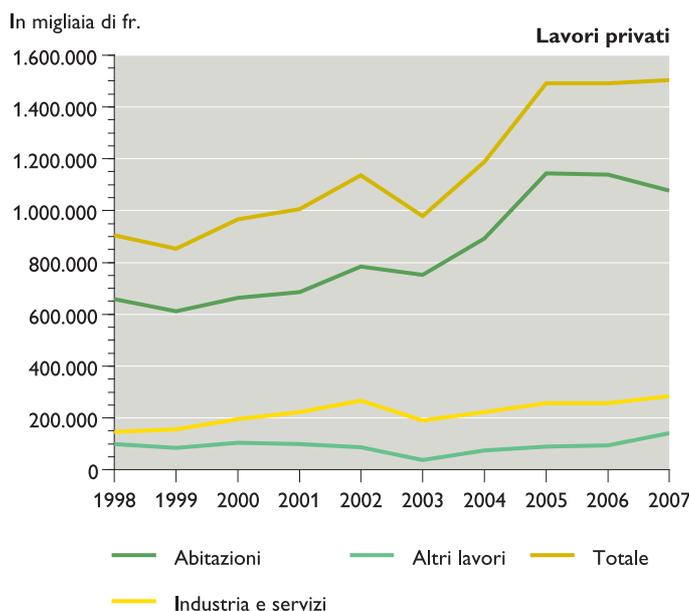
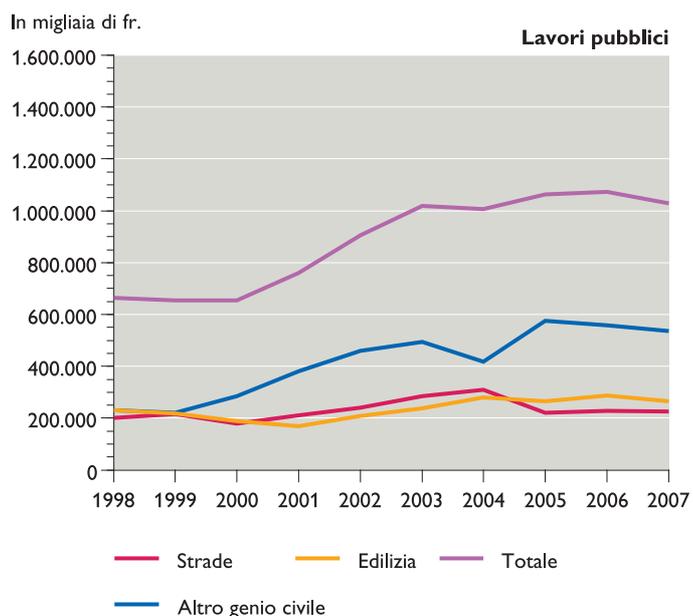
Fonte: Statistica delle costruzioni e delle abitazioni, Ufficio federale di statistica, Neuchâtel.

privati, quella relativa alle strutture destinate allo svolgimento delle attività produttive e rappresentata dalla voce "Industria e servizi" registra invece una buona crescita nel 2007 (+10,5%). All'interno del settore produttivo, invero assai diversificato, si evidenzia la progressione del comparto "Edifici amministrativi e uffici" (+13,1%) e soprattutto di quello dei "Ristoranti e alberghi" (+55,8%).

Una sostanziale stabilità caratterizza anche il comportamento dei due generi in cui vengono abitualmente suddivisi i lavori di costruzione: **genio civile** (+0,3%) ed **edilizia** (-2,1%). 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).

Troviamo invece una certa divaricazione di comportamento se consideriamo i risultati del 2007 relativi al **tipo di lavoro**: gli investimenti concernenti le **nuove costruzioni** (sia dell'edilizia sia del genio civile) registrano una leggera diminuzione (-3,6%), mentre i lavori di **trasformazione** (ristrutturazione, ampliamento di opere esistenti, compresi i

C Investimenti nel settore delle costruzioni¹ per genere di costruzione, in Ticino, dal 1998



¹ 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 2000

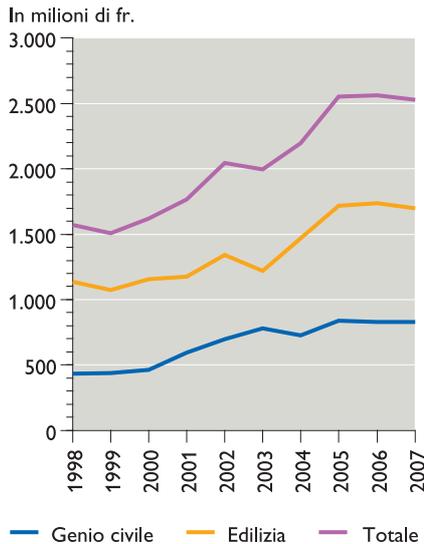
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Var.% ¹
Totale generale	1.619.560	1.768.324	2.043.169	1.997.854	2.195.848	2.553.951	2.564.018	2.529.790	-1,3
Lavori pubblici	654.171	761.364	906.211	1.018.552	1.006.612	1.062.395	1.073.807	1.027.685	-4,3
Strade ²	163.280	196.927	221.513	269.600	292.863	218.819	208.511	211.308	1,3
Strade nazionali	52.242	75.774	99.914	117.616	116.302	78.308	69.922	75.141	7,5
Strade cantonali	75.851	80.767	77.724	68.724	99.651	71.948	89.219	87.937	-1,4
Strade comunali	27.763	32.397	35.765	61.990	56.579	43.524	35.009	34.747	-0,7
Altre costr. stradali	7.424	7.989	8.110	21.270	20.331	25.039	14.361	13.483	-6,1
Trasporti e comunicazioni	144.044	224.066	342.363	337.478	296.850	454.492	435.146	410.863	-5,6
Altre infrastrutture	18.619	22.483	29.708	34.902	26.367	30.770	33.790	22.280	-34,1
Scuola e ricerca	33.887	23.613	45.607	53.029	74.690	52.958	54.489	55.161	1,2
Chiese, costr. culturali	12.484	9.775	9.841	18.090	22.386	19.747	21.929	31.933	45,6
Installazioni sportive	28.041	30.522	24.556	35.999	43.159	19.369	16.067	11.630	-27,6
Salute	28.307	20.297	24.998	17.407	11.132	22.166	12.414	17.703	42,6
Case per persone anziane	8.367	2.116	5.075	3.741	3.468	5.063	6.798	7.824	15,1
Approvv. d'acqua	19.670	14.494	14.410	59.025	20.977	19.341	20.865	23.179	11,1
Evac. tratt. acque luride	72.754	81.509	46.125	42.302	51.451	43.355	34.028	29.656	-12,8
Correzioni corsi d'acqua	5.492	8.525	12.112	11.964	12.908	13.424	17.402	17.519	0,7
Smaltimento rifiuti	5.938	8.629	3.434	3.862	7.680	5.013	58.739	32.522	-44,6
Opere difesa nazionale	10.241	9.750	5.052	4.284	9.687	26.760	32.594	17.709	-45,7
Edifici amm., uffici	12.922	15.990	34.227	31.142	45.866	46.853	30.534	28.623	-6,3
Altri lavori pubblici	32.140	40.711	29.909	44.933	37.112	25.625	27.736	42.753	54,1
Manutenzione	57.985	51.957	57.281	50.794	50.016	58.640	62.765	67.022	6,8
Lavori privati	965.389	1.006.960	1.136.958	979.302	1.189.236	1.491.556	1.490.211	1.502.105	0,8
Edilizia abitativa	663.905	685.459	784.425	711.276	891.492	1.144.360	1.138.923	1.077.400	-5,4
Case monofamiliari	384.970	394.071	400.822	356.752	423.521	518.889	481.922	433.548	-10,0
Altri edifici abitativi	278.935	291.388	383.603	354.524	467.971	625.471	657.001	643.852	-2,0
Scuola e ricerca	32.143	23.750	12.084	6.035	8.928	11.618	17.553	10.362	-41,0
Chiese, costr. culturali	11.006	13.498	6.564	6.534	8.008	2.880	2.858	7.127	149,4
Installazioni sportive	15.191	12.450	15.772	10.490	8.411	7.426	8.165	12.476	52,8
Salute	9.259	11.100	11.125	10.075	5.780	18.667	20.108	31.243	55,4
Trasporti e comunicazioni	10.109	15.877	10.338	13.752	8.483	26.714	20.961	28.835	37,6
Elettricità, reti distribuzione	9.108	7.755	9.607	5.804	6.635	8.058	7.142	27.478	284,7
Agricoltura e selvicoltura	9.052	4.393	9.095	9.574	13.188	12.338	12.020	17.929	49,2
Industria, servizi	196.018	221.810	266.593	189.564	223.481	256.383	256.047	283.025	10,5
Officine, fabbriche	102.589	108.230	80.317	41.252	53.967	59.079	46.552	40.421	-13,2
Capannoni, depositi	6.925	18.082	40.459	29.471	17.494	14.865	34.280	36.644	6,9
Edifici amm., uffici	34.681	43.348	68.124	57.311	73.885	62.138	58.448	66.099	13,1
Edifici comm., empori	22.686	20.637	41.636	41.248	55.055	95.596	84.452	89.638	6,1
Ristoranti, alberghi, altro	21.889	26.231	34.481	19.437	13.701	23.606	30.697	47.812	55,8
Altri industria e servizi	7.248	5.282	1.576	845	9.379	1.099	1.618	2.411	49,0
Altri lavori privati	9.598	10.868	11.355	16.198	14.830	3.112	6.434	6.230	-3,2

¹ Rispetto all'anno precedente.

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

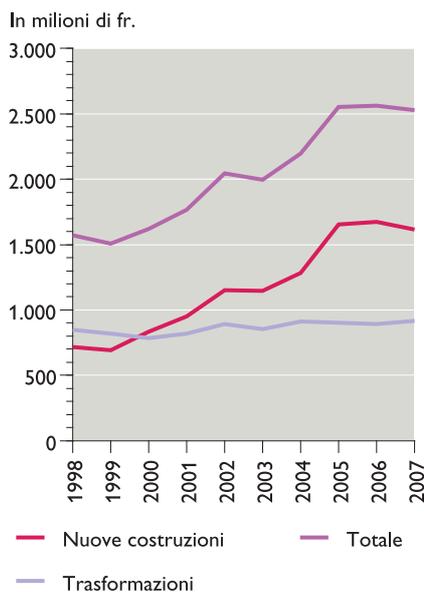
Fonte: Statistica delle costruzioni e delle abitazioni, Ustat, Bellinzona.

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



¹ Compresi i lavori pubblici di manutenzione.

E Investimenti nella costruzione¹ (in mio. di fr.) secondo il tipo di lavori, in Ticino, dal 1998



¹ Compresi i lavori pubblici di manutenzione.

lavori pubblici di manutenzione) conoscono una modesta progressione (+2,9%). Questa divaricazione - anche se di proporzioni limitate - è assai significativa per un esame dell'evoluzione sul medio periodo (v.graf. E). I lavori di trasformazione rimangono molto stabili nel

tempo. Essi sono in una certa misura "obbligati", determinati cioè dalle necessità di mantenimento dell'efficienza e del livello qualitativo del patrimonio costruito esistente. Perciò e sono tendenzialmente meno soggetti alle fluttuazioni congiunturali. La continua espansione del patrimonio costruito esistente giustifica ampiamente la modesta crescita dei lavori di trasformazione intervenuta nell'ultimo anno. Il volume delle nuove costruzioni dipende invece maggiormente dalle fluttuazioni del mercato e dall'andamento congiunturale, anche se bisogna considerare che - trattandosi di beni immobiliari - passa un certo lasso di tempo tra la decisione di investimento e l'investimento concreto. Ad ogni modo l'inversione di tendenza nella curva delle nuove costruzioni tra il 2005 e il 2007 (v.graf. E) rappresenta la più eloquente conferma del fatto che la fase espansiva del settore delle costruzioni in Ticino dovrebbe essere giunto al suo termine.

Prospettive per il 2008

Il rilevamento statistico, condotto su scala nazionale, dal quale ricaviamo i dati - che abbiamo appena commentato - sulle costruzioni realizzate durante l'anno precedente (2007), rileva e presenta anche i dati sugli investimenti progettati (previsti) per l'anno successivo (in questo caso il corrente 2008). E questo ad ogni livello di disaggregazione (per tipo di committente, per genere di costruzione, per tipo di opera, ecc.) di cui è oggetto il dato sugli investimenti realizzati. Evidentemente questi dati - come ogni dato di previsione - sono meno attendibili dei precedenti, che cercano di misurare a posteriori quanto è già avvenuto. Non ci soffermeremo quindi sulle cifre assolute di previsione - che sopravvalutano sistematicamente la realtà dei fatti accertata a posteriori - per concentrarci sulla variazione delle previsioni da un anno all'altro.

Nella tabella 4 presentiamo, per la Svizzera nel suo insieme e per Cantone, il valore complessivo degli investimenti progettati (previsti) nel 2008, nonché la variazione percentuale rispetto agli investimenti progettati per il 2007.

A livello nazionale gli investimenti progettati per il 2008 sono in crescita (+5,5%) rispetto a quelli che si prospettavano per il 2007. Il comportamento dei vari Cantoni è molto diversificato e il **Ticino (+2,6%)** presenta una variazione positiva degli investimenti progettati inferiore alla media nazionale. Sempre rimanendo al livello ticinese, si constata però che l'aumento riguarda solo i **lavori privati (+4,9%)**, mentre i lavori pubblici prospettati sono sostanzialmente stabili (+1,6%). All'interno dei lavori privati, per il settore dell'**abitazione** l'aumento degli investimenti progettati è del **4,6%**.

Nel grafico F mettiamo a confronto, per il Ticino, l'evoluzione dal 1998 del dato sugli investimenti progettati per un dato anno 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 poiché la spesa pubblica è maggiormente sottoposta a vincoli di pianificazione temporale, le previsioni di investimento sono più facili da esplicitare e quindi da misurare statisticamente.

In conclusione, mettendo assieme i dati sugli investimenti progettati che abbiamo appena presentato con i dati relativi all'evoluzione intervenuta dopo il 2005 (anno che ha battuto tutti i primati in fatto di costruzioni pubbliche e private) si possono azzardare due indicazioni - comunque generiche e sommarie - di prospettiva per il 2008.

1. Per i **lavori pubblici** è probabile che il livello degli investimenti registrato nel 2007 (poco più di 1 miliardo di franchi) possa essere sostanzialmente mantenuto anche nel 2008, almeno in termini nominali. I dati statistici circa gli investimenti progettati - tutto sommato abbastanza attendibili nel caso dei lavori pubblici - danno l'indicazione di una sostanziale stabilità. D'altra parte sappiamo, più concretamente, che è assicurata la continuità di progetti pubblici di grandi dimen-

«Per i lavori pubblici è probabile che il livello degli investimenti registrato nel 2007 possa essere sostanzialmente mantenuto anche nel 2008.»

4 Investimenti nella costruzione¹ progettati nel 2008 (in mio. di fr. a prezzi correnti), per cantone, in Svizzera

	Valori assoluti	Variazione % ²	Valori %
Svizzera	59.369	5,5	100,0
Zurigo	10.405	8,1	17,5
Berna	7.211	7,9	12,1
Lucerna	2.454	18,0	4,1
Uri	556	-9,4	0,9
Svitto	1.592	2,3	2,7
Obvaldo	248	-27,4	0,4
Nidvaldo	220	-24,3	0,4
Glarona	325	33,2	0,5
Zugo	1.147	11,5	1,9
Friburgo	1.811	0,2	3,1
Soletta	1.346	6,2	2,3
Basilea Città	1.404	-8,6	2,4
Basilea Campagna	1.678	-6,3	2,8
Sciaffusa	373	-11,2	0,6
Appenzello Esterno	247	-10,8	0,4
Appenzello Interno	71	16,8	0,1
San Gallo	3.204	4,4	5,4
Grigioni	2.483	-3,6	4,2
Argovia	4.405	6,3	7,4
Turgovia	1.703	23,5	2,9
Ticino	3.717	2,6	6,3
Vaud	5.040	18,2	8,5
Vallese	2.791	20,3	4,7
Neuchâtel	809	17,9	1,4
Ginevra	2.876	-4,8	4,8
Giura	393	-1,2	0,7
Non ripartibili	859	-28,2	1,4

¹ Compresi i lavori pubblici di manutenzione.

² 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

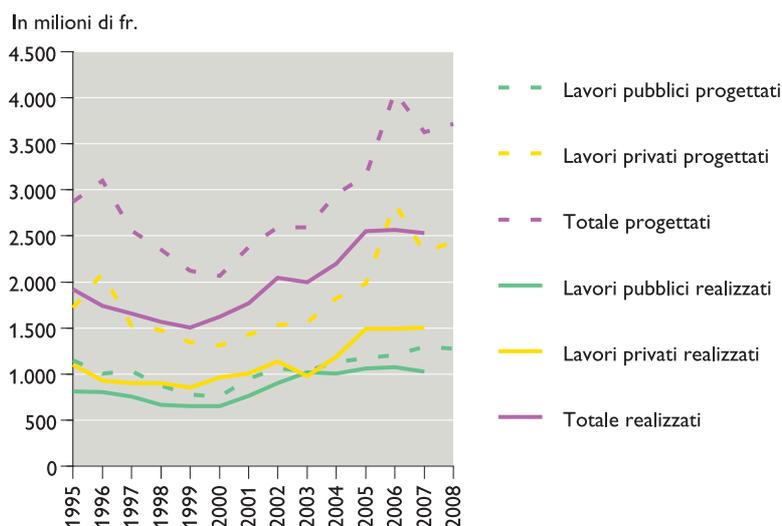


foto Ti-Press / Francesca Agosta



sioni (Alptransit, lavori stradali nell'agglomerato luganese, Polo culturale ex Palazzo a Lugano, impianto per lo smaltimento dei rifiuti di Giubiasco). Caso mai, eventuali cambiamenti di programma oppure diverse modalità di contabilizzazione dei costi rispetto a questi grandi progetti potrebbero causare significative variazioni - di segno positivo o negativo - nei risultati effettivi.

- Anche per i **lavori privati** l'ipotesi più probabile è quella del sostanziale mantenimento degli investimenti in termini nominali sul livello record raggiunto nel 2005 (cioè attorno a 1,5 miliardi di franchi) anche nel 2008. Nell'analisi precedente abbiamo tuttavia incontrato due segnali che potrebbero tradursi in una flessione. Da una parte l'inversione di tendenza, tra il 2004 e il 2007 della curva che descrive l'andamento delle nuove costruzioni (a fronte della stabilità dei lavori di trasformazione). D'altra parte l'analoga inversione di tendenza del valore delle costruzioni abitative. Come ben sappiamo è proprio il settore dell'edilizia abitativa ad influenzare in modo determinante l'evoluzione dell'assieme dei lavori di costruzione privati. Tuttavia proprio dal settore dell'abitazione ci arriva un diverso segnale - che approfondiremo nel prossimo capitolo - che parla invece a favore dell'ipotesi della continuità anche per quanto riguarda le costruzioni private. Si tratta dell'elevato numero di nuove abitazioni che risultavano essere in costruzione alla fine del 2007. ■

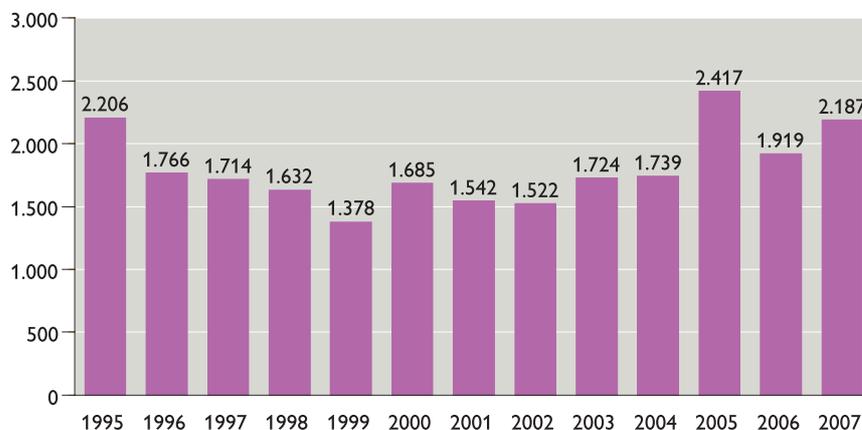
Edilizia abitativa: l'offerta torna a crescere. E la domanda?

Nel corso del 2007 l'effettivo delle abitazioni ("parco alloggi") del cantone si è accresciuto di **2.187** unità portandosi a fine anno a quasi **198.000** unità (dato complessivo, comprensivo delle residenze secondarie), pari ad un'abitazione ogni 1,7 abitante. Dopo la flessione registrata nel 2006 (1.919) le abitazioni aggiuntive annuali tornano ad aumentare (+14,0%), senza tuttavia raggiungere il livello eccezionale del 2005 (2.417). Sul medio periodo (v. graf. A) viene quindi confermata la linea di crescita moderata avviata nel 2000, dopo la lenta erosione durata per tutti gli anni '90. Complessivamente dal 2000 al 2007 il parco alloggi cantonale si è accresciuto di 14.735 unità. Dal 1990 al 1999 l'aumento netto complessivo era stato di 21.475 unità e dal 1980 al 1989 di 22.215. Considerando gli aumenti netti prospettabili nel 2008 e nel 2009 è abbastanza verosimile che anche l'aumento netto complessivo del corrente decennio si avvicini alle 20.000 unità. Lungo il periodo trentennale la produzione aggiuntiva di abitazioni, pur conoscendo ampie e marcate fluttuazioni, si rivela quindi assai stabile e regolare. È significativo osservare che dal 1980 al 2007 la popolazione residente in Ticino è aumentata di circa 60.000 unità. Durante lo stesso periodo l'effettivo delle abitazioni si è accresciuto di circa 58.400 unità. In pratica una nuova abitazione per ogni nuovo abitante.

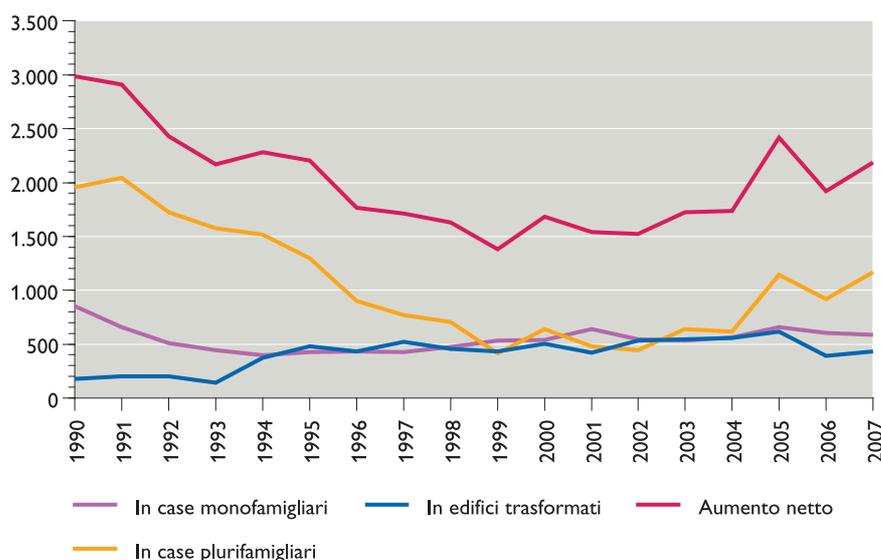
L'aumento netto è il risultato che si ottiene sommando alle abitazioni realizzate in edifici (monofamigliari, plurifamigliari o altri edifici) di nuova costruzione, il saldo tra le abitazioni create e quelle soppresse nell'ambito di trasformazioni di edifici esistenti e sottraendo le (poche) abitazioni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

I dati della tabella 1, restituiscono l'origine e quindi le menzionate componenti principali dell'aumento netto e consentono alcune valutazioni più particolareggiate. Si rileva in primo luogo che la produzione di nuove abitazioni in **case monofamigliari** (586 unità) è regredita nel 2007 rispetto al 2006

A Aumento netto annuo dell'effettivo delle abitazioni, in Ticino, dal 1995



B Aumento netto annuo dell'effettivo delle abitazioni, secondo le componenti, in Ticino, dal 1990



ma in proporzioni assai contenute (-3,3%). Sul medio periodo (v. graf. B) l'offerta annua di nuove case monofamigliari si dimostra molto stabile: ha subito un significativo ridimensionamento con la crisi dei primi anni '90, ma dal 1995 in poi ha veleggiato tranquillamente attorno alle 600 unità annue.

L'offerta di abitazioni aggiuntive in **case plurifamigliari** si conferma come la componente più dinamica, in positivo e in negativo, dell'aumento netto complessivo. Questa volta, con **1.170** nuove abitazioni ha conosciuto una crescita di quasi il 30% rispetto all'anno precedente ed ha perfino superato la

«Complessivamente dal 2000 al 2007 il parco alloggi cantonale si è accresciuto di 14.735 unità.»

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

	Nuovi edifici con abitazioni			Abitazioni in nuovi edifici			Abitazioni da trasform. ¹	Aumento netto
	Mono	Pluri	Totale	Mono	Pluri	Totale		
1980	659	162	821	659	747	1.406	161	1.567
1981	668	182	850	668	997	1.665	124	1.789
1982	770	257	1.027	770	1.559	2.329	200	2.529
1983	735	201	936	735	1.086	1.821	121	1.942
1984	702	180	882	702	995	1.697	191	1.888
1985	755	216	971	755	1.150	1.905	153	2.058
1986	818	243	1.061	818	1.602	2.420	226	2.646
1987	768	238	1.006	768	1.244	2.012	168	2.180
1988	950	269	1.219	950	1.734	2.684	170	2.854
1989	844	311	1.155	844	1.730	2.574	188	2.762
1990	856	276	1.132	856	1.956	2.812	177	2.989
1991	659	327	986	659	2.045	2.704	204	2.908
1992	509	254	763	509	1.724	2.233	199	2.432
1993	446	197	643	446	1.576	2.022	144	2.166
1994	394	136	530	394	1.519	1.913	371	2.284
1995	426	168	594	426	1.300	1.726	480	2.206
1996	432	133	565	432	900	1.332	434	1.766
1997	426	120	546	426	768	1.194	520	1.714
1998	471	136	607	471	704	1.175	457	1.632
1999	534	106	640	534	413	947	431	1.378
2000	542	113	655	542	641	1.183	502	1.685
2001	642	102	744	642	481	1.123	419	1.542
2002	547	96	643	547	442	989	533	1.522
2003	534	123	657	534	642	1.176	548	1.724
2004	564	128	692	564	617	1.181	558	1.739
2005	656	170	826	656	1.146	1.802	615	2.417
2006	606	160	766	606	920	1.526	393	1.919
2007	586	172	758	586	1.170	1.756	431	2.187
Var.'06-'07	-3,3	7,5	-1,0	-3,3	27,2	15,1	9,7	14,0

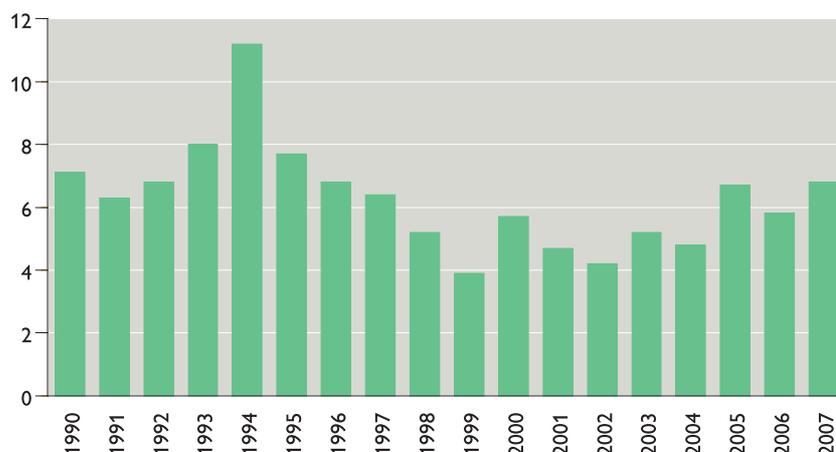
¹ Già dedotte le abitazioni demolite.

quota raggiunta nel 2005. Parallelamente anche il numero dei nuovi edifici plurifamiliari è aumentato (da 160 a 172 unità), ma in proporzioni più contenute (+7,5%), di modo che il numero medio di abitazioni per casa plurifamiliare (cioè la taglia media delle stesse) torna a crescere (v. graf. C).

Con un esame più fine si apprende che la tipologia più frequente di nuovo edificio abitativo plurifamiliare rimane quella della casa bifamiliare, seguita da quella degli edifici comprendenti da 3 a 8 abitazioni (appartamenti), anche se negli ultimi tre anni ha ripreso leggermente quota la categoria degli edifici di taglia più grossa (18 e più abitazioni).

La produzione di abitazioni aggiuntive

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



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

	1 locale		2 locali		3 locali		4 locali		5 e più locali		Totale		
	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Var.% ¹
Nuove													
2000	46	3,9	117	9,9	202	17,1	557	47,1	261	22,1	1.183	100,0	24,9
2001	9	0,8	111	10,1	153	13,9	524	47,6	304	27,6	1.101	100,0	-6,9
2002	6	0,7	42	4,8	88	10,1	432	49,8	300	34,6	868	100,0	-21,2
2003	7	0,6	113	9,6	195	16,6	556	47,3	305	25,9	1.176	100,0	35,5
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
2007	17	1,0	171	9,7	389	22,2	775	44,1	404	23,0	1.756	100,0	15,1
Trasformazioni²													
2000	59	11,5	112	21,9	117	22,9	94	18,4	130	25,4	512	100,0	12,8
2001	29	6,7	118	27,2	118	27,2	61	14,1	108	24,9	434	100,0	-15,2
2002	45	8,3	95	17,5	174	32,0	91	16,7	139	25,6	544	100,0	25,3
2003	37	6,7	118	21,2	129	23,2	163	29,3	109	19,6	556	100,0	2,2
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
2007	16	3,5	89	19,3	138	29,9	126	27,3	92	20,0	461	100,0	13,0
Demolizioni													
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
2007	1	3,3	4	13,3	11	36,7	9	30,0	5	16,7	30	100,0	100,0
Aumento netto													
2000	105	6,2	227	13,5	319	19,0	645	38,3	387	23,0	1.683	100,0	22,0
2001	38	2,5	218	14,4	269	17,7	583	38,4	411	27,1	1.519	100,0	-9,7
2002	50	3,6	136	9,7	260	18,6	518	37,0	437	31,2	1.401	100,0	-7,8
2003	42	2,4	230	13,3	322	18,7	716	41,5	414	24,0	1.724	100,0	23,1
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
2007	32	1,5	256	11,7	516	23,6	892	40,8	491	22,5	2.187	100,0	14,0
Effettivo abitazioni													
2000 ³	12.557	6,8	30.915	16,7	53.453	28,9	51.806	28,0	36.442	19,7	185.173	100,0	0,3
2001	12.595	6,7	31.133	16,7	53.722	28,8	52.389	28,1	36.853	19,7	186.692	100,0	0,8
2002	12.645	6,7	31.269	16,6	53.982	28,7	52.907	28,1	37.290	19,8	188.093	100,0	0,8
2003	12.687	6,7	31.499	16,6	54.304	28,6	53.623	28,2	37.704	19,9	189.817	100,0	0,9
2004	12.720	6,6	31.685	16,5	54.666	28,5	54.338	28,4	38.147	19,9	191.556	100,0	0,9
2005	12.779	6,6	31.976	16,5	55.147	28,4	55.335	28,5	38.736	20,0	193.973	100,0	1,3
2006	12.806	6,5	32.165	16,4	55.563	28,4	56.131	28,7	39.227	20,0	195.892	100,0	1,0
2007	12.838	6,5	32.421	16,4	56.079	28,3	57.023	28,8	39.718	20,1	198.079	100,0	1,1

¹ Rispetto all'anno precedente.

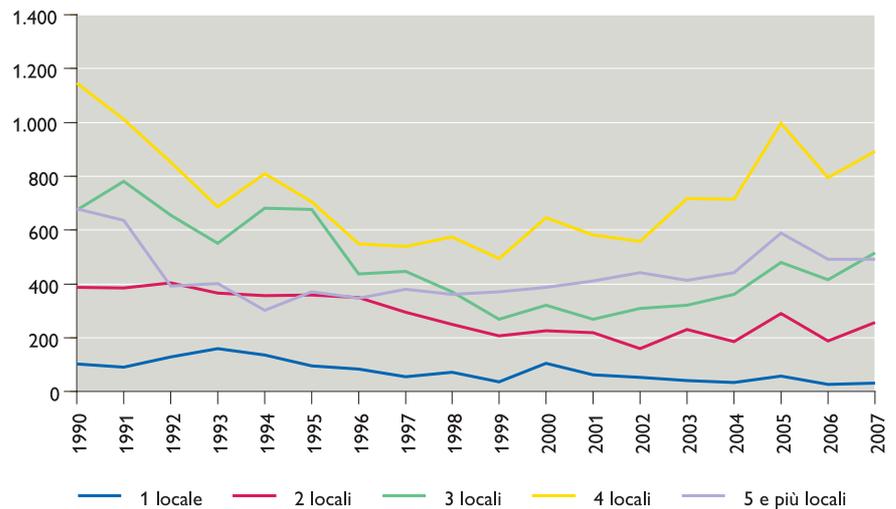
² Saldo delle abitazioni create e quelle soppresse nell'ambito della trasformazione di edifici esistenti.

³ Dati del Censimento federale degli edifici e delle abitazioni del 5.12.2000.

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

D Aumento netto dell'effettivo delle abitazioni, secondo il numero di locali, in Ticino, dal 1990

quale risultato netto degli interventi di **trasformazione** di edifici (abitativi e non) già esistenti (al netto delle demolizioni), è pure tornata a crescere (+9,7%), dopo aver conosciuto un calo marcato nel 2006. Il dato del 2007 (431 unità) rimane sotto la quota delle 500 unità che rappresenta la media annuale del decennio precedente. Ricordiamo il dato sulle abitazioni aggiuntive risultanti da interventi di trasformazione è più difficile da interpretare poiché rappresenta una realtà assai diversificata che le attuali modalità di rilevamento statistico non ci consentono di descrivere con precisione. Ribadiamo in primo luogo che in questi dati 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. Si tratta in parte del recupero di superfici amministrative, commerciali o industriali in esubero od obsolete. Più frequentemente si tratta però del recupero dei "rustici" come residenza secondaria, un fenomeno che, specialmente nelle Valli, mantiene tuttora una certa rilevanza quantitativa. 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 certa fortuna 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. È ancora troppo presto per capire se il ripiegamento recente di questa componente sotto le 500 unità annue sia un fatto passeggero oppure il segnale di una sua duratura contrazione.



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 il risultato complessivo di avanzamento registrato nel 2007 rispetto al 2006 è determinato dalla fortuna delle abitazioni di 4, 3, 2 locali, mentre la produzione di abitazioni agli estremi (monolocali; 5 e più abitazioni) ristagna. La composizione del parco alloggi secondo la loro dimensione (rappresentata dal numero di locali) sostanzialmente resta immutata, anche se sul medio-lungo periodo (v. anche tab. 2) si può cogliere la lenta erosione della quota detenuta dalle abitazioni di piccole dimensioni (mono e bilocali) a favore di quelle più ampie, in particolare le abitazioni di 4 locali (si consideri che nella terminologia più usuale questi sono gli appartamenti di 4 ½ locali). Alla fine del 2007 ci troviamo quindi con un "parco alloggi" composto per quasi il 50% di abitazioni di 4 e più locali; una quota prossima al 30% occupata dalle abitazioni di 3 locali, con le abitazioni di 1 e 2 locali ridotte a poco più del 20%. Il classico monolocale, si direbbe, non lo vuole più nessuno! Tale evoluzione e tale esito non possono essere spiegati con fattori puramente demografici (infatti la dimensione media delle economie domestiche è in tendenziale diminuzione), ma chiamano piuttosto in causa profondi mutamenti sociologici e culturali che ovviamente non possono essere indagati nell'ambito della presente analisi.

Variazioni regionali

È ovvio ed intuitivo che in materia di edilizia abitativa le differenze regionali, tanto nella struttura del parco alloggi che nella sua evoluzione nel tempo, siano ben marcate. Il dato cantonale complessivo è tutto sommato un'astrazione, poiché l'abitare si concretizza e si spalma sul territorio in modo molto diversificato. Per valutare l'andamento del mercato dell'abitazione a livello regionale è giocoforza basarsi su un unico indicatore, quello più sintetico: l'aumento netto annuo dell'effettivo delle abitazioni ("parco alloggi"), che presentiamo nella tabella 3.

La variazione da un anno con l'altro dei dati regionalizzati può dipendere da fattori molto contingenti e va quindi valutata con prudenza. Nondimeno suggerisce alcune valutazioni significative. Se osserviamo l'estensione del parco alloggi intervenuta nel 2007, non sorprende certo constatare che essa sia stata superiore alla media cantonale (che si situa al 1,1%) nel territorio degli agglomerati urbani (1,2%) ed inferiore nelle zone rurali e periferiche (0,8%). Maggiormente significative sono le differenze riscontrabili fra i diversi agglomerati tra i quali spicca la progressione nell'agglomerato di Bellinzona (1,8%), seguito da quello di Locarno (1,4%), 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 (come era già il caso nel 2006)

«Alla fine del 2007 ci troviamo quindi con un "parco alloggi" composto per quasi il 50% di abitazioni di 4 e più locali.»

3 Abitazioni in Ticino 2000, 2006 e 2007, aumento netto 2007 e variazione percentuale 2006-2007 e 2000-2007

	Stato al 05.12.2000 ¹	Stato al 31.12.2006	Aumento netto 2007	Stato al 31.12.2007	Var.% 2006-2007	Var.% 2000-2007
Regione Tre Valli	18.965	19.958	133	20.091	0,7	5,9
Sub-Regione Leventina	8.067	8.337	28	8.365	0,3	3,7
Compr. Alta Leventina	3.055	3.144	12	3.156	0,4	3,3
Compr. Media Leventina	3.280	3.398	14	3.412	0,4	4,0
Compr. Bassa Leventina	1.732	1.795	2	1.797	0,1	3,8
Sub-Regione Blenio	4.642	4.962	32	4.994	0,6	7,6
Compr. Alta Blenio	1.703	1.782	14	1.796	0,8	5,5
Compr. Media Blenio	1.553	1.646	11	1.657	0,7	6,7
Compr. Bassa Blenio	1.386	1.534	7	1.541	0,5	11,2
Sub-Regione Riviera	6.256	6.659	73	6.732	1,1	7,6
Regione Locarnese e Vallemaggia	48.130	51.330	650	51.980	1,3	8,0
Sub-Regione Sp. Destra	27.922	29.750	426	30.176	1,4	8,1
Sub-Regione Gambarogno	4.359	4.602	49	4.651	1,1	6,7
Sub-Regione Verzasca	7.244	7.878	95	7.973	1,2	10,1
Compr. Verzasca Valle	1.670	1.745	3	1.748	0,2	4,7
Compr. Verzasca Piano	5.574	6.133	92	6.225	1,5	11,7
Sub-Regione Melezza	2.435	2.596	32	2.628	1,2	7,9
Compr. Centovalli	1.232	1.278	6	1.284	0,5	4,2
Compr. Terre Pedemonte	1.203	1.318	26	1.344	2,0	11,7
Sub-Regione Onsernone	1.326	1.338	2	1.340	0,2	1,1
Sub-Regione V. Maggia	4.844	5.166	46	5.212	0,9	7,6
Compr. Lavizzara	673	737	8	745	1,1	10,7
Compr. Rovana	574	627	4	631	0,6	9,9
Compr. Fondo V. Maggia	3.597	3.802	34	3.836	0,9	6,6
Regione Bellinzonese	21.746	23.212	437	23.649	1,9	8,8
Sub-Regione Bellinzona	19.198	20.443	350	20.793	1,7	8,3
Sub-Regione P. Magadino	2.548	2.769	87	2.856	3,1	12,1
Regione Luganese	70.358	73.968	665	74.633	0,9	6,1
Sub-Regione Lugano	46.623	48.565	439	49.004	0,9	5,1
Sub-Regione V. Lugano	11.911	12.845	116	12.961	0,9	8,8
Compr. Vedeggio	4.924	5.387	60	5.447	1,1	10,6
Compr. Capriasca	6.031	6.481	51	6.532	0,8	8,3
Compr. Valcolla	956	977	5	982	0,5	2,7
Sub-Regione Malcantone	11.824	12.558	110	12.668	0,9	7,1
Compr. Alto Malcantone	1.730	1.857	19	1.876	1,0	8,4
Compr. Medio Malcantone	3.322	3.559	24	3.583	0,7	7,9
Compr. Basso Malcantone	6.772	7.142	67	7.209	0,9	6,5
Regione Mendrisiotto	25.974	27.424	302	27.726	1,1	6,7
Sub-Regione Chiasso	9.467	9.761	54	9.815	0,6	3,7
Sub-Regione Mendrisio	14.494	15.523	230	15.753	1,5	8,7
Sub-Regione V. Muggio	2.013	2.140	18	2.158	0,8	7,2
Cantone	185.173	195.892	2.187	198.079	1,1	7,0
Riepilogo per distretti						
Mendrisio	22.972	24.276	280	24.556	1,2	6,9
Lugano	72.885	76.619	684	77.303	0,9	6,1
Locarno	43.636	46.533	610	47.143	1,3	8,0
Vallemaggia	4.844	5.166	46	5.212	0,9	7,6
Bellinzona	22.466	24.005	441	24.446	1,8	8,8
Riviera	5.661	5.994	66	6.060	1,1	7,0
Blenio	4.642	4.962	32	4.994	0,6	7,6
Leventina	8.067	8.337	28	8.365	0,3	3,7
Cantone	185.173	195.892	2.187	198.079	1,1	7,0
Agglomerati						
Bellinzona	23.070	24.718	453	25.171	1,8	9,1
Chiasso-Mendrisio	22.517	23.792	273	24.065	1,2	6,9
Locarno	36.707	39.369	542	39.911	1,4	8,7
Lugano	67.981	71.426	642	72.068	0,9	6,0
Totale agglomerati	150.275	159.305	1.910	161.215	1,2	7,3
Totale zone rurali e periferiche	34.898	36.587	277	36.864	0,8	5,6

¹ Censimento federale degli edifici e delle abitazioni 2000, Ufficio federale di statistica, Neuchâtel.

il limitato dinamismo dell'agglomerato di Lugano (0,9%), a maggior ragione se si considera che anche qui il mercato della residenza secondaria sembra essere in piena espansione. Ancora più scarso, e quindi sorprendente, il risultato registrato dal comune di Lugano (0,5%). L'esame dei dati di crescita annuale a livello di comprensorio dà conferma della spiccata vocazione residenziale di alcuni comprensori situati ai margini degli agglomerati urbani sopracenerini, come quelli della Verzasca Piano, delle Terre di Pedemonte e del Piano di Magadino.

Se si considera la crescita del parco alloggi intervenuta tra il 2000 e il 2007, le disparità di sviluppo a livello regionale non cambiano sostanzialmente. Anche sul medio periodo (lungo il quale dovrebbe attenuarsi l'aleatorietà del dato annuale) ritroviamo la medesima graduatoria degli agglomerati urbani. Dato un aumento medio cantonale pari al 7,0%, ritroviamo l'agglomerato di Bellinzona in prima posizione (9,1%), seguito da quello di Locarno (8,7%). Anche sul medio periodo gli agglomerati di Chiasso-Mendrisio (6,9%) e di Lugano (6,0%) - nonché il Comune di Lugano (4,2%) all'interno di quest'ultimo - dimostrano un dinamismo inferiore alla media cantonale. Ritroviamo l'accentuazione della vocazione residenziale dei menzionati comprensori periurbani del sopraceneri, cui si aggiunge il risultato superiore alla media registrato da comprensori più periferici come la Bassa Blenio, la Lavizzara e la Rovana.

L'esame dei dati regionalizzati ci conduce dunque a rivedere la valutazione corrente e abbastanza diffusa secondo la quale l'offerta di nuove abitazioni sarebbe particolarmente vigorosa nel Luganese. La realtà misurata statisticamente ci dice invece che dal 2000 in avanti e soprattutto negli anni più recenti, la produzione di unità abitative aggiuntive, cioè l'espansione del "parco alloggi", nel Comune di Lugano, nell'agglomerato luganese ed in generale nel Sottoceneri è stata significativamente meno forte che non negli agglomerati del Sopraceneri.

Prospettive per il 2008 e oltre

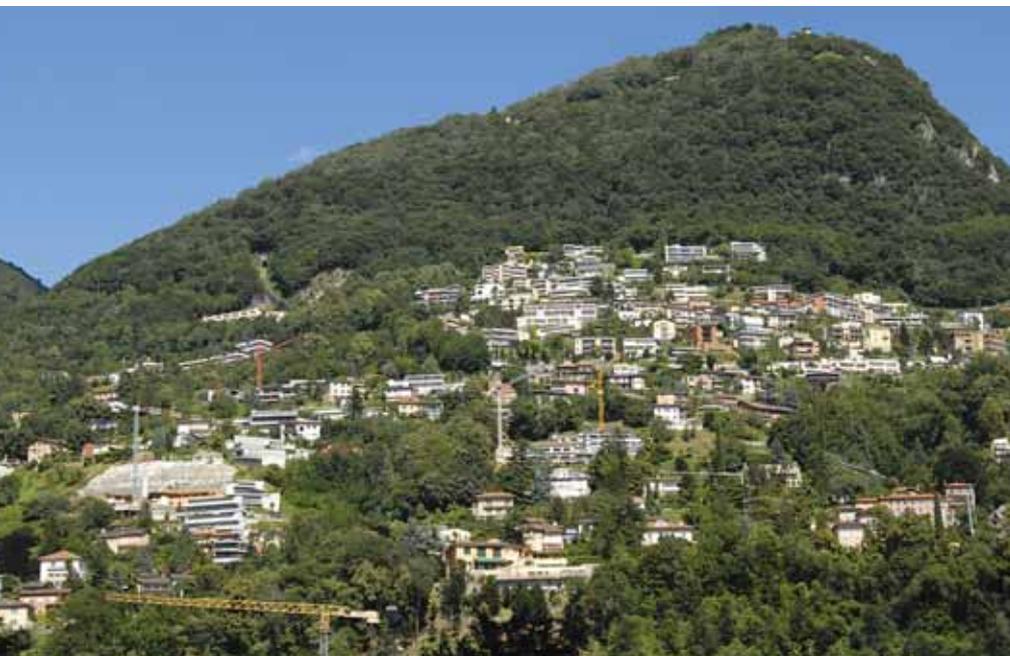
L'equilibrio tra domanda e offerta sul mercato dell'alloggio è sempre precario: da un lato c'è sempre il pericolo - alimentato dall'euforia che può facilmente instaurarsi in una fase economica espansiva - di una sovrapproduzione di abitazioni; d'altro lato si presenta il pericolo inverso, cioè quello di un'insufficienza dell'offerta rispetto alla domanda. Trovare e mantenere l'equilibrio non è facile. In primo luogo perché il processo che porta dalla decisione di costruire all'immissione sul mercato dell'abitazione può estendersi su più anni. Chi investe deve in qualche modo deve anticipare l'evoluzione della domanda. In secondo luogo l'equilibrio è incerto perché il mercato dell'alloggio non è uniforme. Ci può quindi essere contemporaneamente penuria in un segmento del mercato e sovrabbondanza in un altro. Tradizio-

nalmente in Ticino il mercato della residenza secondaria (preferibilmente di standard elevato) negli agglomerati urbani con vocazione anche turistica (Locarno e Lugano) esercita una certa concorrenza rispetto al mercato dell'abitazione primaria. Gli attuali rilevamenti statistici a livello federale e cantonale non consentono di misurare questa bipartizione del mercato. Un fenomeno più recente complica ulteriormente le valutazioni circa le condizioni del mercato: il fatto che una quota crescente delle nuove abitazioni viene ormai offerta, ed acquista, in proprietà anziché in locazione. Anche questa segmentazione del mercato non viene attualmente rilevata dal punto di vista statistico.

Lo spettacolare balzo in avanti nella realizzazione di abitazioni aggiuntive nel 2005, a conclusione di una fase espansiva iniziata nel 2000, aveva fatto temere che si andasse verso la formazione di importanti eccedenze strutturali. Già a quel momento tuttavia il mantenimento costante del tasso di abitazioni vuote a livelli ridotti (meno dell'1% del parco alloggi) relativizzava assai questo tipo di preoccupazione. I risultati del censimento delle abitazioni vuote il 1° giugno 2008, che commenteremo nel prossimo capitolo, spostano decisamente il pendolo dell'attenzione - e delle preoccupazioni - sull'altro versante, quello che parla di una tendenziale scarsità di abitazioni offerte e disponibili sul mercato. Il numero delle abitazioni vuote il 1° giugno è infatti diminuito del 15% rispetto all'anno precedente ed il tasso di abitazioni vuote è sceso allo 0,76%.

Prima di passare all'esame di dettaglio dei dati sulle abitazioni vuote conviene soffermarsi sulle prospettive dell'offerta (produzione di abitazioni aggiuntive) per il corrente 2008 e per la prima parte del 2009. Ricordiamo che nel campo della produzione di abitazioni i rilevamenti statistici ricorrenti ci offrono indicatori molto più diretti, quindi precisi ed attendibili, di quelli che abbiamo visto, nel capitolo precedente, per il volume delle costruzioni.

foto Ti-Press / Benedetto Galli



4 Nuove abitazioni progettate, secondo lo stato dei lavori a fine anno, in Ticino, dal 1998

Disponiamo infatti dei dati sulla situazione a fine anno delle 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 ancora in costruzione (v. tab. 4 e graf. E). I due dati ci dicono con un grado di probabilità e di precisione decrescente ma sempre piuttosto elevati, quante abitazioni verranno costruite (ultimate) nell'anno successivo (2008), ma anche un po' più avanti nel tempo.

Il dato più significativo riguarda certamente la nuova progressione (+10,1%) del numero delle **nuove abitazioni in costruzione** a fine anno, che ha superato le 3.500 unità, mentre fino al 2002 si attestava attorno alle 1.500 unità. Il costante aumento negli ultimi anni e l'elevato effettivo raggiunto alla fine del 2007 delle abitazioni in cantiere può nascondere un tendenziale aumento della durata media del periodo necessario per la costruzione (durata del cantiere), che a sua volta può essere spiegata con la presenza di diversi cantieri di grosse dimensioni. In ogni caso, atteso che prima o poi quasi tutti i cantieri verranno terminati, questo dato offre la certezza di una produzione consistente di nuove abitazioni anche nel 2008 e almeno nella prima parte del 2009. Non è escluso che entro questo lasso di tempo possano verificarsi delle punte importanti di produzione effettiva, qualora dovessero giungere a conclusione alcuni grossi cantieri.

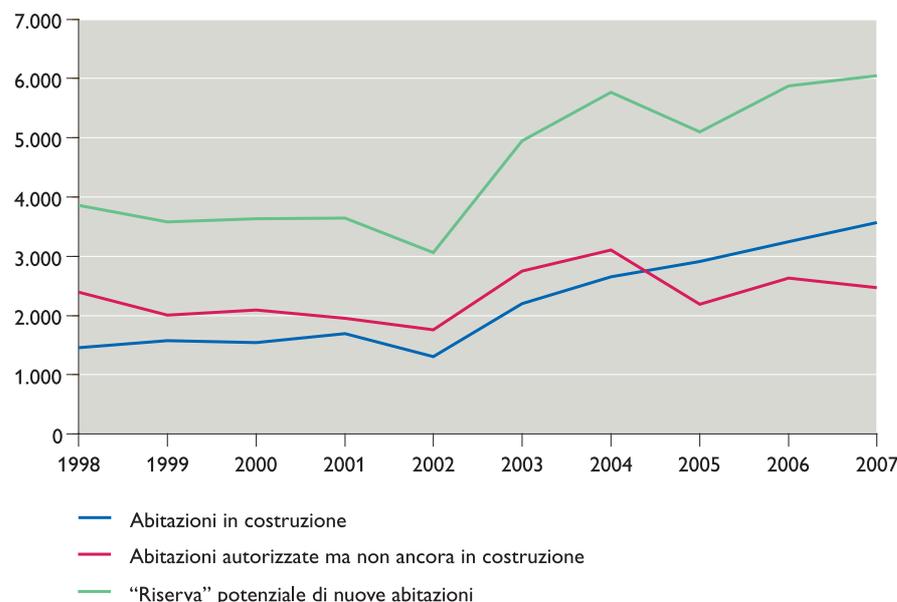
Le **abitazioni autorizzate** ma non ancora in costruzione diminuiscono (-6,0%) rispetto al 2006 ed alla fine del 2007 si assestano a **2.474** unità. È inevitabile che una parte di queste abitazioni non verranno messe in cantiere ed è chiaro che le proporzioni dei rinvii o delle rinunce definitive possono variare considerevolmente a dipendenza del clima economico e dalla relative aspettative dei promotori. Tuttavia è altrettanto ovvio che, in condizioni normali, una quota maggioritaria di queste abitazioni verrà messa in can-

	Abitazioni in costruzione		Abitazioni con autorizzazione a costruire ma non ancora costruite	
	Ass.	Var. % ¹	Ass.	Var. % ¹
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
2007	3.570	10,1	2.474	-6,0

¹ 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 1998



tiere e realizzata. Unendo questa categoria di abitazioni con quella, descritta precedentemente, delle abitazioni in costruzione, si ottiene una sorta di indicatore abbastanza attendibile del potenziale di produzione di nuove abitazioni nel medio periodo (1-3 anni), anche qualora dovesse verificarsi una frenata delle nuove domande di costruzione e delle nuove autorizzazioni. Orbene, questa potenziale “riserva” di nuove abitazioni, che alla fine del 2002 si situava a ca. 3.000 unità, alla fine del

2007 ha superato le **6.000** unità. Questo dato ovviamente rafforza la nostra ipotesi di una nuova produzione importante per il 2008 e la proietta sull'intero 2009.

Rapportato all'effettivo delle abitazioni a fine 2007, il potenziale di “riserva” di nuove abitazioni che abbiamo appena individuato rappresenta a livello cantonale il 3,1%. Tale percentuale è naturalmente diversificata se si misura per il livello regionale. È superiore alla media cantonale negli agglomerati urbani

«Il numero delle nuove abitazioni in costruzione a fine anno ha superato le 3.500 unità, mentre fino al 2002 si attestava attorno alle 1.500 unità.»



(3,6%), molto più limitata nelle zone rurali e periferiche (0,9%). La "riserva" più consistente si registra per l'agglomerato di Lugano (4,1%), seguito da quello di Locarno (3,9%). L'agglomerato di Bellinzona (2,9%) e quello di Chiasso-Mendrisio (2,1%) si situano sotto la media cantonale. Tra le città troviamo in prima posizione il Comune di Locarno (6,6%), seguito da Lugano (5,2%, che equivale a ben 1.500 unità abitative), Bellinzona (2,6%), Mendrisio (1,7%) e Chiasso (1,6%).

Se mettiamo in relazione questi dati regionalizzati circa la "riserva" potenziale con quelli relativi allo sviluppo recente del parco alloggi (che abbiamo presentato nel capitolo precedente e sono riassunti nella tabella 3) possiamo formulare alcune considerazioni conclusive.

Per l'agglomerato di **Locarno** (e per la sua città-polo) sembra destinato a prolungarsi almeno per un paio di anni la fase di significativa espansione dell'edilizia abitativa avviatasi nel 2000 ed accentuatasi negli anni più recenti. È verosimile, anche se ciò non può essere misurato statisticamente, che la realizzazione di abitazioni espressamente destinate alla residenza di vacanza continui ad essere, in questo comprensorio, un fattore determinante dello sviluppo.

Anche per l'agglomerato di **Bellinzona** sono date le premesse per la continuazione per 1-2 anni ancora della fase di crescita recente. In questo caso la realizzazione di residenze di vacanza è stata e sarà anche in futuro di trascurabile rilievo. Inoltre il ruolo di traino dello sviluppo sembra destinato a

passare dalla città-polo di Bellinzona ai Comuni della periferia a Nord e a Sud.

Nell'agglomerato di **Lugano** e nel suo Comune-polo l'intensa attività edilizia degli ultimi anni non si è finora ancora tradotta in una forte crescita delle abitazioni terminate e quindi messe effettivamente sul mercato, forse anche perché qui si concentrano i cantieri più impegnativi che richiedono tempi più lunghi. Proprio per questo e considerando l'elevato numero di abitazioni in costruzione, si può prevedere una rilevante produzione nei prossimi tempi. Più difficile valutare se questo processo di ultimazione dei lavori conoscerà dei prossimi picchi importanti oppure se sarà ancora diluito su più anni. In ogni caso, come per l'agglomerato di Locarno, la quota di abitazioni destinate specificamente alla residenza secondaria ha qui un peso di grande rilievo (ancorché non misurabile con gli strumenti statistici attuali).

L'agglomerato di **Chiasso-Mendrisio** ha

conosciuto uno sviluppo recente in materia di edilizia abitativa molto differenziato al suo interno, con il polo di Mendrisio abbastanza dinamico ed il polo di Chiasso più stazionario. Nel prossimo futuro questa divaricazione non sembra destinata a ridursi, se non per il possibile assestamento dell'edificazione abitativa a Mendrisio.

Nei **comprensori periferici e montani** tanto del Sopraceneri che del Sottoceneri normalmente l'estensione del parco alloggi si concretizza nell'edificazione di case mono o bifamiliare per la residenza primaria e nella trasformazione di edifici non abitativi ("rustici") in abitazioni di vacanza (residenza secondarie). Il più delle volte, tanto in un segmento che nell'altro, l'offerta e la domanda si identificano nella medesima persona. Si può quindi ipotizzare per queste zone la continuazione del processo di crescita contenuta, con eventuali piccole punte locali, dovute a motivi specifici e contingenti. ■



Gruppo Sicurezza
la sicurezza che si ama

Protezione Attiva

sistema d'allarme per aziende e privati **già a partire da CHF 2'450.-**



Gruppo Sicurezza SA

- sistemi d'allarme
- rilevazione incendio
- videosorveglianza
- controllo accessi
- uscite di sicurezza
- diffusione sonora
- centrale operativa

Via Cantonale, CH-6805 Mezzovico, tel.+41 (0)91 935 90 50
www.gruppocurezza.ch

Abitazioni vuote al 1° giugno 2008: significativa diminuzione, in Ticino come in Svizzera

foto Ti-Press / Davide Agosta



Il tema

L'analisi

Congiuntura

Libri e riviste

Dal censimento annuale delle abitazioni vuote il 1° giugno, per il 2008 risultano complessivamente **1.510** abitazioni vuote in Ticino. Sono 267 in meno (**-15,0%**) di quelle registrate l'anno prima. Considerato che nel frattempo l'effettivo delle abitazioni ("parco alloggi") di riferimento (stato a fine 2007) è aumentato dell'1,1%, il tasso di abitazioni vuote è sceso dal 0,91% al **0,76%**. Dopo alcuni anni di grande stabilità su valori comunque già assai contenuti, il tasso di abitazione vuote scende ad un livello che indica inequivocabilmente una situazione di insufficienza dell'offerta e quindi di tendenziale penuria di abitazioni disponibili sul mercato, almeno per quanto riguarda il Ticino nel suo insieme. È infatti comunemente ammesso che per il buon funzionamento del mercato (possibilità di scelta e contenimento dei prezzi) sia più adeguato un tasso attorno al 2% ed anche superiore.

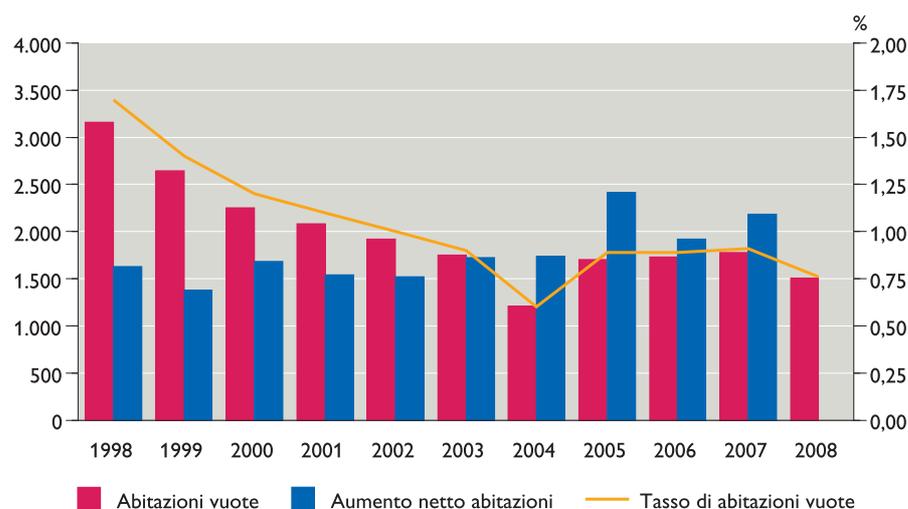
Le abitazioni vuote calano anche a livello svizzero (-8,2%) e in 15 cantoni, tra i quali quasi tutti i cantoni urbani (v. tab. 1). In alcuni cantoni la diminuzione è ancora più pronunciata di quella ticinese. Il tasso di abitazioni vuote al livello svizzero scende appena sotto l'1%, 11 cantoni - tra i quali il Ticino - presen-

tano un tasso inferiore alla media nazionale. Spicca il tasso particolarmente basso di cantoni urbani come Ginevra (0,20%), Zugo (0,27%), Vaud (0,46%) e Zurigo (0,61%).

La diminuzione delle abitazioni vuote in Ticino sorprende non poco. Considerata la consistente offerta di abitazioni aggiuntive nel

periodo e recente ed in particolare nel 2005 e nel 2007 (v. graf. A), ci si attendeva se non un aumento, almeno un'ulteriore stabilità del fenomeno. Pur confortati dall'analoga evoluzione intervenuta a livello nazionale, non abbiamo potuto fare a meno di tornare a riflettere sulla validità e la qualità del nostro

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



«Il tasso di abitazione vuote scende ad un livello che indica inequivocabilmente una situazione di insufficienza dell'offerta.»

1 Abitazioni vuote e tasso di abitazioni vuote, per cantone, in Svizzera, al 1. giugno 2008

	Effettivo abitazioni al 31.12.2007	Abitazioni vuote al 01.06.2008	Variazione % 2007-2008	di cui				Tasso abitaz. vuote ³ %
				Mono ¹	Nuove ²	Affitto	Vendita	
Svizzera	3.835.370	37.118	-8,2	4.822	4.583	28.138	8.980	0,97
Zurigo	649.514	3.980	-22,4	513	684	3.096	884	0,61
Berna	493.216	5.621	-0,9	545	494	4.583	1.038	1,14
Lucerna	166.281	1.339	-19,7	108	220	1.021	318	0,81
Uri	16.755	150	2,7	18	12	109	41	0,90
Svitto	62.509	453	13,5	80	149	266	187	0,72
Obvaldo	17.529	161	2,5	19	49	81	80	0,92
Nidvaldo	18.995	205	5,1	22	85	108	97	1,08
Glarona	19.801	428	1,9	153	11	326	102	2,16
Zugo	48.473	133	0,8	13	2	91	42	0,27
Friburgo	118.297	1.273	-2,5	150	248	943	330	1,08
Soletta	118.804	2.175	-9,6	273	154	1.774	401	1,83
Basilea-Città	107.940	1.294	-11,9	16	22	1.154	140	1,20
Basilea-Campagna	127.023	630	-29,8	68	73	431	199	0,50
Sciaffusa	36.762	548	-4,9	128	30	410	138	1,49
Appenzello Esterno	25.933	413	-13,8	80	28	289	124	1,59
Appenzello Interno	6.559	66	61,0	27	9	40	26	1,01
San Gallo	220.388	3.256	-4,9	408	390	2.553	703	1,48
Grigioni	140.205	1.161	-8,2	221	188	667	494	0,83
Argovia	263.825	3.943	0,3	638	619	2.914	1.029	1,49
Turgovia	109.486	1.797	-7,2	285	147	1.339	458	1,64
Ticino	198.079	1.510	-15,0	131	244	1.378	132	0,76
Vaud	348.882	1.621	-23,0	349	206	1.065	556	0,46
Vallese	187.340	2.788	1,9	315	449	1.673	1.115	1,49
Neuchâtel	84.879	1.044	-3,2	19	20	1.010	34	1,23
Ginevra	215.151	431	4,1	85	10	295	136	0,20
Giura	32.744	698	0,4	158	40	522	176	2,13

¹ Case monofamiliari.

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

³ Percentuale di abitazioni vuote sul totale delle abitazioni al 31.12.2007.

Fonte: Ufficio federale di statistica, Neuchâtel.

rilevamento statistico. Ricordiamo in proposito che in Ticino il Censimento viene condotto dall'Ustat - seguendo una metodologia più mirata ed approfondita di quella proposta dall'UST a Cantoni e Comuni - sulla base di un apposito Decreto legislativo cantonale rinnovato nel 2003. Il metodo prevede di interrogare direttamente - tramite questionario - i proprietari o amministratori di immobili abitativi che i Comuni segnalano preventivamente all'Ustat quali potenziali detentori di abitazioni non occupate e messe sul mercato, in affitto o in vendita, il 1° giugno di ogni anno. Essendo fondato in ultima analisi su una sorta di "autocertificazione", il metodo inevitabil-

mente tende a sottostimare il numero delle abitazioni effettivamente vuote: è poco probabile che qualcuno s'inventi un'abitazione vuota che non ha, mentre è possibile che qualcuno, avendola, dimentichi o eviti di annunciarla. Se le cifre assolute sottostimano tendenzialmente la realtà, le variazioni registrate da un anno con l'altro sono invece sicuramente attendibili. La metodologia descritta è stabile dal 2003 e da allora è stata applicata in modo costante ed uniforme.

Già in occasione dell'analisi dello scorso anno avevamo indicato un altro elemento di metodo per cui il tasso calcolato dalla statistica ufficiale tende a sottostimare la realtà

del fenomeno. Per disposizione dell'UST, in tutta la Svizzera il tasso viene misurato riportando il numero delle abitazioni vuote all'insieme dell'effettivo di abitazioni, senza distinzione rispetto alla loro utilizzazione, comprensivo quindi di quelle che vengono utilizzate come residenze secondarie. Nei Cantoni, come il Ticino, dove la proporzione di residenze secondarie è rilevante, il tasso "ufficiale" sottostima quindi tendenzialmente non il numero bensì le proporzioni dello sfitto relativo al mercato dell'abitazione primaria. Anche questa distorsione è stabile nel tempo e quindi non inficia l'attendibilità delle variazioni registrate da un anno

	Totale	Abitazioni vuote con ... locali						Abitazione in edifici		Abitazione in edifici		Abitazione offerta		Tasso abitaz. vuote ⁵
		1	2	3	4	5	6 e +	Monofamiliari	plurifamiliari ¹	Recenti ²	Meno recenti ³	In affitto ⁴	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	1.649	128	0,91
2008	1.510	128	238	547	430	108	59	131	1.379	244	1.266	1.378	132	0,76
Var. % '07-'08	-15,0	-19,5	-22,2	-9,3	-17,5	-13,6	-6,3	-19,1	-14,6	-5,8	-16,6	-16,4	3,1	-16,5

¹ Compresi tutti gli altri edifici abitativi.

² Edifici costruiti o ristrutturati a partire dal 2006.

³ Edifici costruiti o ristrutturati prima del 2006.

⁴ Compresa le abitazioni offerte sia in affitto sia in vendita.

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

Fonte: Censimenti annuali della abitazioni vuote il 1° giugno, Ustat, Bellinzona.

all'altro. 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 delle circa 198.000 abitazioni attuali, almeno 50.000 siano 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 valutare che il tasso di abitazioni vuote relativo al mercato dell'abitazione primaria ticinese si aggiri attorno all'1%, cioè in pratica il livello medio nazionale.

Segnaliamo infine un terzo fattore - questo non di metodo ma di sostanza - che può condurre la nostra indagine a sottovalutare il numero delle abitazioni vuote. Questo ulteriore elemento di distorsione è strettamente legato al più significativo mutamento intervenuto sul mercato dell'alloggio nell'ultimo decennio, cioè il fatto che una quota crescente, ed ormai maggioritaria, delle nuove abitazioni viene offerta sul mercato non in affitto bensì in vendita. Da un lato, come abbiamo già rilevato gli scorsi anni, questo cambiamento contribuisce obiettivamente a limitare la proporzione delle abitazioni vuote e quindi a spiegare i risultati ottenuti. Una parte considerevole di queste abitazioni - soprattutto in un periodo di espansione economica - sono vendute già in fase di progetto

o comunque prima della conclusione dei lavori di edificazione. D'altro canto è però possibile che una parte di queste abitazioni non venga annunciata come vuota e sfugga quindi al rilevamento. Forse non è ancora sufficientemente diffusa tra i proprietari e gli amministratori coinvolti nell'indagine la consapevolezza che anche le abitazioni in vendita devono essere annunciate come abitazioni vuote. Può influire su questa lacuna una banale questione di linguaggio. Si parla infatti comunemente, anche nei nostri rapporti, di "sfitto", mentre qui si tratta più propriamente di "invenduto". Il sospetto che una parte dell'"invenduto" sfugga al rilevamento è confermato dai risultati di dettaglio relativi al tipo di offerta (v. tab. 1 e 2). In Ticino la parte delle abitazioni vuote che sono offerte in vendita non è sostanzialmente cresciuta negli ultimi anni e rimane tuttora sotto il 10% del totale. A livello svizzero tale quota si avvicina al 25% ed in alcuni cantoni supera perfino il 40%.

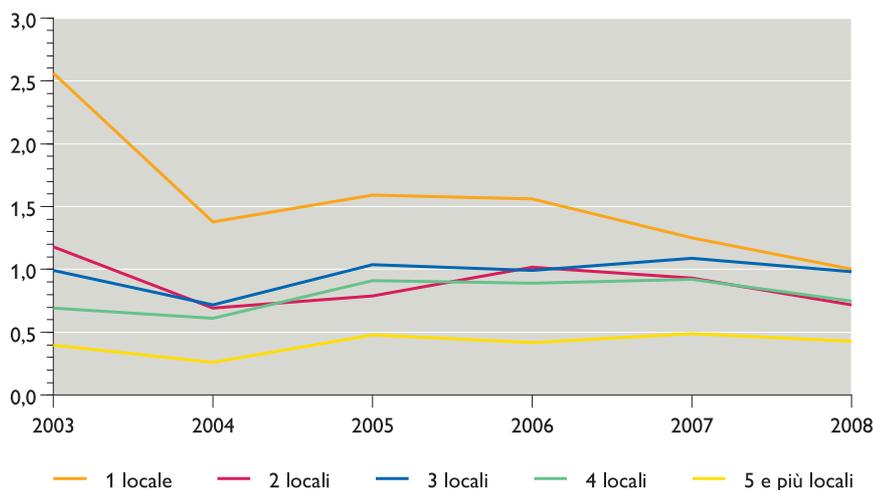
La continuazione del ragionamento sull'"invenduto" ci porta a considerare che la nostra attuale indagine, con il tasso di abitazioni vuote che ne risulta, misura in modo abbastanza adeguato il fenomeno dello "sfitto" vero e proprio, cioè quello riferito alle abitazioni che sono richieste con la modalità dell'affitto, ritenuto che dal punto di vista di chi cerca l'abitazione l'alternativa dell'acquisto il più delle volte non è praticabile.

Nella tabella 2 presentiamo i dati strutturali di base, quelli che vengono rilevati anche dall'UST per tutti i Cantoni, dal 2003. Dal confronto rispetto alla situazione del 2007 si possono rilevare alcune dinamiche degne di qualche interesse. La prima riguarda il **numero di locali** di cui è composta l'abitazione: il tasso di abitazioni vuote diminuisce sensibilmente in tutte le categorie (v. graf. B). Sul medio termine si nota un'attenuazione del divario esistente tra gli estremi. Con l'eccezione delle abitazioni con 5 e più locali, il tasso di abitazioni vuote nelle altre categorie si situa ormai dentro una forchetta molto ristretta. Non è quindi più possibile identificare una tipologia di abitazione secondo il numero di locali particolarmente confrontata con una scarsità di offerta.

Lo "sfitto" continua a riguardare per oltre il 90%, come è logico che sia, le **abitazioni situate in edifici plurifamiliari**. Solo 131 case monofamiliari risultano vuote. Tra queste solo 25 sono state costruite (ristrutturate) dopo il 2000 e ben 45 risalgono a prima del 1970. Si tratta quindi probabilmente in buona parte di oggetti comunque poco richiesti e quindi difficilmente collocabili sul mercato senza essere prima rinnovati. Da ciò si può anche dedurre che non siamo confrontati con un eventuale aumento dei casi di insolubilità fra coloro che hanno costruito o acquistato la loro abitazione monofamiliare nel periodo recente.

«Lo "sfitto" continua a riguardare per oltre il 90%, come è logico che sia, le abitazioni situate in edifici plurifamiliari.»

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



Nell'introduzione di questo capitolo abbiamo già ampiamente detto dei problemi legati al rilevamento delle abitazioni vuote messe in vendita e della loro possibile sottovalutazione da parte del nostro Censimento. I risultati del 2008 ci dicono che oltre il 90% delle abitazioni vuote in Ticino sono offerte in affitto e solo 132 abitazioni sono offerte in vendita (anche se bisogna precisare che le abitazioni offerte sia in vendita che in affitto vengono contabilizzate nella categoria dell'affitto). Delle 132 abitazioni vuote offerte in vendita solo 32 sono di costruzione recente (dopo il 2005) mentre le rimanenti sono equamente distribuite nelle precedenti classi di età e 32 risalgono a prima del 1970. Anche in questo caso si può dire, almeno per quelle che sono state rilevate, che si tratta per lo più di immobili che per la loro età incontrano maggiori difficoltà nel trovare un acquirente.

La proporzione complessiva delle abitazioni vuote ubicate in edifici recenti (cioè costruiti o ristrutturati a partire dal 2006) rimane abbastanza contenuta (16,2%). Una proporzione più elevata (23,6%) è rappresentata dalle abitazioni vuote in edifici costruiti prima del 1970. La stratificazione delle abitazioni vuote secondo il periodo di costruzione/ ristrutturazione (v. tab. 2) conferma l'impressione che il limitato "sfitto" attualmente esistente non sia comunque dovuto ad una sovrabbondanza di produzione di nuove abitazioni, ma piuttosto dalla inadeguatezza qualitativa di una

parte delle abitazioni offerte sul mercato. In altre parole le nuove abitazioni trovano abbastanza facilmente e rapidamente una collocazione, a scapito delle abitazioni meno recenti, che probabilmente non rispondono più ai requisiti attuali di qualità e di comfort.

L'esame dei dati relativi alla durata dello sfitto (v. tab. 3) indica che per oltre la metà (54,4 %) si tratta di uno "sfitto" di carattere "frizionale": l'abitazione è vuota da meno di 6 mesi, un lasso di tempo abbastanza normale per consentire ad un'abitazione vuota (in particolare se nuova) di trovare chi la occupi. Solo il 30% delle abitazioni sono vacanti da più di un anno; in questo caso si può parlare di sfitto di carattere "strutturale". Anche questo "sfitto", considerata la sua scarsa entità, non è comunque imputabile ad un eccesso di offerta rispetto alla domanda, ma piuttosto alla difficoltà nel piazzare sul mercato oggetti poco interessanti per chi cerca un'abitazione.

Variazioni regionali

Abbiamo dunque appurato che per il Ticino preso nel suo complesso la consistente offerta di abitazioni aggiuntive degli ultimi anni è stata agevolmente assorbita da una domanda sempre vivace in tutti i comparti (residenza primaria e residenza secondaria). Le abitazioni vuote sono molto poche e non sembrano comunque essere dovute ad un eccesso di offerta in un settore o nell'altro. La situazione - che si riassume in un tasso di abitazioni vuote molto basso - è sicuramente

3 Abitazioni vuote al 1. giugno 2008, secondo il periodo di costruzione/riattazione, in Ticino

	Ass.	%
Prima del 1970	357	23,6
1970-1979	248	16,4
1980-1989	189	12,5
1990-1999	338	22,4
2000-2004	134	8,9
Dal 2005 in poi	244	16,2
Totale	1.510	100,0

4 Abitazioni vuote al 1. giugno 2008, secondo la durata dello sfitto, in Ticino

	Ass.	%
Meno di 6 mesi	821	54,4
Da 6 mesi a 1 anno	236	15,6
Più di 1 anno	453	30,0
Totale	1.510	100,0

soddisfacente dal punto di vista di chi offre sul mercato l'abitazione ma tendenzialmente problematica per chi la cerca, in particolare per chi la cerca da affittare e non da acquistare in proprietà, come residenza primaria e non come residenza secondaria.

Ma cosa succede sul territorio, a livello regionale, inteso che - come abbiamo già detto - la media cantonale nel contesto dell'abitare rappresenta tutto sommato un'astrazione?

L'esame dei dati regionalizzati (v. tab. 5) conferma in primo luogo che il fenomeno dello "sfitto" concerne quasi solo le zone urbane e periurbane, anche perché qui la tipologia dell'edificio abitativo plurifamiliare è maggiormente diffusa. Il calo delle abitazioni vuote nel 2008 rispetto all'anno precedente registrato a livello medio cantonale si concretizza soprattutto in queste zone, anche perché nella maggior parte dei comprensori rurali e montani lo "sfitto" già in precedenza si situava a un livello tanto basso, quasi "fisiologico", da lasciare ben poco margine per un'ulteriore diminuzione. Per completare il discorso relati-

«Le abitazioni vuote sono molto poche e non sembrano comunque essere dovute ad un eccesso di offerta.»

Comune/Compr./Subregione/Regione	2004	2005	2006	2007	2008	Variazione % 2007-2008	Tasso abitazioni vuote 2008 ¹
Regione Tre Valli	170	209	193	191	182	-4,7	0,91
Sub-Regione Leventina	127	158	130	123	126	2,4	1,51
Compr. Alta Leventina	35	55	76	52	58	11,5	1,84
Compr. Media Leventina	29	28	15	28	38	35,7	1,11
Compr. Bassa Leventina	63	75	39	43	30	-30,2	1,67
Sub-Regione Blenio	11	3	5	7	3	-57,1	0,06
Compr. Alta Blenio	3	–	1	2	–	-100,0	–
Compr. Media Blenio	5	3	3	3	2	-33,3	0,12
Compr. Bassa Blenio	3	–	1	2	1	-50,0	0,06
Sub-Regione Riviera	32	48	58	61	53	-13,1	0,79
Regione Locarnese e Vallemaggia	180	330	402	312	247	-20,8	0,48
Sub-Regione Sp. Destra	139	254	325	236	196	-16,9	0,65
Sub-Regione Gambarogno	8	2	9	8	5	-37,5	0,11
Sub-Regione Verzasca	17	41	37	44	26	-40,9	0,33
Compr. Verzasca Valle	–	–	1	2	–	-100,0	–
Compr. Verzasca Piano	17	41	36	42	26	-38,1	0,42
Sub-Regione Melezza	3	3	1	4	1	-75,0	0,04
Compr. Centovalli	2	2	–	2	1	-50,0	0,08
Compr. Terre Pedemonte	1	1	1	2	–	-100,0	–
Sub-Regione Onsernone	7	19	21	16	13	-18,8	0,97
Sub-Regione V. Maggia	6	11	9	4	6	50,0	0,12
Compr. Lavizzara	–	–	–	–	–	...	–
Compr. Rovana	–	3	–	–	1	...	0,16
Compr. Fondo V. Maggia	6	8	9	4	5	25,0	0,13
Regione Bellinzonese	100	222	232	327	256	-21,7	1,08
Sub-Regione Bellinzona	86	198	201	270	234	-13,3	1,13
Sub-Regione P. Magadino	14	24	31	57	22	-61,4	0,77
Regione Luganese	349	507	454	462	375	-18,8	0,50
Sub-Regione Lugano	300	441	390	395	285	-27,8	0,58
Sub-Regione V. Lugano	13	26	23	16	39	143,8	0,31
Compr. Veduggio	9	16	18	13	26	100,0	0,48
Compr. Capriasca	4	10	5	3	13	333,3	0,21
Compr. Valcolla	–	–	–	–	–	...	–
Sub-Regione Malcantone	36	40	41	51	51	–	0,40
Compr. Alto Malcantone	3	8	4	5	1	-80,0	0,06
Compr. Medio Malcantone	6	7	8	11	8	-27,3	0,22
Compr. Basso Malcantone	27	25	29	35	42	20,0	0,58
Regione Mendrisiotto	410	439	452	485	450	-7,2	1,62
Sub-Regione Chiasso	315	355	338	355	306	-13,8	3,12
Sub-Regione Mendrisio	86	73	108	123	132	7,3	0,84
Sub-Regione V. Muggio	9	11	6	7	12	71,4	0,56
Cantone	1.209	1.707	1.733	1.777	1.510	-15,0	0,76
Riepilogo per distretti							
Mendrisio	403	432	436	470	438	-6,8	1,78
Lugano	356	514	470	477	387	-18,9	0,50
Locarno	175	324	402	313	246	-21,4	0,52
Vallemaggia	6	11	9	4	6	50,0	0,12
Bellinzona	101	224	224	325	252	-22,5	1,03
Riviera	30	41	57	58	52	-10,3	0,86
Blenio	11	3	5	7	3	-57,1	0,06
Leventina	127	158	130	123	126	2,4	1,51
Cantone	1.209	1.707	1.733	1.777	1.510	-15,0	0,76
Agglomerati							
Bellinzona	104	230	239	332	258	-22,3	1,02
Chiasso-Mendrisio	403	432	436	470	436	-7,2	1,81
Locarno	139	276	351	269	215	-20,1	0,54
Lugano	348	509	463	470	374	-20,4	0,52
Totale agglomerati	994	1.447	1.489	1.541	1.283	-16,7	0,79
Totale zone rurali e periferiche	215	260	244	236	227	-3,8	0,62

¹ Percentuale di abitazioni vuote sul totale delle abitazioni esistenti il 31.12.2007.

Fonte: Censimenti annuali della abitazioni vuote il 1° giugno, Ustat, Bellinzona.

vo alle zone periferiche e montane evidenziamo ancora una volta il caso particolare della Leventina, per la quale la presenza relativamente più consistente di abitazioni vuote riflette un processo di indebolimento demografico e di difficoltà socioeconomiche di lungo periodo. Ricordiamo inoltre che le case abbandonate o comunque disabitate presenti in gran numero nelle valli, non sono considerate come abitazioni vuote ai sensi del censimento, nella misura in cui richiedono un intervento di sistemazione per essere rese abitabili.

All'interno del territorio urbano e periurbano la diminuzione del numero delle abitazioni vuote riguarda soprattutto gli agglomerati di Bellinzona, Locarno e Lugano (-20% ca.) ed è più contenuta nel caso dell'agglomerato di Chiasso-Mendrisio (-7,2%). Questi movimenti annuali fanno sì che la situazione finale dello "sfitto" - interpretata dal tasso di abitazioni vuote - risulti ancora più diversificata di prima tra i diversi comprensori urbani.

L'agglomerato di **Chiasso-Mendrisio** continua a presentare di gran lunga il tasso di abitazioni vuote più elevato (1,81%), dovuto soprattutto alla situazione del Comune di Chiasso nel quale il tasso, pur diminuendo rispetto all'anno precedente, è ancora al 3,50% (v. tab. 6). Il Comune di Mendrisio, in controtendenza, ha visto aumentare il numero delle abitazioni vuote, facendo così salire il tasso all'1,28%. Ricordiamo però che in questo agglomerato le prospettive di offerta

aggiuntiva di abitazioni a breve termine (riflessa dalla "riserva" potenziale che abbiamo definito nel capitolo precedente) sono piuttosto modeste e quindi lo "sfitto" non dovrebbe ulteriormente aumentare.

Nell'agglomerato di **Bellinzona** il tasso di abitazioni vuote, che l'anno precedente aveva conosciuto una significativa impennata, torna su un quieto 1% che fotografa una situazione non ancora troppo tesa del mercato dell'alloggio. Lo stesso discorso vale, a maggior ragione, per il comune-polo di Bellinzona, dove il numero delle abitazioni vuote è calato in modo drastico, ma il tasso di abitazioni vuote rimane all'1,45%. In questo agglomerato le prospettive di nuove edificazione abitativa nei prossimi tempi ("riserva") sono discrete.

Gli agglomerati di **Locarno** e di **Lugano** presentano un'evoluzione recente ed una situazione attuale abbastanza simili in materia di "sfitto". In entrambe le realtà il tasso di abitazioni vuote era già molto contenuto in pre-

cedenza ed è ulteriormente sceso fino ad attestarsi su uno 0,5% che segnala una situazione di obiettiva penuria di abitazioni disponibili sul mercato. Quasi esattamente lo stesso si può dire delle due rispettive città-polo, nelle quali il tasso è sceso allo 0,6%. In entrambi gli agglomerati le prospettive di nuova offerta di abitazioni nel 2008 e nel 2009 sono, come abbiamo visto nel capitolo precedente, più che buone. Ciò potrebbe/dovrebbe contribuire ad allentare nei prossimi tempi la tensione sul mercato dell'alloggio. Sappiamo però che in tutte e due le situazioni il segmento del mercato (offerta e domanda) concernente la residenza secondaria è molto importante. Sia a Lugano che a Locarno e nelle rispettive agglomerazioni rimane pertanto l'incognita di sapere in quale misura la prossima offerta aggiuntiva di abitazioni andrà ad alimentare questo particolare segmento del mercato e quale parte potrà invece soddisfare la domanda relativa all'abitazione primaria, in particolare quella richiesta in affitto. ■

Comune	Aumento netto abitazioni 2007	Effettivo abitazioni al 31.12.2007	Abitazioni vuote al 01.06.2008	Tasso abitazioni vuote ¹
Bellinzona	121	8.970	130	1,45
Biasca	38	3.040	41	1,35
Chiasso	19	4.595	161	3,50
Locarno	162	9.353	59	0,63
Lugano ²	224	30.128	184	0,61
Mendrisio	48	3.596	46	1,28

¹ Percentuale di abitazioni vuote sull'effettivo delle abitazioni al 31.12.2007.

² Si considera il Comune di Lugano dopo l'aggregazione del 20.04.2008.

Sandro Sormani sa

impresa di pittura



Magliaso - Lugano
tel. 091 606 25 67
www.sandrosormani.ch



Insieme

costruiamo

Città-Ticino

SUPSI

Scuola Universitaria Professionale
della Svizzera Italiana

ti

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento del territorio



HG COMMERCIALE
Materiali da costruzione

società svizzera
impresari costruttori
sezione ticino

90
anni

Attori del proprio futuro

Il nostro Cantone è confrontato ai cambiamenti della società globalizzata. Per farci attori del nostro sviluppo occorre affrontare i problemi attuali e anticipare quelli del futuro. Si tratta di inserirsi dinamicamente e con la necessaria flessibilità nell'evoluzione in atto, in modo tale da cogliere le opportunità e ridurre al minimo i rischi.

Un progetto comune

Per operare in modo efficace serve un progetto comune, un quadro nel quale le varie iniziative pubbliche e private siano coordinate. La Città-Ticino è un progetto per organizzare e gestire lo sviluppo del nostro territorio. Esso considera il Cantone come un'unica città in divenire, che deve aprirsi e integrarsi con l'esterno e rafforzare la propria coesione interna. Questo progetto va fatto proprio a tutti i livelli istituzionali

e deve coinvolgere sia il settore pubblico sia quello privato. L'uno ha bisogno dell'altro per far crescere la Città-Ticino all'insegna della qualità di vita.

Sfide

Confrontare i cambiamenti in modo positivo significa affrontare importanti sfide quali la cura e la valorizzazione del paesaggio, lo sviluppo razionale degli insediamenti e il loro coordinamento con una rete di trasporti efficaci,

la garanzia dell'approvvigionamento delle risorse, con particolare riferimento all'acqua e all'energia.

Un esempio di risposta: la realizzazione del sistema ferroviario regionale TILO, accompagnata da misure mirate a carattere urbanistico, sostenute in concertazione tra pubblico e privato, permetterà di collocare determinate attività nei luoghi migliori, col risultato da un lato di cogliere le occasioni presenti sul territorio, dall'altro di preservare le zone che invece vanno tutelate.

EDILESPO 08

Insieme costruiamo Città-Ticino

Strategie

Progetti e misure

Formare, conoscere, agire

Il coinvolgimento del settore formativo costituisce una premessa fondamentale e un'occasione importante per riflettere sul nostro rapporto con il territorio, per meglio conoscere e analizzare le problematiche con le quali siamo confrontati e per cercare soluzioni innovative, progetti in grado di rafforzare competitività e qualità dell'ambiente in cui viviamo.

Più partner per un obiettivo condiviso

SSIC-Ticino, HG COMMERCIALE, Dipartimento ambiente, costruzioni e design della SUPSI e Dipartimento del territorio condividono col loro operato un progetto e, soprattutto, mostrano come ognuno di essi sia necessario agli altri per realizzarlo secondo il principio dell'unione delle forze e dei ruoli. La SUPSI si occupa di formazione, ricerca applicata e trasferimento di tecnologie; il Dipartimento del territorio de-

finisce le condizioni quadro e i principi per l'organizzazione del territorio sulla base delle esigenze di tutti i settori; la Società svizzera degli impresari costruttori, che festeggia il novantesimo di fondazione, e la HG COMMERCIALE, con la vendita dei suoi materiali, costruiscono giorno dopo giorno Città-Ticino.

Operare concretamente

Nello stand sono presentati progetti concreti, che illustrano alcune risposte alle sfide con le quali il Cantone è confrontato. Ogni pro-

getto è un mattone di Città-Ticino. I progetti sono:

- il sistema ferroviario TILO, integrato in AlpTransit;
- la riconversione della zona dell'ex-Saceba nel Mendrisiotto;
- la progettazione paesaggistica su scala comprensoriale;
- lo sviluppo della stazione di Arbedo-Castione e la realizzazione di quelle di Mendrisio-San Martino e di Minusio;
- una migliore efficienza energetica del patrimonio costruito basata su strumenti diagnostici e standard a basso consumo.

