



Il mattone sta a galla

Il settore immobiliare ticinese nel 2008



Tarcisio Cima,
Ustat

foto Ti-Press / Gabriele Putzu

Il 2008 sarà ricordato nei libri di storia e nella memoria di chi l'ha vissuto da persona consapevole come l'anno in cui è scoppiata la peggior crisi finanziaria dopo il 1929 ed ha preso avvio una recessione economica generalizzata che coinvolge ovviamente anche la nostra realtà ticinese e di cui ancora non si scorge la conclusione. Nonostante un contesto generale così critico, nel 2008 le attività di costruzione in Ticino hanno mantenuto le posizioni. Gli investimenti complessivi sono anzi leggermente cresciuti in termini nominali rispetto al 2007. Ha resistito soprattutto l'attività di costruzione dell'ente pubblico, che in questo modo ha già obiettivamente incominciato ad assumere un ruolo anticiclico, prima ancora che potessero esplicitare i loro effetti concreti le esplicite misure di sostegno alla congiuntura decise ai diversi livelli istituzionali per fronteggiare la recessione. Ma ha resistito bene anche l'edilizia abitativa, che dei lavori privati rappresenta la componente largamente maggioritaria e quindi determinante per gli esiti complessivi del settore. Sarà anche per la forza d'inerzia derivante dall'elevato numero di investimenti progettati, decisi e messi in cantiere verso la fine della precedente fase espansiva, ma sta di fatto che il volume complessivo dei lavori inerenti l'edilizia abitativa è rimasto e rimane, in questo inizio autunno 2009, ben sostenuto. Ha già mostrato invece evidenti segni di cedimento l'attività di costruzione destinata a mantenere, ammodernare ed estendere le strutture produttive e di esercizio nell'industria, nei commerci, nei servizi e nel turismo. Comprensibilmente questo tipo di investimento è molto più sensibile e reattivo, nel bene e nel male, ai segnali emessi dal clima congiunturale.

Nessun cedimento, anzi nuovo significativo impulso, ha registrato nel 2008 l'offerta di unità abitative aggiuntive e quindi l'espansione del parco alloggi cantonale. Notevole è stata in particolare la produzione di abitazioni in edifici di nuova costruzione: oltrepassando

comodamente le 2.000 unità, ha ritrovato livelli che non conosceva più dal 1993. Questo risultato era atteso, poiché il numero delle nuove abitazioni in cantiere aveva raggiunto nel 2007 livelli molto elevati. Anche in questo caso lo slancio della precedente fase espansiva si prolunga nel 2009. Già da un paio di anni si contrae vistosamente il numero di abitazioni aggiuntive derivante dalla trasformazione di edifici esistenti. Siccome questa fattispecie si concretizza prevalentemente nella trasformazione di edifici rurali in residenze secondarie ("rustici"), il suo arretramento potrebbe essere un brutto segnale per le zone rurali e montane, nelle quali l'attività in questione rappresenta una componente non trascurabile dell'edilizia e dell'artigianato edile.

Nonostante la considerevole espansione del parco alloggi cantonale degli ultimi anni e specialmente del 2008, il numero e il tasso di abitazioni vuote, pur crescendo lievemente, è rimasto nel 2009 (secondo il ricorrente rilevamento al 1° giugno) ad un livello assai basso che denuncia – per il Cantone nel suo complesso, ma soprattutto per le agglomerazioni urbane – una situazione ormai cronica di tendenziale scarsità dell'offerta e quindi di tensione sul mercato dell'alloggio. Solo la città di Chiasso è confrontata con una dinamica inversa di sovrabbondanza dell'offerta, che si accompagna con la stagnazione del parco alloggi già a partire dal 2000. Si deve però ammettere che la valutazione dei dati statistici relativi allo sfitto non è semplice, sia per le difficoltà intrinseche della conduzione del rilevamento statistico, sia – e soprattutto – per i mutamenti strutturali intervenuti sul mercato dell'alloggio, dove una quota crescente delle nuove abitazioni viene offerta in vendita e non più in affitto, sia – infine – per la presenza negli agglomerati di Locarno e di Lugano di un sostanzioso mercato parallelo (ma in parte sovrapposto) delle abitazioni destinate espressamente alla residenza secondaria.

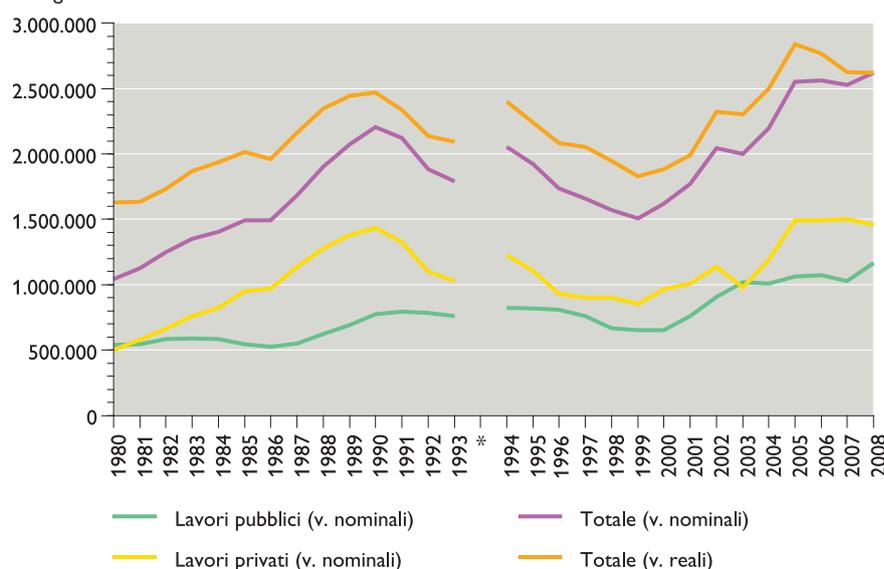
Costruzioni: leggera progressione degli investimenti

Il volume complessivo delle costruzioni realizzate sul suolo ticinese nel 2008 è rimasto sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente. In termini nominali (cioè ai prezzi correnti) si è verificato un leggero aumento (+3,7%) che ha portato la cifra assoluta a superare la soglia dei **2,6 miliardi di franchi**. In termini reali (prendendo cioè in considerazione l'aumento dei prezzi delle costruzioni misurato nell'ambito della contabilità nazionale), la stabilità rispetto all'anno precedente è pressoché assoluta (-0,1%).

Osservando l'evoluzione sul medio periodo (v.graf. A) trova conferma l'ipotesi avanzata già lo scorso anno - secondo la quale il vigoroso ciclo di crescita che si era avviato proprio con il volgere di secolo si è esaurito. Se consideriamo i valori reali, possiamo anzi concludere che si è già verificata l'inversione di tendenza, anche se il movimento discendente è ancora poco pronunciato. In

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

In migliaia di fr.



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

Ticino il settore delle costruzioni - pur dando qualche segno di cedimento - resiste tuttora alla crisi economica generalizzata. Nel prosieguo della nostra analisi, per comodità, ragioneremo sui valori nominali; sarà perciò

opportuno tener presente che per stimare l'evoluzione rispetto all'anno precedente in termini reali, è necessario ridurre la variazione nominale di circa 3,7 punti percentuali (v. tab. 1).

1 Investimenti nella costruzione (in 1.000 fr.), secondo il tipo di committente e il genere di costruzione, in Ticino, dal 1990

	Lavori pubblici ¹				Lavori privati			Totale complessivo		Indice ²	
	Strada	Altro genio civile	Edilizia	Totale	Abitazioni	Altri lavori	Totale	Valori nominali	Valori reali	2008=100	Var. % ³
1990	304.516	235.718	233.150	773.384	977.070	455.602	1.432.672	2.206.056	2.469.801	89,3	5,4
1991	252.956	278.591	261.295	792.842	871.650	455.503	1.327.153	2.119.995	2.339.009	90,6	1,5
1992	198.390	295.134	288.719	782.243	710.720	391.205	1.101.925	1.884.168	2.135.166	88,2	-2,6
1993	200.766	253.641	304.441	758.848	719.933	310.784	1.030.717	1.789.565	2.091.237	85,6	-3,0
1994	192.318	278.980	349.662	820.960	820.336	410.302	1.230.638	2.051.598	2.398.353	85,5	0,0
1995	231.215	289.744	295.007	815.966	768.499	336.528	1.105.027	1.920.993	2.241.471	85,7	0,2
1996	227.444	270.533	309.693	807.670	614.281	316.124	930.405	1.738.075	2.085.220	83,4	-2,7
1997	211.288	249.702	296.732	757.722	601.370	300.085	901.455	1.659.177	2.052.311	80,8	-3,0
1998	202.418	230.716	231.787	664.921	658.405	245.276	903.681	1.568.602	1.946.946	80,6	-0,3
1999	215.995	220.248	217.855	654.098	612.694	240.981	853.675	1.507.773	1.829.273	82,4	2,3
2000	179.782	284.433	189.956	654.171	663.905	301.484	965.389	1.619.560	1.882.712	86,0	4,4
2001	212.175	380.278	168.911	761.364	685.459	321.501	1.006.960	1.768.324	1.988.357	88,9	3,4
2002	240.107	458.705	207.399	906.211	784.425	352.533	1.136.958	2.043.169	2.324.016	87,9	-1,1
2003	285.181	494.424	238.947	1.018.552	752.389	226.913	979.302	1.997.854	2.305.508	86,7	-1,4
2004	308.647	417.315	280.650	1.006.612	891.492	297.744	1.189.236	2.195.848	2.497.350	87,9	1,5
2005	221.534	575.259	265.602	1.062.395	1.144.360	347.196	1.491.556	2.553.951	2.840.742	89,9	2,2
2006	228.724	557.966	287.117	1.073.807	1.138.923	351.288	1.490.211	2.564.018	2.766.382	92,7	3,1
2007	226.126	537.292	264.267	1.027.685	1.077.400	424.705	1.502.105	2.529.790	2.624.620	96,4	4,0
2008^P	234.240	598.039	334.190	1.166.469	1.109.078	346.598	1.455.676	2.622.145	2.622.145	100,0	3,7
Var. % '07-'08	3,6	11,3	26,5	13,5	2,9	-18,4	-3,1	3,7	-0,1

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.

Le fonti

Le statistiche delle costruzioni e dell'edilizia abitativa sono il risultato di un complesso lavoro di rilevamento e di elaborazione, basato sulla gestione dei dati relativi alle domande di costruzione, che vengono seguite a partire dalla loro presentazione fino alla conclusione effettiva del progetto (o al suo eventuale abbandono). Il lavoro viene svolto dall'Ustat con la collaborazione dei Comuni ed in stretto rapporto con l'Ufficio federale di statistica (UST). Dal 2005 viene utilizzato l'applicativo informatico, proposto dall'UST a Cantoni e Comuni, che serve anche per l'aggiornamento continuo del Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA). Per l'allestimento delle statistiche annuali, l'UST controlla e convalida i dati registrati dall'Ustat e vi aggiunge i dati relativi agli investimenti della Confederazione. In vista del Censimento federale del 2010 e del passaggio – sempre nel 2010 - al rilevamento statistico a cadenza trimestrale (anziché annuale come finora), l'UST ha apportato diverse modifiche al menzionato applicativo informatico ed al sottostante "modello dei dati". L'attuazione di questi cambiamenti comporta alcune conseguenze pratiche anche per il nostro lavoro di analisi e commento dei dati annuali, il cui

risultato viene pubblicato abitualmente nella edizione autunnale (questa) della rivista.

– Il lavoro di competenza dell'UST, di verifica e convalida dei dati, ha preso più tempo; gli anni scorsi i dati definitivi erano disponibili verso metà agosto, mentre quest'anno lo saranno solo verso fine settembre. I dati presentati e commentati nei primi due capitoli del rapporto ("Valore delle costruzioni" e "Edilizia abitativa") sono quindi da considerare formalmente "provvisori". È poco probabile tuttavia che i dati definitivi comportino differenze sostanziali, per cui la nostra analisi dovrebbe essere pertinente. A causa del ritardo nella messa a disposizione dei dati definitivi da parte dell'UST, le tabelle statistiche relative al settore delle costruzioni pubblicate nel sito web dell'Ustat potranno essere aggiornate con i dati del 2009 solo nel corso dell'autunno. I dati relativi all'andamento delle costruzioni in Svizzera e negli altri Cantoni non sono ancora disponibili nemmeno nella loro versione provvisoria; dobbiamo quindi rinunciare a presentare gli abituali elementi di confronto con l'evoluzione intervenuta a livello nazionale.

– Le novità introdotte nell'applicativo dell'UST hanno parzialmente modificato le modalità per il calcolo degli investimenti progettati per l'anno successivo (in questo caso il 2009) all'anno del rilevamento (2008). Già in passato - come non abbiamo mancato di sottolineare nei precedenti rapporti - la validità e l'attendibilità di questo dato di previsione non era molto soddisfacente, in quanto sopravvalutava sistematicamente la prospettiva di investimento rispetto a quanto veniva poi rilevato statisticamente l'anno successivo. Nell'attesa di verificare le conseguenze delle nuove modalità di calcolo, preferiamo rinunciare del tutto a presentare e commentare questi dati. Teniamo a sottolineare che il nuovo approccio non modifica invece il grado di attendibilità del dato principale della statistica, quello concernente gli investimenti realizzati nel corso dell'anno del rilevamento (ora il 2008).

I dati del Censimento delle abitazioni vuote il 1° giugno 2009, presentati e commentati nel terzo capitolo del rapporto, sono invece a tutti gli effetti definitivi.

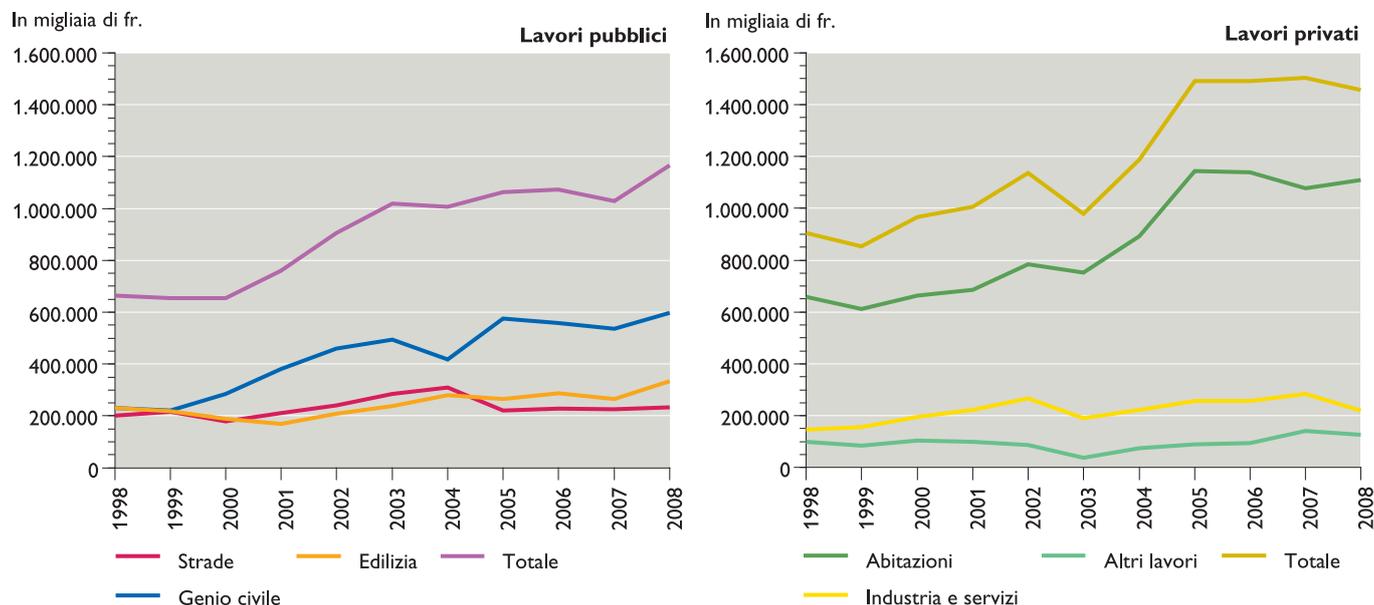
La tenuta degli investimenti complessivi è tutta merito dei **lavori pubblici**, che registrano anzi un significativo avanzamento (+13,5%), mentre i **lavori privati** conoscono una leggera contrazione (-3,1%). Ricordiamo che lo scorso anno si era verificata una dinamica inversa, con una miglior tenuta dei lavori privati. Ad ogni modo il movimento dell'ultimo anno riconduce la quota proporzionale dei lavori privati - che nel 2007 si era avvicinata al 60% - poco sopra il 55%. Teniamo presente che durante gli anni del boom edilizio (dal 1985 al 1990) la proporzione dei lavori privati era giunta a superare comodamente la soglia dei 2/3. Gli investimenti dell'ente pubblico nelle costruzioni hanno *obiettivamente* giocato ruolo anticiclico già nel 2008, quindi prima ancora che potessero avere effetto i vari pacchetti di misure anti-crisi decisi nel corso dell'anno ai diversi livelli istituzionali.



foto Ti-Press / Davide Agosta

«Gli investimenti dell'ente pubblico nelle costruzioni hanno obiettivamente giocato ruolo anticiclico già nel 2008.»

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



¹ Compresi i lavori pubblici di manutenzione.

Se gettiamo uno sguardo all'interno dell'uno e dell'altro settore e analizziamo in maggiore dettaglio il tipo di opera realizzato nel 2008 (v.graf. B e la tab. 2 a p. 30) riscontriamo alcune dinamiche di un certo interesse, anche se non va sopravvalutato il significato dei movimenti annui - spesso fortemente influenzati da fattori puntuali e da circostanze particolari - e occorre avere sempre presente l'evoluzione su un periodo temporale più lungo.

Si constata così che una bella fetta della progressione complessiva dei lavori pubblici nel 2008 è dovuta al settore dei trasporti e delle comunicazioni (più precisamente degli impianti ferroviari). Concretamente si tratta dei lavori per la realizzazione di **Alptransit** sul (e sotto il) suolo ticinese; investimenti che nel 2006 e nel 2007 avevano registrato una certa contrazione e che nel 2008 sono tornati sui livelli del 2005, cioè attorno ai 450 milioni di franchi.

Nel settore dei **lavori stradali** il volume complessivo delle costruzioni è rimasto stabile rispetto all'anno precedente, nonostante il fatto che siano fortemente diminuiti i lavori impu-

tabili alle **strade nazionali**¹. Sono per contro significativamente aumentati gli investimenti relativi alle **strade cantonali** e a quelle **comunali**. È quindi in primo luogo nel settore delle strade che ha trovato attuazione concreta il ruolo anticiclico dell'ente pubblico a livello cantonale e comunale di cui si è detto. Ma anche i lavori per la costruzione del termovalorizzatore dei rifiuti di Giubiasco di fatto assumono una positiva funzione anticiclica nella congiuntura attuale dell'edilizia ticinese, ciò che si esprime statisticamente - per il 2008 - nella robusta crescita della voce "Smaltimento dei rifiuti" (v. ancora tab. 2). Nello stesso ordine di idee può essere sottolineato lo sforzo supplementare acconsentito dall'ente pubblico nei settori "Scuola e ricerca", "Istallazioni sportive", "Approvvigionamento d'acqua", "Evacuazione e trattamento delle acque luride", dove la crescita non si verifica solo rispetto al 2007, ma anche rispetto alla media degli anni precedenti.

Spostando ora la nostra attenzione sui **lavori privati**, è giocoforza concentrarsi dapprima sul settore della costruzione di **abita-**

zioni, che ne rappresenta la componente largamente maggioritaria (attorno ai 2/3) e ne condiziona quindi l'evoluzione complessiva. Orbene nel 2008 gli investimenti realizzati nella costruzione o la ristrutturazione di edifici abitativi hanno registrato rispetto al 2007 una leggera progressione in termini nominali (+2,9%), equivalente grosso modo alla stabilità in termini reali. In cifre assolute si parla di un importo di ca. 1,1 miliardi di franchi, pari tra l'altro a quello della totalità dei lavori pubblici.

L'esame delle due categorie principali di abitazioni, rivela che i lavori riguardanti le **case monofamiliari** sono leggermente calati (-4,4%), mentre sono aumentati in proporzioni non trascurabili (+7,9%) gli investimenti nelle **case plurifamiliari** e negli altri edifici abitativi con una prevalente componente abitativa. Sul medio termine, con un importo poco superiore ai 400 milioni di franchi la prima categoria tende ad allontanarsi dal livello record del 2005 (oltre 500 milioni); con un investimento prossimo ai 700 milioni, la seconda categoria, almeno in termini nominali, lo ha superato.

¹ Il dato è provvisorio e dovrà essere ulteriormente verificato, anche perché nel 2008 la competenza per la gestione delle strade nazionali è passato dai Cantoni alla Confederazione (USTRA), con una fase di transizione durante la quale i progetti già avviati sono gestiti ancora dai servizi cantonali. Ciò ha causato qualche problema non ancora completamente risolto nel rilevamento statistico. Più in generale, a proposito

dei lavori pubblici è opportuno sottolineare di nuovo che la statistica considera in linea di principio il *committente* formalmente responsabile di un investimento e la ripartizione viene fatta al lordo dei sussidi (versati o ricevuti) previsti tra un livello istituzionale e l'altro. I risultati possono quindi non rispecchiare fedelmente la spesa d'investimento effettiva di ciascun ente, quale risulta ad esempio dai conti pubblici.

2 Investimenti nella costruzione (in 1.000 fr.), secondo il tipo di committente e il tipo di opera, in Ticino, dal 2001

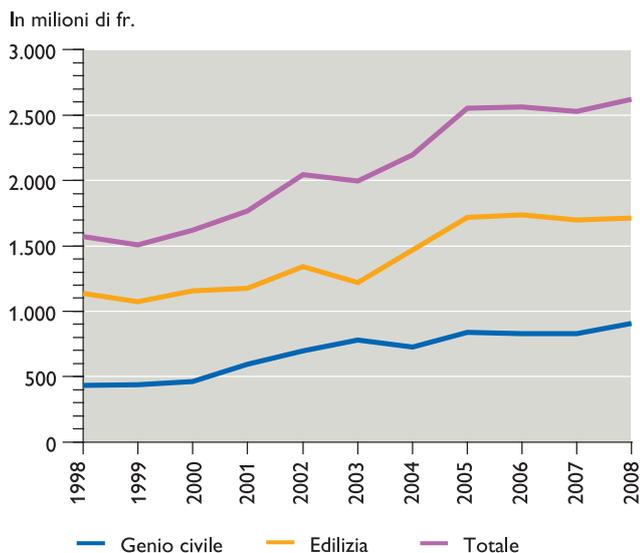
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008 ^P	Var. % ¹
Totale generale	1.768.324	2.043.169	1.997.854	2.195.848	2.553.951	2.564.018	2.529.790	2.622.145	3,7
Lavori pubblici	761.364	906.211	1.018.552	1.006.612	1.062.395	1.073.807	1.027.685	1.166.469	13,5
Strade ²	196.927	221.513	269.600	292.863	218.819	208.511	211.308	211.730	0,2
Strade nazionali	75.774	99.914	117.616	116.302	78.308	69.922	75.141	58.021	-22,8
Strade cantonali	80.767	77.724	68.724	99.651	71.948	89.219	87.937	96.768	10,0
Strade comunali	32.397	35.765	61.990	56.579	43.524	35.009	34.747	42.213	21,5
Altre costr. stradali	7.989	8.110	21.270	20.331	25.039	14.361	13.483	14.728	9,2
Trasporti e comunicazioni	224.066	342.363	337.478	296.850	454.492	435.146	410.863	474.273	15,4
Altre infrastrutture	22.483	29.708	34.902	26.367	30.770	33.790	22.280	22.521	1,1
Scuola e ricerca	23.613	45.607	53.029	74.690	52.958	54.489	55.161	71.658	29,9
Chiese, costr. culturali	9.775	9.841	18.090	22.386	19.747	21.929	31.933	19.695	-38,3
Installazioni sportive	30.522	24.556	35.999	43.159	19.369	16.067	11.630	31.444	170,4
Salute	20.297	24.998	17.407	11.132	22.166	12.414	17.703	13.958	-21,2
Case per persone anziane	2.116	5.075	3.741	3.468	5.063	6.798	7.824	4.020	-48,6
Approvv. d'acqua	14.494	14.410	59.025	20.977	19.341	20.865	23.179	32.907	42,0
Evac. tratt. acque luride	81.509	46.125	42.302	51.451	43.355	34.028	29.656	42.540	43,4
Correzioni corsi d'acqua	8.525	12.112	11.964	12.908	13.424	17.402	17.519	4.332	-75,3
Smaltimento rifiuti	8.629	3.434	3.862	7.680	5.013	58.739	32.522	89.789	176,1
Opere difesa nazionale	9.750	5.052	4.284	9.687	26.760	32.594	17.709	8.058	-54,5
Edifici amm., uffici	15.990	34.227	31.142	45.866	46.853	30.534	28.623	28.028	-2,1
Altri lavori pubblici	40.711	29.909	44.933	37.112	25.625	27.736	42.753	40.475	-5,3
Manutenzione	51.957	57.281	50.794	50.016	58.640	62.765	67.022	71.041	6,0
Lavori privati	1.006.960	1.136.958	979.302	1.189.236	1.491.556	1.490.211	1.502.105	1.455.676	-3,1
Edilizia abitativa	685.459	784.425	711.276	891.492	1.144.360	1.138.923	1.077.400	1.109.078	2,9
Case monofamiliari	394.071	400.822	356.752	423.521	518.889	481.922	433.548	414.635	-4,4
Altri edifici abitativi	291.388	383.603	354.524	467.971	625.471	657.001	643.852	694.443	7,9
Scuola e ricerca	23.750	12.084	6.035	8.928	11.618	17.553	10.362	12.848	24,0
Chiese, costr. culturali	13.498	6.564	6.534	8.008	2.880	2.858	7.127	4.158	-41,7
Installazioni sportive	12.450	15.772	10.490	8.411	7.426	8.165	12.476	7.319	-41,3
Salute	11.100	11.125	10.075	5.780	18.667	20.108	31.243	19.242	-38,4
Trasporti e comunicazioni	15.877	10.338	13.752	8.483	26.714	20.961	28.835	15.533	-46,1
Elettricità, reti distribuzione	7.755	9.607	5.804	6.635	8.058	7.142	27.478	45.485	65,5
Agricoltura e selvicoltura	4.393	9.095	9.574	13.188	12.338	12.020	17.929	16.724	-6,7
Industria, servizi	221.810	266.593	189.564	223.481	256.383	256.047	283.025	219.175	-22,6
Officine, fabbriche	108.230	80.317	41.252	53.967	59.079	46.552	40.421	35.373	-12,5
Capannoni, depositi	18.082	40.459	29.471	17.494	14.865	34.280	36.644	22.686	-38,1
Edifici amm., uffici	43.348	68.124	57.311	73.885	62.138	58.448	66.099	63.656	-3,7
Edifici comm., empori	20.637	41.636	41.248	55.055	95.596	84.452	89.638	66.172	-26,2
Ristoranti, alberghi, altro	26.231	34.481	19.437	13.701	23.606	30.697	47.812	27.051	-43,4
Altri industria e servizi	5.282	1.576	845	9.379	1.099	1.618	2.411	4.237	75,7
Altri lavori privati	10.868	11.355	16.198	14.830	3.112	6.434	6.230	6.114	-1,9

¹ Rispetto all'anno precedente.

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

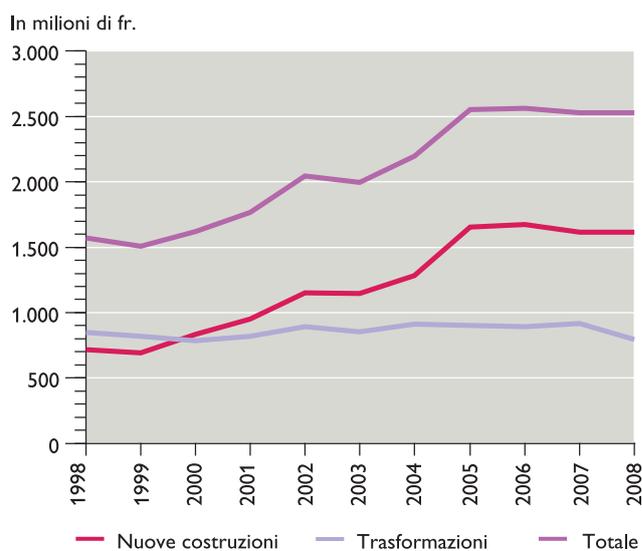
Fonte: Statistica delle costruzioni e delle abitazioni, Ustat, Bellinzona.

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



¹ Compresi i lavori pubblici di manutenzione.

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



¹ Compresi i lavori pubblici di manutenzione.

Torniamo a sottolineare, come abbiamo regolarmente fatto nei precedenti rapporti annuali sull'edilizia abitativa, che le cifre presentate ed analizzate fino a questo momento si riferiscono non solo alla realizzazione di unità abitative aggiuntive (approccio seguito più specificamente nel capitolo successivo) ma comprendono anche la ristrutturazione, l'ampliamento, l'ammodernamento ed il miglioramento qualitativo del parco alloggi esistente. Questi dati dicono quindi relativamente poco sull'andamento del mercato dell'alloggio (offerta e domanda di abitazioni), ma in compenso sono eloquenti in merito alle condizioni generali del settore economico delle costruzioni, e nella fattispecie testimoniano la buona salute mantenuta dall'edilizia in Ticino almeno fino alla fine del 2008.

Se il settore dell'abitazione, come visto, tutto sommato mantiene le sue posizioni, la seconda categoria principale dei lavori privati, quella relativa alle strutture destinate allo svolgimento delle attività produttive e rappresentata dal-

la voce "Industria e servizi" registra invece nel 2008 un calo consistente. La contrazione degli investimenti colpisce un po' tutti gli ambiti produttivi, ma in particolare il comparto "Ristoranti e alberghi", quello dei "Magazzini, depositi, silos" e quello dei "Grandi magazzini e altri edifici commerciali". Si può vedere in questo calo un primo concreto effetto della crisi economica che colpisce soprattutto le attività di esportazione. È normale che in un contesto recessivo il comportamento degli imprenditori sia presto improntato ad una maggiore prudenza nell'affrontare investimenti di ammodernamento e di espansione della loro base produttiva. Indubbiamente il settore della costruzione di abitazioni, anche per la sua più grande massa, reagisce meno rapidamente ai segnali di recessione e continua invece, quasi per forza d'inerzia, per un certo periodo di tempo sullo slancio dei progetti, delle domande, delle autorizzazioni e degli avvisi di cantiere della precedente fase espansiva. ■



foto Ti-Press / Gabriele Putzu

se la
qualità
non vi basta

Salvioni
arti
grafiche

Via Ghiringhelli 9
6500 Bellinzona
Tel. 091 821 11 11
Fax 091 821 11 12
www.salvioni.ch
info@salvioni.ch

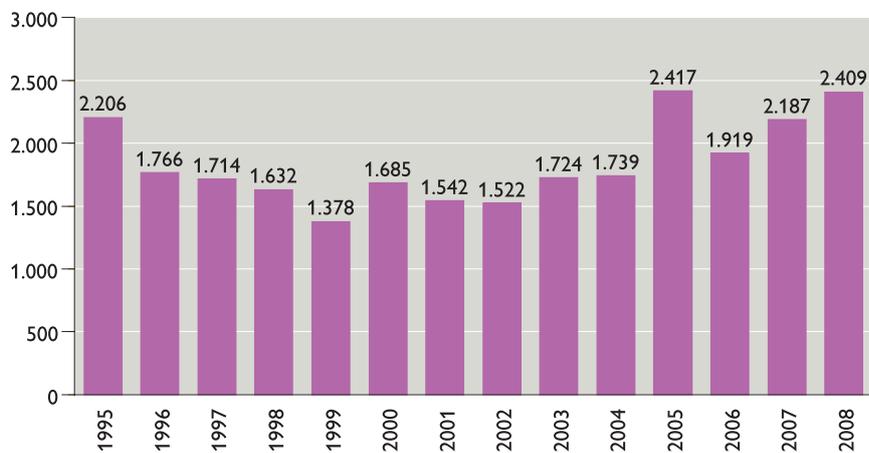
Edilizia abitativa: superata con un bel balzo la quota delle 200.000 unità

Nel corso del 2008 l'effettivo delle abitazioni ("parco alloggi") del Cantone si è accresciuto di **2.409** unità, giungendo a fine anno a superare la "cifra tonda" delle **200.000** unità, pari ad un'abitazione ogni 1,7 abitanti. Ricordiamo che il dato comprende anche le abitazioni utilizzate come residenza secondaria ed è calcolato aggiungendo ai risultati del Censimento federale del 2000 i successivi incrementi annui.

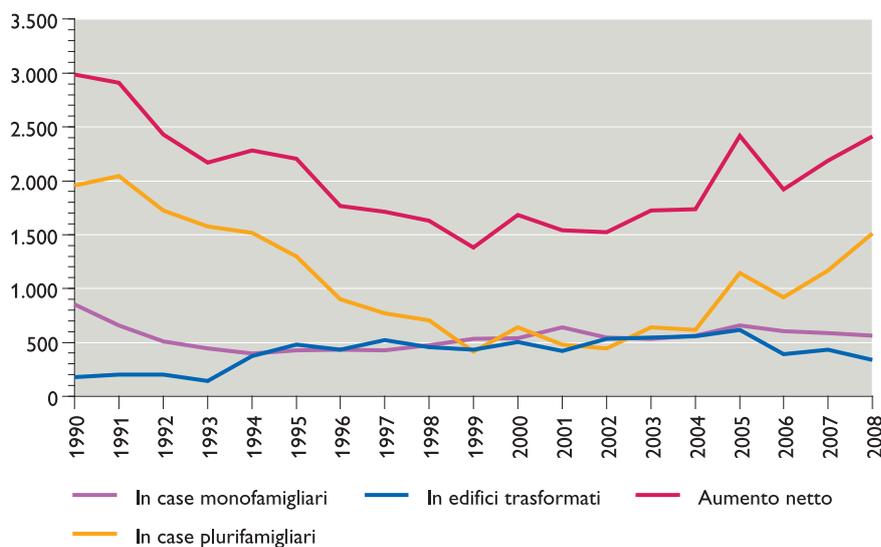
Dopo la flessione registrata nel 2006 (1.919) e il già consistente aumento del 2007 (2.187) le abitazioni aggiuntive annuali registrano nel 2008 un significativo balzo in avanti giungendo a sfiorare il livello record del 2005 (2.417). Sul medio periodo (v.graf. A) il risultato del 2008 conferma appieno la linea di crescita equilibrata avviatasi nel 2000, dopo la lenta erosione durata per tutti gli anni '90. Dal punto di vista dell'offerta sul mercato di nuove unità abitative, la spinta propulsiva del primo quinquennio del nuovo secolo non si è ancora esaurita. Uno sguardo ancora più a ritroso nel tempo indica che sul lungo periodo le fluttuazioni congiunturali tutto sommato si compensano. Nei nove anni dal 2000 al 2008 il parco alloggi cantonale si è accresciuto di 17.144 unità. Dal 1990 al 1999 l'aumento netto complessivo era stato di 21.475 unità e dal 1980 al 1989 di 22.215. Considerando l'aumento netto prevedibile durante il corrente 2009 è molto probabile che anche l'aumento netto complessivo di quest'ultimo 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 singolarmente stabile e regolare. Dal 1980 ai nostri giorni l'estensione del parco alloggi cantonale (+ 61.000 unità abitative) ha seguito molto da vicino l'aumento della popolazione residente (+ 64.000 abitanti circa).

Ricordiamo che da un punto di vista metodologico, l'aumento netto di cui fin qui si è trattato 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 una **trasformazione**

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



di edifici esistenti (in questo caso il tipo di edificio non viene rilevato statisticamente) e sottraendo le abitazioni (56 nel 2008) relative ad edifici oggetto di una **demolizione**.

I dati della tabella 1 consentono di distinguere le menzionate componenti principali dell'aumento netto e suggeriscono alcune valuta-

zioni più specifiche. Si rileva in primo luogo che la produzione di nuove abitazioni in **case monofamigliari nuove (560 unità)** è regredita, anche se in proporzioni contenute (-4,4%).

Sul medio-lungo periodo (v.graf. B) l'offerta annua di nuove case monofamigliari risulta particolarmente stabile; dalla metà

«Dal punto di vista dell'offerta sul mercato di nuove unità abitative, la spinta propulsiva del primo quinquennio del nuovo secolo non si è ancora esaurita.»

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
2008^P	560	228	788	560	1.513	2.073	336	2.409
Var. '07-'08	-4,4	32,6	4,0	-4,4	29,3	18,1	-22,0	10,2

¹ Già dedotte le abitazioni demolite.

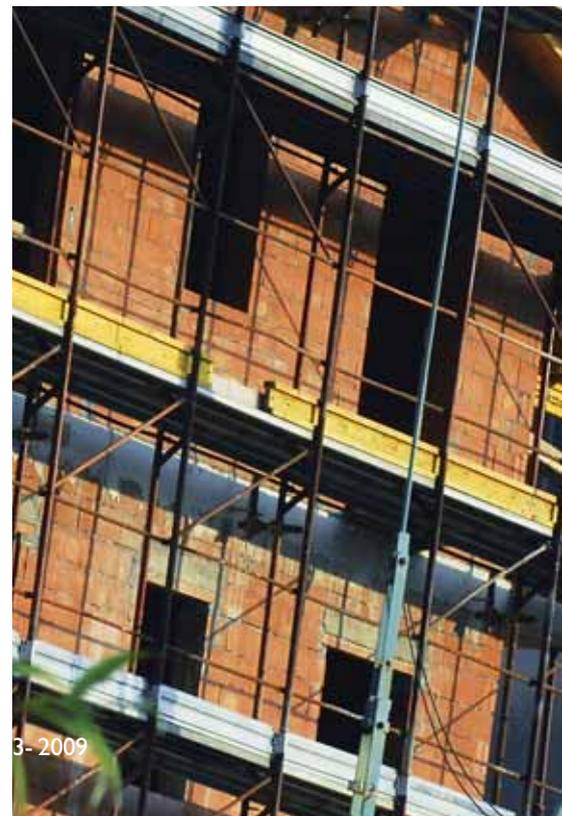
Fonte: Statistica delle costruzioni e delle abitazioni, Ustat, Bellinzona.

degli anni '90 fluttua tra le 400 e le 600 unità annue, con punte oltre le 650 unità nel 2004 e nel 2005, per poi lievemente calare negli anni più recenti.

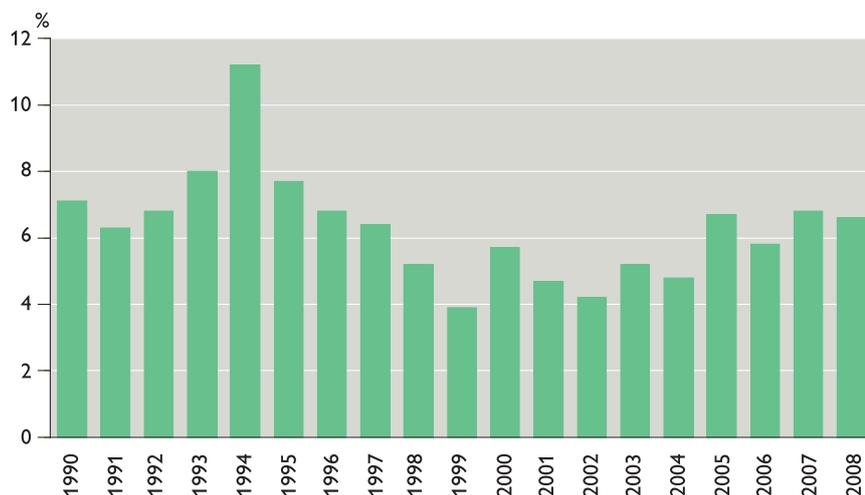
L'offerta di abitazioni aggiuntive in **case plurifamigliari** nuove si conferma come la componente più dinamica dell'aumento netto complessivo. Era cresciuta di quasi il 30% nel 2007 e nel 2008, con **1.513** unità, compie un nuovo balzo di proporzioni analoghe (+29,3%), superando così abbondantemente la quota raggiunta nel 2005 (1.146). Il numero complessivo delle abitazioni in edifici nuovi torna sopra le **2.000**

unità, ciò che non succedeva più dal lontano 1993. Questo risultato non ci sorprende affatto, era anzi atteso, poiché già alla fine del 2006 il numero delle nuove abitazioni in costruzione era balzato oltre le 3.000 unità e a fine 2007 aveva superato le 3.500. Era quindi ampiamente prevedibile che un numero considerevole di questi cantieri potesse chiudere nel corso del 2008. Alla fine del 2008 le nuove abitazioni in costruzione hanno oltrepassato le 3.700 unità (dato provvisorio da verificare ulteriormente). Si può quindi stimare che anche nel corrente 2009 la produzione di abitazioni in

foto Ti-Press / Gabriele Putzu



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



edifici di nuova costruzione potrà situarsi comodamente sopra le 2.000 unità.

Parallelamente il numero dei **nuovi edifici plurifamigliari** è aumentato in proporzioni ancora più consistenti (+32,6%) del numero delle abitazioni in essi contenute, in modo che il numero medio di abitazioni per casa plurifamigliare (cioè la taglia media delle stesse) diminuisce leggermente (v. graf. C).

La produzione di abitazioni aggiuntive quale risultato netto degli interventi di **trasformazione** di edifici (abitativi e non) già esistenti (al netto delle demolizioni), ha invece conosciuto una sensibile diminuzione (-22,0%). Dal 1995 al 2005 questa componente dell'offerta aggiuntiva di abitazioni ha veleggiato attorno alle 500 unità annue; nel 2005 ha superato le 600 unità, per poi scendere a **336** nel 2008.

Come abbiamo già indicato nelle nostre precedenti analisi dei risultati annuali dell'edilizia abitativa, il dato sulle abitazioni aggiuntive risultanti da interventi di trasformazione è più difficile da interpretare poiché rappresenta una realtà molto diversificata che le attuali modalità di rilevamento statistico non ci consentono di circoscrivere 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 negli agglomerati di Locarno e di Lugano. 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. Possiamo tuttavia supporre che almeno i 3/4 di esse appartengano alla tipologia degli edifici rurali trasformati in abitazione per la residenza secondaria, ciò che avviene prevalentemente nelle zone rurali e montane. Il netto ripiegamento di questa componente sotto le 400 unità annue può quindi essere interpretato per quelle zone quale segnale del progressivo venir meno di un'attività assai importante per loro, sia a livello di edilizia e dell'artigianato edile, sia in funzione il turismo.

Variazioni regionali

Per valutare sommariamente l'evoluzione regionale in materia di edilizia abitativa e di mercato dell'abitazione facciamo ricorso - come d'abitudine - ad un solo indicatore, quello più sintetico, che misura l'aumento netto annuo dell'effettivo delle abitazioni ("parco alloggi") e che presentiamo nella tabella 2.

Cominciamo con l'analisi dell'evoluzione intervenuta nell'ultimo anno (2008 rispetto al 2007). La variazione da un anno con l'altro dei dati disaggregati a livello regionale può dipendere da fattori molto contingenti ed occasionali. Occorre quindi essere prudenti nel trarre delle conclusioni troppo precise ed impegnative. Ciononostante anche quest'anno se ne possono ricavare alcune valutazioni significative. La prima riguarda il diverso comportamento delle **zone rurali e montane** rispetto alle **agglomerazioni urbane**. Ritenuto che l'effettivo delle abitazioni a livello cantonale nel 2008 si è accresciuto dell'**1,22%**, l'incremento nelle zone urbane è stato dell'**1,37%**, mentre quello delle zone periferiche si è limitato allo **0,52%**. La cosa in sé non desta nessuna sorpresa, se non che negli anni precedenti il divario di sviluppo era assai meno pronunciato. Vuol dire che mentre nelle zone urbane continua lo slancio espansivo del parco alloggi avviatosi nel 2000, per le zone rurali e montane il 2008 segna una frenata abbastanza brusca. A determinare la frenata ha sicuramente contribuito il netto ridimensionamento - di cui si è appena detto - delle abitazioni aggiuntive ricavate dalla trasformazione di edifici precedentemente non abitativi, rappresentate principalmente dalla tipologia dei "rustici" adibiti a residenza secondaria.

Volgendo ora l'attenzione al comportamento degli agglomerati urbani, il fatto di trovare al primo posto, riguardo al tasso di crescita del parco alloggi nel 2008, l'**agglomerato di Lugano (1,49%)** non è in sé certo sorprendente, se non che anche in questo

«Nelle zone urbane continua lo slancio espansivo del parco alloggi avviatosi nel 2000, per le zone rurali e montane il 2008 segna una frenata abbastanza brusca.»

2 Abitazioni in Ticino 2000, 2007 e 2008¹, aumento netto 2008 e variazione percentuale 2007-2008 e 2000-2008

	Stato al 05.12.2000 ²	Stato al 31.12.2007	Aumento netto 2008	Stato al 31.12.2008	Var.% 2007-2008	Var.% 2000-2008
Regione TreValli	18.965	20.091	153	20.244	0,76	6,7
Sub-Regione Leventina	8.067	8.365	38	8.403	0,45	4,2
Compr. Alta Leventina	3.055	3.156	13	3.169	0,41	3,7
Compr. Media Leventina	3.280	3.412	17	3.429	0,50	4,5
Compr. Bassa Leventina	1.732	1.797	8	1.805	0,45	4,2
Sub-Regione Blenio	4.642	4.994	37	5.031	0,74	8,4
Compr. Alta Blenio	1.703	1.796	9	1.805	0,50	6,0
Compr. Media Blenio	1.553	1.657	15	1.672	0,91	7,7
Compr. Bassa Blenio	1.386	1.541	13	1.554	0,84	12,1
Sub-Regione Riviera	6.256	6.732	78	6.810	1,16	8,9
Regione Locarnese e Vallemaggia	48.130	51.980	591	52.571	1,14	9,2
Sub-Regione Sp. Destra	27.922	30.176	373	30.549	1,24	9,4
Sub-Regione Gambarogno	4.359	4.651	61	4.712	1,31	8,1
Sub-Regione Verzasca	7.244	7.973	106	8.079	1,33	11,5
Compr. Verzasca Valle	1.670	1.748	12	1.760	0,69	5,4
Compr. Verzasca Piano	5.574	6.225	94	6.319	1,51	13,4
Sub-Regione Melezza	2.435	2.628	11	2.639	0,42	8,4
Compr. Centovalli	1.232	1.284	5	1.289	0,39	4,6
Compr. Terre Pedemonte	1.203	1.344	6	1.350	0,45	12,2
Sub-Regione Onsernone	1.326	1.340	5	1.345	0,37	1,4
Sub-Regione V. Maggia	4.844	5.212	35	5.247	0,67	8,3
Compr. Lavizzara	673	745	2	747	0,27	11,0
Compr. Rovana	574	631	1	632	0,16	10,1
Compr. Fondo V. Maggia	3.597	3.836	32	3.868	0,83	7,5
Regione Bellinzonese	21.746	23.649	314	23.963	1,33	10,2
Sub-Regione Bellinzona	19.198	20.793	267	21.060	1,28	9,7
Sub-Regione P. Magadino	2.548	2.856	47	2.903	1,65	13,9
Regione Luganese	70.358	74.633	1.084	75.717	1,45	7,6
Sub-Regione Lugano	46.860	49.272	724	49.996	1,47	6,7
Sub-Regione V. Lugano	11.674	12.693	173	12.866	1,36	10,2
Compr. Vedeggio	4.924	5.447	106	5.553	1,95	12,8
Compr. Capriasca	5.794	6.264	65	6.329	1,04	9,2
Compr. Valcolla	956	982	2	984	0,20	2,9
Sub-Regione Malcantone	11.824	12.668	187	12.855	1,48	8,7
Compr. Alto Malcantone	1.664	1.807	9	1.816	0,50	9,1
Compr. Medio Malcantone	3.322	3.583	19	3.602	0,53	8,4
Compr. Basso Malcantone	6.838	7.278	159	7.437	2,18	8,8
Regione Mendrisiotto	25.974	27.726	267	27.993	0,96	7,8
Sub-Regione Chiasso	9.467	9.815	56	9.871	0,57	4,3
Sub-Regione Mendrisio	14.494	15.753	196	15.949	1,24	10,0
Sub-Regione V. Muggio	2.013	2.158	15	2.173	0,70	7,9
CANTONE	185.173	198.079	2.409	200.488	1,22	8,3
Riepilogo per distretti						
Mendrisio	22.972	24.556	218	24.774	0,89	7,8
Lugano	72.885	77.303	1.128	78.431	1,46	7,6
Locarno	43.636	47.143	569	47.712	1,21	9,3
Vallemaggia	4.844	5.212	35	5.247	0,67	8,3
Bellinzona	22.466	24.446	320	24.766	1,31	10,2
Riviera	5.661	6.060	64	6.124	1,06	8,2
Blenio	4.642	4.994	37	5.031	0,74	8,4
Leventina	8.067	8.365	38	8.403	0,45	4,2
Cantone	185.173	198.079	2.409	200.488	1,22	8,3
Agglomerati						
Bellinzona	23.070	25.171	356	25.527	1,41	10,7
Chiasso-Mendrisio	22.517	24.065	218	24.315	1,04	8,0
Locarno	36.707	39.911	529	40.440	1,33	10,2
Lugano	68.402	72.516	1.083	73.599	1,49	7,6
Totale agglomerati	150.696	161.663	2.186	163.881	1,37	8,7
Totale zone rurali e montane	34.477	36.416	223	36.607	0,52	6,2

¹ I dati del 2008 sono provvisori.

² Censimento federale degli edifici e delle abitazioni 2000, Ufficio federale di statistica, Neuchâtel.

caso troviamo contraddetta l'evoluzione degli anni precedenti. Avevamo infatti rimarcato - allora sì con un moto di sorpresa - che questo agglomerato, con la sua città-polo, dal 2000 in avanti si stava dimostrando meno dinamico rispetto ad altre realtà urbane come quelle di Bellinzona e di Locarno. Si potrebbe concludere che nel campo dell'edilizia abitativa è solo con il 2008 che l'agglomerato di Lugano assume quella "supremazia" che gli è congeniale in molti altri ambiti dello sviluppo socio-economico. A determinare il risultato complessivo a livello di agglomerato ha contribuito in proporzioni rilevanti il Comune di Lugano, il quale con 501 abitazioni aggiuntive ha fatto segnare un tasso di crescita pari al 1,66%. Un contributo pure significativo - ma che non possiamo precisare statisticamente - al risultato di Lugano e del suo agglomerato lo ha con ogni probabilità fornito l'ultimazione di abitazioni destinate espressamente alla residenza secondaria.

La buona crescita del parco alloggi nell'**agglomerato di Bellinzona (+1,41%)** non viene dalla città-polo di Bellinzona (0,98%), bensì dai Comuni della cintura urbana, in particolare Arbedo-Castione, Camorino, Gnosca, Gudo, Lumino e Monte Carasso, che hanno registrato tassi di crescita superiori al 2% e che in questo modo confermano la loro spiccata vocazione residenziale.

Nella nostra speciale "classifica" segue l'**agglomerato di Locarno**, con un tasso di incremento dell'1,33%. In questo caso un apporto significativo viene dalla città di Locarno (+1,60%), ma anche dagli altri Comuni centrali e da diversi Comuni della cintura e della periferia urbana, come Contone, Cugnasco-Gerra, Losone, Magadino e Muralto. Qui,

come nell'agglomerato di Lugano, la componente delle residenze secondarie è sicuramente di peso nel bilancio complessivo delle unità abitative aggiuntive.

Un discorso a parte richiede la situazione dell'**agglomerato di Chiasso-Mendrisio (+1,04%)**, a causa della forte divergenza che già in passato abbiamo riscontrato tra il comportamento del comprensorio di Mendrisio e quello del comprensorio di Chiasso, più precisamente del Comune di Chiasso, per il quale il dato del 2008 conferma una condizione, non nuova, di immobilità del parco alloggi. Diversi fra i rimanenti Comuni del Mendrisiotto, a cominciare da Mendrisio (quello uscito dal processo aggregativo conclusosi la scorsa primavera) presentano invece un tasso di crescita superiore a quello medio cantonale.

Completiamo l'esame dei dati regionalizzati prendendo in considerazione l'evoluzione intervenuta nel parco alloggi dal 2000 al 2008 (v. ancora tab. 2). L'osservazione su un arco di tempo un po' più lungo consente di individuare delle linee di tendenza più solide, ma anche eventuali elementi di rottura e di discontinuità potenzialmente presenti nell'evoluzione più recente (quella intervenuta nell'ultimo anno). Questa volta il termine di confronto è l'incremento dell'**8,3%** registrato dal parco alloggi a livello cantonale.

Valutato sul medio periodo, il divario tra lo sviluppo delle zone urbane (**+8,7%**) e quello delle zone periferiche (**+6,2%**) è assai meno pronunciato di quello registrato tra il 2007 e il 2008. Il 2008 potrebbe quindi segnare un punto di svolta nella direzione di un'accentuata disparità di sviluppo tra la compo-

nente urbana e quella montana del Cantone.

Un altro elemento di discontinuità l'abbiamo già individuato nel comportamento dell'**agglomerato di Lugano**, che ha registrato la migliore "performance" nel 2008 (vedi sopra) e la peggiore (**+7,6%**) sul medio periodo, rispetto agli altri agglomerati. Esattamente lo stesso discorso vale per la città di Lugano, che dal 2000 al 2008 ha visto crescere il suo parco alloggi "solo" del 6,4%, mentre nel 2008 ha registrato - come s'è detto - un vigoroso balzo in avanti.

Riscontriamo invece una sostanziale continuità tra breve e medio termine nel comportamento degli altri tre agglomerati urbani. Per l'**agglomerato di Bellinzona (+10,7%)** i dati di dettaglio (per Comune) sul medio termine fanno risaltare ancora meglio il fatto che la crescita del parco alloggi avviene molto di più con il contributo dei Comuni della cintura urbana che non della città di Bellinzona (+7,1%).

Nel caso dell'**agglomerato di Locarno (+10,2%)**, viceversa, i dati disaggregati sul medio termine confermano e precisano uno sviluppo più diffuso sul territorio, anche perché il polo non è identificabile con il solo Comune di Locarno (che registra comunque un tasso di crescita del 9,9%).

Nell'agglomerato di Chiasso-Mendrisio (**+8,0%**), infine, trova piena conferma sul medio termine la netta divaricazione tra il Comune di Chiasso, che presenta un tasso di crescita del parco alloggi tra il 2000 e il 2008 fra i più bassi (2,2%) e il resto dell'agglomerato, in particolare il nuovo Comune di Mendrisio (**+9,7%**), che presenta tassi di crescita superiori alla media cantonale. ■



- RISCALDAMENTI - SANITARI
- RAFFREDDAMENTO - CLIMA
- IMPERMEABILIZZAZIONE
- LATTONIERE EDILE
- STUDIO TECNICO

091 646 50 44
www.conconi.com

Abitazioni vuote al 1° giugno 2009: un po' di più ma sempre poche



foto Ti-Press / Davide Agosta

Dal censimento annuale delle abitazioni vuote il 1° giugno, per il 2009 risultano complessivamente **1.585** abitazioni vuote in Ticino. Sono 75 in più (+5,0%) di quelle registrate l'anno prima. Considerato che nel frattempo l'effettivo delle abitazioni ("parco alloggi") di riferimento (stato a fine 2008) è aumentato dell'**1,2%** (vedi il capitolo precedente), l'aumento del **tasso di abitazioni vuote** - passato dallo 0,76% allo **0,79%** - è quasi impercettibile. Il lieve aumento non è quindi sufficiente per far uscire il mercato dell'alloggio ticinese da una situazione - che dura ormai sostanzialmente dal 2003 - di insufficienza dell'offerta e quindi di tendenziale penuria di abitazioni disponibili, 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.

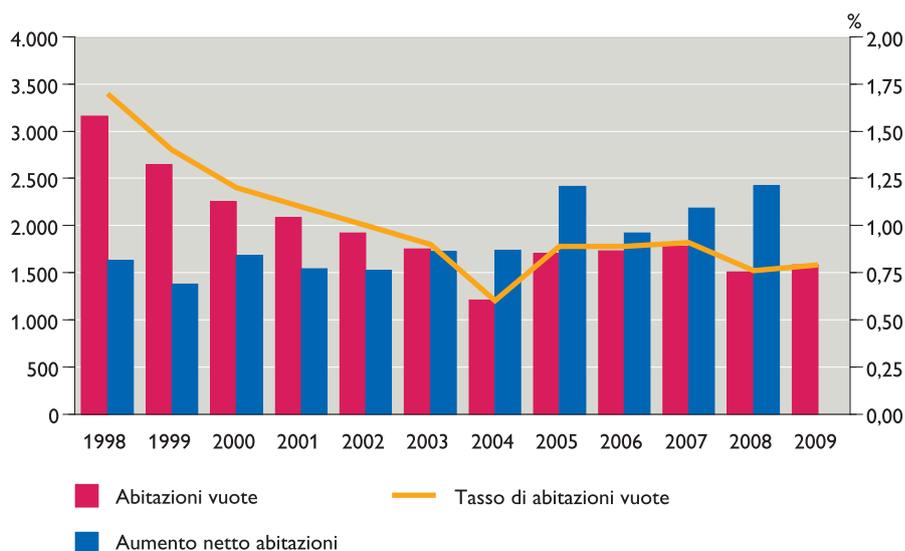
A livello nazionale il numero di abitazioni vuote è invece di nuovo diminuito (-6,4%) e il tasso di abitazione è quindi sceso dall'1 allo 0,9% (v. tab. 1). Si è però registrato un aumento, oltre che in Ticino, in altri sette cantoni, fra i quali anche cantoni urbani come Zurigo, Zugo, Basilea-Campagna e Ginevra che pre-

sentano tradizionalmente un livello di sfritto molto basso. In queste situazioni, come in Ticino, l'aumento del 2009 provoca solo un leggero aggiustamento verso l'alto di un tasso che rimane quindi obiettivamente basso.

A partire dal 2003 il tasso di abitazioni

vuote in Ticino è dunque andato stabilmente sotto l'1%, attestandosi attorno allo 0,8% negli ultimi due anni (v. graf. A). È un risultato indubbiamente significativo e per certi versi sorprendente, se consideriamo che durante lo stesso periodo di tempo (2003-2008) è

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



1 Abitazioni vuote e tasso di abitazioni vuote, per cantone, in Svizzera, al 1. giugno 2009

	Effettivo abitazioni al 31.12.2008	Abitazioni vuote al 01.06.2009	Variazione % 2008-2009	di cui				Tasso abitaz. vuote ³ %
				Mono ¹	Nuove ²	Affitto	Vendita	
Svizzera	3.880.087	34.761	-6,4	4.734	4.473	26.343	8.418	0,90
Zurigo	657.195	4.310	8,3	506	676	3.310	1.000	0,66
Berna	497.637	5.483	-2,5	498	615	4.553	930	1,10
Lucerna	168.367	1.068	-20,2	90	185	861	207	0,63
Uri	16.970	128	-14,7	15	6	112	16	0,75
Svitto	63.891	513	13,2	69	98	319	194	0,80
Obvaldo	17.897	132	-18,0	10	24	63	69	0,74
Nidvaldo	19.177	166	-19,0	16	36	110	56	0,87
Glarona	19.955	377	-11,9	95	13	270	107	1,89
Zugo	49.065	144	8,3	18	12	94	50	0,29
Friburgo	120.846	1.030	-19,1	126	167	759	271	0,85
Soletta	120.008	2.013	-7,4	342	163	1.644	369	1,68
Basilea-Città	108.002	969	-25,1	12	34	934	35	0,90
Basilea-Campagna	128.383	683	8,4	115	78	486	197	0,53
Sciaffusa	37.144	388	-29,2	58	42	291	97	1,04
Appenzello Esterno	26.036	296	-28,3	75	12	198	98	1,14
Appenzello Interno	6.621	86	30,3	11	6	61	25	1,30
San Gallo	223.229	3.141	-3,5	424	412	2.466	675	1,41
Grigioni	142.246	1.205	3,8	200	158	670	535	0,85
Argovia	268.634	3.634	-7,8	650	649	2.673	961	1,35
Turgovia	111.096	1.652	-8,1	278	179	1.282	370	1,49
Ticino	200.488	1.585	5,0	151	250	1.408	177	0,79
Vaud	352.301	1.503	-7,3	423	300	784	719	0,43
Vallese	190.140	2.233	-19,9	297	329	1.276	957	1,17
Neuchâtel	85.456	930	-10,9	19	10	900	30	1,09
Ginevra	216.240	467	8,4	92	8	357	110	0,22
Giura	33.063	625	-10,5	144	11	462	163	1,89

¹ Case monofamiliari.

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

³ Percentuale di abitazioni vuote sul totale delle abitazioni al 31.12.2008.

Fonte: Ufficio federale di statistica, Neuchâtel.

stata immessa sul mercato una quantità rilevante di nuove abitazioni (più di 12.000). La produzione di nuove abitazioni - in crescita nel periodo più recente dopo il calo intervenuto nella seconda metà degli anni '90 - è stata agevolmente assorbita da una domanda che sembra complessivamente non essere mai venuta meno.

Prima di proseguire nell'analisi dei dati disaggregati riteniamo utile richiamare l'attenzione su alcuni aspetti di metodo, atti a chiarire il significato, la portata e soprattutto i limiti dei dati raccolti con il nostro Censimento annuale delle abitazioni vuote. Lo facciamo con l'insero "Istruzioni per l'uso" alla

pagina seguente, nel quale riprendiamo, aggiornandole, le considerazioni proposte già lo scorso anno.

Cominciamo col presentare (v. tab. 2) i dati strutturali di base - cioè quelli che vengono rilevati anche dall'UST per tutti i Cantoni - dal 2003 al 2009. Dal confronto rispetto ai risultati del 2008 si possono ricavare solo pochi elementi di analisi di un certo rilievo. Pochi e da non enfatizzare per la ragione di cui si dice nell'ultimo punto delle "Istruzioni per l'uso" (piccoli numeri).

La prima considerazione concerne il **numero di locali** di cui è composta l'abitazione. Le abitazioni vuote ed il tasso di abi-

tazioni vuote aumentano fra le abitazioni di 1 locale, 4 locali e 5 e più locali, mentre diminuiscono (leggermente) per quelle di 2 e di 3 locali. Movimenti così deboli non possono però rimettere in discussione la "gerarchia" tradizionale del fenomeno dello sfitto (v. graf. B), che vede al primo posto il monolocale ed in ultima posizione - e quindi maggiormente confrontati con una situazione di scarsità dell'offerta - gli appartamenti di maggiori dimensioni (5 e più locali). Come si osservava già lo scorso anno, la diversità di comportamento a seconda del numero di locali si esprime ormai all'interno di una forchetta assai stretta.

«La produzione di nuove abitazioni - in crescita nel periodo più recente dopo il calo intervenuto nella seconda metà degli anni '90 - è stata agevolmente assorbita dalla domanda.»

Istruzioni per l'uso

Il Censimento annuale delle abitazioni vuote il 1° giugno è richiesto dalla legislazione federale a tutti i Cantoni e Comuni. In Ticino il Censimento viene condotto dall'Ustat - sulla base di un apposito Decreto legislativo cantonale rinnovato nel 2003 - seguendo una metodologia più mirata ed approfondita di quella proposta dall'Ufficio federale di statistica (UST). 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. Per le loro segnalazioni i Comuni possono utilizzare criteri diversi; in genere si basano sui servizi di controllo degli abitanti e di gestione degli edifici abitativi. Essendo fondato in ultima analisi su una sorta di "autocertificazione", il metodo inevitabilmente tende a sottostimare il numero delle abitazioni effettivamente vuote: è poco probabile che qualcuno annuncia 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.

Per disposizione dell'UST, in tutta la Svizzera il tasso di abitazioni vuote viene misurato rapportando il numero delle abitazioni vuote all'insieme dell'effettivo di abitazioni ("parco alloggi"), 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 tutt'altro che trascurabile, il tasso "ufficiale" tende perciò a sottostimare non il numero bensì le proporzioni dello sfitto relativo al mercato dell'abitazione primaria. Anche questa distorsione è stabile nel tempo e quindi non invalida l'attendibilità delle variazioni registrate da un anno all'altro. Per il Ticino, sulla base dei dati del Censimento degli edifici e delle abitazioni del 2000 si può stimare (invero assai grossolanamente) che su un totale delle circa 200.000 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 distingue, ma certamente molto limitate), si può valutare che il tasso di abitazioni vuote relativo al mercato dell'abitazione primaria in Ticino si aggiri attorno all'1%, cioè in pratica il livello medio nazionale.

V'è infine un terzo fattore - questo non di metodo ma di sostanza - che può condurre il nostro censimento annuale 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 questo cambiamento contribuisce obiettivamente a limitare il numero e la proporzione delle abitazioni vuote e quindi a spiegare i risultati ottenuti. Una parte rilevante di queste 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. In Ticino la parte delle abitazioni vuote che sono offerte in vendita è rimasta sostanzialmente stabile dal 2003 ai nostri giorni e rappresenta poco più del 10% del totale, mentre 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 conclusivamente che la nostra attuale indagine, con il tasso di abitazioni vuote che ne risulta, misura in modo adeguato e preciso 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 non è necessariamente praticabile.

L'ultima annotazione di metodo riguarda il fatto che le cifre assolute relative alle abitazioni vuote in Ticino sono piccole. Ne consegue che occorre una certa prudenza nel "far parlare" i dati disaggregati e soprattutto la loro evoluzione da un anno all'altro. Infatti una variazione limitata in cifre assolute può diventare importante, ma non molto significativa, in termini proporzionali.

	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
2009	1.585	141	234	540	480	101	89	151	1.434	250	1.335	1.408	177	0,79
Var. %'08-'09	5,0	10,2	-1,7	-1,3	11,6	-6,5	50,8	15,3	4,0	2,5	5,5	2,2	34,1	3,9

¹ Compresi tutti gli altri edifici abitativi.

² Edifici costruiti o ristrutturati a partire dal 2007.

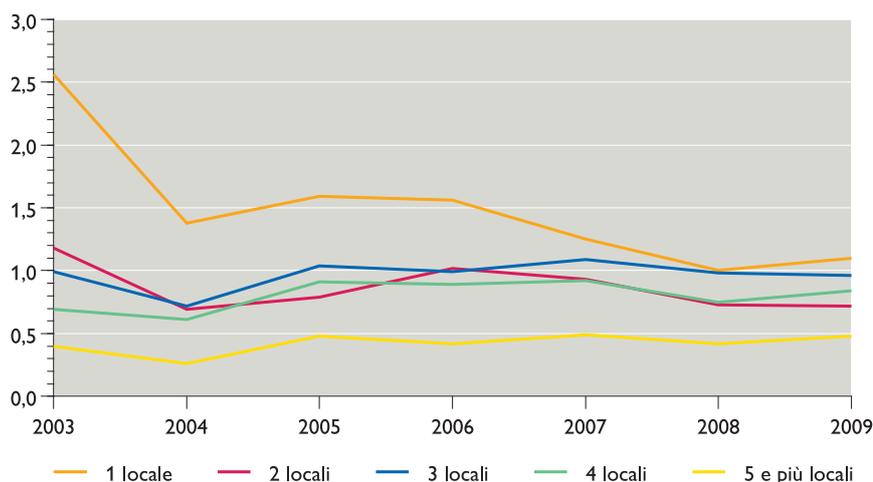
³ Edifici costruiti o ristrutturati prima del 2007.

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.

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



Il numero di abitazioni vuote è aumentato maggiormente per le **case monofamiliari** (+15,3%) che non per le abitazioni inserite in **edifici plurifamiliari** (+4,0%). Queste ultime continuano tuttavia a rappresentare oltre il **90%** dello sfitto complessivo, come del resto molto logicamente ci si può aspettare. Solo 151 case monofamiliari risultano vuote. Tra queste solo 27 sono state costruite (o ristrutturate) dopo il 2000 e ben 44 risalgono a prima del 1970. Si tratta quindi verosimilmente in buona parte di

oggetti comunque poco ambiti e perciò difficilmente collocabili sul mercato così come sono.

Nell'inserito metodologico "Istruzioni per l'uso" presentiamo le difficoltà che pone il rilevamento delle abitazioni vuote **messe in vendita** e riconosciamo la loro possibile sottovalutazione da parte del nostro Censimento. Nel 2009 questa categoria di abitazioni vuote ha sì registrato una crescita maggiore (+34,1%) rispetto a quella delle abitazioni vuote offerte in affitto (+2,2%), ma anche in

questo caso tuttavia il movimento annuale non scalfisce la netta predominanza della seconda categoria di abitazioni vuote che continua a rappresentare **quasi il 90%** del totale. Semmai questi dati ci dicono che lo **"sfitto vero e proprio"**, rappresentato appunto dalle abitazioni offerte in affitto (vedi ancora le "Istruzioni per l'uso") è cresciuto solo del **2,2%** ed è quindi rimasto sostanzialmente stabile. Le abitazioni offerte in vendita sono salite a 177 unità. Tra di esse è pure aumentato il numero (43) e la proporzione delle abitazioni inserite in edifici recenti (costruiti o riattati dopo il 2006). Questo dato potrebbe segnalare che non è più così facile "piazzare" subito sul mercato gli oggetti appena costruiti e destinati prioritariamente alla vendita.

Con la tabella 3 torniamo al dato complessivo per esaminare globalmente la distribuzione delle abitazioni vuote secondo il **periodo di costruzione / ristrutturazione** dell'edificio in cui si trovano. Non si riscontrano variazioni di rilievo rispetto alla situazione dell'anno precedente. Le abitazioni vuote in edifici recenti (costruiti o ristrutturati dopo il 2006) rappresentano una quota di poco superiore al 15% (250 unità). Le abitazioni del periodo 2000-2006 coprono una quota analoga. Complessivamente le abitazioni vuote in edifici del nuovo secolo rap-

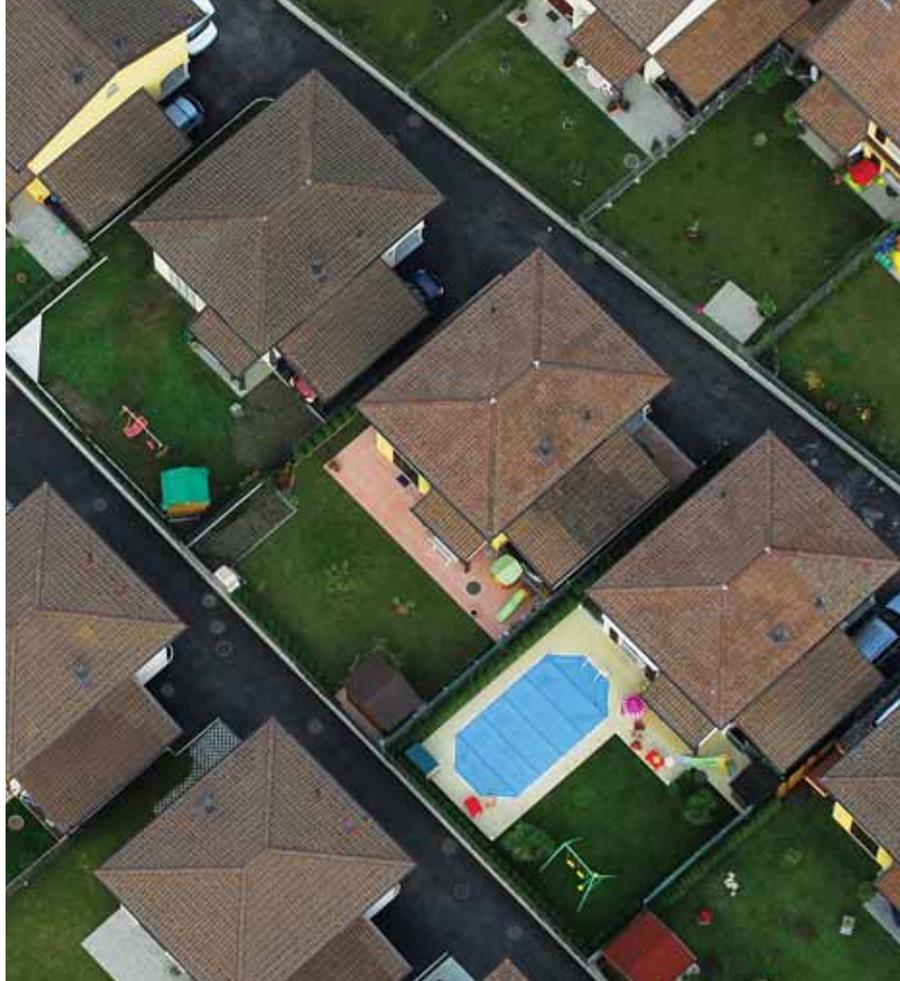


foto Ti-Press / Gabriele Putzu

3 Abitazioni vuote al 1. giugno 2009, secondo il periodo di costruzione/riattazione, in Ticino

	Ass.	%
Prima del 1970	300	18,9
1970-1979	179	11,3
1980-1989	253	16,0
1990-1999	387	24,4
2000-2006	216	13,6
Dal 2007 in poi	250	15,8
Totale	1.585	100,0

4 Abitazioni vuote al 1. giugno 2009, secondo la durata dello sfitto, in Ticino

	Ass.	%
Meno di 6 mesi	814	51,4
Da 6 mesi a 1 anno	279	17,6
Più di 1 anno	492	31,0
Totale	1.585	100,0

urbane e periurbane, anche se alcune situazioni molto specifiche nelle zone rurali e montane impediscono che tale "esclusività" si rifletta chiaramente nel dato statistico (v. tab. 5) secondo il quale il tasso di abitazioni vuote nelle zone rurali e montane (0,68%) non è poi così distante da quello degli agglomerati urbani (0,82%) e quindi dalla media cantonale (0,79%). Le situazioni particolari sono quelle della Leventina e del Comune di Biasca. La presenza in **Leventina** di tassi di abitazioni vuote superiori alla media cantonale non è una novità e riflette il processo di indebolimento demografico e di difficoltà socioeconomiche cui la Valle è confrontata da tempo. Nel 2009 le abitazioni vuote sono diminuite ma il tasso rimane elevato in parti-

presentano nemmeno il 30% del totale. Questo dato conferma la valutazione, che abbiamo già espresso gli scorsi anni, secondo la quale il poco di sfitto attualmente rilevato in Ticino non sia principalmente imputabile ad un eccesso nell'offerta di nuove abitazioni, ma piuttosto alla carenza qualitativa di una parte preponderante delle abitazioni che rimangono inoccupate. Detto altrimenti, le nuove abitazioni sembrano trovare abbastanza facilmente e rapidamente una collocazione, a scapito forse delle abitazioni meno recenti, che tendenzialmente non rispondono più ai requisiti attuali in termini di qualità, comodità ed equipaggiamento.

Anche i dati riguardanti la **durata dello sfitto** (v. tab. 4) non presentano mutamenti di rilievo rispetto alla situazione degli anni precedenti. Poco più della metà (**51,4%**) delle abitazioni sono vuote da meno di sei mesi, si tratta quindi di uno sfitto di natura "frizionale", quasi fisiologico, che riflette l'ovvia difficoltà oggettiva di trovare immediatamente un nuovo occupante per tutte le abitazioni rimaste vacanti, a maggior ragione nel caso delle abitazioni nuove, offerte sul mercato per la prima

volta. Circa il 30% delle abitazioni censite erano vuote da più di un anno. Questa fetta rappresenta indubbiamente lo sfitto di natura strutturale, che potrebbe riflettere una situazione di eccesso dell'offerta rispetto alla domanda solo se fosse, in termini assoluti, parecchio più grande. Meritevole di nota è pure il fatto che una parte significativa (18,7%, pari a 296 unità) delle abitazioni sia vuota da più di 2 anni. Più a lungo un'abitazione rimane inoccupata, più si degrada dal punto di vista qualitativo e più diventa difficile trovare chi la occupi, a meno di procedere alla sua ristrutturazione. Troviamo qui un'ulteriore conferma dell'ipotesi che lo sfitto attuale in Ticino è dovuto maggiormente all'inadeguatezza qualitativa di una parte delle abitazioni rimaste vuote, che non ad un eccesso di offerta.

Variazioni regionali

Il limitato aumento di abitazioni vuote a livello cantonale non mette minimamente in discussione il fatto che **lo sfitto sia un fenomeno che riguarda quasi solo le zone**

«Lo sfitto attuale in Ticino è dovuto maggiormente all'inadeguatezza qualitativa di una parte delle abitazioni rimaste vuote, che non ad un eccesso di offerta.»

5 Abitazioni vuote per regioni, subregioni, comprensori, distretti e agglomerati, in Ticino, dal 2005

	2005	2006	2007	2008	2009	Variazione % 2008-2009	Tasso abitazioni vuote 2009 ¹
Comune/Compr./Subregione/Regione							
Regione Tre Valli	209	193	191	182	191	4,9	0,94
Sub-Regione Leventina	158	130	123	126	108	-14,3	1,29
Compr. Alta Leventina	55	76	52	58	56	-3,4	1,77
Compr. Media Leventina	28	15	28	38	32	-15,8	0,93
Compr. Bassa Leventina	75	39	43	30	20	-33,3	1,11
Sub-Regione Blenio	3	5	7	3	6	100,0	0,12
Compr. Alta Blenio	–	1	2	–	–	...	–
Compr. Media Blenio	3	3	3	2	4	100,0	0,24
Compr. Bassa Blenio	–	1	2	1	2	100,0	0,13
Sub-Regione Riviera	48	58	61	53	77	45,3	1,13
Regione Locarnese e Vallemaggia	330	402	312	247	262	6,1	0,50
Sub-Regione Sp. Destra	254	325	236	196	212	8,2	0,69
Sub-Regione Gambarogno	2	9	8	5	3	-40,0	0,06
Sub-Regione Verzasca	41	37	44	26	18	-30,8	0,22
Compr. Verzasca Valle	–	1	2	–	–	...	–
Compr. Verzasca Piano	41	36	42	26	18	-30,8	0,28
Sub-Regione Melezza	3	1	4	1	1	–	0,04
Compr. Centovalli	2	–	2	1	1	–	0,08
Compr. Terre Pedemonte	1	1	2	–	–	...	–
Sub-Regione Onsernone	19	21	16	13	16	23,1	1,19
Sub-Regione V. Maggia	11	9	4	6	12	100,0	0,23
Compr. Lavizzara	–	–	–	–	–	...	–
Compr. Rovana	3	–	–	1	–	-100,0	–
Compr. Fondo V. Maggia	8	9	4	5	12	140,0	0,31
Regione Bellinzonese	222	232	327	256	252	-1,6	1,05
Sub-Regione Bellinzona	198	201	270	234	235	0,4	1,12
Sub-Regione P. Magadino	24	31	57	22	17	-22,7	0,59
Regione Luganese	507	454	462	375	375	–	0,50
Sub-Regione Lugano	441	390	395	285	304	6,7	0,61
Sub-Regione V. Lugano	26	23	16	39	23	-41,0	0,18
Compr. Veduggio	16	18	13	26	9	-65,4	0,16
Compr. Capriasca	10	5	3	13	13	–	0,21
Compr. Valcolla	–	–	–	–	1	...	0,10
Sub-Regione Malcantone	40	41	51	51	48	-5,9	0,37
Compr. Alto Malcantone	8	4	5	1	–	-100,0	–
Compr. Medio Malcantone	7	8	11	8	11	37,5	0,31
Compr. Basso Malcantone	25	29	35	42	37	-11,9	0,50
Regione Mendrisiotto	439	452	485	450	505	12,2	1,80
Sub-Regione Chiasso	355	338	355	306	369	20,6	3,74
Sub-Regione Mendrisio	73	108	123	132	131	-0,8	0,82
Sub-Regione V. Muggio	11	6	7	12	5	-58,3	0,23
CANTONE	1.707	1.733	1.777	1.510	1.585	5,0	0,79
Riepilogo per distretti							
Mendrisio	432	436	470	438	479	9,4	1,93
Lugano	514	470	477	387	401	3,6	0,51
Locarno	324	402	313	246	250	1,6	0,52
Vallemaggia	11	9	4	6	12	100,0	0,23
Bellinzona	224	224	325	252	256	1,6	1,03
Riviera	41	57	58	52	73	40,4	1,19
Blenio	3	5	7	3	6	100,0	0,12
Leventina	158	130	123	126	108	-14,3	1,29
Cantone	1.707	1.733	1.777	1.510	1.585	5,0	0,79
Agglomerati							
Bellinzona	230	239	332	258	256	-0,8	1,00
Chiasso-Mendrisio	432	436	470	436	484	11,0	1,99
Locarno	276	351	269	215	217	0,9	0,54
Lugano	509	463	470	374	380	1,6	0,52
Totale agglomerati	1.447	1.489	1.541	1.283	1.337	4,2	0,82
Totale zone rurali e periferiche	260	244	236	227	248	9,3	0,68

¹ Percentuale delle abitazioni vuote 2009 rispetto all'effettivo abitazioni al 31.12.2008.

Comune	Aumento netto abitazioni 2008	Effettivo abitazioni al 31.12.2008	Abitazioni vuote 2009	Tasso abitazioni vuote 2009 ¹
Bellinzona	88	9.058	135	1,49
Biasca	24	3.064	66	2,15
Chiasso	2	4.597	235	5,11
Locarno	150	9.503	59	0,62
Lugano	501	30.629	199	0,65
Mendrisio ²	73	5.934	73	1,23

¹ Percentuale di abitazioni vuote sull'effettivo delle abitazioni al 31.12.2008.

² Si considera il Comune di Mendrisio dopo l'aggregazione del 05.04.2009.

colare nel comprensorio dell'Alta Leventina. Nel caso di **Biasca** – che presenta caratteristiche e dinamiche ormai chiaramente urbane, in particolare nel tipo di insediamento abitativo – si è verificato un importante aumento proprio nel 2009 che ha proiettato il tasso di abitazioni vuote al di sopra del 2%. Per il resto dei comprensori montani e periferici lo sfitto rimane quasi sempre trascurabile, indipendentemente dall'evoluzione intervenuta nell'ultimo anno. Ciò non significa necessariamente che queste realtà siano confrontate con una penuria di alloggi. Il mercato è quantitativamente ristretto e basato prevalentemente sulle abitazioni monofamiliari in buona parte di proprietà di chi li abita. Spesso quindi domanda e offerta si identificano nel medesimo soggetto e l'equilibrio complessivo del mercato dell'alloggio è più facile da raggiungere. È utile rammentare anche quest'anno 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.

Tra i quattro agglomerati urbani, solo quello di Chiasso-Mendrisio ha registrato nel 2009 una crescita (+11,0%) superiore a quella media cantonale e tutto l'aumento è imputabile al Comune di Chiasso (+46,0%). Negli altri agglomerati il numero di abitazioni vuote è rimasto stabile. Quanto è successo nel 2009 non fa che confermare le differenziazioni – già consolidate nella storia recente e da noi esplicitate nelle analisi degli scorsi anni – tra gli agglomerati urbani rispetto al fenomeno dello sfitto.

Nell'agglomerato di **Chiasso-Mendrisio** il tasso di abitazioni vuote è di nuovo aumentato raggiungendo in pratica il 2%. Ancora una volta si deve sottolineare che l'evoluzione è dovuta interamente al Comune di **Chiasso** nel quale il tasso è salito oltre il 5% (v. tab. 6) e indica una situazione del mercato dell'alloggio chiaramente problematica. Tanto più che l'effettivo delle abitazioni nel 2008 è rimasto fermo (vedi il capitolo precedente). Nel Comune di **Mendrisio** (considerato nella sua configurazione attuale, cioè dopo l'aggregazione della scorsa primavera) il numero di abitazioni vuote è rimasto praticamente stabile e il tasso è leggermente sceso – pur rimanendo sopra l'1% – poiché nel frattempo (cioè durante il 2008) il parco alloggi si è accresciuto in proporzioni significative (+1,25%).

Nell'agglomerato di **Bellinzona** e nel suo Comune-polo lo sfitto rimane invariato rispetto all'anno precedente tanto a livello di numero che di tasso. Per l'agglomerato il tasso di abitazioni vuote si mantiene sull'1% (esatto) e per il Comune di Bellinzona sale leggermente (raggiungendo in pratica l'1,5%), anche perché nel 2008 l'effettivo delle abitazioni si è accresciuto in proporzioni modeste (+0,98%).

Nel caso degli agglomerati di **Locarno** e di **Lugano** e dei rispettivi comuni-polo lo sfitto è ancora più stabile, praticamente immobile, rispetto all'anno precedente. Tanto che possiamo permetterci di riproporre tali e quali le valutazioni formulate lo scorso anno. A partire dal fatto che le due realtà territoriali presentano una storia recente e condizioni attua-

li molto simili in materia di sfitto. In entrambe i casi il tasso di abitazioni vuote si è assestato su uno **0,5%** che segnala una situazione di obiettiva insufficienza di abitazioni disponibili sul mercato e quindi di relativa tensione del medesimo. In entrambi gli agglomerati l'estensione del parco alloggi nel 2008 è stata consistente (+1,33% per l'agglomerato di Locarno, +1,49% per quello di Lugano). Nelle due città-polo di Locarno e di Lugano il tasso di abitazioni vuote è un po' più alto (per ambedue appena sopra lo **0,6%**), ma non abbastanza per concludere che qui la tensione sul mercato dell'alloggio sia meno forte e la scarsità dell'offerta meno sentita. L'estensione del parco alloggi nel 2008 è stata vigorosa sia a Locarno (150 unità abitative pari all'1,60%), sia a Lugano (+501 unità, pari all'1,66%). Sappiamo però che nelle due situazioni – e questo è l'ultimo elemento del parallelismo – è molto importante il segmento del mercato (offerta e domanda) concernente la residenza secondaria, strettamente connesso con la vocazione turistica dei due agglomerati e delle due città maggiori del Cantone. Nel 2008, come negli anni precedenti e come nel passato più lontano, una parte non trascurabile (ma che il nostro rilevamento statistico non è in grado di misurare) della produzione/offerta di nuove unità abitative è stata concepita per il mercato della residenza secondaria e poi è stata effettivamente assorbita dall'acquisto da parte di persone non residenti in permanenza in Ticino. La presenza di questo mercato "parallelo" (abitazioni in vendita per la residenza secondaria) ha contribuito al mantenimento di uno sfitto (a maggior ragione dello sfitto "vero e proprio") a livelli bassi e quindi di una situazione di relativa scarsità sul mercato delle abitazioni offerte in affitto per la residenza primaria. Se per molti versi il loro sviluppo socioeconomico è divergente (con la netta prevalenza del Luganese), si può ben dire che almeno per quanto riguarda l'edilizia abitativa e il mercato dell'alloggio i due agglomerati e le due città di Locarno e di Lugano vanno a braccetto. ■

«Nel comune di Chiasso il tasso di abitazioni vuote è salito oltre il 5% e indica una situazione del mercato dell'alloggio chiaramente problematica.»