



# Il mattone vola



Tarcisio Cima,  
Ustat

## Il settore immobiliare ticinese nel 2009

“Il mattone sta a galla”, era il titolo che abbiamo dato all’approfondimento dello scorso anno per dire in sintesi che il settore delle costruzioni nel 2008 aveva resistito bene, mantenendo le posizioni, in un contesto generale che sembrava allora difficile, segnato com’era dallo scoppio della peggior crisi finanziaria dopo il 1929 e dall’avvio della fase economica recessiva, anche se le più recenti stime del PIL nazionale pubblicate dall’ufficio federale di statistica attestano che il 2008 è stato ancora un anno di moderata crescita economica. Di fronte al vigoroso aumento della spesa complessiva per le costruzioni registrata nel 2009 in Ticino, che l’ha proiettata verso un nuovo record assoluto, non abbiamo resistito alla tentazione di insistere con la metafora del mattone. Dunque “il mattone vola”<sup>1</sup>. Ed è volato alto in un anno caratterizzato, a livello nazionale, da un forte deterioramento dell’attività economica, riflesso dalla effettiva diminuzione del PIL. Tanto che il vecchio adagio “quand le bâtiment va, tout va” potrebbe ora essere aggiornato in un meno perentorio “per fortuna c’è l’edilizia”.

Se la “resistenza” del settore delle costruzioni nel 2008 era dovuta principalmente ai lavori promossi dagli enti pubblici, il balzo in avanti del 2009 è quasi tutto merito dei lavori di costruzione promossi dai privati, più precisamente dell’edilizia abitativa. Il variegato e complesso settore delle attività di costruzione legate alla funzione dell’abitare ribadisce così in modo categorico la sua preminenza quantitativa e il suo ruolo determinante per le sorti cicliche (espansione e contrazione) del settore delle costruzioni nel suo complesso. Le cifre relative all’evoluzione degli investimenti per l’edilizia abitativa dall’inizio del nuovo secolo ad oggi (+75% circa, in valori reali, dal 1999 al 2009) sono davvero impressionanti e pure un poco inquietanti. La preoccupazione per una crescita che può sembrare eccessiva è mitigata dalla constatazione che nel 2009 l’espansione numerica del parco alloggi cantonale non è stata esorbitante. L’offerta di abitazioni aggiuntive (in edifici nuovi o ristrutturati) è rimasta al di sotto di quella accertata nel 2008. Vuol dire che l’intenso sforzo di investimento non è finalizzato solo all’accrescimento quantitativo del parco alloggi, ma anche - ed in proporzioni ragguardevoli - al suo miglioramento qualitativo (adeguamento agli standard attuali in materia di dimensioni, attrezzature, comfort, risparmio energetico, ecc.).

Il numero delle abitazioni vuote (rilevato mediante l’apposito censimento annuale con data di riferimento il 1° giugno) nel 2010 è diminuito rispetto al 2009, così che il tasso di abitazioni vuote (rapporto percentuale tra il numero delle abitazioni vuote e l’effettivo globale delle abitazioni), costantemente basso fin dal 2003, è ulteriormente sceso. Un livello così basso di sfritto (0,72% nel 2010) attesta senza dubbio che la produzione recente di abitazioni, pur abbondante in termini assoluti, non è eccessiva ma, al contrario, tendenzialmente insufficiente. La carenza di abitazioni disponibili sul mercato diventa acuta in molti comuni urbani, con l’eccezione (evidente) del comune e del comprensorio di Chiasso, dove da alcuni anni il tasso di abitazioni vuote è molto elevato. L’apparente contraddizione tra un’offerta ben sostenuta negli ultimi anni ed un tasso di abitazioni vuote in discesa trova una spiegazione nella marcata segmentazione del mercato dell’alloggio ticinese. Una fetta di proporzioni non trascurabili dell’offerta negli agglomerati urbani di Lugano e di Locarno è destinata appositamente al mercato della residenza secondaria e viene assorbita, finora con grande facilità, da una domanda proveniente in parte dall’estero e sospinta forse anche da motivazioni di ordine speculativo. Una fetta rilevante (oggi forse maggioritaria) della produzione di nuove abitazioni destinata alla residenza primaria viene offerta in vendita (anziché in locazione). Anche questa porzione di offerta non fa particolare fatica, finora, a incontrare una domanda attratta e sedotta da tassi ipotecari molto bassi, che rendono la soluzione della proprietà obiettivamente più vantaggiosa (fin che dura la depressione dei tassi ipotecari) della locazione. Per le case monofamiliari (lo “zoccolo duro” del mercato dell’alloggio ticinese), dove domanda e offerta quasi sempre si identificano in un unico soggetto, vale esattamente il medesimo discorso e quindi lo sfritto è logicamente quasi inesistente. La penuria di abitazioni, denunciata inequivocabilmente per il Ticino nel suo insieme e per buona parte del territorio urbano da un tasso di abitazioni vuote molto basso, riguarda quindi prevalentemente un preciso segmento della domanda, quello rappresentato dalle persone e dalle famiglie che vengono a trovarsi nella situazione di dover cercare un alloggio da affittare.

<sup>1</sup> Avvertenza deontologica: “il mattone sta a galla”, “il mattone vola”, “nuovo record”; la retorica e l’enfasi di queste ed altre espressioni utilizzate servono solo per dare un po’ di sapore al testo (“ein wenig Salz und Pfeffer” direbbe il confederato di lingua tedesca), non a veicolare un giudizio di valore complessivo sui fenomeni economici indagati e commentati.

## Costruzioni: mai così tanto

**N**on si è mai costruito così tanto, titolavamo quattro anni or sono per esprimere in sintesi i risultati del 2005, quando il volume complessivo delle costruzioni realizzate sul (e sotto il) suolo ticinese aveva superato per la prima volta la soglia dei 2,5 miliardi di franchi. Ebbene, quel record è stato "sbriciolato", poiché nel 2009 sono stati spesi complessivamente **2,9 miliardi di franchi**. L'au-

mento, in valore nominale, rispetto all'anno precedente è stato del **10,3%**. Siccome l'indice dei prezzi delle costruzioni (calcolato nell'ambito della contabilità nazionale) nel 2009 ha subito una leggera contrazione (-1,0%), l'aumento espresso in termini reali è stato ancora più pronunciato (**+11,4%**). Anche in valore reale (v. tab. 1), il dato del 2009 è superiore a quello del 2005 ed a

quello accertato verso la fine della precedente fase espansiva (1990). Nel seguito del nostro commento, per comodità, ragioneremo sui valori nominali. Sarà perciò opportuno tener presente che per stimare l'evoluzione rispetto all'anno precedente in termini reali, dai dati che via via presenteremo è necessario aggiungere un punto percentuale di variazione.

### 1 Spese per le costruzioni (in 1.000 fr.), secondo il tipo di committente ed il genere di costruzione, in Ticino, dal 1980

	Lavori pubblici <sup>1</sup>				Lavori privati			Totale complessivo		Indice <sup>2</sup>	
	Strade	Altro genio civile	Edilizia	Totale	Abitazioni	Altri lavori	Totale	Valori nominali	Valori reali	2009=100	Var. % <sup>3</sup>
1980	222.747	186.253	132.000	541.000	362.810	139.290	502.100	1.043.100	1.610.901	64,8	...
1981	287.130	136.870	121.000	545.000	406.030	173.970	580.000	1.125.000	1.618.005	69,5	7,4
1982	326.630	139.370	120.000	586.000	478.810	185.190	664.000	1.250.000	1.715.324	72,9	4,8
1983	321.489	144.684	123.000	589.173	495.010	265.580	760.590	1.349.763	1.847.362	73,1	0,3
1984	317.939	141.427	123.000	582.366	578.560	242.510	821.070	1.403.436	1.917.199	73,2	0,2
1985	247.692	164.958	130.472	543.122	662.790	285.460	948.250	1.491.372	1.995.834	74,7	2,1
1986	189.057	189.536	144.736	523.329	710.800	258.542	969.342	1.492.671	1.940.365	76,9	2,9
1987	222.154	192.091	134.214	548.459	820.890	314.326	1.135.216	1.683.675	2.140.669	78,7	2,2
1988	230.017	223.800	170.233	624.050	925.870	352.494	1.278.364	1.902.414	2.324.564	81,8	4,1
1989	280.262	212.267	197.928	690.457	978.340	404.000	1.382.340	2.072.797	2.421.781	85,6	4,6
1990	304.516	235.718	233.150	773.384	977.070	455.602	1.432.672	2.206.056	2.445.140	90,2	5,4
1991	252.956	278.591	261.295	792.842	871.650	455.503	1.327.153	2.119.995	2.315.654	91,6	1,5
1992	198.390	295.134	288.719	782.243	710.720	391.205	1.101.925	1.884.168	2.113.847	89,1	-2,6
1993	200.766	253.641	304.441	758.848	719.933	310.784	1.030.717	1.789.565	2.070.356	86,4	-3,0
1994	192.318	278.980	349.662	820.960	820.336	410.302	1.230.638	2.051.598	2.374.406	86,4	0,0
1995	231.215	289.744	295.007	815.966	768.499	336.528	1.105.027	1.920.993	2.219.057	86,6	0,2
1996	227.444	270.533	309.693	807.670	614.281	316.124	930.405	1.738.075	2.064.400	84,2	-2,7
1997	211.288	249.702	296.732	757.722	601.370	300.085	901.455	1.659.177	2.031.818	81,7	-3,0
1998	202.418	230.716	231.787	664.921	658.405	245.276	903.681	1.568.602	1.927.506	81,4	-0,3
1999	215.995	220.248	217.855	654.098	612.694	240.981	853.675	1.507.773	1.811.008	83,3	2,3
2000	179.782	284.433	189.956	654.171	663.905	301.484	965.389	1.619.560	1.863.913	86,9	4,4
2001	212.175	380.278	168.911	761.364	685.459	321.501	1.006.960	1.768.324	1.968.503	89,8	3,4
2002	240.107	458.705	207.399	906.211	784.425	352.533	1.136.958	2.043.169	2.300.810	88,8	-1,1
2003	285.181	494.424	238.947	1.018.552	752.389	226.913	979.302	1.997.854	2.282.487	87,5	-1,4
2004	308.647	417.315	280.650	1.006.612	891.492	297.744	1.189.236	2.195.848	2.472.414	88,8	1,5
2005	221.534	575.259	265.602	1.062.395	1.144.360	347.196	1.491.556	2.553.951	2.812.377	90,8	2,2
2006	228.724	557.966	287.117	1.073.807	1.138.923	351.288	1.490.211	2.564.018	2.738.759	93,6	3,1
2007	226.126	537.292	264.267	1.027.685	1.077.400	424.705	1.502.105	2.529.790	2.598.412	97,4	4,0
2008	257.599	587.748	332.313	1.177.660	1.109.078	346.598	1.455.676	2.633.336	2.606.992	101,0	3,8
<b>2009<sup>P</sup></b>	<b>253.976</b>	<b>646.816</b>	<b>347.499</b>	<b>1.248.291</b>	<b>1.283.519</b>	<b>372.840</b>	<b>1.656.359</b>	<b>2.904.650</b>	<b>2.904.650</b>	<b>100,0</b>	<b>-1,0</b>
<b>Var. % '08-'09</b>	<b>-1,4</b>	<b>10,0</b>	<b>4,6</b>	<b>6,0</b>	<b>15,7</b>	<b>7,6</b>	<b>13,8</b>	<b>10,3</b>	<b>11,4</b>	<b>-1,0</b>	<b>...</b>

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

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

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

Fonte: Statistica delle costruzioni e dell'edilizia abitativa, Ustat, Bellinzona.

## Fonti e avvertenze

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. 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 contemporaneamente 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 – a partire da questo autunno 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". Come è già stato il caso lo scorso anno, 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 nell'edizione autunnale della rivista.

– Il lavoro di competenza dell'UST, di verifica e convalida dei dati prende più tempo; prima del 2008 i dati definitivi erano disponibili verso metà agosto, mentre ora lo sono solo verso fine settembre. I dati presentati e commentati nei primi due capitoli del rapporto ("Valore delle costruzioni" e "Edilizia abitativa") sono da considerare formalmente provvisori. Anche sulla base del-

l'esperienza dello scorso anno (quando le correzioni sono state di entità trascurabile), possiamo escludere che dati definitivi comportino differenze sostanziali, per cui la nostra analisi può essere considerata 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.

– 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 2010) all'anno del rilevamento (2009). 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 ulteriormente le conseguenze delle nuove modalità di calcolo, preferiamo anche questa volta rinunciare del tutto a presentare e commentare questi dati. Teniamo a ribadire 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 2009).

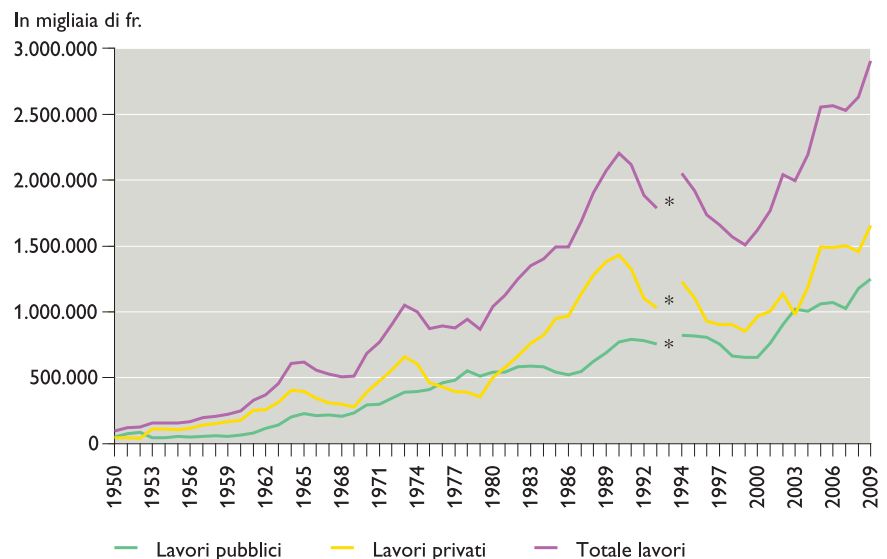
La convalida dei dati del Censimento delle abitazioni vuote il 1° giugno è di competenza dell'Ustat. I dati presentati e commentati nel terzo capitolo del rapporto sono quindi a tutti gli effetti definitivi.

Nell'ambito del nostro commento dello scorso anno avevamo avanzato l'ipotesi secondo la quale "il vigoroso ciclo di crescita che si era avviato proprio con il volgere di secolo si è esaurito", aggiungendo per soprappiù che forse "si è già verificata l'inversione di tendenza". Quella valutazione era sbagliata. In realtà (v. graf. A), dopo tre anni di relativa pausa, il movimento di crescita delle costruzioni in Ticino si è riavviato alla grande. E lo ha fatto in corrispondenza dell'anno in cui l'attività economica complessiva nazionale, misurata dal prodotto interno lordo (PIL) ha conosciuto la sua più forte contrazione (-1,9%) dopo quella del 1975<sup>1</sup>.

Anche a livello nazionale, secondo i risultati provvisori dell'Ufficio federale di statistica (UST)<sup>2</sup>, le spese complessive per le costruzioni sono cresciute nel 2009 rispetto all'anno precedente. Ma lo hanno fatto in proporzioni (+2,1% in termini nominali; +3,2% in termini reali) nettamente inferiori a quelli ticinesi.

<sup>1</sup> "Forte deterioramento dell'attività economica" è il titolo del comunicato stampa del 26.08.2010 con il quale l'UST presenta le prime stime dei conti economici nazionali annuali per il 2009. Secondo queste stime, il PIL è calato dell'1,6% a prezzi correnti (valore nominale) e dell'1,9% ai prezzi dell'anno precedente (valori reali). Dal calcolo del PIL per settore economico si evince però che il valore aggiunto del settore delle costruzioni è invece aumentato del 2,1% in termini nominali e del 3,2% in termini reali. Il medesimo comuni-

## A Spese per le costruzioni pubbliche<sup>1</sup> e private in Ticino, a prezzi correnti, dal 1950



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

\* Rottura di serie (1993-1994).

cato indica che nel 2008 il PIL era aumentato del 1,9% in valori reali e il valore aggiunto del settore delle costruzioni era aumentato dell'1,1% (sempre in termini reali).

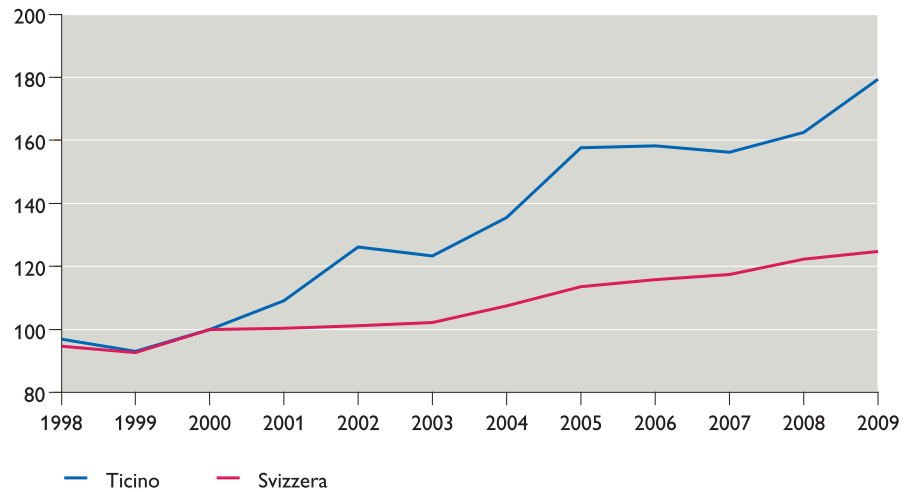
<sup>2</sup> Si veda il comunicato stampa dell'UST del 19.07.2010: "Le spese per le costruzioni continuano a crescere".

## B Evoluzione delle spese per le costruzioni<sup>1</sup> in Svizzera e in Ticino, dal 1998, (indice 2000=100)

Così, come illustra il grafico B, torna ad ampliarsi anche il divario misurato sul medio termine (cioè a partire dal 2000) tra la crescita del settore delle costruzioni in Ticino e quella registrata a livello nazionale. L'evoluzione in Svizzera è più misurata e piuttosto regolare, mentre la crescita ticinese è più frastagliata e con il 2009 schizza decisamente verso l'alto, sicché lo sviluppo quantitativo tra il 2000 e il 2009 (v. ancora il graf. A) si trova a ricalcare quasi esattamente quello intervenuto tra il 1980 e il 1989/90, prima del crollo.

Tornando alla situazione cantonale, rileviamo che la crescita del dato complessivo è imputabile quasi tutta ai lavori dell'**edilizia**<sup>3</sup> (+14,5%), poiché i lavori del **genio civile** si muovono di poco (+2,5%). Anche sul medio termine (v. graf. C) questi ultimi registrano una crescita più graduale, mentre i lavori dell'edilizia assumono generalmente un ruolo trainante.

I dati disaggregati secondo i due principali generi di lavoro (v. graf. D) ci dicono che nel



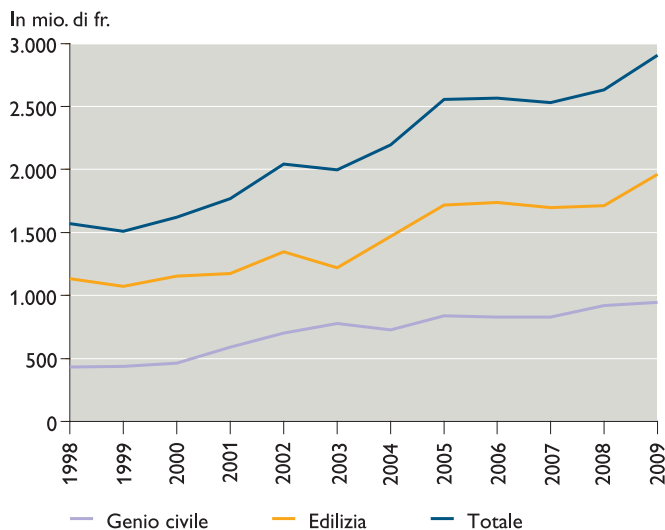
<sup>1</sup> Compresi i lavori pubblici di manutenzione.

2009 l'incremento delle spese per i lavori di **trasformazione**<sup>4</sup> di opere esistenti (+9,9%) è molto vicino a quello registrato per le **nuove costruzioni** (+10,5%). Il cammino quasi parallelo nell'ultimo anno non smentisce un percorso molto diverso nel medio e lungo periodo: i lavori di manutenzione sono molto stabili (fin dalla metà degli anni '90 regi-

strano limitate oscillazioni poco sotto il miliardo di franchi), mentre i lavori nuovi si muovono verso l'alto, determinando ed assicurando così la crescita complessiva.

Se la tenuta del settore delle costruzioni nel 2008 era dovuta soprattutto ai lavori pubblici, la vigorosa espansione complessiva registrata nel 2009 è merito principalmente dei

## C Spese per le costruzioni<sup>1</sup> secondo il genere di costruzione, in Ticino, dal 1998



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

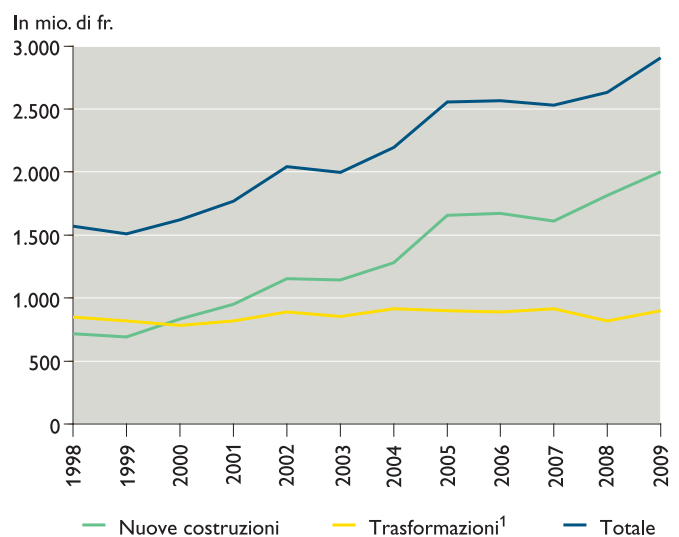
<sup>3</sup> Secondo la definizione statistica, l'**edilizia** comprende generalmente le opere in elevazione, di cui la maggior parte è situata **sopra il livello del suolo**. Comprende anche le opere sotterranee che consentono un'utilizzazione autonoma, sono accessibili all'uomo e sono destinate ad accogliere persone, animali o beni.

Il **genio civile** comprende generalmente le opere sotterranee, di cui la maggior parte è situata **sotto il livello del suolo**. Comprende anche opere in elevazione, situate sopra il li-

vello del suolo, che non consentono tuttavia un'utilizzazione indipendente, non sono accessibili all'uomo e non sono destinate ad accogliere persone, animali o beni.

<sup>4</sup> Questa categoria comprende anche dei lavori di manutenzione degli enti pubblici e i lavori di demolizione.

## D Spese per le costruzioni<sup>1</sup> secondo il tipo di lavori, in Ticino, dal 1998



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



## 2 Spese per le costruzioni<sup>1</sup> (in 1.000 fr.), secondo il tipo di committente e il tipo di opera, in Ticino, dal 2002

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 <sup>p</sup>	Var. % <sup>2</sup>
<b>Totale generale</b>	<b>2.043.169</b>	<b>1.997.854</b>	<b>2.195.848</b>	<b>2.553.951</b>	<b>2.564.018</b>	<b>2.529.790</b>	<b>2.633.336</b>	<b>2.904.650</b>	<b>10,3</b>
<b>Lavori pubblici</b>	<b>906.211</b>	<b>1.018.552</b>	<b>1.006.612</b>	<b>1.062.395</b>	<b>1.073.807</b>	<b>1.027.685</b>	<b>1.177.660</b>	<b>1.248.291</b>	<b>6,0</b>
Strade	221.513	269.600	292.863	218.819	208.511	211.308	210.237	199.082	-5,3
Strade nazionali	99.914	117.616	116.302	78.308	69.922	75.141	56.528	47.562	-15,9
Strade cantonali	77.724	68.724	99.651	71.948	89.219	87.937	96.768	102.615	6,0
Strade comunali	35.765	61.990	56.579	43.524	35.009	34.747	42.213	35.059	-16,9
Altre costr. stradali	8.110	21.270	20.331	25.039	14.361	13.483	14.728	13.846	-6,0
Trasporti e comunicazioni	342.363	337.478	296.850	454.492	435.146	410.863	462.597	507.474	9,7
Altre infrastrutture	29.708	34.902	26.367	30.770	33.790	22.280	22.521	19.443	-13,7
Scuola e ricerca	45.607	53.029	74.690	52.958	54.489	55.161	71.658	51.317	-28,4
Costr. a scopo culturale e relig.	9.841	18.090	22.386	19.747	21.929	31.933	19.695	72.729	269,3
Installazioni sportive	24.556	35.999	43.159	19.369	16.067	11.630	31.444	20.814	-33,8
Salute	24.998	17.407	11.132	22.166	12.414	17.703	13.958	5.281	-62,2
Case per persone anziane	5.075	3.741	3.468	5.063	6.798	7.824	4.020	3.444	-14,3
Approvv. d'acqua	14.410	59.025	20.977	19.341	20.865	23.179	32.907	32.934	0,1
Evac. tratt. acque luride	46.125	42.302	51.451	43.355	34.028	29.656	42.540	53.729	26,3
Correzioni corsi d'acqua	12.112	11.964	12.908	13.424	17.402	17.519	4.332	10.360	139,2
Smaltimento rifiuti	3.434	3.862	7.680	5.013	58.739	32.522	89.789	78.012	-13,1
Opere difesa nazionale	5.052	4.284	9.687	26.760	32.594	17.709	8.058	8.773	8,9
Edifici amm., uffici	34.227	31.142	45.866	46.853	30.534	28.623	28.028	38.368	36,9
Altri lavori pubblici	29.909	44.933	37.112	25.625	27.736	42.753	38.598	45.638	18,2
<i>Manutenzione</i>	<i>57.281</i>	<i>50.794</i>	<i>50.016</i>	<i>58.640</i>	<i>62.765</i>	<i>67.022</i>	<i>97.278</i>	<i>100.893</i>	<i>3,7</i>
<b>Lavori privati</b>	<b>1.136.958</b>	<b>979.302</b>	<b>1.189.236</b>	<b>1.491.556</b>	<b>1.490.211</b>	<b>1.502.105</b>	<b>1.455.676</b>	<b>1.656.359</b>	<b>13,8</b>
Edilizia abitativa	784.425	711.276	891.492	1144.360	1.138.923	1077.400	1.109.078	1283.519	15,7
Case monofamiliari	400.822	356.752	423.521	518.889	481.922	433.548	414.635	505.138	21,8
Altri edifici abitativi	383.603	354.524	467.971	625.471	657.001	643.852	694.443	778.381	12,1
Scuola e ricerca	12.084	6.035	8.928	11.618	17.553	10.362	12.848	13.416	4,4
Costr. a scopo culturale e relig.	6.564	6.534	8.008	2.880	2.858	7.127	4.158	8.008	92,6
Installazioni sportive	15.772	10.490	8.411	7.426	8.165	12.476	7.319	9.418	28,7
Salute	11.125	10.075	5.780	18.667	20.108	31.243	19.242	31.436	63,4
Trasporti e comunicazioni	10.338	13.752	8.483	26.714	20.961	28.835	15.533	11.306	-27,2
Elettricità, reti distribuzione	9.607	5.804	6.635	8.058	7.142	27.478	45.485	30.196	-33,6
Agricoltura e selvicoltura	9.095	9.574	13.188	12.338	12.020	17.929	16.724	12.228	-26,9
Industria, servizi	266.593	189.564	223.481	256.383	256.047	283.025	219.175	252.181	15,1
Fabbriche e officine	80.317	41.252	53.967	59.079	46.552	40.421	35.373	66.887	89,1
Capannoni e depositi	40.459	29.471	17.494	14.865	34.280	36.644	22.686	44.721	97,1
Edifici amministr. e uffici	68.124	57.311	73.885	62.138	58.448	66.099	63.656	46.751	-26,6
Edifici e centri commerciali	41.636	41.248	55.055	95.596	84.452	89.638	66.172	65.177	-1,5
Alberghi e ristoranti	34.481	19.437	13.701	23.606	30.697	47.812	27.051	27.866	3,0
Altri industria e servizi	1.576	845	9.379	1.099	1.618	2.411	4.237	779	-81,6
Altri lavori privati	11.355	16.198	14.830	3.112	6.434	6.230	6.114	4.651	-23,9

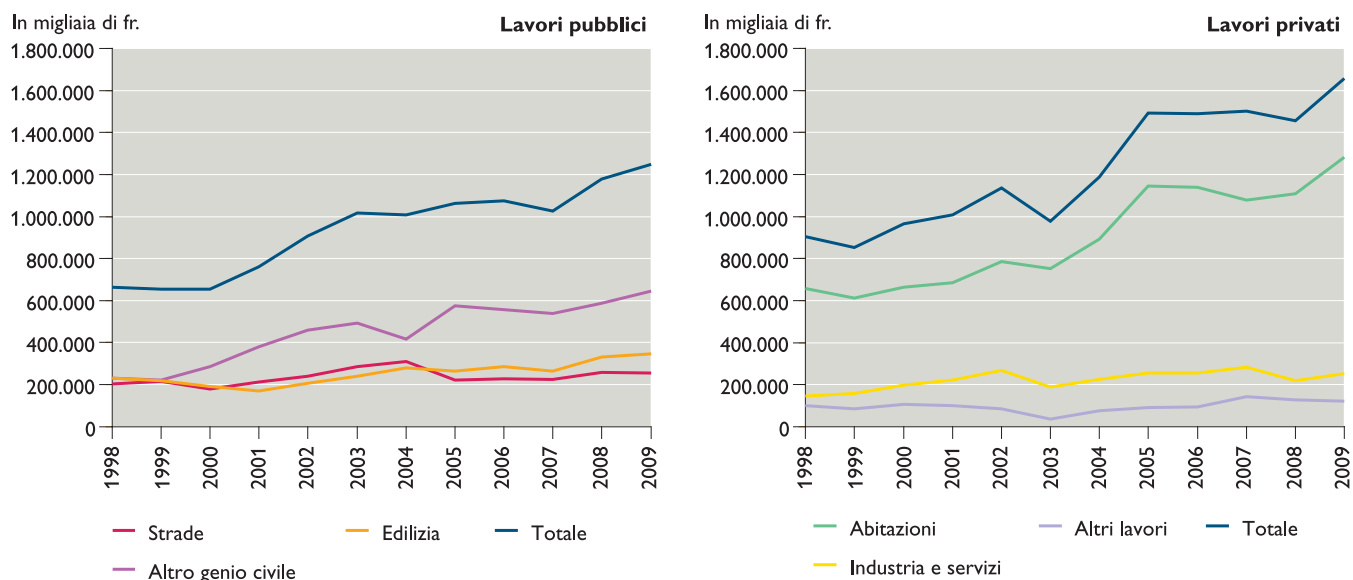
<sup>1</sup> Compresi i lavori pubblici di manutenzione.

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

Fonte: Statistica delle costruzioni e dell'edilizia abitativa, Ustat, Bellinzona

«Da ormai una decina d'anni una fetta preponderante dei lavori pubblici è rappresentata dalle spese per la realizzazione di Alptransit.»

## E Spese per le costruzioni<sup>1</sup> secondo il tipo di committente ed il genere di costruzione, in Ticino, dal 1998



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

**lavori privati**, il cui valore è cresciuto del **13,8%** (l'incremento in valore reale si approssima perciò al 15%). L'espansione dei **lavori pubblici** è dunque meno pronunciata (+0,6%). Paradossalmente avevamo potuto cogliere una funzione *oggettivamente* anticiclica svolta della spesa pubblica per le costruzioni più incisiva nel 2008, quando i vari pacchetti di misure anti-crisi, decisi ai diversi livelli istituzionali nel corso di quell'anno, ovviamente non potevano ancora avere effetto, che non nel 2009, quando gli stessi sono potuti diventare esecutivi. Bisogna però considerare che la spesa pubblica è soggetta ad un processo decisionale spesso lungo e complesso che la rende più rigida, per cui gli interventi anticongiunturali a corto termine risultano quantitativamente poco incisivi rispetto al peso ed alla forza d'inerzia dei grandi cantieri pubblici che seguono il loro corso "naturale". Del resto, guardando indietro nel medio e nel lungo periodo (v. ancora graf. A), si vede con chiarezza che la spesa pubblica per le costruzioni ha un andamento più regolare della spesa dei privati, la quale con le sue marcate fluttuazioni sul medio periodo determina sostanzialmente le fasi di espansione, rispettivamente di recessione, del settore delle costruzioni nella sua globalità.

Affiniamo ora la nostra analisi guardando ciò che è successo nel 2009 all'interno del-

l'uno e dell'altro comparto (pubblico/privato) a livello più disaggregato per tipo di opera (v. graf. E e tab. 2). Se ne possono trarre, come ogni anno, alcune indicazioni e valutazioni di un certo interesse, anche se non va sopravvalutato il significato dei movimenti annui - spesso fortemente influenzati da fattori puntuali e da circostanze particolari - per avere invece sempre presente l'evoluzione su un periodo temporale più lungo.

Da ormai una decina d'anni una fetta preponderante dei lavori pubblici<sup>5</sup> è rappresentata dalle spese per la realizzazione di **Alp-transit** (galleria di base del Gottardo ed ora anche quella del Ceneri), iscritte nella voce "Trasporti e comunicazioni" e nella categoria "Altro genio civile". Nel 2009 questa componente è di nuovo aumentata (questa volta di quasi il 10%) ed ha ormai oltrepassato il mezzo miliardo di franchi.

Le spese complessive per la costruzione di **opere stradali** hanno registrato una leggera contrazione (-5,3% al netto delle manutenzioni; -1,4% se consideriamo anche le medesime). A determinare il cedimento sono state ancora una volta le spese per la costruzione delle **strade nazionali**, per le quali la diminuzione nel 2009 (-15,3%, al netto delle manutenzioni) si aggiunge a quella, di proporzioni analoghe, registrata già nel 2008<sup>6</sup>. Anche la costruzione di **strade comunali** ha cono-

sciuto nel 2009 una contrazione simile a quella delle strade nazionali (-16,9%, sempre al netto delle manutenzioni). La costruzione di opere stradali di competenza comunale può variare sensibilmente da un anno all'altro ed in particolare ha conosciuto una singolare impennata tra il 2003 e il 2004. Nel corso degli anni più recenti sono invece in crescita le spese per la costruzione di **strade cantonali** (+6,0% nel 2009), trainate indubbiamente dai grossi cantieri del Luganese.

Una crescita molto robusta (+26,3%) si rileva nel settore dell'evacuazione e il trattamento delle acque luride, che già in passato aveva assunto dimensioni ancora più rilevanti. Può destare una certa sorpresa la significativa contrazione della voce "Smaltimento rifiuti", considerato che nel 2009 il cantiere per la realizzazione del termovalorizzatore di Giubiasco era in piena attività. La spiegazione è semplice: le spese (costruzione, macchinari ed attrezzature) imputate al 2008 erano state ancora più consistenti. Anche la straordinaria impennata della voce "Costruzioni a scopo culturale" si spiega in buona parte in relazione con l'attività di un solo cantiere, quello per la costruzione del polo culturale ("ex Palace") di Lugano che, nel 2009 appunto, è entrato nel vivo.

Segnaliamo infine, per completare l'esame dei lavori pubblici il significativo arretra-

<sup>5</sup> Giova sottolineare ancora una volta che la statistica considera in linea di principio il committente formalmente responsabile di un investimento e l'assegnazione della spesa viene fatta al lordo dei sussidi (versati o ricevuti) previsti tra un livello istituzionale e l'altro. I risultati statistici possono quindi non rispecchiare fedelmente la spesa d'investimento effettiva di ciascun ente, quale risulta ad esempio dai conti pubblici.

<sup>6</sup> Ricordiamo che 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. Il passaggio di competenze aveva creato qualche problema nel rilevamento statistico dello scorso anno. La situazione è ora stata chiarita e pertanto la diminuzione delle spese registrata nel 2009 dovrebbe essere effettiva.

mento delle spese di costruzione nei settori "Scuole e ricerche" e "Installazioni sportive" (ma nei due casi è piuttosto il dato del 2008 ad essere eccezionale) e l'altrettanto significativa crescita nel settore "Edifici amministrativi".

Il motore della vigorosa espansione dei **lavori privati** nel 2009 è il settore delle **abitazioni (+15,7%)** che dei lavori privati è anche - da sempre - la componente largamente maggioritaria in termini quantitativi e quindi determina l'evoluzione complessiva, come ben illustra il grafico E. Nel 1999 gli investimenti nell'edilizia abitativa ammontavano a circa 600 milioni di franchi. Dieci anni dopo hanno largamente superato i 1.200 milioni, ciò che significa una crescita decennale del 100%. All'inizio del nuovo secolo le spese per il settore abitativo rappresentavano il 69% dei lavori privati e il 41% delle spese per il settore delle costruzioni nel suo complesso. Nel 2009 le proporzioni sono passate al 77%, rispettivamente al 44%. Sono queste cifre assolute, tassi di crescita (pur considerando che si tratta di crescita dei valori nominali) e proporzioni abbastanza impressionanti e che dovrebbero quindi insinuare qualche interrogativo circa la sostenibilità delle dinamiche in atto nel settore dell'edilizia abitativa.

Nel 2009 la spinta propulsiva per l'eccezionale crescita del settore abitativo è venuta principalmente dal comparto delle **case monofamigliari** che ha assorbito oltre mezzo miliardo di franchi, con un incremento pari al **+21,8%** rispetto all'anno precedente. Il comparto della **case plurifamigliari** (comprensivo anche degli edifici ad uso misto con funzione prevalentemente abitativa), pur raggiungendo la cifra record di poco meno di 800 milioni di franchi, ha registrato una crescita più contenuta (**+12,1%**). Nel medio e lungo termine la spinta propulsiva viene però quasi tutta dagli investimenti nelle case plurifamigliari, cresciuti di oltre il 200% (sempre in termini nominali) sull'arco del decennio, mentre gli investimenti nelle case

monofamigliari hanno conosciuto uno sviluppo più equilibrato (+40% circa).

A questo punto della nostra analisi è necessario ritornare su un aspetto di natura metodologica sul quale abbiamo insistito anche gli scorsi anni, per ricordare che le cifre presentate ed analizzate fino a questo momento indicano quanto è stato speso complessivamente nel settore dell'edilizia abitativa, per nuove costruzioni, ma anche per la trasformazione (radicale oppure minima), l'ampliamento, l'ammodernamento e il miglioramento qualitativo degli edifici esistenti. Non ci dicono nulla, invece, queste cifre, sul **numero e le caratteristiche** degli edifici e delle abitazioni coinvolte nei lavori di costruzione: quante abitazioni in nuovi edifici sono state ultimate nell'anno, quante sono il risultato di interventi di trasformazione di edifici esistenti, quante in definitiva durante l'anno se ne sono aggiunte all'effettivo rilevato alla fine dell'anno precedente. Nel prossimo capitolo analizzeremo quest'altro tipo di dati per valutare nelle grandi linee l'evoluzione del parco alloggi cantonale e più specificamente il suo accrescimento netto. Di quei dati e di quelle valutazioni vogliamo qui anticipare l'elemento centrale: il 2009 non è stato un anno eccezionale dal punto di vista dell'offerta aggiuntiva di abitazioni. L'aumento netto, pur notevole in cifre assolute, è rimasto leggermente al di sotto del risultato del 2008. L'offerta di nuove abitazioni in case monofamigliari è da

due anni in calo. La contraddizione tra l'esplosione degli investimenti (misurati in valore) e la moderazione nell'estensione netta del parco alloggi è in buona parte facilmente decifrabile. L'aumento dei **prezzi** intervenuto nel settore delle costruzioni può essere chiamato in causa sul medio periodo (+15% circa rispetto al 1999), ma non per l'ultimo anno (-1,0% rispetto al 2008). Può invece aver giocato un ruolo importante (che tuttavia non possiamo misurare statisticamente) l'aumento del **costo** medio degli interventi e quindi l'aumento medio delle dimensioni, delle caratteristiche tecniche e degli standard qualitativi delle abitazioni, in risposta ad esigenze sempre più elevate espresse dalla domanda o poste dall'ente pubblico, ad esempio in materia di risparmio energetico. C'è infine un terzo elemento - questo in parte accertabile mediante i nostri dati statistici - per spiegare l'apparente contraddizione: il fatto che una proporzione non trascurabile (21,5% nel 2009) delle spese nell'edilizia abitativa si riferisce ad interventi di trasformazione di edifici esistenti e quindi si traducono solo in minima parte in un'estensione del parco alloggi. La proporzione delle opere di trasformazione nel comparto delle abitazioni in case monofamigliari è ancora più elevata (28,4%) e potrebbe essere messa in relazione in particolare con la maggiore diffusione degli interventi di ristrutturazione finalizzati al risparmio energetico, promossi e sussidiati dall'ente pubblico. Alla luce di



## Edilizia abitativa: avanti, senza esagerare

questi elementi di interpretazione, il senso di inquietudine che danno di primo acchito i dati sull'evoluzione recente degli investimenti complessivi nel settore abitativo può venir mitigato.

Per concludere l'esame dei lavori privati non ci rimane che da proporre, come facciamo abitualmente, alcune considerazioni sull'evoluzione delle spese di costruzione e di trasformazione delle varie strutture destinate allo svolgimento delle attività produttive nei diversi rami del secondario e del terziario (quelle del settore primario sono considerate a parte) e riassunte nella voce "Industria e servizi". Nel 2008 gli investimenti in questo comparto erano diminuiti sensibilmente e nel nostro commento dello scorso anno avevamo interpretato questo calo come "un primo concreto effetto della crisi economica che colpisce soprattutto le attività di esportazione" dovuto al fatto che "in un contesto recessivo il comportamento degli imprenditori è presto improntato ad una maggiore prudenza nell'affrontare investimenti di ammodernamento e di espansione della loro base produttiva". Quella conclusione si rivela oggi manifestamente affrettata e non ha retto alla prova dei fatti. Difatti nel 2009 gli investimenti nel settore produttivo sono aumentati (+15,1%), recuperando in buona parte il terreno perso nel 2008. In realtà le fluttuazioni da un anno all'altro possono anche essere marcate, soprattutto a livello delle singole componenti settoriali della voce (Fabbriche e officine, Capannoni e depositi, Edifici amministrativi e uffici, Edifici e centri commerciali, Alberghi e ristoranti), ma non ha molto senso cercare di mettere in relazione queste fluttuazioni con l'evoluzione economica generale o settoriale. Sul medio e lungo periodo il comparto mostra una certa stabilità (v. ancora graf. E), e di sicuro non partecipa al trend di forte crescita registrato nell'ultimo decennio dalle spese di costruzione relative all'insieme dei lavori privati. Come si è detto, la parte del leone la fa sempre l'edilizia abitativa. ■

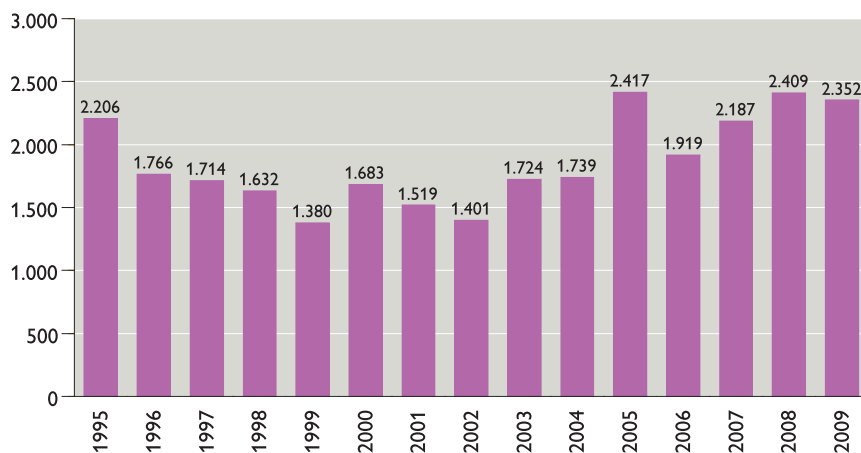
Nel corso del 2009 l'effettivo delle abitazioni ("parco alloggi") del cantone ha registrato un aumento netto di **2.352 unità**, giungendo a fine anno a sfiorare la quota del **203.000** unità, pari ad un'abitazione ogni 1,7 abitanti. In percentuale il parco alloggi è cresciuto dell'**1,17%**. La popolazione cantonale<sup>1</sup> nel 2009 è aumentata di **1.900 abitanti**, con un tasso di crescita annuale pari allo **0,57%**. Ricordiamo che il dato sul parco alloggi comprende anche le abitazioni utilizzate come residenza secondaria (approssimativamente 55.000) ed è calcolato aggiungendo ai risultati del Censimento federale del 2000 i successivi incrementi annui netti.

Rispetto alla fine del 2000 (dato del Censimento federale), alla fine del 2009 il parco alloggi ha conosciuto un aumento netto di **17.667** unità abitative, ciò che corrisponde ad una crescita del **9,5%**. Nel medesimo intervallo di tempo la popolazione residente in Ticino è aumentata di circa **25.100 abitanti**, con una crescita dell'**8,1%**. Anche se per completare il ciclo decennale mancano ancora i dati di un anno (il corrente 2010), si può già stimare che la dinamica del mercato dell'alloggio cantonale, valutata dal punto di vista dell'offerta, nel primo decennio del nuovo secolo sia molto simile a quella registrata nell'ultimo decennio del vec-

chio secolo, anche se ovviamente il percorso seguito durante il decennio è stato diverso. Tra il 1990 e il 2000 l'effettivo globale delle abitazioni in Ticino si era infatti accresciuto di **20.171** unità, con un incremento del **12,2%**. Nel medesimo periodo la popolazione residente era aumentata di **18.700 abitanti**, cioè del **6,5%**. Nel decennio ancora precedente (cioè negli anni '80) l'espansione del parco alloggi era stata ancora più vigorosa (oltre 23.000 unità abitative in più, pari ad una crescita del 16,7%), per effetto del boom edilizio della seconda metà del decennio, senza che ciò corrispondesse ad una particolare crescita demografica (nel frattempo la popolazione residente era infatti aumentata di 21.200 abitanti, cioè del 7,9%). Sull'arco del trentennio l'aumento percentuale del parco alloggi (+43,5%) è stato vistosamente più forte di quello della popolazione residente (+24,2%). In cifre assolute l'aumento netto dell'effettivo delle abitazioni (circa 61.500) è poco distante dall'aumento della popolazione (65.000). Si può quasi dire che per ogni abitante in più è stata realizzata un'abitazione (per la precisione 0,95 abitazioni).

Tornando al decennio che si sta per concludere rileviamo (v. graf. A) che la prima parte (2000-2004) coincide con l'inversione di tendenza: durante questi anni si esaurisce la fles-

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



<sup>1</sup> Consideriamo la popolazione residente media, dato arrotondato al centinaio.



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

	Nuovi edifici con abitazioni			Abitazioni in nuovi edifici			Abitazioni da trasform. <sup>1</sup>	Aumento netto
	Monofamigliari	Plurifamigliari	Totale	Monofamigliari	Plurifamigliari	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	566	207	773	566	1.507	2.073	336	2.409
2009 <sup>P</sup>	508	206	714	508	1.456	1.964	388	2.352
Var. '08-'09	-10,2	-0,5	-7,6	-10,2	-3,4	-5,3	15,5	-2,4

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

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

sione che aveva contrassegnato tutti gli anni '90 e si innesca la fase di crescita che sostanzialmente dura ancora tutt'oggi. Una crescita complessivamente moderata, rispetto alla quale il dato del 2005 segna tuttavia un punto di rottura, con il passaggio ad un gradino quantitativo superiore. Durante gli ultimi 5 anni (2005-2009) il parco alloggi si è ampliato di 11.284 unità, pari ad una media annua di circa 2.250 abitazioni aggiuntive, mentre nel quinquennio precedente la media annua corrispondeva a circa 1.600 unità abitative. Un bel balzo in avanti, non c'è che dire, ma ancora lontano dalle cifre registrate nella seconda metà degli anni '80 (cioè nel pie-

no boom dell'edilizia abitativa), quando la media annuale di aumento netto dell'effettivo di abitazioni (misurata sul quinquennio "di fuoco" 1987-1991) aveva oltrepassato le 2.700 unità. Questo confronto ed il pur lieve rallentamento nel 2009 ci fanno concludere che la dinamica attuale di espansione del parco alloggi (preso nel suo assieme e considerato il Ticino nel suo complesso) è ancora ragionevole, comunque non sembra (ancora) fuori misura.

Per passare ad un esame appena un po' meno grezzo delle dinamiche in atto nell'edilizia abitativa ticinese, conviene richiamare un aspetto di metodologia e ricordare che l'au-

mento netto di cui finora si è detto 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 di edifici esistenti (in questo caso il tipo di edificio non viene rilevato statisticamente) e sottraendo le abitazioni (solo 34 nel 2009) relative ad edifici oggetto di una demolizione.

I dati della tabella 1, sono disaggregati secondo le citate componenti principali dell'aumento netto e consentono di proporre alcune valutazioni/conclusioni di un certo

«Durante gli ultimi 5 anni il parco alloggi si è ampliato di 11.284 unità, pari ad una media annua di circa 2.250 abitazioni aggiuntive.»

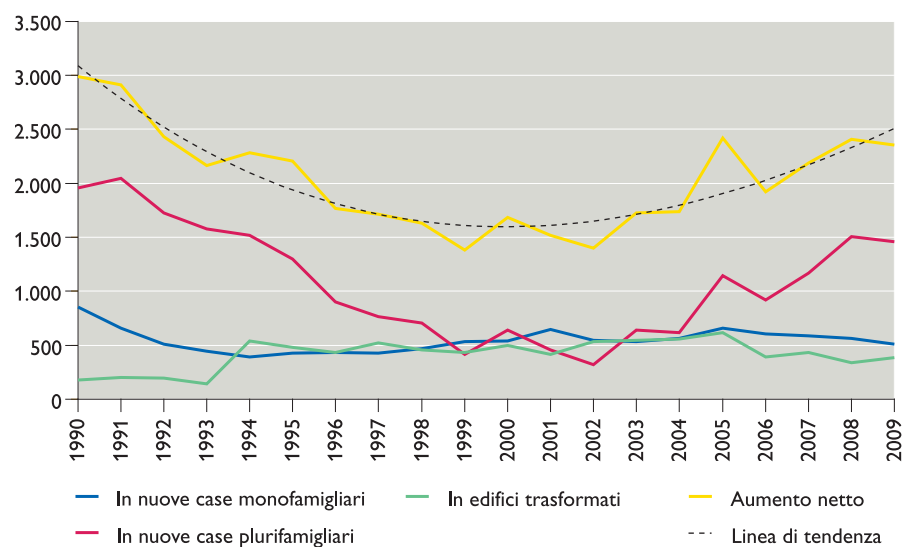
interesse. Anche in questo caso conviene non dare eccessivo peso al dato annuale e prestare maggiore attenzione all'evoluzione sul medio periodo.

La prima osservazione riguarda la produzione di nuove abitazioni in **case monofamiliari** (508 unità), che nel 2009 ha subito un nuovo calo, questa volta di proporzioni non trascurabili (-10,2%). Guardando più indietro nel tempo (v. graf. B) si vede che l'offerta annua di nuove case monofamiliari rimane tutto sommato abbastanza stabile: certo negli anni '80 ha conosciuto (assieme alle altre categorie di abitazioni) maggiori fortune, ma dagli inizi degli anni '90 ondeggia tra le 400 e le 600 unità annue, con puntate oltre le 650 unità nel 2004 e nel 2005, per poi - come detto - calare negli anni più recenti. È poco probabile che la regressione continui nei prossimi anni, anche se le possibilità (dal punto di vista dello spazio fisico e delle norme pianificatorie) di costruire case monofamiliari nelle aree urbane sono sempre più ridotte.

La produzione di abitazioni aggiuntive in **case plurifamiliari** nuove ammonta a **1.456** unità e ribadisce così praticamente il significativo balzo in avanti del 2008. Questa componente si conferma comunque come quella maggiormente dinamica e di fatto determinante nel lungo termine per l'evoluzione del parco alloggi complessivo. Agli inizi degli anni '90 (cioè alla conclusione della fase di boom edilizio) aveva raggiunto le 2.000 unità annue; era poi scesa drasticamente attorno alle 500 unità alla fine del decennio, livello che ha poi sostanzialmente mantenuto fino al 2004, prima della significativa ripresa nella fase più recente, che l'ha riportata sulle 1.500 unità annue. Il numero delle nuove case (edifici) plurifamiliari (206) è stabile rispetto al 2008, di modo che il numero medio di abitazioni per casa plurifamiliare (v. graf. C) diminuisce in proporzioni quasi impercettibili, rimanendo appena sopra le 7 abitazioni per edificio.

Per effetto di quanto è successo con le abitazioni in case plurifamiliari, il numero

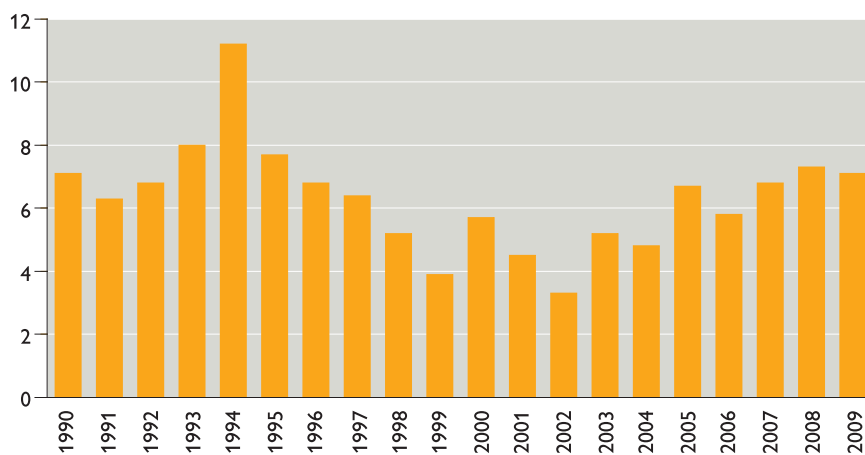
## B Aumento netto annuo dell'effettivo delle abitazioni, secondo le componenti, in Ticino, dal 1990



complessivo delle abitazioni in **edifici nuovi** (case mono e plurifamiliari assieme) si è di nuovo issato fin verso quota **2.000**, livello che prima del 2008 non era più stato raggiunto da 15 anni. La sostanziale tenuta nella costruzione di abitazioni in edifici nuovi non è per nulla sorprendente se si conside-

ra che alla fine del 2008 il numero delle nuove **abitazioni in costruzione** (più di 3.400) era solo leggermente inferiore a quello di fine 2007 (poco meno di 3.600). Visto che alla fine del 2009 il dato (ancora da verificare e quindi provvisorio) sulle abitazioni in costruzione è di nuovo salito oltre

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



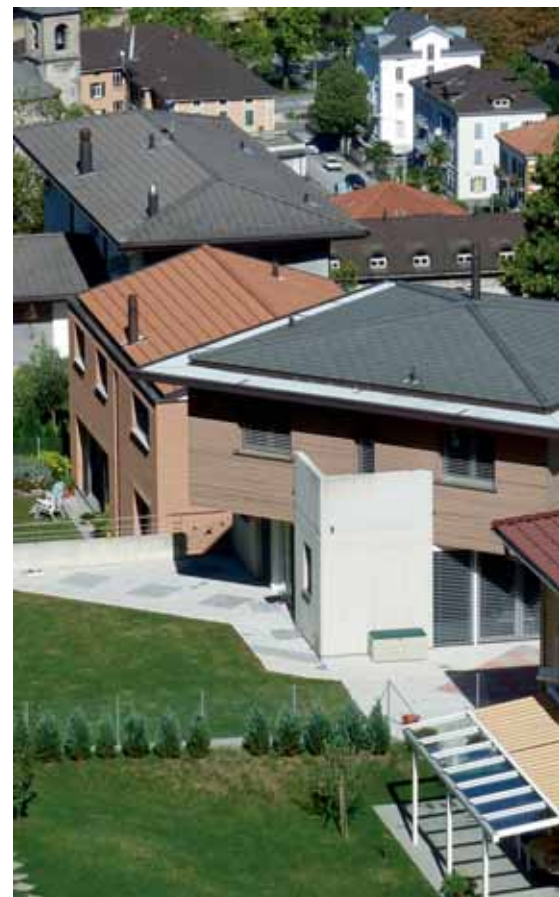
le 3.600 unità, si può ragionevolmente stimare che la produzione di nuove abitazioni nel corrente 2010 sia ben sostenuta e alla fine potrà di nuovo raggiungere, e probabilmente superare, le 2.000 unità.

Sono **388** le abitazioni che si sono aggiunte al parco alloggi nel 2009 quale risultato netto degli interventi di **trasformazione** di edifici (abitativi e non) già esistenti (al netto delle **34** demolizioni intervenute). L'aumento percentuale rispetto all'anno precedente (+15,5%) è significativo ma non sufficiente per riportare il dato numerico ai livelli (attorno alle 500 unità annue) conosciuti stabilmente tra il 1995 e il 2005. Durante gli ultimi 4 anni questa componente dell'offerta aggiuntiva di abitazioni ha avuto un andamento altalenante, che mediamente comporta però una significativa contrazione.

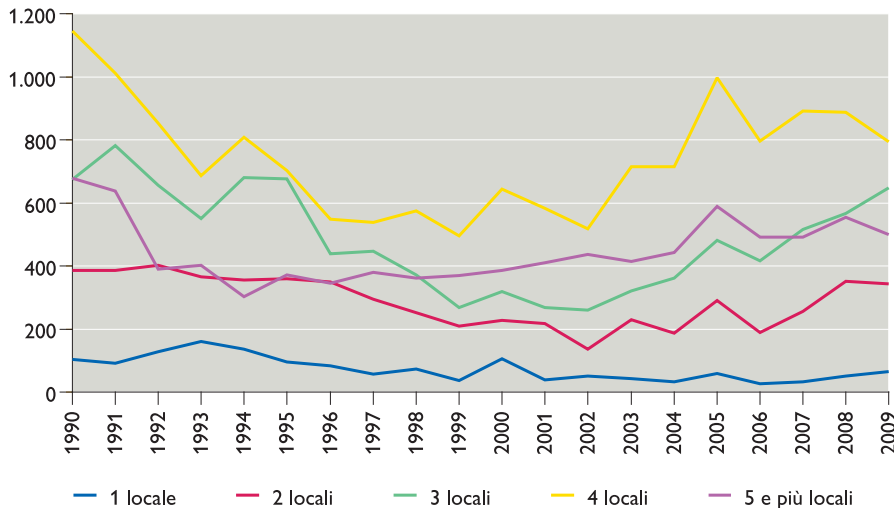
Come abbiamo già segnalato nelle nostre precedenti analisi dei risultati annuali dell'edilizia abitativa, il dato sulle abitazioni aggiuntive risultanti da interventi di trasformazione non è facile da interpretare poiché copre una realtà assai diversificata che le attuali modalità di rilevamento statistico non ci consentono di misurare adeguatamente. Ricordiamo per prima cosa che questi dati non comprendono e non riflettono 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 che non sono più utilizzati per la loro funzione originaria. Più frequentemente si tratta però della trasformazione dei "rustici" (ubicati all'interno delle zone edificabili o al loro esterno) per farne delle residenze secondarie, un'attività che, special-

mente nelle Valli, mantiene sempre una certa rilevanza quantitativa, anche se al momento attuale è negativamente condizionata dalla politica federale molto restrittiva in materia di trasformazione dei rustici situati al di fuori delle zone edificabili. Sono ugualmente conteggiate le abitazioni (poi generalmente utilizzate come residenze secondarie) ricavate dalla trasformazione di strutture alberghiere in residenze di vacanza: un'attività che sembra essere tuttora ben rappresentata (ovviamente a scapito dell'industria alberghiera vera e propria) negli agglomerati di Locarno e di Lugano. Infine, può trattarsi della trasformazione di edifici che già erano abitativi ma che, per un motivo o per l'altro non erano mai stati registrati. Anche quest'ultima fattispecie è maggiormente presente nelle Valli dove è più frequente la presenza di edifici abitativi non più abitati da diverso tempo e quindi sfuggiti al censimento federale del 2000. Come detto, 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 stimare che almeno i 3/4 di esse appartengano alla tipologia degli edifici rurali (dentro e fuori le zone edificabili) trasformati in abitazione per la residenza secondaria, ciò che avviene prevalentemente nelle zone rurali e montane. Per quest'ultime, il ridimensionamento registrato mediamente negli anni più recenti è quindi molto penalizzante perché significa il progressivo venir meno di un'attività assai importante, sia a livello di edilizia e di artigianato edile, sia in funzione del turismo. Considerato che dall'inizio del 2009 l'Autorità federale competente blocca sistematicamente ogni autorizzazione rilasciata dai comuni per la trasformazione di edifici situati al di fuori delle zone edificabili, si può prevedere che nel corso dei prossimi anni l'estensione del parco alloggi derivante dalla trasformazione di edifici esistenti potrà subire un'ulteriore contrazione.

I dati che illustrano l'aumento netto dell'effettivo delle abitazioni disaggregato secondo il **numero di locali** di cui è composta l'abitazione (v. graf. D) indicano che la produzione di abitazioni (appartamenti) di **4 locali**, pur diminuendo nel 2009, rimane la più gettonata (circa 800 unità abitative, pari a circa 1/3 dell'aumento netto totale). In seconda posizione troviamo, in ascesa rispetto al 2008, le abitazioni di **3 locali** (circa 600 unità abitative). Seguono le abitazioni di **5 e più locali**, che calano leggermente nel 2009, ma - con circa 500 unità abitative - rappresentano pur sempre un buon 20% del totale. Osserviamo che le abitazioni di **4 e più locali** (cioè le abitazioni di dimensioni medio/superiori) rappresentano oltre il 55% dell'offerta aggiuntiva del 2009, ma che dal 2001 al 2006 tale proporzione è stata costantemente superiore al 65%. La produzione aggiuntiva di abitazioni di 2 locali rimane stabile rispetto al 2008, occupando circa il 15% del totale. L'abitazione di 1 locale (monolocale) è in leggera crescita, ma la sua quota proporzionale nell'aumento netto complessivo rimane molto esigua (sotto il 3% fin dal 2003).



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



## Variazioni regionali

In materia di alloggio e di edilizia abitativa, più ancora che in altri campi della statistica, il dato aggregato a livello cantonale è tutto sommato un'astrazione, la cui analisi può anche portare a valutazioni e conclusioni assai lontane dalla realtà. La funzione dell'abitare è per definizione indissolubilmente legata al territorio e il territorio ticinese è geograficamente molto disomogeneo e diversificato. D'altra parte, più si scende nel dettaglio di dati disaggregati a livello regionale, meno questi sono significativi (perché riferiti ad entità troppo piccole) e maggiormente possono essere influenti e fuorvianti i limiti (errori e omissioni) del rilevamento statistico. Per risolvere il dilemma, affrontiamo l'analisi dell'andamento dell'edilizia abitativa a livello regionale facendo ricorso - com'è nostra abitudine - ad un solo indicatore, quello più sintetico, che misura l'**aumento netto annuo** dell'effettivo delle abitazioni ("parco alloggi"), senza distinguere nelle sue componenti. Il dato di base sull'aumento netto nel 2009 sarà esaminato

nella sua variazione rispetto all'anno precedente, ma anche rispetto alla situazione di fine 2000 (dati del Censimento federale). La variazione da un anno con l'altro può dare indicazioni significative ma può dipendere da fattori molto specifici, contingenti ed occasionali. La visione sul medio termine consente di relativizzare alcuni aspetti dell'evoluzione annuale e di individuare eventuali linee, ed inversioni, di tendenza.

Cominciamo col ricordare che per il Ticino nel suo insieme nel 2009 il parco alloggi si è accresciuto dell'**1,17%** rispetto all'anno precedente e del **9,54%** rispetto alla situazione di fine 2000. Questi saranno i termini di confronto nell'analisi regionale che segue, basata sui dati presentati nella tabella 2 alla p. successiva.

La prima osservazione riguarda il diverso comportamento delle **zone rurali e montane** rispetto alle **agglomerazioni urbane**. L'accrescimento annuale del parco alloggi è naturalmente più forte in quest'ultime (**+1,23%**) che nelle zone rurali e montane (**+0,87%**). Ritroviamo, un poco attenuato, il medesimo divario nell'evoluzione sul

medio termine (**+10,02%** per le zone urbane; **+7,07%** per quelle rurali e montane).

All'interno delle zone rurali e montane l'evoluzione non è omogenea, anche se prevalgono ovviamente dinamiche più modeste, tanto nel corto che nel medio periodo. Fanno eccezione, in positivo, la valle di Blenio (in particolare la Bassa Valle di Blenio) nel Sopraceneri e l'Alto Malcantone nel Sottoceneri. Comprensori come la Rovana e la Lavizzara presentano risultati modesti nell'ultimo anno ma *performances* di tutto rispetto sul medio periodo. Sull'altro versante spicca ancora una volta l'evoluzione particolarmente esigua (**+0,29%**; **+4,46%**) dell'intera Leventina, a conferma di una situazione socioeconomica complessiva precaria, che fa della Leventina il comprensorio più problematico dell'intero cantone.

Le differenze nelle dinamiche di estensione del parco alloggi che si possono riscontrare tra le quattro agglomerazioni urbane del cantone (la delimitazione territoriale utilizzata è quella definita dall'Ufficio federale di statistica nell'ambito del Censimento federale del 2000) non sono particolarmente marcate; più significative sono le indicazioni che si possono trarre dai dati regionalizzati in merito alle dinamiche in atto **all'interno** degli agglomerati stessi.

L'agglomerato di **Bellinzona** si annuncia come il più dinamico per la progressione del periodo 2000-2009 (**+11,92%**), ma presenta un incremento dell'ultimo anno molto vicino alla media cantonale (**+1,15%**). Il buon risultato sul medio termine più che al comune-polo di Bellinzona (la cui evoluzione si situa sotto la media cantonale), è dovuto al comportamento dei comuni della cintura, sia a Nord (Arbedo-Castione, Lumino, Gnosca, Preonzo, Claro), sia a Sud (Giubiasco, Camorino, Cadenazzo, Monte Carasso, Sementina, Gudo). Per Camorino, Gnosca, Monte Carasso, Lumino e Sementina il risultato del 2009 è buono anche se messo a confronto con quello dell'anno precedente.

Non molto diversa è l'evoluzione intervenuta nell'**agglomerato di Locarno**.

«L'agglomerato di Bellinzona si annuncia come il più dinamico per la progressione del parco alloggi nel periodo 2000-2009 (+11,92%).»



## 2 Abitazioni in Ticino 2000, 2008 e 2009<sup>1</sup>, aumento netto 2009 e variazione percentuale 2008-2009 e 2000-2009

	Stato al 05.12.2000 <sup>2</sup>	Stato al 31.12.2008	Aumento netto 2009	Stato al 31.12.2009	Var. % 2008-2009	Var. % 2000-2009
<b>Cantone</b>	<b>185.173</b>	<b>200.488</b>	<b>2.352</b>	<b>202.840</b>	<b>1,17</b>	<b>9,54</b>
<b>Regione TreValli</b>	<b>18.965</b>	<b>20.244</b>	<b>148</b>	<b>20.392</b>	<b>0,73</b>	<b>7,52</b>
Sub-Regione Leventina	8.067	8.403	24	8.427	0,29	4,46
Compr. Alta Leventina	3.055	3.169	12	3.181	0,38	4,12
Compr. Media Leventina	3.280	3.429	9	3.438	0,26	4,82
Compr. Bassa Leventina	1.732	1.805	3	1.808	0,17	4,39
Sub-Regione Blenio	4.642	5.031	63	5.094	1,25	9,74
Compr. Alta Blenio	1.703	1.805	27	1.832	1,50	7,57
Compr. Media Blenio	1.553	1.672	18	1.690	1,08	8,82
Compr. Bassa Blenio	1.386	1.554	18	1.572	1,16	13,42
Sub-Regione Riviera	6.256	6.810	61	6.871	0,90	9,83
<b>Regione Locarnese e Vallemaggia</b>	<b>48.480</b>	<b>52.959</b>	<b>605</b>	<b>53.564</b>	<b>1,14</b>	<b>10,49</b>
Sub-Regione Sp. Destra	27.922	30.549	368	30.917	1,20	10,73
Sub-Regione Gambarogno	4.709	5.100	49	5.149	0,96	9,34
Sub-Regione Verzasca	7.244	8.079	127	8.206	1,57	13,28
Compr. Verzasca Valle	1.670	1.760	8	1.768	0,45	5,87
Compr. Verzasca Piano	5.574	6.319	119	6.438	1,88	15,50
Sub-Regione Melezza	2.435	2.639	14	2.653	0,53	8,95
Compr. Centovalli	1.232	1.289	11	1.300	0,85	5,52
Compr. Terre Pedemonte	1.203	1.350	3	1.353	0,22	12,47
Sub-Regione Onsernone	1326	1.345	2	1.347	0,15	1,58
Sub-Regione V. Maggia	4.844	5.247	45	5.292	0,86	9,25
Compr. Lavizzara	673	747	6	753	0,80	11,89
Compr. Rovana	574	632	2	634	0,32	10,45
Compr. Fondo V. Maggia	3.597	3.868	37	3.905	0,96	8,56
<b>Regione Bellinzonese</b>	<b>21.396</b>	<b>23.575</b>	<b>262</b>	<b>23.837</b>	<b>1,11</b>	<b>11,41</b>
Sub-Regione Bellinzona	19.198	21.060	239	21.299	1,13	10,94
Sub-Regione P. Magadino	2.198	2.515	23	2.538	0,91	15,47
<b>Regione Luganese</b>	<b>70.358</b>	<b>75.717</b>	<b>1.071</b>	<b>76.788</b>	<b>1,41</b>	<b>9,14</b>
Sub-Regione Lugano	46.860	49.996	781	50.777	1,56	8,36
Sub-Regione V. Lugano	11.674	12.866	177	13.043	1,38	11,73
Compr. Vedeggio	4.924	5.553	124	5.677	2,23	15,29
Compr. Capriasca	5.794	6.329	48	6.377	0,76	10,06
Compr. Valcolla	956	984	5	989	0,51	3,45
Sub-Regione Malcantone	11.824	12.855	113	12.968	0,88	9,68
Compr. Alto Malcantone	1.664	1.816	24	1.840	1,32	10,58
Compr. Medio Malcantone	3.322	3.602	23	3.625	0,64	9,12
Compr. Basso Malcantone	6.838	7.437	66	7.503	0,89	9,73
<b>Regione Mendrisiotto</b>	<b>25.974</b>	<b>27.993</b>	<b>266</b>	<b>28.259</b>	<b>0,95</b>	<b>8,80</b>
Sub-Regione Chiasso	9.467	9.871	52	9.923	0,53	4,82
Sub-Regione Mendrisio	14.494	15.949	194	16.143	1,22	11,38
Sub-Regione V. Muggio	2.013	2.173	20	2.193	0,92	8,94
<b>Città</b>						
Bellinzona	8.455	9058	81	9139	0,89	8,09
Chiasso	4.498	4597	23	4620	0,50	2,71
Mendrisio	5.410	5934	53	5987	0,89	10,67
Locarno	8.647	9503	102	9605	1,07	11,08
Lugano	28.798	30629	468	31097	1,53	7,98
<b>Agglomerati</b>						
Bellinzona	22.720	25139	290	25429	1,15	11,92
Chiasso-Mendrisio	23.191	24993	247	25240	0,99	8,84
Locarno	40.694	44739	503	45242	1,12	11,18
Lugano	68.402	73599	1032	74631	1,40	9,11
<b>Totale agglomerati</b>	<b>155.007</b>	<b>168470</b>	<b>2072</b>	<b>170542</b>	<b>1,23</b>	<b>10,02</b>
<b>Totale zone rurali e periferiche</b>	<b>30.166</b>	<b>32018</b>	<b>280</b>	<b>32298</b>	<b>0,87</b>	<b>7,07</b>

<sup>1</sup> I dati del 2009 sono provvisori.

<sup>2</sup> Censimento federale degli edifici e delle abitazioni 2000, Ufficio federale di statistica, Neuchâtel.

Fonte: Statistica delle costruzioni e dell'edilizia abitativa, Ustat, Bellinzona.

Anche qui l'evoluzione sul medio termine (+11,18%) è superiore alla media cantonale mentre quella da un anno all'altro (+1,12%) è appena inferiore. E anche in questo caso il contributo dato allo sviluppo sul medio periodo dal comune-polo di Locarno non è determinante (pur essendo di tutto rispetto), mentre lo è quello che viene da Ascona e da comuni situati ai margini dell'agglomerato, sia ad Ovest (Verscio, Tegna, Losone), sia ad Est (Cugnasco-Gerra, Gordola, Tenero-Contra). L'incremento del 2009 misurato rispetto all'anno precedente è superiore alla media cantonale solo per Brione sopra Minusio, Brissago, Losone, Minusio e Tenero-Contra. Diversamente dall'agglomerato di Bellinzona, sappiamo che in quello di Locarno una parte non trascurabile (ma che non siamo per ora in grado di quantificare statisticamente) delle abitazioni viene offerto e richiesto sul mercato per essere destinato alla residenza secondaria. Il buon risultato complessivo raggiunto sul medio periodo è quindi in parte spiegabile a partire dalla spiccata vocazione turistica del territorio in questione.

Solo al terzo posto della nostra classifica basata sullo sviluppo del parco alloggi dal 2000 al 2009 viene l'**agglomerato di Lugano (+9,11%)**. Diciamo "solo" al terzo posto, perché ciò contraddice in parte l'impressione dettata dal senso comune e da una visione intuitiva della realtà, secondo la quale il più grande e dinamico agglomerato del cantone dovrebbe primeggiare anche in questo campo. Al di sotto delle aspettative è anche il comportamento del comune-polo di Lugano, considerandolo nella sua estensione attuale (14 sezioni), nel quale il parco alloggi dal 2000 ad oggi si è accresciuto del 7,98%. Sempre ragionando sul medio termine, il comportamento degli altri 49 comuni che compongono l'agglomerato luganese è molto diversificato: accanto e vicino a comuni particolarmente dinamici ne troviamo altri con risultati medi o mediocri. In generale (e con le dovute eccezioni su un versante e sull'altro)

si constata una maggiore presenza di comuni fortemente dinamici verso i bordi dell'agglomerato (come Cadro, Mezzovico-Vira, Sigirino Torricella-Taverne, Bedano, Gravesano, Vernate, Pura, Collina d'Oro, Melano) che non verso il suo centro (comuni centrali come Paradiso e Massagno hanno un tasso di crescita ancora più contenuto di quello di Lugano). Niente di nuovo sotto il sole, perché questi dati non fanno che confermare il fenomeno - largamente studiato e quindi ben conosciuto - di irradiazione degli insediamenti abitativi a partire dal centro dell'agglomerato verso la sua periferia. Di nuovo, semmai, i nostri dati dicono che l'irradiazione ha ormai oltrepassato i confini formali dell'agglomerato (definiti l'ultima volta in occasione del censimento federale del 2000), per spingersi in particolare fino in fondo alla valle del Vedeggio, come testimoniano i risultati eclatanti di Camignolo e di Rivera.

Per quanto riguarda il tasso di crescita annuale del 2009, l'agglomerato di Lugano nel suo complesso presenta il miglior risultato (+1,23%). Ciò è merito della forte progressione (superiore all'1,5%) registrata da un limitato gruppo di comuni (Bedano, Cadro, Comano, Cureglia, Massagno, Mezzovico-Vira, Muzzano, Ponte Tresa, Sigirino, Sorengo e Torricella-Taverne). Nel gruppo c'è anche il comune di Lugano, che merita un accenno specifico. Nel 2009 al parco alloggi di Lugano si sono aggiunte poco meno di 500 unità abitative (+1,52%). Un aumento di proporzioni analoghe si era già verificato nel 2008 (circa 500 abitazioni in più, pari a un incremento dell'1,66%). Con quasi un migliaio di abitazioni aggiuntive, il risultato dell'ultimo biennio contrasta nettamente con quello, molto più contenuto, degli anni precedenti. Queste nostre cifre (che avevamo potuto anticipare osservando l'elevato numero di **nuove abitazioni in costruzione** a Lugano già a fine 2007 e ancora a fine 2008) confermano che a Lugano è in atto da un paio d'anni un'eccezionale espansione dell'edilizia abitativa, che peraltro

si è vista arrivare per così dire "ad occhio nudo". Diciamo "è in atto" perché, vedendo che il numero di nuove abitazioni in costruzione a fine 2009 è ancora abbastanza alto, siamo portati a credere che il movimento recente di espansione accelerata del parco alloggi di Lugano non si sia ancora del tutto esaurito. Possiamo supporre - senza averne la documentazione statistica e quindi su basi puramente intuitive e pragmatiche - che una parte abbastanza significativa di questo accrescimento straordinario del parco alloggi di Lugano (ma il ragionamento vale anche, seppure in proporzioni differenziate, per molti altri comuni dell'agglomerato) sia espressamente destinato ad alimentare il mercato delle residenze secondarie.

L'**agglomerato di Chiasso-Mendrisio** nel suo complesso registra il risultato più modesto nell'accrescimento del parco alloggi nel 2009, sia rispetto al 2000 (+8,84%), sia rispetto all'anno precedente (+0,99%), ma presenta al suo interno una situazione molto disomogenea; una vera e propria dicotomia territoriale che abbiamo chiaramente individuato da tempo. Da un lato troviamo il comprensorio di Mendrisio con risultati superiori alla media cantonale (+11,38%, rispettivamente +1,22%). All'opposto ecco invece il comprensorio di Chiasso, i cui dati (+4,82%, rispettivamente +0,53%) segnalano inequivocabilmente un contesto di debolezza. All'interno del comprensorio di Mendrisio, il comune di Mendrisio (si intende il comune allargato, uscito dall'aggregazione del 2009) non presenta risultati particolarmente brillanti sul medio termine, ciò che è invece il caso di comuni come Besazio, Castel San Pietro, Coldrerio, Ligornetto, Riva San Vitale e Stabio; per tutti questi ultimi, il risultato del 2009 è da buono a ottimo anche rispetto al 2008. All'interno del comprensorio di Chiasso spicca, in negativo, la situazione dei comuni di Chiasso e di Balerna, il cui parco alloggi è pressoché fermo dal 2000 e l'offerta aggiuntiva del 2009 è modestissima. ■

«Solo al terzo posto della nostra classifica basata sullo sviluppo del parco alloggi dal 2000 al 2009 viene l'agglomerato di Lugano (+9,11%).»

## Abitazioni vuote al 1° giugno 2010: una specie in via di estinzione?

Il censimento delle abitazioni vuote, condotto annualmente con data di riferimento il 1° giugno, per il 2010 ha rilevato complessivamente l'esistenza di **1.458** abitazioni vuote in Ticino. Rispetto all'anno precedente si registra una **diminuzione dell'8,0%** (127 unità abitative in meno). Di conseguenza il tasso di abitazioni vuote - rapporto percentuale tra il numero delle abitazioni vuote e l'effettivo complessivo delle abitazioni ("parco alloggi") misurato alla fine dell'anno precedente - è sceso dallo 0,79% allo **0,72%**.

Facendo astrazione dal dato del 2004 (influenzato al ribasso dai problemi riscontrati in quel rilevamento), lo sfitto non è mai stato così scarso in Ticino, né in termini assoluti, né in rapporto alla consistenza del parco alloggi. Se consideriamo l'evoluzione intervenuta a partire dal 1995 (v. graf. A), vediamo che la diminuzione è stata molto rapida nel corso del primo decennio e si è rallentata nell'ultimo quinquennio. Si può pensare che attorno alle 1.500 unità abitative, ovvero un tasso di abitazioni vuote attorno allo 0,75%, lo sfitto trovi il suo limite "fisiologico" (rappresentato in parte da abitazioni difficili da "piazzare" sul mercato a causa delle loro condizioni qualitative inadeguate) al di sotto del quale difficilmente potrà scendere ancora, almeno per il Ticino preso nel suo assieme. Un tasso così basso denuncia indubbiamente una situazione di forte tensione sul mercato dell'alloggio ed un'ormai cronica penuria di abitazioni disponibili. Infatti per consentire il corretto funzionamento del mercato sarebbe auspicabile, secondo il parere degli esperti in materia, un tasso parecchio più elevato, attorno ed anche sopra il 2%. Le condizioni attuali del mercato, con uno sfitto ai minimi storici, riduce la possibilità di scelta di chi è alla ricerca di un alloggio e contribuisce tendenzialmente al rincaro delle pigioni e all'aumento del prezzo delle case, o quantomeno inibisce la loro diminuzione.

Se l'offerta di abitazioni è insufficiente per garantire l'equilibrio sul mercato dell'alloggio, non vuol dire che sia scarsa in assoluto. Al

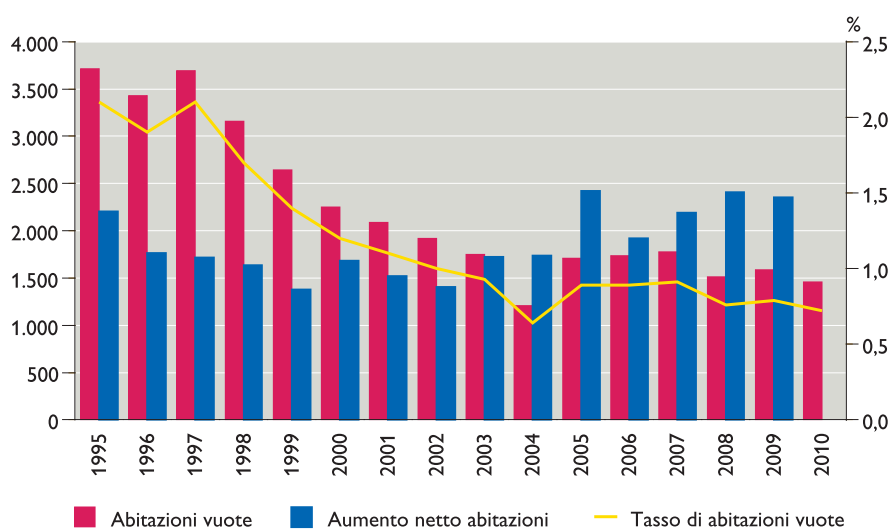


foto Ti-Press / Francesca Agosta

contrario - come abbiamo visto nel capitolo precedente (Edilizia abitativa) e come è ben illustrato dal grafico A - la scarsità di abitazioni libere e disponibili sul mercato si accompagna, durante l'ultimo quinquennio, con un'offerta aggiuntiva robusta (in media circa 2.250 nuove abitazioni all'anno) ed in crescita rispetto al quinquennio precedente

(circa 1.600 all'anno). La rilevante offerta è stata assorbita senza particolari difficoltà da una domanda che si sta quindi dimostrando sempre molto dinamica e perfino "affamata". Si può quasi giungere ad affermare che più abitazioni aggiuntive vengono offerte e meno ne rimangono libere mediamente sul mercato. Una spiegazione di questo apparente para-

### A Abitazioni vuote, aumento nette delle abitazioni e tasso di abitazioni vuote, in Ticino, dal 1995



«Si può quasi affermare che più abitazioni aggiuntive vengono offerte e meno ne rimangono libere mediamente sul mercato.»

## 1 Abitazioni vuote al 1. giugno, in Ticino, dal 2003

	Totale	Abitazioni vuote con ...locali						Abitazione in edifici				Abitazione offerta		Tasso abitaz. vuote <sup>5</sup>
		1	2	3	4	5	6 e +	Mono-familiari	Pluri-familiari <sup>1</sup>	Recenti <sup>2</sup>	Meno recenti <sup>3</sup>	In affitto <sup>4</sup>	In vendita	
2003	1.750	322	379	534	368	74	73	92	1.658	29	1.721	1.555	195	0,93
2004	1.209	174	223	389	328	48	47	99	1.110	93	1.116	1.101	108	0,64
2005	1.707	201	259	568	500	94	85	140	1.567	222	1.485	1.567	140	0,89
2006	1.733	199	335	544	497	100	58	121	1.612	237	1.496	1.564	169	0,89
2007	1.777	159	306	603	521	125	63	162	1.615	259	1.518	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
2010	1.458	135	239	461	456	98	69	136	1.322	204	1.254	1.285	173	0,72
<b>Var.'09-'10</b>	<b>-8,0</b>	<b>-4,3</b>	<b>2,1</b>	<b>-14,6</b>	<b>-5,0</b>	<b>-3,0</b>	<b>-22,5</b>	<b>-9,9</b>	<b>-7,8</b>	<b>-18,4</b>	<b>-6,1</b>	<b>-8,7</b>	<b>-2,3</b>	<b>-8,9</b>

<sup>1</sup> Compresi tutti gli altri edifici con abitazioni.

<sup>2</sup> Edifici costruiti o ristrutturati a partire dal 2008.

<sup>3</sup> Edifici costruiti o ristrutturati prima del 2008.

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

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

dosso la si può vedere nel fatto che, ormai da una decina d'anni, una quota crescente delle abitazioni aggiuntive viene venduta/acquistata anziché essere data/presa in affitto. Per le abitazioni destinate alla residenza secondaria la soluzione della vendita è, pensiamo, nettamente prevalente. L'aggiudicazione di questa fetta dell'offerta è avvenuta finora con grande facilità, in buona parte prima ancora che la costruzione sia completata. La produzione e l'offerta di abitazioni da affittare tendenzialmente diminuisce e non riesce più a soddisfare una specifica richiesta che probabilmente rimane ancora elevata, proveniente dai ceti sociali, dalle famiglie e dalle persone che non possono o non vogliono affrontare l'alternativa dell'acquisto.

I dati dell'UST sulle abitazioni vuote il 1° giugno 2010 in Svizzera e nei cantoni non sono ancora disponibili. Ricordiamo che negli anni più recenti il tasso di abitazioni vuote a livello nazionale si era assestato attorno

all'1%. Nel 2009 era sceso allo 0,9%, ma solo tre cantoni (Glarona, Soletta e Giura) presentavano un tasso superiore all'1,5%, mentre in 6 cantoni (Zurigo, Lucerna, Zugo, Basilea Campagna, Vaud e Ginevra) era inferiore allo 0,7%. Già da alcuni anni il tasso è particolarmente basso (sotto lo 0,3%) nei cantoni di Ginevra e Zugo. Alcuni cantoni hanno già pubblicato i dati del 2010. Nel canton Ginevra il tasso è aumentato, dallo 0,21 allo 0,25%. Nel canton Zurigo è invece diminuito, dallo 0,66 allo 0,63%. Nel canton Lucerna è salito dallo 0,64 allo 0,71%. Nel canton Vaud (dati provvisori) il tasso è salito dallo 0,4 allo 0,5%. Insomma, dappertutto si evidenzia un contesto di grande stabilità su livelli di affitto basso o molto basso.

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 i limiti dei dati raccolti con il nostro Censimento

annuale delle abitazioni vuote. Rinviamo quindi il lettore all'insero "Istruzioni per l'uso" nel riquadro a p. 21, nel quale riprendiamo, aggiornandole, le considerazioni proposte già gli scorsi anni.

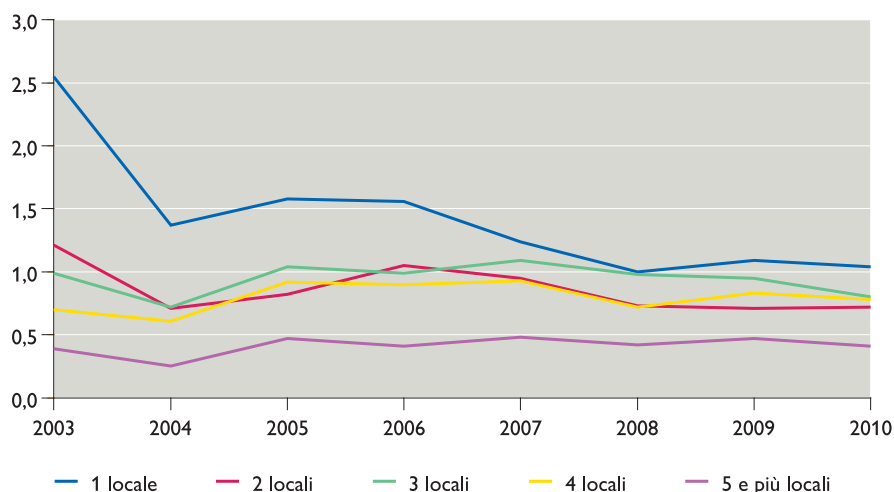
Proprio l'ultima considerazione esposta nelle "istruzioni per l'uso", relativa all'esiguità delle cifre assolute in gioco, ci consiglia di non dilungarci troppo nella disanima dei dati strutturali di base presentati nella tabella 1. Il ritegno è giustificato anche dal fatto che i cambiamenti strutturali nel fenomeno dello sfitto, già limitati nel medio periodo, sono quasi del tutto insignificanti nel passaggio dal 2009 al 2010. Quasi tutte le categorie prese in esame partecipano in proporzioni analoghe alla diminuzione registrata al livello più aggregato (-8,0%). Non possiamo quindi fare a meno di ribadire (rischiando di tediare chi ci legge) concetti e valutazioni già dette e ripetute nei rapporti degli scorsi anni.



A cominciare dai dati sulla presenza di affitto in relazione con il **numero di locali** di cui è composta l'abitazione, cioè le sue dimensioni (v. graf. B). Il tasso di abitazioni vuote è particolarmente basso (e pure in discesa) nel caso degli appartamenti di grandi dimensioni. Se si considera che questo tipo di abitazione continua ad essere offerto in proporzioni ragguardevoli (si veda il capitolo precedente), se ne deduce che la sua richiesta sul mercato ticinese rimane sempre vigorosa. All'altro estremo, cioè per gli appartamenti di un solo locale, il tasso rimane un gradino sopra la media cantonale e riflette probabilmente il limitato interesse attuale della popolazione ticinese per il classico "monolocale". Di questa disaffezione il mercato "si è accorto" per tempo, poiché la produzione recente di abitazioni di un locale è stata molto scarsa. Per le abitazioni di dimensioni medie (2, 3 e 4 locali) - che rappresentano poi il grosso del mercato dell'alloggio - le proporzioni dello sfitto sono ormai indifferenziate e rispecchiano, logicamente, la media generale.

Il fenomeno dello sfitto continua a riguardare per oltre il **90%** - come è logico che sia - le abitazioni inserite in **edifici plu-**

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



**rifamigliari.** La parte rappresentata dalle case monofamigliari si è ancora assottigliata. Nel 2010 ne sono state censite solo 136, di cui 88 offerte in affitto e 55 offerte in vendita. Solo 34 di esse sono state costruite dopo il 1999 e solo 16 dopo il 2007. Nel campo delle case monofamigliari, "sfitto" e "invenduto" rimangono irrilevanti. Ciò è assai ras-

sicurante perché tiene per ora lontano lo spettro della crisi immobiliare dolorosamente sperimentata di recente ed attualmente da altri Paesi industrializzati.

Nel corso degli ultimi due anni la proporzione delle abitazioni vuote **offerte in vendita** è aumentata, raggiungendo quasi il 12% del totale (negli anni precedenti si aggirava attorno all'8%). Il movimento è significativo ma certo non straordinario, anche perché il fenomeno riguarda, nel 2010, solo 173 unità abitative in tutto il cantone. Il fatto che 66 di esse siano di costruzione recente (ultimate a partire dal 2008) potrebbe insinuare qualche sospetto circa la possibile apparizione di una quota non più trascurabile di "invenduto". Ma, ancora una volta, l'indizio è quantitativamente troppo debole. L'offerta sul mercato delle (poche) abitazioni vuote continua a privilegiare nettamente (in proporzioni prossime al 90%) **l'affitto** rispetto alla vendita. Ma sono proprio le abitazioni vuote proposte per l'affitto ad aver registrato nel 2010 in termini assoluti il loro livello minimo (con 1.285 unità). Questo dato porta a concludere che in Ticino quello che abbiamo definito "sfitto



foto Ti-Press / Francesca Agosta

## 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 rilevamento viene condotto seguendo una metodologia più mirata ed approfondita di quella proposta dall'Ufficio federale di statistica (UST). La base legale per la sua conduzione è stata trasferita - senza alcuna modifica nella sostanza - dall'apposito Decreto legislativo cantonale (in vigore dal 1995 e rinnovato nel 2003) ad uno specifico Regolamento (emanato dal consiglio di Stato il 4 maggio 2010) annesso alla nuova Legge sulla statistica cantonale del 22 settembre 2009.

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 sul coinvolgimento diretto di un gran numero di singoli interlocutori, il metodo tende probabilmente a sottostimare il numero delle abitazioni effettivamente vuote. Le variazioni registrate da un anno con l'altro sono invece sicuramente attendibili: la metodologia in questione è stabile dal 2003. Si può quindi ritenere che l'evoluzione del fenomeno dello sfitto nel tempo sia rispecchiata in modo adeguato dal censimento.

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 il tasso delle abitazioni vuote relativo al mercato dell'abitazione primaria. Anche questo elemento di 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 55.000 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 limitate), si può valutare che il tasso di abitazioni vuote relativo al mercato dell'abitazione primaria in Ticino si aggiri attorno all'1% e rispecchi 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". Nel corso degli ultimi anni l'Ustat ha però insistito, presso i Comuni e presso gli operatori immobiliari, affinché venissero annunciate come abitazioni vuote anche le abitazioni messe in vendita (in particolare quelle la cui costruzione è appena stata ultimata). Abbiamo quindi buoni motivi di credere che la limitata presenza di "invenduto" in Ticino sia ancora un dato che trova riscontro nella realtà dei fatti.

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 ormai molto 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.

vero e proprio” (per distinguerlo dall’“invenduto”) si situa attualmente ad un livello particolarmente basso, che può pregiudicare l’equilibrio tra domanda e offerta sul mercato dell’alloggio. In un simile contesto si può presumere che diventi sempre più difficile, per le persone e le famiglie alla ricerca di un’abitazione in locazione (e che non possono o non vogliono entrare nel merito di un acquisto), trovare un oggetto corrispondente alle proprie necessità (per dimensioni, qualità e localizzazione) e commisurato alle proprie possibilità finanziarie.

L’esame dei dati sulla distribuzione delle abitazioni vuote secondo il **periodo di costruzione/ristrutturazione** dell’edificio in cui si trovano (v. tab. 2) fornisce indicazioni interessanti sulla natura dello sfitto. Tuttavia anche in questo caso i risultati per il 2010 non segnalano mutamenti di rilievo rispetto agli anni precedenti. La proporzione di abitazioni vuote inserite in **edifici recenti** (costruiti o ristrutturati durante gli ultimi due anni e mezzo) è scesa dal 15% al **14%** e riguarda solo due centinaia di unità abitative. In tutto le abitazioni vuote ubicate in edifici costruiti o ristrutturati a partire dal 2000 rappresentano poco più di ¼ del totale. Per il 20%, circa lo sfitto riguarda edifici precedenti il 1970. Trova piena conferma la valutazione, che abbiamo già formulato gli scorsi anni, secondo la quale la (limitata)

## 2 Abitazioni vuote al 1. giugno 2010, secondo il periodo di costruzione/riattazione, in Ticino

	Ass.	%
Prima del 1970	297	20,4
1970-1979	198	13,6
1980-1989	212	14,5
1990-1999	369	25,3
2000-2007	178	12,2
Dal 2008 in poi	204	14,0
<b>Totale</b>	<b>1.458</b>	<b>100,0</b>

presenza attuale di abitazioni vuote in Ticino non è principalmente dovuta alla sovrabbondanza dell’offerta di nuove abitazioni, ma piuttosto alla carenza qualitativa di una parte preponderante delle abitazioni che rimangono vuote ed inoccupate. Detto con altre parole, le nuove abitazioni (offerte in quantità ragguardevoli nel corso degli ultimi anni) sembrano trovare abbastanza facilmente e rapidamente una collocazione, a scapito forse delle abitazioni meno recenti, che tendenzialmente non rispondono più ai requisiti odierni per qualità, comfort ed equipaggiamento.

Anche per i dati riguardanti la **durata dello sfitto** (v. tab. 3) possiamo riprendere tali e quali le considerazioni degli scorsi anni. Circa la metà (**50,1%**) delle abitazioni sono vuote da meno di sei mesi (il 20% addirittura solo nell’ultimo mese). Questo è ovviamente uno sfitto di natura frizionale, dovuto all’ovvia difficoltà oggettiva (e di natura tecnico-amministrativa) 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. Poco più del 30% delle abitazioni rilevate erano vuote da più di un anno. Questa parte rappresenta indubbiamente lo sfitto di natura strutturale, che potrebbe riflettere una situazione di eccesso dell’offerta rispetto alla domanda. Ma anche in questo caso l’indizio è quantitativamente troppo debole. Ugualmente degno di nota - ma anch’esso non nuovo - il fatto che una parte significativa (17,9%, pari a 261 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 ulteriore conferma dell’ipotesi che lo sfitto attuale in Ticino sia dovuto maggiormente all’inadeguatezza qualitativa di una parte delle abitazioni rimaste vuote, che non ad un eccesso di offerta.

## 3 Abitazioni vuote al 1. giugno 2010, secondo la durata dello sfitto, in Ticino

	Ass.	%
Meno di 6 mesi	731	50,1
Da 6 mesi a 1 anno	278	19,1
Più di 1 anno	449	30,8
<b>Totale</b>	<b>1.458</b>	<b>100,0</b>

## Variazioni regionali

Per sua natura il fenomeno dello sfitto riguarda in sostanza quasi esclusivamente le **zone urbane e periurbane**, dove è maggiormente presente la tipologia insediativa della casa plurifamiliare, mentre nelle **zone rurali e montane** è quasi inesistente. Tuttavia la situazione molto particolare e specifica della **Leventina** impedisce che tale “esclusività” si rifletta chiaramente nel dato statistico (v. tab. 4). Constatiamo infatti che il tasso di abitazioni vuote nelle zone rurali e montane (0,71%) è praticamente identico a quello rilevato negli agglomerati urbani (0,72%) e quindi corrispondente alla media cantonale (0,72%). La presenza in Leventina di tassi di abitazioni vuote nettamente superiori alla media cantonale non è una novità e rispecchia impietosamente il processo di indebolimento demografico e di difficoltà socioeconomiche cui la Valle è confrontata da tempo. Il tasso di abitazioni vuote rimane particolarmente alto (quasi il 2%) nel comprensorio dell’Alta Leventina.

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 reale penuria di alloggi. Il mercato è quantitativamente ristretto e basato prevalentemente sulle abitazioni monofamiliari in buona parte di proprietà di chi le abita. Spesso quindi domanda e offerta

«Per sua natura il fenomeno dello sfitto riguarda in sostanza quasi esclusivamente le zone urbane e periurbane, dove è maggiormente presente la tipologia della casa plurifamiliare.»

## 4 Abitazioni vuote per regioni, subregioni, comprensori, città e agglomerati, in Ticino, dal 2006

Comune/Compr./Subregione/Regione	2006	2007	2008	2009	2010	Variazione % 2009-2010	Tasso % abitazioni vuote 2010 <sup>1</sup>
<b>Cantone</b>	<b>1.733</b>	<b>1.777</b>	<b>1.510</b>	<b>1.585</b>	<b>1.458</b>	<b>-8,0</b>	<b>0,72</b>
<b>Regione TreValli</b>	<b>193</b>	<b>191</b>	<b>182</b>	<b>191</b>	<b>164</b>	<b>-14,1</b>	<b>0,80</b>
Sub-Regione Leventina	130	123	126	108	111	2,8	1,32
Compr. Alta Leventina	76	52	58	56	58	3,6	1,82
Compr. Media Leventina	15	28	38	32	25	-21,9	0,73
Compr. Bassa Leventina	39	43	30	20	28	40,0	1,55
Sub-Regione Blenio	5	7	3	6	13	116,7	0,26
Compr. Alta Blenio	1	2	-	-	4	...	0,22
Compr. Media Blenio	3	3	2	4	5	25,0	0,30
Compr. Bassa Blenio	1	2	1	2	4	100,0	0,25
Sub-Regione Riviera	58	61	53	77	40	-48,1	0,58
<b>Regione Locarnese e Vallemaggia</b>	<b>411</b>	<b>317</b>	<b>252</b>	<b>262</b>	<b>210</b>	<b>-19,8</b>	<b>0,39</b>
Sub-Regione Sp. Destra	325	236	196	212	174	-17,9	0,56
Sub-Regione Gambarogno	18	13	10	3	-	-100,0	0,00
Sub-Regione Verzasca	37	44	26	18	20	11,1	0,24
Compr. Verzasca Valle	1	2	-	-	-	...	0,00
Compr. Verzasca Piano	36	42	26	18	20	11,1	0,31
Sub-Regione Melezza	1	4	1	1	-	-100,0	0,00
Compr. Centovalli	-	2	1	1	-	-100,0	0,00
Compr. Terre Pedemonte	1	2	-	-	-	...	0,00
Sub-Regione Onsernone	21	16	13	16	12	-25,0	0,89
Sub-Regione V. Maggia	9	4	6	12	4	-66,7	0,08
Compr. Lavizzara	-	-	-	-	-	...	0,00
Compr. Rovana	-	-	1	-	-	...	0,00
Compr. Fondo V. Maggia	9	4	5	12	4	-66,7	0,10
<b>Regione Bellinzonese</b>	<b>223</b>	<b>322</b>	<b>251</b>	<b>252</b>	<b>182</b>	<b>-27,8</b>	<b>0,76</b>
Sub-Regione Bellinzona	201	270	234	235	172	-26,8	0,81
Sub-Regione P. Magadino	22	52	17	17	10	-41,2	0,39
<b>Regione Luganese</b>	<b>454</b>	<b>462</b>	<b>375</b>	<b>375</b>	<b>421</b>	<b>12,3</b>	<b>0,55</b>
Sub-Regione Lugano	390	395	285	304	354	16,4	0,70
Sub-Regione V. Lugano	23	16	39	23	14	-39,1	0,11
Compr. Vedeggio	18	13	26	9	8	-11,1	0,14
Compr. Capriasca	5	3	13	13	3	-76,9	0,05
Compr. Valcolla	-	-	-	1	3	200,0	0,30
Sub-Regione Malcantone	41	51	51	48	53	10,4	0,41
Compr. Alto Malcantone	4	5	1	-	3	...	0,16
Compr. Medio Malcantone	8	11	8	11	14	27,3	0,39
Compr. Basso Malcantone	29	35	42	37	36	-2,7	0,48
<b>Regione Mendrisiotto</b>	<b>452</b>	<b>485</b>	<b>450</b>	<b>505</b>	<b>481</b>	<b>-4,8</b>	<b>1,70</b>
Sub-Regione Chiasso	338	355	306	369	339	-8,1	3,41
Sub-Regione Mendrisio	108	123	132	131	130	-0,8	0,80
Sub-Regione V. Muggio	6	7	12	5	12	140,0	0,55
<b>Città</b>							
Bellinzona	160	205	130	135	118	-12,6	1,29
Chiasso	210	184	161	235	200	-14,9	4,33
Mendrisio	48	61	75	73	81	11,0	1,35
Locarno	148	92	59	59	18	-69,5	0,19
Lugano	237	254	184	199	228	14,6	0,73
<b>Agglomerati</b>							
Bellinzona	230	327	253	256	183	-28,5	0,72
Chiasso-Mendrisio	436	470	438	484	456	-5,8	1,81
Locarno	366	282	222	221	172	-22,2	0,38
Lugano	463	470	374	380	418	10,0	0,56
<b>Totale agglomerati</b>	<b>1.495</b>	<b>1.549</b>	<b>1.287</b>	<b>1.341</b>	<b>1.229</b>	<b>-8,4</b>	<b>0,72</b>
<b>Totale zone rurali e periferiche</b>	<b>238</b>	<b>228</b>	<b>223</b>	<b>244</b>	<b>229</b>	<b>-6,1</b>	<b>0,71</b>

<sup>1</sup> Percentuale delle abitazioni vuote 2010 rispetto all'effettivo abitazioni al 31.12.2009.

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



si identificano nel medesimo soggetto e l'equilibrio complessivo del mercato dell'alloggio è più facile da raggiungere. È utile ricordare ancora una volta che le case abbandonate o comunque disabitate presenti in gran numero nelle Valli (come testimoniano gli innumerevoli cartelli "in vendita"), non sono considerate come abitazioni vuote ai sensi del censimento, nella misura in cui richiedono un intervento di sistemazione per essere rese abitabili.

Assai più movimentata e differenziata risulta la situazione e l'evoluzione negli **agglomerati urbani** (v. tab. 5) e nei rispettivi centri (v. tab. 6), che valutiamo mettendo in relazione lo sfitto (tasso di abitazioni vuote) con l'offerta aggiuntiva di abitazioni (aumento percentuale del parco alloggi dal 2008 al 2009, rispettivamente dal 2000 al 2009), riprendendo quindi diversi elementi di valutazione già considerati nel capitolo precedente (rinviamo in particolare alla tabella 2 di quel capitolo).

I dati rilevati per l'**agglomerato di Chiasso-Mendrisio** sono in controtendenza rispetto all'immagine di un "Ticino, terra con scarso sfitto" che abbiamo sin qui dipinto. Ma ciò avviene essenzialmente a causa della situazione di **Chiasso**, dove il tasso di abitazioni vuote, pur scendendo leggermente rispetto al 2009, rimane a livelli molto elevati (**4,33%**). Una situazione analoga si riscontra nei vicini comuni di Morbio Inferiore e, in proporzioni più contenute, a Vacallo e Balerna. A Chiasso (e più in generale nella porzione meridionale dell'agglomerato) l'eccesso di abitazioni vuote si accompagna con una produzione di nuove abitazioni molto limitata nel periodo dal 2000 al 2009. È dunque la domanda di alloggi ad essere costantemente debole. Nel comune di **Mendrisio** (ma il discorso vale sostanzialmente per l'intera parte Nord dell'agglomerato) il tasso di abitazioni vuote (**1,35%**), pur essendo sensibilmente superiore alla media cantonale, rientra nei parametri della normalità e il tasso di crescita del parco alloggi nel medio periodo risulta essere

## 5 Abitazioni vuote e tasso di abitazioni vuote 2010, incremento dell'effettivo delle abitazioni, nei quattro agglomerati del Ticino

Agglomerato	Abitazioni vuote 2010	Tasso abitazioni vuote 2010	Var. % effettivo abitazioni 2008-2009	Var. % effettivo abitazioni 2000-2009	Effettivo abitazioni al 31.12.2009
Bellinzona	183	0,72	1,15	11,92	25.429
Chiasso-Mendrisio	456	1,81	0,99	8,84	25.240
Locarno	172	0,38	1,12	11,18	45.242
Lugano	418	0,56	1,40	9,11	74.631

<sup>1</sup> Percentuale di abitazioni vuote sull'effettivo delle abitazioni al 31.12.2009.

## 6 Abitazioni vuote e tasso di abitazioni vuote 2010, incremento dell'effettivo delle abitazioni, nei quattro agglomerati del Ticino

Città	Abitazioni vuote 2010	Tasso abitazioni vuote 2010	Var. % effettivo abitazioni 2008-2009	Var. % effettivo abitazioni 2000-2009	Effettivo abitazioni al 31.12.2009
Bellinzona	118	1,29	0,89	8,09	9.139
Chiasso	200	4,33	0,50	2,71	4.620
Mendrisio	81	1,35	0,89	10,67	5.987
Locarno	18	0,19	1,07	11,08	9.605
Lugano	228	0,73	1,53	7,98	31.097

<sup>1</sup> Percentuale di abitazioni vuote sull'effettivo delle abitazioni al 31.12.2009.

discretamente dinamico. I dati più recenti sulle abitazioni vuote confermano quindi la sostanziale dualità territoriale del mercato dell'alloggio in questo agglomerato urbano.

Nell'**agglomerato di Bellinzona** il tasso di abitazioni vuote (**0,72%**) corrisponde esattamente alla media cantonale, mentre la crescita del parco alloggi lungo il medio periodo è sensibilmente superiore alla medesima (ed è pure la più elevata a livello di agglomerati urbani). Nella città di Bellinzona lo sfitto è più consistente (**1,29%**) e si accompagna ad una dinamica di espansione del parco

alloggi più modesta. Una situazione inversa si riscontra nei comuni della corona, che abbiamo visto essere in genere molto più dinamici a livello di crescita delle abitazioni aggiuntive e che presentano tassi di abitazioni vuote bassi, insignificanti o praticamente nulli. Vien da dire che in queste situazioni l'offerta di abitazioni, pur ragguardevole, non riesce a "star dietro" a una domanda che per ora non demorde. Ma anche il tasso di abitazioni vuote della città di Bellinzona non è certo tale da indicare una stagnazione della domanda o un eccesso di offerta.

«I dati rilevati per l'agglomerato di Chiasso-Mendrisio sono in controtendenza rispetto all'immagine di un "Ticino, terra con scarso sfitto".»



L'agglomerato di Locarno presenta il tasso di abitazioni vuote più basso (**0,38%**) e, come abbiamo visto, una dinamica di crescita del parco alloggi di tutto rispetto. Nel comune-polo di Locarno l'accrescimento del parco alloggi è pure buono, mentre il tasso di abitazioni vuote - già molto basso in precedenza - è sceso ulteriormente ed è ormai ridotto ai minimi termini (**0,19%**). Ma anche fra gli altri comuni della corona e della periferia urbana locarnese, diversi dei quali hanno conosciuto un'intensa espansione degli insediamenti abitativi nell'ultimo decennio, l'abitazione vuota è una sorta di "specie in via di estinzione", o è già estinta. Per valutare compiutamente la situazione dell'agglomerato locarnese (ma il discorso vale quasi in tutto e per tutto anche per l'agglomerato di Lugano) bisogna tornare

ancora una volta (l'ultima) a considerare l'importanza che qui riveste il segmento del mercato concernente la residenza secondaria, in stretta relazione con la preminente vocazione turistico ricreativa di questo territorio e dei suoi insediamenti. Una porzione ragguardevole (ma che non possiamo per ora rilevare e misurare statisticamente) della nuova offerta di abitazioni è destinata espressamente al mercato della residenza secondaria e viene assorbita - finora senza apparenti difficoltà - dalla domanda corrispondente, proveniente in parte anche dall'estero. La forte concorrenza esercitata dalla residenza secondaria tende a ridurre l'offerta destinata specificamente alla residenza primaria. Ancora più esigua rischia di essere la nuova produzione pensata e messa sul mercato per essere data in affitto, concorrenziata a sua volta dall'abitazione (anche per la residenza primaria) messa in vendita. L'effetto più appariscente è un tasso di abitazioni vuote ridotto ai minimi termini; l'effetto più problematico è la grande difficoltà che possono incontrare le persone e le famiglie alla ricerca di un'abitazione da prendere in affitto.

Nell'agglomerato di Lugano troviamo dinamiche analoghe a quelle del Locarnese, tuttavia con alcune differenze significative. Anche qui il tasso di abitazioni vuote, pur essendo leggermente cresciuto, rimane molto basso (**0,56%**) e segnala indubbiamente una situazione complessiva di scarsità di abitazioni disponibili sul mercato. Rispetto al Locarnese, la dinamica di espansione del parco alloggi è stata parecchio meno intensa, rimanendo perfino sotto la media cantonale.

Bisogna però considerare che il comportamento dell'agglomerato luganese è fortemente influenzato da quello che succede nel comune di Lugano (e questo per una questione puramente quantitativa, visto che oltre il 40% del parco alloggi dell'agglomerato si trova a Lugano). Orbene, negli altri 49 comuni dell'agglomerato il tasso di abitazioni vuote è perlopiù molto basso, insignificante o nullo e solo in 5 casi supera (e di poco) l'1%. Si possono quindi riprendere pari pari le considerazioni che abbiamo appena esposte per l'agglomerato di Locarno, comprese quelle relative alla presenza in diversi comuni (specie quelli centrali) di un mercato "parallelo" della residenza secondaria, con i suoi effetti tendenzialmente problematici sul mercato della residenza primaria. La città di Lugano presenta una situazione particolare e specifica, riconducibile in buona parte al boom dell'edilizia abitativa, di cui si è detto nel capitolo precedente e che, ricordiamolo, ha portato ad un'offerta aggiuntiva di quasi 1.000 unità abitative nel corso degli ultimi due anni. Un'offerta molto consistente ed improvvisa, intervenuta dopo un periodo di moderazione, che finora è stata assorbita bene dalla domanda, ma che può aver lasciato qualcosa per strada, sicuramente sufficiente per spiegare il modesto aumento del tasso di abitazioni vuote, dallo 0,61% del 2008 allo 0,73% attuale. Si tratta di un tasso obiettivamente ancora molto limitato, tanto più limitato ed insufficiente per soddisfare la richiesta di chi cerca un'abitazione da affittare, se si considera che per una certa parte non si tratta di "sfitto vero e proprio", bensì di "invenuto". ■

se la  
**qualità**  
 non vi basta

Via Ghiringhelli 9  
 6500 Bellinzona  
 Tel. 091 821 11 11  
 Fax 091 821 11 12

**Salvioni**  
**arti**  
**grafiche**