



DA VENDERE
ZU VERKAUFEN

400 m² / 1400 m³

ANALISI DEI DATI SUGLI ALLOGGI VUOTI E SULL'OCCUPAZIONE DELLE ABITAZIONI IN TICINO

Lorenzo Cedro

Ufficio di statistica (Ustat)

Ogni anno in Ticino circa 2.200 abitazioni escono dall'universo delle abitazioni occupate da domicilia, senza più ridiventarle. Solo però una minima parte di queste abitazioni rientra sul mercato offerta in locazione o in vendita. L'età dell'edificio è sicuramente fra i motivi che determinano questa situazione.

D'altra parte, negli ultimi anni, si assiste a un importante incremento delle abitazioni offerte sul mercato, che probabilmente va letta in relazione al rallentamento dell'aumento della popolazione residente misurata nel 2015. Un altro indicatore, l'aumento contenuto del numero di abitazioni occupate tutto l'anno, pone la questione seguente: il mercato dell'alloggio ticinese potrà continuare ad assorbire l'importante produzione di nuove abitazioni abitative (2.800-2.900) che fornisce ogni anno?

Analisi dei dati sugli alloggi vuoti

“Una specie in via di estinzione?” titolava l'ultimo articolo che la rivista Dati ha dedicato alla statistica degli alloggi vuoti. Parliamo però del numero di settembre 2010 e da allora le cose sembrano cambiate. A vedere l'evoluzione che il numero di alloggi vuoti (sarebbe meglio parlare di alloggi disponibili sul mercato) ha avuto negli ultimi anni (in particolar modo nel 2015 e nel 2016), alla domanda posta nel 2010 si può rispondere negativamente. Un mercato che è stato fermo per molti anni ha infatti ricevuto uno scossone che la statistica ha puntualmente rilevato. Come possiamo vedere nella tabella [\[T. 1\]](#) l'aumento del numero degli alloggi vuoti negli ultimi due anni è stato molto importante sia in valore assoluto, sia in percentuale.

Siamo passati dai 1.847 del 2014 ai 2.284 del 2015 per poi arrivare al record del 2016: 2.795 abitazioni vuote. In termini percentuali l'aumento fra 2014 e 2015 è stato del 23,7% e fra 2015 e 2016 del 22,4%. Complessivamente fra 2014 e 2016 c'è stato un aumento del 51,3%.

Dal confronto 2014-2016 possiamo rilevare come quest'aumento non sia riconducibile a categorie particolari di abitazioni. Si tratta di un fenomeno generale che riguarda sia abitazioni in edifici monofamigliari sia in case plurifami-



gliari e inoltre che coinvolge edifici per l'affitto come pure quelli per la vendita. Nel dettaglio, ma come indicato più avanti nelle “Istruzioni per l'uso” tenendo presente gli effettivi molto bassi, sono state soprattutto le abitazioni vuote piccole (un locale) e quelle grandi (6 locali e più) ad aumentare, così come è cresciuta in

T.1

Abitazioni vuote al 1. giugno, secondo alcune caratteristiche degli edifici, in Ticino, dal 2003

	Totale	Numero di locali							Tipo di abitazione		Epoca di costruzione o ristrutturazione		Tipo di offerta		Tasso di abitazioni vuote ⁵
		1	2	3	4	5	6 e più	Mono-familiari	Pluri-familiari ¹	Recente ²	Meno recente ³	In affitto ⁴	In vendita		
2003	1.750	322	379	534	368	74	73	92	1.658	29	1.721	1.555	195	0,93	
2004	1.209	174	223	389	328	48	47	99	1.110	93	1.116	1.101	108	0,64	
2005	1.707	201	259	568	500	94	85	140	1.567	222	1.485	1.567	140	0,89	
2006	1.733	199	335	544	497	100	58	121	1.612	237	1.496	1.564	169	0,89	
2007	1.777	159	306	603	521	125	63	162	1.615	259	1.518	1.649	128	0,91	
2008	1.510	128	238	547	430	108	59	131	1.379	244	1.266	1.378	132	0,76	
2009	1.585	141	234	540	480	101	89	151	1.434	250	1.335	1.408	177	0,79	
2010	1.458	135	239	461	456	98	69	136	1.322	204	1.254	1.285	173	0,72	
2011	1.680	138	312	526	505	108	91	175	1.505	280	1.400	1.448	232	0,77	
2012	1.828	169	349	595	523	100	92	249	1.579	287	1.541	1.545	283	0,83	
2013	1.819	152	341	606	498	127	95	178	1.641	316	1.503	1.607	212	0,82	
2014	1.847	86	342	616	574	142	87	247	1.600	440	1.407	1.525	322	0,83	
2015	2.284	148	373	719	718	177	149	400	1.884	464	1.820	1.832	452	1,01	
2016	2.795	185	505	926	842	216	121	372	2.423	697	2.098	2.269	526	1,21	
Variazione 2015-2016	22,4	25,0	35,4	28,8	17,3	22,0	-18,8	-7,0	28,6	50,2	15,3	23,9	16,4	15,8	
Variazione 2014-2015	23,7	72,1	9,1	16,7	25,1	24,6	71,3	61,9	17,8	5,5	29,4	20,1	40,4	22,1	
Variazione 2014-2016	51,3	115,1	47,7	50,3	46,7	52,1	39,1	50,6	51,4	58,4	49,1	48,8	63,4	41,4	
Variazione 2011-2016	66,4	34,1	61,9	76,0	66,7	100,0	33,0	112,6	61,0	148,9	49,9	56,7	126,7	51,5	

¹ Compresi tutti gli altri edifici con abitazioni.

² Edifici costruiti o ristrutturati negli ultimi due anni.

³ Edifici costruiti o ristrutturati a partire da due anni prima.

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

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

Fonte: Statistica alloggi vuoti, Ustat



particolar modo l'offerta di case monofamiliari e di appartamenti di costruzione meno recente. Questo almeno per il 2015. Nel 2016 invece sono state le abitazioni vuote in edifici plurifamiliari che hanno visto l'incremento maggiore. L'aumento delle abitazioni è stato inoltre più importante per quelle offerte in vendita rispetto a quelle in affitto.

A livello nazionale [T. 2] l'aumento del numero di alloggi vuoti cominciato nel 2014 trova un riscontro nella maggior parte dei cantoni, in cui si registrano importanti aumenti percentuali (si possono citare Vaud con +21,2% e Berna con +16,2%). L'aumento complessivo in Svizzera si fissa al 10,6%, la stessa percentuale riscontrata l'anno precedente. Complessivamente in Svizzera vi sono dal 2014 10.770 alloggi vuoti in più.

T.2
Abitazioni vuote, per cantone, dal 2014

	2014	2015	2016	Variazione % 2015-2016
Svizzera	45.748	51.082	56.518	10.6
Zurigo	5.359	5.518	6.146	11.4
Berna	7.456	8.012	9.309	16.2
Lucerna	1.471	1.731	1.995	15.3
Uri	145	231	264	14.3
Svitto	635	659	699	6.1
Obvaldo	123	111	128	15.3
Nidvaldo	257	294	296	0.7
Glarona	338	461	372	-19.3
Zugo	212	260	196	-24.6
Friburgo	1.070	1.345	1.763	31.1
Soletta	2.736	3.044	3.478	14.3
Basilea città	245	361	452	25.2
Basilea campagna	427	528	645	22.2
Sciaffusa	457	548	686	25.2
Appenzello Esterno	502	549	562	2.4
Appenzello Interno	82	63	282	347.6
San Gallo	3.950	4.394	4.412	0.4
Grigioni	1.935	2.231	2.567	15.1
Argovia	4.957	5.975	6.687	11.9
Turgovia	1.874	2.055	2.290	11.4
Ticino	1.847	2.284	2.795	22.4
Vaud	2.606	2.626	3.183	21.2
Vallese	4.417	4.834	4.428	-8.4
Neuchâtel	952	1.181	1.071	-9.3
Ginevra	863	921	1.034	12.3
Giura	832	866	778	-10.2

Fonte: Statistica alloggi vuoti, UST

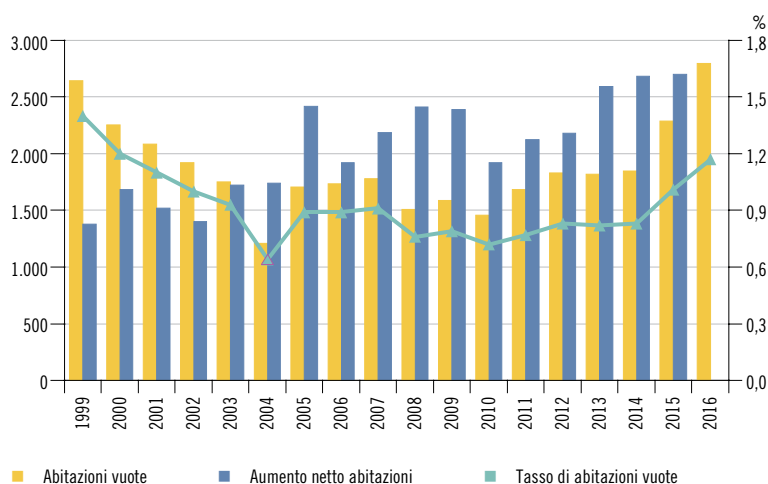
Per tornare all'analisi dei dati cantonali, dal punto di vista grafico, possiamo attenerci alla classica rappresentazione [F.1], che visualizza l'evoluzione degli alloggi vuoti in funzione dell'aumento netto delle abitazioni e del tasso delle abitazioni vuote.

A causa dell'esiguità degli effettivi si preferisce rinunciare a un'analisi regionale a livello ticinese. L'aumento però sembra riguardare indistintamente tutto il Ticino sia fra 2014 e 2015 che fra 2015 e 2016.

La successiva tabella [T.3] indica approssimativamente da quanto tempo l'abitazione si trova sul mercato. Il confronto con gli anni precedenti permette di constatare che non vi sono grandi differenze rispetto al passato. Il 46,8% (2016) delle abitazioni corrisponde ad uno sfritto recente (meno di 6 mesi) che probabilmente rispecchia la struttura delle abitazioni che non trovano un'immediata occupazione sul mercato ma che saranno probabilmente occupate a breve termine e che non lo sono alla data del censimento (1° di giugno) per ragioni più che altro contingenti. Forse in alcuni casi queste abitazioni sono offerte sul mercato a prezzi troppo elevati (pensiamo ad esempio a edifici recenti) e quindi risulta complesso trovare un compratore o un affittuario. Vi sono poi abitazioni offerte sul mercato da più di un anno (il 33,8% del totale), che forse potrebbero ridiventare "interessanti" e rientrare nel mercato dopo una ristrutturazione. I dati 2016, così come quelli degli anni precedenti, rispecchiano la medesima struttura, anche se occorre rilevare l'aumento della percentuale delle abitazioni sfitte da più di un anno negli ultimi due anni (2015-2016) proprio in concomitanza con l'aumento degli effettivi.

Un'altra possibile analisi identifica lo stato di "anzianità" degli edifici che hanno almeno un'abitazione vuota. Si ottiene così la tabella [T.4] che fornisce la distribuzione del periodo di costruzione/ristrutturazione fornito dal proprietario dell'immobile. Questa variabile non è cambiata molto negli anni confermando sostanzialmente che il grosso degli edifici con alloggi vuoti non fa parte della categoria di quelli recentemente

F.1
Abitazioni vuote, aumento netto delle abitazioni e tasso di abitazioni vuote, in Ticino, dal 1999



Fonte: Statistica alloggi vuoti, Ustat

costruiti (cifra sempre intorno al 15% del totale) ma piuttosto di quella di edifici che hanno una certa età (1980-1999).

Purtroppo le informazioni raccolte tramite questionario su queste abitazioni sfitte non sono molte e diventa difficile lavorare sulle cifre. Dal 2012 però la statistica degli alloggi vuoti è stata abbinata ai dati del registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA) e questo significa che per la prima volta possiamo identificare gli edifici per i quali sono stati segnalati alloggi vuoti. Di-



Foto: TI Press / Davide Agosta

T. 3
Abitazioni vuote al 1. giugno, secondo la durata dello sfitto, 2011-2016

	N						%					
	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Meno di 6 mesi	1.309	1.286	1.033	992	897	936	46,8	56,3	55,9	54,3	50,9	55,7
Da 6 mesi a un anno	540	401	261	262	260	265	19,3	17,6	14,1	14,3	14,7	15,8
Più di un anno	946	597	553	565	607	469	33,8	26,1	29,9	30,9	34,4	27,9
Totale	2.795	2.284	1.847	1.828	1.764	1.680	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Statistica alloggi vuoti, Ustat

T. 4
Edifici con abitazioni vuote al 1. giugno, secondo il periodo di costruzione/ristrutturazione in Ticino, 2011-2014

	N						%					
	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Prima del 1970	227	305	229	268	263	260	14,4	23,2	19,3	24,1	30,1	23,1
1970-1979	148	143	122	110	93	115	9,4	10,9	10,3	9,9	10,6	10,2
1980-1989	260	200	183	131	116	171	16,5	15,2	15,4	11,8	13,3	15,2
1990-1999	302	199	211	219	137	224	19,2	15,1	17,8	19,7	15,7	19,9
2000-2006	131	113	116	110	83	127	8,3	8,6	9,8	9,9	9,5	11,3
Dopo il 2007 e più di due anni dall'anno della statistica	242	148	129	105	59	54	15,4	11,3	10,9	9,4	6,8	4,8
Negli ultimi due anni	264	207	195	170	123	176	16,8	15,7	16,5	15,3	14,1	15,6
Totale	1.574	1.315	1.185	1.113	874	1.127	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Statistica alloggi vuoti, Ustat

T. 5
Edifici identificati con almeno un'abitazione vuota al 1. giugno, rispetto agli anni precedenti, 2011-2014

	N						%					
	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Numero di edifici identificati in comune con l'anno precedente	482	354	322	306	276	...	30,6	26,9	27,2	27,5	31,6	...
Numero di edifici identificati in comune con due anni prima	340	259	218	233	...	...	21,6	19,7	18,4	20,9	...	...
Numero di edifici identificati in comune con tre anni prima	297	221	186	...	...	...	18,9	16,8	15,7	...	...	...
Numero di edifici identificati in comune con quattro anni prima	245	177	...	...	...	...	15,6	13,5	...	...	...	...
Numero di edifici identificati in comune con cinque anni prima	214	...	...	...	...	...	13,6	...	...	...	...	...
Totale	1.574	1.315	1.185	1.113	874	1.127	100,0	76,9	61,3	48,4	31,6	0,0

Fonte: Statistica alloggi vuoti, Ustat

spioniamo quindi di informazioni sugli edifici e le abitazioni provenienti non solo dai dati del formulario degli alloggi vuoti ma anche da un'altra banca dati (il REA) che possiede informazioni più dettagliate. A questo punto suggeriamo la lettura dello schema [T. 6], che riassume brevemente gli aspetti di metadato legati a questa analisi.

L'identificazione di un edificio è realizzata tramite registrazione del suo numero nel REA: si tratta dell'EGID che identifica univocamente tutti gli edifici esistenti o in progetto sul suolo elvetico. Tramite il REA possiamo quindi riconoscere un edificio della statistica degli alloggi. Unico limite a questa procedura è la possibilità

T. 6

Definizioni

Edificio	Costruzione duratura ben ancorata al terreno, che serve per l'abitazione oppure per il lavoro, la formazione, la cultura o lo sport.
Abitazione	Si intende l'insieme dei locali che costituiscono un'unità costruttiva e dispongono di un accesso proprio dall'esterno o da un'area comune all'interno dell'edificio (scale). È richiesta la presenza di una cucina o un cucinino.
Alloggio	Sinonimo di abitazione. Usato come termine nella statistica degli alloggi vuoti.
REA	Registro federale degli edifici e delle abitazioni
EGID	Identificativo dell'edificio. Se attribuito ad un edificio qualsiasi lo identifica inequivocabilmente nella banca dati REA.
EWID	Identificativo dell'abitazione. Se attribuito ad un'abitazione qualsiasi la identifica inequivocabilmente nella banca dati REA.
Residenza primaria	Abitazione usata a scopo abitativo (domicilio, soggiorno, lavoro)
Residenza secondaria	Abitazione ad uso non primario
Abitazione abbandonata	Abitazione che esce dall'universo delle abitazioni occupate da domicili

T. 7

Confronto fra le due statistiche

NOME	Statistica degli alloggi vuoti	Statistica della popolazione e delle economie domestiche (dati secondo OArRa)
CONTENUTI	Recensisce le abitazioni disponibili sul mercato per vendita o affitto	Recensisce i domicili e i soggiorni così come le economie domestiche.
FREQUENZA	Annuale	Trimestrale (pubblicazione dati STATPOP annuali)
FONTE	Questionario cartaceo	Registri comunali
EDIFICI (identificazione)	SI (EGID)	SI (EGID)
ABITAZIONI (identificazione)	NO	SI (EWID)

di identificare solo l'edificio e non l'abitazione come sarebbe più opportuno fare. Nonostante ciò, possiamo studiare la persistenza dello sfitto negli anni non solo in funzione della durata dello sfitto e dello stato di conservazione degli edifici (confronto con le tabelle precedenti), ma anche della tendenza da parte di una certa abitazione a restare sul mercato nel corso degli anni. Abbiamo quindi potuto realizzare per la prima volta la tabella [T. 5], che presenta la permanenza di uno specifico edificio (con almeno un'abitazione offerta sul mercato) nel corso di statistiche annuali successive. Notiamo allora che nel 2016 ritroviamo solo il 30,6% degli edifici presenti nella statistica del 2015. Questa cifra diminuisce progressivamente fino al 13,6% su cinque anni (2011-2016), che è l'intervallo più ampio in cui è possibile effettuare questo conteggio. Possiamo quindi postulare quello che avevamo indicato già in precedenza: buona parte degli edifici con abitazioni sfitte o in vendita esce progressivamente dal mercato. In parte perché l'abitazione ritorna a essere occupata da almeno un domicilio, però forse anche perché il suo proprietario decide che non vale più la pena di proporla in locazione o in vendita.

Si pone quindi il problema di capire se il constatato aumento del numero degli alloggi sul mercato possa essere messo in relazione con altre informazioni che le statistiche ufficiali forniscono, per offrire un quadro oggettivo più ampio sul quale lavorare. Non si tratta qui di dare spiegazioni che solo esperti del settore possono formulare. Si tratta invece di vedere se possiamo fornire una serie di informazioni supplementari.

Di seguito ci occupiamo quindi di studiare un'altra fonte di dati che non riguarda diretta-



mente lo sfitto ma che lo fa in maniera indiretta analizzando l'occupazione delle abitazioni. Anche in questo caso, per la comprensione di quanto segue, è utile la lettura dello schema [T. 7].

Analisi dei dati dei registri cantonali sui domicili, 2013-2015

In seguito all'introduzione della nuova statistica della popolazione e delle economie domestiche (STATPOP), basata sui registri amministrativi, dal 2013 disponiamo finalmente di un dato affidabile che è ufficializzato ogni anno. Faremo qui ricorso ai dati degli invii dei regi-

T. 8
Situazione domicili e soggiorni in Ticino, 2013-2015

	2015		2014		2013		Variazione 2014-2015		Variazione 2013-2014	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
L'abitazione è sempre stata occupata ¹	153.340	89,9	151.602	90,0	148.889	89,6	1.738	2,1	2.713	1,8
L'abitazione è stata occupata da nove mesi a meno di dodici mesi ¹	6.882	4,0	6.720	4,0	7.035	4,2	162	2,4	-315	-4,5
L'abitazione è stata occupata da sei mesi a meno di nove mesi ¹	4.598	2,7	4.501	2,7	4.453	2,7	97	2,2	48	1,1
L'abitazione è stata occupata da tre mesi a meno di sei mesi ¹	3.519	2,1	3.382	2,0	3.507	2,1	137	3,9	-125	-3,5
L'abitazione è stata occupata da zero a meno di tre mesi ¹	2.278	1,3	2.200	1,3	2.244	1,4	78	3,4	-44	-2,0
Totale	170.617	100,0	168.405	100,0	166.128	100,0	2.212	1,3	2.277	1,4
Abitazioni abitabili totali in Ticino ²	232.235	100,0	226.442	100,0	223.504	100,0	...	...	...	...
Totale domicili ²	170.617	73,5	168.405	74,4	166.128	74,3	...	...	...	...
Equivalenti occupazione totale ²	161.965	94,9	160.013	95,0	157.549	94,8	...	...	...	...
Appartamenti in comune con l'anno precedente ¹	59	...	83	...	...	...	...	...	...	...
Appartamenti in comune con due anni prima ¹	28	...	...	...	...	...	...	...	...	...

¹ Fonte: dati secondo OArRa, elaborazione Ustat

² Fonte: REA e SEA, elaborazione Ustat

stri informatizzati e armonizzati, che i comuni fanno trimestralmente all'UST, secondo l'Art. 8 dell'Ordinanza sull'armonizzazione dei registri (OArRa). In questi invii sono infatti contenute informazioni più dettagliate di quelle prodotte dalla statistica annuale STATPOP, che viene prodotta partendo dai dati di questi registri amministrativi e da quelli contenuti nel REA.

Grazie a questa fonte (dati secondo OArRa), conosciamo quindi perfettamente la struttura della popolazione residente in Ticino. Oltre questi dati sulla popolazione abbiamo a disposizione anche informazioni sulle economie domestiche, che vengono determinate tramite l'identificatore dell'abitazione (EWID) e che troviamo nella banca dati già citata in precedenza (REA). È quindi possibile identificare un'abitazione per le sue caratteristiche ma è anche possibile farlo in rapporto alla sua utilizzazione nel tempo come luogo di residenza. Possiamo quindi verificare se un'abitazione sia restata negli anni un'abitazione per residenti (o soggiornanti) o se abbia perso per qualche motivo questa caratteristica.

Altra caratteristica dei dati secondo l'OArRa è la produzione di un rilevamento trimestrale.

Possiamo quindi studiare i dati all'interno dello stesso anno con periodi di tre mesi ricavando quindi un'idea chiara dell'occupazione di un'abitazione lungo tutto l'arco dell'anno.

Unico neo all'utilizzazione dei dati è che tale statistica è disponibile solo dal 2013 quando la registrazione dell'EWID è diventata obbligatoria.

La tabella seguente [T. 8] mostra i dati per gli anni dal 2013 al 2015. Possiamo anzitutto notare come 170.617 abitazioni risultano essere state occupate nel corso del 2015 da domicili. Ciò corrisponde al 73,5% del totale delle abitazioni abitabili in Ticino. Delle 170.617 quasi il 90% è occupata tutto l'anno almeno da una persona. Solo il 4% ha un'occupazione fra nove e dodici mesi mentre il 2,7% fra sei e nove mesi e il 2,1% fra tre e sei mesi. I dati degli anni precedenti confermano questa struttura dell'occupazione.

Molto interessante però è il dato di 2.278 abitazioni con un'occupazione fra zero e meno di tre mesi (ovvero l'1,3%). In realtà se si guarda il dettaglio del dato si evince che nel 2015 non risultava alcuna occupazione di queste abitazioni. Le abitazioni erano presenti nella statistica unicamente perché esisteva una loro occupa-

“Istruzioni per l’uso”¹

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, nel corso del tempo sono stati introdotti nel sistema di rilevamento un certo numero di controlli e piccole modifiche. In questo modo si è potuto sopperire ad alcune “mancanze” che si sono riscontrate negli anni.

Fra questi controlli possiamo enumerare:

- L’aumento di controllo dei comuni che non segnalano nessuna abitazione vuota. Questo controllo è effettuato attingendo le informazioni dal portale svizzero di offerta più diffuso. Di fronte alla scarsa collaborazione di alcuni comuni vengono utilizzati i dati del portale;
- Aumento della collaborazione diretta con le agenzie più importanti che ci forniscono direttamente informazioni sullo sfitto.

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. Per il Ticino, sulla base dei dati del REA si può stimare che su un totale delle circa 220.000 abitazioni attuali, almeno 65.000 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 inoltre un altro 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 probabile 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.

zione negli anni che hanno preceduto il 2015. In poche parole durante il 2015 in queste abitazioni non ci ha abitato nessuno ma nel 2014 le stesse erano occupate da domiciliai.

Questa tipologia di abitazione esiste anche nel 2014 (2.200 abitazioni) e nel 2013 (2.244 abitazioni). Si tratta sempre delle stesse fra un anno e l’altro? Assolutamente no. Sono solo le stesse 59 abitazioni fra 2014 e 2015 e 83 fra il 2013 e il

2014. Questo numero scende poi a 28 se si confrontano le abitazioni fra 2013 e 2015. Abbiamo qui un dato interessante. Ogni anno scompaiono dalla statistica circa 2.200 abitazioni che sono state domiciliai. Ciò corrisponde all’1,3% - 1,4% del totale di questo tipo di abitazioni. Che ne è di queste ultime? Possiamo senz’altro immaginare che alcune, per età o esigenze di ristrutturazione, diventino “inabitabili” o “difficilmente abitabi-

¹ Una prima versione di queste istruzioni è stata pubblicata in Cima, T. (2010), “Abitazioni vuote al 1. Giugno 2010: una specie in via di estinzione?”, in DATI, X, 3, pp. 18-25.

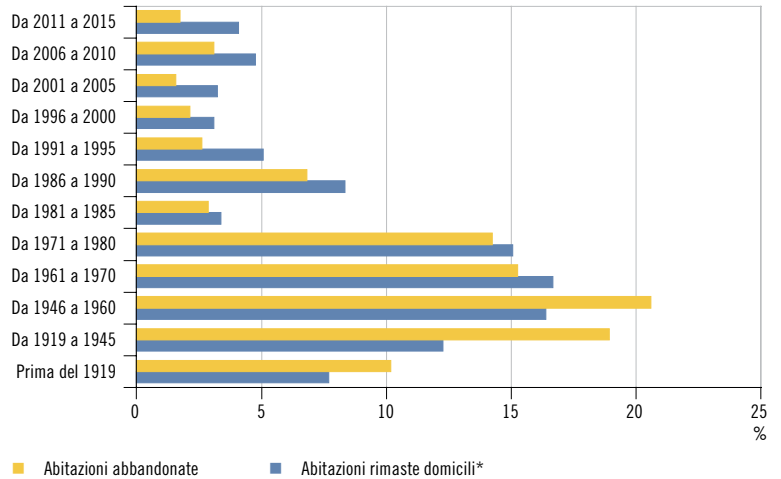


li”. Altre forse escono dal circuito dell’affitto per essere vendute come residenze secondarie, sempre che la legge federale in merito lo permetta, o sono usate dal proprietario per altri scopi. Purtroppo la statistica non fornisce una spiegazione. Possiamo però descrivere queste abitazioni (che chiameremo da adesso abitazioni “abbandonate”) per le loro caratteristiche, paragonandole ai dati degli edifici che sono rimasti domicili. Otteniamo quindi i grafici [F. 2, F. 3 e F. 4]. Una loro rapida analisi mostra come le abitazioni “abbandonate” siano più presenti negli edifici più vecchi, rispetto ai domicili. Vi è poi la prevalenza fra le abitazioni “abbandonate” di quelle con un numero di locali fra uno, due o tre, rispetto agli edifici domicili prevalentemente di almeno quattro locali. Invece per quanto riguarda la tipologia dell’edificio non si riscontrano differenze. La monofamiliare e la plurifamiliare sono presenti più o meno con le stesse percentuali negli edifici con abitazioni “abbandonate” o domicili.

Possiamo ora confrontare per la prima volta i dati della statistica degli alloggi vuoti con quelli dell’occupazione (dati secondo l’OArRa). In particolar modo vogliamo mettere in relazione gli alloggi vuoti (le abitazioni della statistica degli

F. 2

Epoca di costruzione dell’edificio, confronto fra domicili e abitazioni “abbandonate”

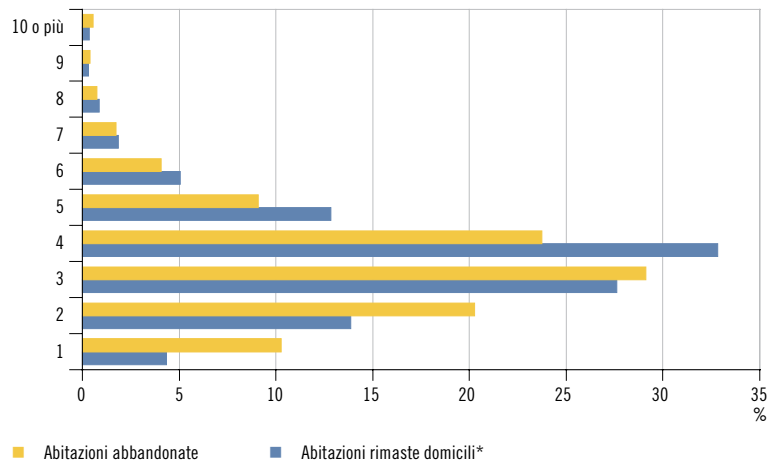


* Occupate nel 2015.

Fonte: dati secondo OArRa, elaborazione Ustat

F. 3

Numero dei locali, confronto fra domicili e abitazioni “abbandonate”

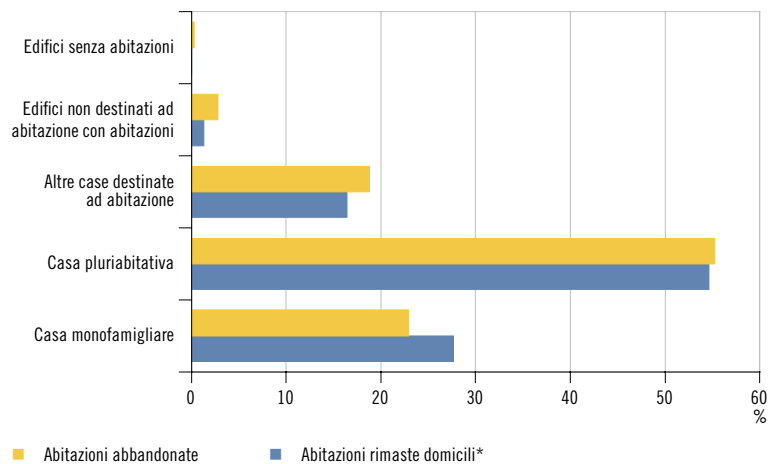


* Occupate nel 2015.

Fonte: dati secondo OArRa, elaborazione Ustat

F. 4

Tipologia dell’edificio. Confronto fra domicili e abitazioni “abbandonate”



* Occupate nel 2015.

Fonte: dati secondo OArRa, elaborazione Ustat



foto: T. Press / Gabriele Pizzi

T. 9
Confronto fra dati della statistica alloggi vuoti e dati secondo l'OArRa (abitazioni "abbandonate"), 2013-2015

	2015	2014	2013
Numero di edifici con almeno un'abitazione vuota secondo la statistica alloggi vuoti	1.518	1.185	1.202
Numero di edifici con almeno un'abitazione vuota rilevate tramite STATPOP	1.793	1.840	1.734
Numero di edifici in comune fra le due statistiche	214	176	139
Percentuale del Numero di edifici in comune fra le due statistiche su STATPOP	11,9	9,6	8,0
Percentuale del Numero di edifici in comune fra le due statistiche su alloggi vuoti	14,1	14,9	11,6

Fonti: statistica alloggi vuoti e dati secondo OArRa, elaborazione Ustat

alloggi vuoti) con le abitazioni "abbandonate" secondo l'OArRa. Siccome la statistica degli alloggi vuoti non contempla l'EWID, dobbiamo limitarci a confrontare gli edifici di appartenenza degli alloggi vuoti e gli edifici di appartenenza delle abitazioni "abbandonate" (tramite l'EGID).

Possiamo porci allora il seguente quesito: gli edifici di appartenenza delle abitazioni "abbandonate" finiscono sul mercato immobiliare per affitto o vendita? Se così fosse dovremmo ritrovare un buon numero di edifici nelle due statistiche. Produciamo quindi la tabella [T. 9] che è stata ottenuta cercando di legare le statistiche annuali degli alloggi vuoti (stato al 1° di giugno) alle statistiche trimestrali secondo l'OArRa dei periodi che precedono il 1° di giugno cioè a fine dicembre dell'anno prima e a fine marzo dello stesso anno. Possiamo constatare che solamente l'11,9% (anno 2015) degli edifici della statistica degli alloggi vuoti è in comune con quella degli edifici abbandonati secondo l'OArRa. Senza azzardare conclusioni definitive su una valutazione

di questo tipo possiamo dire che la gran parte degli edifici (e di conseguenza delle abitazioni) che cessano di essere dei domicili non sono più offerti né in locazione né in vendita. Ma allora queste abitazioni cosa diventano? A titolo puramente indicativo, nel corso del censimento degli alloggi vuoti 2016, abbiamo effettuato un sondaggio presso un piccolo comune del Luganese allo scopo di raccogliere qualche informazione sulle ragioni per cui un'abitazione vuota esce dal mercato. Rileviamo inoltre che il comune scelto non corrisponde al tipico comune a vocazione di residenza secondaria. Se avessimo eseguito il sondaggio presso un comune di questo tipo molte risposte probabilmente non avrebbero fatto altro che confermare la vocazione di comune con molte abitazioni di vacanza.

Diamo quindi qui di seguito alcune delle risposte fornite. Omettiamo volutamente le percentuali perché sicuramente non significative vista l'esiguità del campione scelto e ottenuto. Inoltre solo 2/3 dei proprietari hanno risposto al



sondaggio. In ordine d'importanza decrescente, alla domanda “Qual è il motivo per cui l’abitazione non è (più) una residenza primaria?” abbiamo ottenuto le seguenti risposte:

1. L’abitazione non è abitabile perché è in questo periodo in ristrutturazione;
2. L’abitazione non è adibita a uso abitativo;
3. La persona che la occupava è deceduta e gli eredi non hanno ancora deciso l’utilizzo;
4. Il proprietario usa l’abitazione a scopo di vacanza;
5. Il proprietario o l’inquilino si trovano altrove in Svizzera o all’estero;
6. La persona che la occupava si trova in una casa anziani e l’appartamento è vuoto.

Si delineano quindi tre spiegazioni possibili al mancato uso dell’abitazione a scopo di domicilio. La prima riguarda il fatto che l’edificio non risponde agli standard che si devono fornire per

immettere un appartamento sul mercato. In secondo luogo ci sono ragioni contingenti (passaggi di proprietà, eredità, trasferimento all’estero, ecc...) che non ne permettono un’immediata utilizzazione. Per finire, alcuni proprietari decidono di utilizzare l’abitazione per loro stessi o per i famigliari sebbene abbiano già altrove un luogo dove abitare.

Da un punto di vista più generale

Possiamo ora tentare di dare un quadro più globale dell’evoluzione dell’occupazione degli edifici in Ticino negli ultimi tre anni mettendolo poi in relazione con la statistica degli alloggi vuoti. Partiamo dalle tabelle [T. 10 e T. 11]. Dal 2013 sono state costruite ogni anno in Ticino circa 2.800-3.000 abitazioni, circa 2.200 delle quali diventano dei domicilia. Il resto (600-800 abitazioni) verosimilmente viene utilizzato come

T. 10 Riassunto evoluzione indicatori (abitazioni)

	Effettivo			Variazione		Percentuale aumento/ diminuzione	
	2013	2014	2015	2013-2014	2014-2015	2013-2014	2014-2015
Abitazioni costruite ¹	2.873	2.924	2.837	51	-87	1,7	-3,1
Abitazioni demolite ¹	225	236	176	11	-60	4,7	-34,1
Abitazioni totali ²	223.504	226.442	232.235	2.938	5.793	1,3	2,5
Abitazioni domicilio ³	166.128	168.405	170.617	2.277	2.212	1,4	1,3
Abitazioni domicilio mai occupate abitazioni che smettono di essere domicili ³	2.244	2.200	2.278	-44	78	-2,0	3,4
Abitazioni domicilio effettive occupate almeno un trimestre ³	163.884	166.205	168.339	2.321	2.134	1,4	1,3
Abitazioni domicilio effettive occupate tutto l'anno ³	148.889	151.602	153.340	2.713	1.738	1,8	1,1

¹ Fonte: REA, elaborazione Ustat

² Fonte: REA (2015), SEA (2014 e 2013)

³ Fonte: dati secondo OArRa, elaborazione Ustat

T. 11 Riassunto evoluzione indicatori (popolazione, costruzione e transazioni)

	Effettivo				Variazione			Percentuale aumento/diminuzione		
	2012	2013	2014	2015	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2012-2013	2013-2014	2014-2015
Popolazione residente ¹	341.652	346.539	350.363	351.946	4.887	3.824	1.583	1,4	1,1	0,4
Investimenti nel settore delle costruzioni (domande di costruzione approvate) ^{2,4}	2.745.897	2.059.943	2.440.068	2.324.104	-685.954	380.125	-115.964	-33,3	15,6	-5,0
di cui: edilizia abitativa ^{2,4}	1.903.917	1.526.305	1.772.209	1.682.198	-377.612	245.904	-90.011	-24,7	13,9	-5,4
Transazioni immobiliari ^{3,4}	3.854.685	4.061.422	3.882.300	3.754.547	206.737	-179.123	-127.752	5,1	-4,6	-3,4

¹ Fonte: dati secondo OArRa, UST

² Fonte: statistica delle costruzioni, UST

³ Fonte: statistica delle transazioni immobiliari, Ustat

⁴ Valori in 1.000 franchi.

residenza secondaria o rimane non utilizzato (invenduto) ancora per qualche tempo. Vi sono poi circa 200 demolizioni di abitazioni accertate (la demolizione non è obbligatoriamente oggetto di domanda di costruzione, basta la notifica, per cui non possiamo essere sicuri del loro numero). Come abbiamo già notato vi sono però circa 2.200 abitazioni che sono uscite, sempre negli ultimi tre anni e annualmente, dal "circuito" dei domicili. Tendiamo a credere che la maggior parte di esse non siano più adatte a un'occupazione quale domicilio. Vi sono comunque anche ragioni contingenti che possono portare all'esclusione di queste abitazioni dal mercato immobiliare: uso da parte del proprietario ma anche sospesi legati a questioni ereditarie.

L'immagine che ne scaturisce non è quella di un Ticino dedito alla costruzione "sfrenata" di abitazioni: a un buon numero di nuove costruzioni, adibite essenzialmente a luogo di domicilio, si contrappone un numero non molto inferiore di abitazioni che sono progressivamente "abbandonate" perché non vale più la pena metterle a reddito o occuparle. D'altra parte abbiamo però l'immagine di un cantone che ogni anno abbandona un numero rilevante di abitazioni (le ristrutturazioni non superano il numero di 400) e che si avvicina a 1.800. Da queste bisogna evidentemente togliere quelle che passano ad un uso di residenza secondaria ma che non possono essere quantificate. Vi è quindi una chiara prevalenza in favore delle nuove costruzioni piuttosto che delle ristrutturazioni.

Come ultimo aspetto segnaliamo la tendenza cominciata dal 2015 e che riguarda diversi indicatori. Come già indicato l'effettivo degli alloggi vuoti nel 2015 ha subito un'importante impennata. Altri indicatori hanno però manifestato una certa tendenza che occorre rilevare: il volume delle transazioni immobiliari è in calo da due anni (-4,6% nel 2015 e -3,4% nel 2016) così come quello degli investimenti nell'edilizia abitativa (-5,4% l'ultimo anno). Nel corso del 2015 abbiamo potuto constatare un rallentamento dell'aumento del numero di abitazioni che sono domicili nel corso di tutto l'anno. Questo aumento che era stato di 2.713 abitazioni nel 2014, è stato di soli 1.738 nel 2015. Il valore è sicuramente in sintonia con l'effettivo della popolazione residente che ha smesso di aumentare con i ritmi degli ultimi anni (in media 3.700 unità all'anno fra il 2012 e il 2014) per fissarsi a soli 1.583 nel 2015 (dato ancora provvisorio).

In conclusione sottolineiamo che rimangono comunque nel campo degli aumenti: mentre il numero di abitazioni costruite resta stabile, l'effettivo delle persone residenti aumenta e anche l'effettivo delle abitazioni occupate da domicili durante tutto l'anno aumenta. Vedremo solo in futuro se le avvisaglie della diminuzione degli investimenti nelle costruzioni e delle transazioni immobiliari del 2015 si tradurrà in una vera contrazione del mercato immobiliare o se le risorse del sistema Ticino saranno sufficienti per mantenere alti i valori del mercato.