

# Edilizia abitativa 1998: riduzione delle nuove abitazioni in Ticino

Risultati della statistica annuale dell'Ustat

Martina Schriber (Ustat), elaborazione dati F. Cariboni (Ustat) e le considerazioni del presidente della CATEF, Gianluigi Piazzini

- Diminuisce la costruzione annua di abitazioni, ma continua la crescita del numero di edifici realizzati
- Evidente preferenza per le case monofamiliari rispetto agli appartamenti in case plurifamiliari, le quali assumono dimensioni ulteriormente ridotte
- La maggioranza delle abitazioni costruite è di tre o quattro locali, mentre restano marginali gli appartamenti di uno o due locali
- Le regioni che danno risultati positivi sono il Luganese e le Tre Valli, mentre il Locarnese e il Bellinzonese seguono un andamento abbastanza negativo
- A fine anno i lavori in costruzione sono calati rispetto all'anno precedente, ma i progetti consegnati nel corso del 1998 sono in netta ripresa, principalmente quelli di case monofamiliari

## 1. Costruzioni realizzate

### Riduzione delle abitazioni costruite, ma incremento delle case monofamiliari

Nel 1998 si ripete l'andamento ne-

gativo dell'edilizia di tipo abitativo che con diverse tonalità ha caratterizzato tutti gli anni '90'. Nella prima parte dell'analisi presentata in questo articolo vengono considerati solo i dati delle tabelle relative ai lavori realizza-

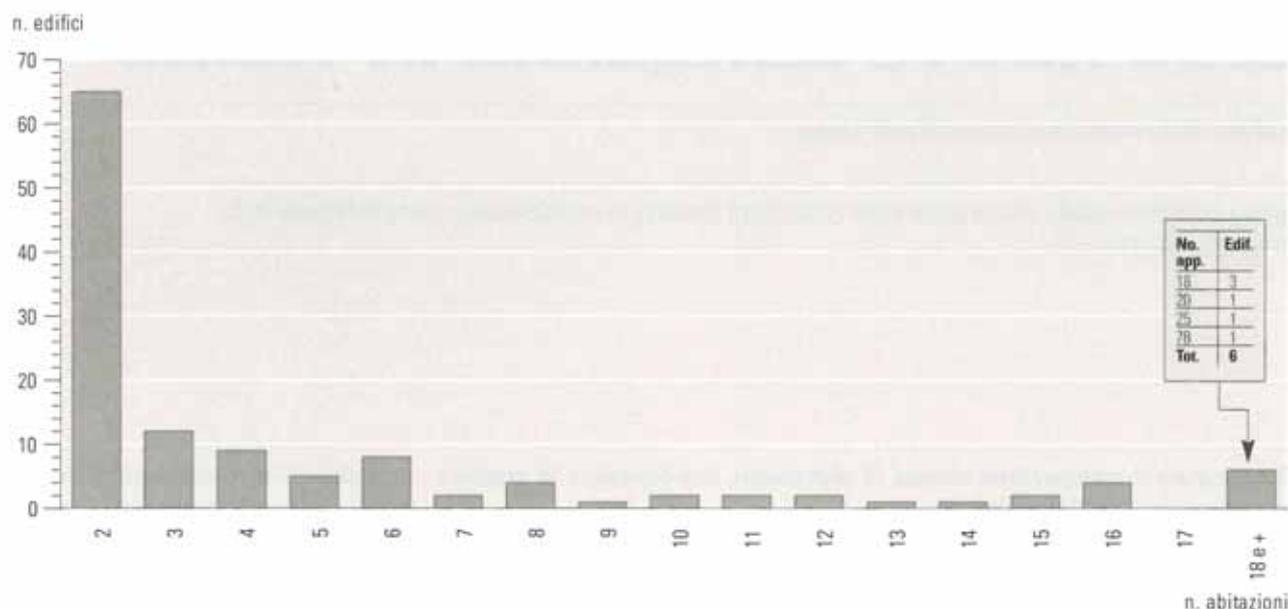
ti; i dati sui lavori progettati vengono presi in considerazione successivamente. In Ticino le abitazioni create nel 1998 sono 1.632, ossia 82 unità in meno rispetto al 1997 (vedi tabella 1). Si segna in tal modo un calo del 4,8% della costruzione di abitazioni, generato soprattutto dalla diminuzione dei lavori di trasformazione (-11,2%), mentre la costruzione di nuove abitazioni cede solo leggermente (-1,6%). La quantità di appartamenti costruiti con lavori di trasformazione è data dalla sottrazione degli appartamenti soppressi da quelli effettivamente prodotti dalla trasformazione. Questo tipo di lavoro negli ultimi anni ha seguito un andamento piuttosto irregolare e il calo del 1998 succede ad una crescita del 19,9% nel 1997. In termini quantitativi le trasformazioni nel 1998 generano comunque meno del 30% dell'aumento netto di abitazioni.

L'andamento dell'edilizia abitativa è ulteriormente differenziato tra le **abitazioni** costruite in **case monofamiliari** e le abitazioni realizzate in **edifici plurifamiliari**: mentre queste ultime calano dell'11,3%, la costruzione di abitazioni in case monofamiliari cresce del 5,8% rispetto al 1997 (vedi tabelle 5 e 6). Una differenza abbastanza marcata, che caratterizza l'edilizia ticinese di tutta la seconda metà degli anni '90. Ci troviamo infatti in una fase in cui i privati prediligono gli investimenti in case monofamiliari, mentre l'offerta di appartamenti in palazzi plurifamiliari già esistenti ec-

Grafico 1 Aumento netto dell'effettivo di abitazioni, dal 1971



<sup>1</sup> L'eccezione del 1994 è probabilmente dovuta al cambiamento del metodo di rilevamento statistico.

**Grafico 2** Numero di edifici (escluse le case monofamiliari) secondo il numero di abitazioni costruite nel 1998

cede di misura la domanda di questa fetta di mercato. Infatti, rispetto al 1991 la realizzazione di abitazioni in case plurifamiliari nel 1998 è più che

dimezzato, passando da 2.045 unità a 942. Valutando il numero degli **edifici** prevalentemente abitativi costruiti, sul totale di 1.165 unità realizzate nel

1998, 844 (72,4%) sono monofamiliari, soltanto 321 sono plurifamiliari (vedi tabella 3). La dimensione media dei palazzi costruiti tra il 1997 e il 1998 si

**Tab. 1** Aumento netto dell'effettivo di abitazioni per componenti e numero medio di abitazioni in edifici plurifamiliari, dal 1982

	Abitazioni nuove		Demolizioni		Trasformazioni <sup>2</sup>				Aumento netto totale		N. medio abitaz. in edif. plurif.		
	Ass.	Var.% <sup>1</sup>	Ass.	Var.% <sup>1</sup>	Edificati	Var.%	Soppressi	Var.%	Saldo	Var.% <sup>1</sup>		Ass.	Var.% <sup>1</sup>
1982	2.329	...	24	...	...	...	...	...	224	...	2.529	...	6,1
1983	1.821	-21,8	51	112,5	...	...	...	...	172	-23,2	1.942	-23,2	5,4
1984	1.697	-6,8	29	-43,1	...	...	...	...	220	27,9	1.888	-2,8	5,5
1985	1.905	12,3	27	-6,9	...	...	...	...	180	-18,2	2.058	9,0	5,3
1986	2.420	27	22	-18,5	...	...	...	...	248	37,8	2.646	28,6	6,6
1987	2.012	-16,9	42	90,9	...	...	...	...	210	-15,3	2.180	-17,6	5,2
1988	2.684	33,4	93	121,4	...	...	...	...	263	25,2	2.854	30,9	6,4
1989	2.574	-4,1	52	-44,1	...	...	...	...	240	-8,7	2.762	-3,2	5,6
1990	2.812	9,2	60	15,4	...	...	...	...	237	-1,3	2.989	8,2	7,1
1991	2.704	-3,8	27	-55	...	...	...	...	231	-2,5	2.908	-2,7	6,3
1992	2.233	-17,4	29	7,4	...	...	...	...	228	-1,3	2.432	-16,4	6,8
1993	2.022	-9,4	31	6,9	...	...	...	...	175	-23,2	2.166	-10,9	8,0
1994	1.913	... <sup>3</sup>	26	... <sup>3</sup>	568	...	171	...	397	... <sup>3</sup>	2.284	5,4	11,2
1995	1.726	-9,8	37	42,3	640	12,7	123	-28,1	517	30,2	2.206	-3,4	7,7
1996	1.332	-22,8	4	-89,1	629	-1,7	191	55,2	438	-15,2	1.766	-19,9	6,8
1997	1.194	-10,4	5	25,0	796	26,6	271	41,9	525	19,9	1.714	-2,9	6,4
1998	1.175	-1,6	9	80,0	728	-8,5	262	-3,3	466	-11,2	1.632	-4,8	5,2

<sup>1</sup> Rispetto all'anno precedente.<sup>2</sup> Fino al 1993 la suddivisione fra edificati e soppressi non era possibile.<sup>3</sup> La variazione con l'anno precedente non è indicata perché, per il cambiamento di metodo di rilevamento, la suddivisione tra nuove costruzioni e trasformazione nel 1994 non è uniforme rispetto agli anni precedenti.

**Tab. 2 Edifici mono e plurifamiliari progettati e realizzati e tasso di realizzazione<sup>1</sup>, dal 1982**

	Monofamiliari					Plurifamiliari					Totale				
	Progettati	Var.% <sup>2</sup>	Realizzati	Var.% <sup>2</sup>	Tasso di realizz.	Progettati	Var.% <sup>2</sup>	Realizzati	Var.% <sup>2</sup>	Tasso di realizz.	Progettati	Var.% <sup>2</sup>	Realizzati	Var.% <sup>2</sup>	Tasso di realizz.
1982	1.009	...	770	...	...	258	...	257	...	...	1.267	...	1.027	...	...
1983	1.245	23,4	735	-4,5	72,8	316	22,5	201	-21,8	77,9	1.561	23,2	936	-8,9	73,9
1984	1.266	1,7	702	-4,5	56,4	324	2,5	180	-10,4	57,0	1.590	1,9	882	-5,8	56,5
1985	1.153	-8,9	755	7,5	59,6	246	-24,1	216	20,0	66,7	1.399	-12	971	10,1	61,1
1986	1.053	-8,7	818	8,3	70,9	308	25,2	243	12,5	98,8	1.361	-2,7	1.061	9,3	75,8
1987	1.145	8,7	768	-6,1	72,9	385	25,0	238	-2,1	77,3	1.530	12,4	1.006	-5,2	73,9
1988	1.233	7,7	950	23,7	83,0	409	6,2	269	13,0	69,9	1.642	7,3	1.219	21,2	79,7
1989	1.142	-7,4	844	-11,2	68,5	435	6,4	311	15,6	76,0	1.577	-4,0	1.155	-5,3	70,3
1990	935	-18,1	856	1,4	75,0	384	-11,7	276	-11,3	63,4	1.319	-16,4	1.132	-2,0	71,8
1991	720	-23,0	659	-23,0	70,5	321	-16,4	327	18,5	85,2	1.041	-21,1	986	-12,9	74,8
1992	660	-8,3	509	-22,8	70,7	255	-20,6	254	-22,3	79,1	915	-12,1	763	-22,6	73,3
1993	650	-1,5	446	-12,4	67,6	255	-	197	-22,4	77,3	905	-1,1	643	-15,7	70,3
1994	552	... <sup>3</sup>	550	... <sup>3</sup>	... <sup>3</sup>	273	... <sup>3</sup>	294	... <sup>3</sup>	... <sup>3</sup>	825	... <sup>3</sup>	844	... <sup>3</sup>	... <sup>3</sup>
1995	581	5,2	656	19,3	112,9	249	-8,7	337	14,6	123,4	830	0,6	993	17,7	120,4
1996	650	11,8	695	5,9	119,6	246	-1,2	320	-0,5	128,5	896	7,9	1.015	2,2	122,3
1997	584	-10,1	797	14,7	122,6	205	-16,7	329	2,9	133,7	789	-11,9	1.126	10,9	125,7
1998	736	26,0	844	5,9	144,5	202	-1,5	321	-2,4	156,6	938	18,9	1.165	3,5	147,7

<sup>1</sup> Tasso di realizzazione: proporzione di edifici realizzati rispetto a quelli progettati l'anno prima.<sup>2</sup> Rispetto all'anno precedente.<sup>3</sup> Il cambiamento di metodo nel 1994 non permette il calcolo della variazione e del tasso di realizzazione.

Fonte: Ustat, Bellinzona.

riduce ulteriormente, passando da 6,4 a 5,2 abitazioni per edificio (vedi tabella 1). Dal grafico 2 si nota la schiacciante maggioranza di edifici bifamiliari (51,6% degli edifici plurifamiliari) e si calcola che solo 15,9% de-

gli edifici abitativi (escluse le case monofamiliari) ha più di 10 appartamenti. Queste cifre vanno a confermare la chiara inclinazione verso le case monofamiliari o bifamiliari da parte dei committenti dell'edilizia abitativa tici-

nese (90% delle nuove costruzioni sono infatti monofamiliari o bifamiliari). A differenza dell'andamento generale dell'edilizia abitativa, il numero di edifici realizzati nel 1998 aumenta, sebbene a un tasso più contenuto dell'an-

**Tab. 3 Edifici mono e plurifamiliari progettati e realizzati e tasso di realizzazione<sup>1</sup>, dal 1994 (nuova serie)**

	Monofamiliari					Plurifamiliari					Totale				
	Nuove costruzioni	Trasformazioni	Totale	Var.% <sup>2</sup>	Tasso di realizz.	Nuove costruzioni	Trasformazioni	Totale	Var.% <sup>2</sup>	Tasso di realizz.	Nuove costruzioni	Trasformazioni	Totale	Var.% <sup>2</sup>	Tasso di realizz.
<b>Progettati</b>															
1994	418	134	552	... <sup>3</sup>	...	150	123	273	... <sup>3</sup>	...	568	257	825	... <sup>3</sup>	...
1995	364	217	581	5,2	...	129	120	249	-8,7	...	493	337	830	0,6	...
1996	375	275	650	11,8	...	136	110	246	-1,2	...	511	385	896	7,9	...
1997	346	238	584	-10,1	...	89	116	205	-16,7	...	435	354	789	-11,9	...
1998	487	249	736	26,0	...	87	115	202	-1,5	...	574	364	938	18,9	...
<b>Realizzati</b>															
1994	394	156	550	... <sup>3</sup>	... <sup>3</sup>	136	158	294	... <sup>3</sup>	... <sup>3</sup>	530	314	844	... <sup>3</sup>	... <sup>3</sup>
1995	426	230	656	19,3	118,8	168	169	337	14,6	123,4	594	399	993	17,7	120,4
1996	432	263	695	5,9	119,6	133	187	320	-0,5	128,5	565	450	1.015	2,2	122,3
1997	426	371	797	14,7	122,6	120	209	329	2,9	133,7	546	580	1.126	10,9	125,7
1998	471	373	844	5,9	144,5	136	185	321	-2,4	156,6	607	558	1.165	3,5	147,7

<sup>1</sup> Tasso di realizzazione: proporzione di edifici realizzati rispetto a quelli progettati l'anno prima.<sup>2</sup> Variazione rispetto all'anno precedente.<sup>3</sup> Il cambiamento di metodo nel 1994 non permette il calcolo della variazione e del tasso di realizzazione.

Fonte: Ustat, Bellinzona.

**Lavori progettati e lavori realizzati: il tasso di realizzazione**

Il tasso di realizzazione dei progetti edili (vedi ancora le tabelle 2 e 3 per gli edifici e le tabelle 5 e 6 per le abitazioni), calcolato come rapporto tra i lavori eseguiti nel 1998 e i lavori progettati nel 1997, è un indicatore soggetto ad imprecisioni. Per il calcolo si assume infatti che le costruzioni realizzate nel 1998 abbiano come anno di progettazione l'anno precedente, mentre è presumibile che molti cantieri abbiano una durata maggiore ad un anno e che siano quindi stati progettati diversi anni prima. Questo tasso di realizzazione deve essere quindi preso come indicatore molto generico e di massima.

Tenuto conto di questa premessa si nota che il tasso tende continuamente ad aumentare negli ultimi anni, indicando che si realizzano più lavori rispetto a quanti se ne progettano durante l'anno precedente. Senza dubbio un tasso di realizzazione ampiamente maggiore al 100% denuncia una tendenziale diminuzione della mole di progetti presentati, coerentemente con la situazione di stallo del settore edile.

La tabella 4 riporta l'anno di progettazione degli edifici nuovi, monofamiliari e plurifamiliari. Da essa risulta che 43,0% dei nuovi edifici sono stati realmente progettati nel 1997, mentre 34,3% nel 1996. Poco meno del 20% degli edifici realizzati è stato progettato prima del 1996. Risulta allora evidente il livello di imprecisione del tasso di realizzazione calcolato nelle presenti tabelle.

**Tab. 4 Anno del progetto per le case monofamiliari e gli stabili plurifamiliari nuovi, realizzati nel 1998**

	Case mono-familiari	%	Edifici pluri-familiari	%	Totale	%
1990 e precedenti	1	0,2	4	2,9	5	0,8
1991	2	0,4	—	0,0	2	0,3
1992	5	1,1	4	2,9	9	1,5
1993	6	1,3	6	4,4	12	2,0
1994	28	5,9	4	2,9	32	5,3
1995	38	8,1	19	14,0	57	9,4
1996	162	34,4	46	33,8	208	34,3
1997	210	44,6	51	37,5	261	43,0
1998	19	4,0	2	1,5	21	3,5
<b>Totale</b>	<b>471</b>	<b>100,0</b>	<b>136</b>	<b>100,0</b>	<b>607</b>	<b>100,0</b>

no precedente: il totale degli edifici costruiti cresce del 3,5% rispetto a quello registrato nel 1997. L'aumento è anche in questo caso totalmente determinato dalla costruzione di edifici monofamiliari (+5,9%).

Anche il valore degli investimenti nella costruzione di alloggi - quasi esclusivamente promossi da committenti privati, visto che il pubblico è solo marginalmente coinvolto in questo tipo di investimenti - conferma il migliore andamento delle costruzioni di case monofamiliari (il cui costo totale ammonta a 352,6 milioni di franchi, con una crescita rispetto al 1997 pari all'11,1%), ma consegna risultati positivi anche per l'edilizia di case

plurifamiliari, il cui valore cresce del 7,6%, raggiungendo 304,8 milioni di franchi. In base al valore, l'edilizia abitativa nel 1998 si rivela un settore relativamente fortunato, se paragonato alla media delle costruzioni, il cui valore cala del 5,5% rispetto al 1997<sup>2</sup>. Si costruiscono meno alloggi; gli edifici in questo settore dell'edilizia non sembra avere sofferto della leggera flessione della costruzione di abitazioni. Questo fenomeno si spiega ancora una volta con la maggiore domanda di case monofamiliari - unità abitative dal costo di costruzione sensibilmente maggiore rispetto agli appartamenti in case plurifamiliari - prodotta

dal lento miglioramento delle condizioni economiche di molte famiglie e dall'abbassamento dei tassi di interesse ipotecari<sup>3</sup>. La lenta ripresa registrata nel 1998 non è invece sufficiente a ridare slancio ai grandi investitori immobiliari, ancora impegnati a cercare di ammortizzare i costi delle grosse costruzioni di inizio decennio che non hanno trovato acquirenti o inquilini. Sebbene non ci sia un diretto meccanismo di causa-effetto tra alloggi vuoti e costruzione di abitazioni, la diminuzione degli alloggi sfitti registrata nel 1999 rispetto al 1998 potrebbe essere un segnale che lascia presagire una ripresa a lungo termine anche degli investimenti in case plurifamiliari<sup>4</sup>.

Alla fine del 1998 il parco alloggi ticinese, con un aumento netto di 1.632 abitazioni, sale a 183.205 abitazioni totali: un aumento del 0,9% rispetto alla fine del 1997 (vedi tabella 9). Più di un terzo degli appartamenti costruiti sono di quattro locali, 22% di essi è di tre, altrettanti di cinque e più locali, 15% bilocali e solo 4,5% sono monolocali. Comunque, se complessivamente si sono creati meno alloggi rispetto al 1997, ciò non vale né per gli appartamenti di quattro locali né per i monolocali, entrambe categorie in leggera crescita. Come già dai primi anni Novanta, gli appartamenti di tre e quattro locali costituiscono più della metà del parco alloggi totale, rispondendo alle esigenze e alle possibilità del nucleo familiare medio ticinese (secondo il Censimento 1990: 2,9 persone).

### Regioni caratterizzate da un andamento diversificato ed altalenante delle costruzioni

Le tabelle 10 e 11 permettono di analizzare a livello regionale l'andamento del settore dell'edilizia abitativa.

<sup>2</sup> Cfr. "Continua il calo degli investimenti nelle costruzioni. L'edilizia ticinese nel 1998 in base alla statistica annuale Ustat", *Informazioni statistiche*, giugno 1999, Ustat, pp. 9-17.

<sup>3</sup> Cfr. *Congiuntura ticinese*, 1° trimestre 1999, Ustat.

<sup>4</sup> La statistica Ustat sugli alloggi e i locali commerciali e industriali vuoti il 1 giugno 1999 verrà pubblicata nel prossimo numero di *Informazioni statistiche*.

**Tab. 5** Abitazioni in edifici mono e plurifamiliari progettate e realizzate e tasso di realizzazione<sup>1</sup>, dal 1982

	Monofamiliari					Plurifamiliari					Totale				
	Progettati	Var.% <sup>2</sup>	Realizzati	Var.% <sup>2</sup>	Tasso di realizzazione	Progettati	Var.% <sup>2</sup>	Realizzati	Var.% <sup>2</sup>	Tasso di realizzazione	Progettati	Var.% <sup>2</sup>	Realizzati	Var.% <sup>2</sup>	Tasso di realizzazione
1982	1.009	...	770	...	...	1.619	...	1.559	...	...	2.628	...	2.329	...	...
1983	1.245	23,4	735	-4,5	72,8	1.847	14,1	1.086	-30,3	67,1	3.092	17,7	1.821	-21,8	69,3
1984	1.266	1,7	702	-4,5	56,4	1.863	0,9	995	-8,4	53,9	3.129	1,2	1.697	-6,8	54,9
1985	1.153	-8,9	755	7,5	59,6	1.586	-14,9	1.150	15,6	61,7	2.739	-12,5	1.905	12,3	60,9
1986	1.053	-8,7	818	8,3	70,9	1.848	16,5	1.602	39,3	101,0	2.901	5,9	2.420	27,0	88,4
1987	1.145	8,7	768	-6,1	72,9	2.684	45,2	1.244	-22,3	67,3	3.829	32,0	2.012	-16,9	69,4
1988	1.233	7,7	950	23,7	83,0	2.995	11,6	1.734	39,4	64,6	4.228	10,4	2.684	33,4	70,1
1989	1.142	-7,4	844	-11,2	68,5	3.149	5,1	1.730	-0,2	57,8	4.291	1,5	2.574	-4,1	60,9
1990	935	-18,1	856	1,4	75,0	2.493	-20,8	1.956	13,1	62,1	3.428	-20,1	2.812	9,2	65,5
1991	720	-23,0	659	-23,0	70,5	2.506	0,5	2.045	4,6	82,0	3.226	-5,9	2.704	-3,8	78,9
1992	660	-8,3	509	-22,8	70,7	1.811	-27,7	1.724	-15,7	68,8	2.471	-23,4	2.233	-17,4	69,2
1993	650	-1,5	446	-12,4	67,6	1.739	-4,0	1.576	-8,6	87,0	2.389	-3,3	2.022	-9,4	81,8
1994	522	... <sup>3</sup>	490	... <sup>3</sup>	... <sup>3</sup>	1.531	... <sup>3</sup>	1.794	... <sup>3</sup>	... <sup>3</sup>	2.053	... <sup>3</sup>	2.284	... <sup>3</sup>	... <sup>3</sup>
1995	520	-0,3	600	22,4	114,9	1.278	-16,5	1.606	-10,5	104,9	1.800	-12,3	2.206	-3,4	107,4
1996	572	10,0	611	1,8	117,5	1.179	-7,7	1.155	-28,0	90,4	1.751	-2,7	1.766	-19,9	98,1
1997	502	-12,2	652	6,7	114,0	641	-45,6	1.062	-25,1	90,1	1.143	-34,7	1.714	-2,9	97,9
1998	653	30,1	690	5,8	137,5	632	-1,4	942	-11,3	147,0	1.285	12,4	1.632	-4,8	142,8

<sup>1</sup> Tasso di realizzazione: proporzione di stabili/appartamenti costruiti rispetto a quelli progettati l'anno prima.<sup>2</sup> Rispetto all'anno precedente.<sup>3</sup> Il cambiamento di metodo nel 1994 non permette il calcolo della variazione e del tasso di realizzazione.

Fonte: Ustat, Bellinzona.

**Tab. 6** Abitazioni in edifici mono e plurifamiliari progettate e realizzate e tasso di realizzazione<sup>1</sup>, dal 1994

	Monofamiliari					Plurifamiliari					Totale							
	Nuove costr.	Edif. per trasf.	Sop-presse e dem.	Totale	Var.% <sup>2</sup>	Tasso di realizzazione	Nuove costr.	Edif. per trasf.	Sop-presse e dem.	Totale	Var.% <sup>2</sup>	Tasso di realizzazione	Nuove costr.	Edif. per trasf.	Sop-presse e dem.	Totale	Var.% <sup>2</sup>	Tasso di realizzazione
<b>Progettate</b>																		
1994	418	134	30	522	...	...	1.320	299	88	1.531	...	...	1.738	433	118	2.053	...	...
1995	364	217	61	520	-0,3	...	1.138	226	86	1.278	-16,5	...	1.502	443	145	1.800	-12,3	...
1996	375	275	78	572	10,0	...	959	289	69	1.179	-7,7	...	1.334	564	147	1.751	-2,7	...
1997	346	238	82	502	-12,2	...	486	214	59	641	-45,6	...	832	452	141	1.143	-34,7	...
1998	490	250	87	653	30,1	...	443	242	53	632	-1,4	...	933	492	140	1.285	12,4	...
<b>Realizzate</b>																		
1994	394	156	60	490	... <sup>3</sup>	... <sup>3</sup>	1.519	412	137	1.794	... <sup>3</sup>	... <sup>3</sup>	1.913	568	197	2.284	... <sup>3</sup>	... <sup>3</sup>
1995	426	230	56	600	22,4	114,9	1.300	410	104	1.606	-10,5	104,9	1.726	640	160	2.206	-3,4	107,4
1996	432	263	84	611	1,8	117,5	900	366	111	1.155	-28,0	90,4	1.332	629	195	1.766	-19,9	98,1
1997	426	371	145	652	6,7	114,0	768	425	131	1.062	-25,1	90,1	1.194	796	276	1.714	-2,9	97,9
1998	471	374	155	690	5,8	137,5	704	354	116	942	-11,3	147,0	1.175	728	271	1.632	-4,8	142,8

<sup>1</sup> Tasso di realizzazione: proporzione di edifici realizzati rispetto a quelli progettati l'anno prima.<sup>2</sup> Variazione rispetto all'anno precedente.<sup>3</sup> Il cambiamento di metodo nel 1994 non permette il calcolo della variazione e del tasso di realizzazione.

Fonte: Ustat, Bellinzona.

**La statistica sulle abitazioni**

I dati per la realizzazione di questa statistica, come per tutte quelle relative al settore delle costruzioni, vengono raccolti dai moduli di domanda di costruzione che l'U-STAT riceve regolarmente dall'Ufficio delle domande di costruzione e dell'esame dell'impatto ambientale. Ai comuni vengono successivamente richieste le informazioni relative alle date di apertura e di chiusura dei cantieri o all'eventuale abbandono dei lavori.

La statistica sull'edilizia abitativa rileva il numero di edifici e di appartamenti realizzati, in costruzione e progettati nell'anno di riferimento.

Per edificio si intendono le case monofamiliari o plurifamiliari (residenze secondarie comprese) nonché qualsiasi edificio in cui figurino almeno un alloggio abitabile durante tutto l'anno (ad es. scuole o fabbriche con un appartamento per il custode). In presenza di case doppie, a gruppi o a schiera, ogni costruzione separata dalle altre da un muro, che va dalla cantina al tetto, è considerata come un edificio indipendente.

Per **casa monofamiliare** si intende un edificio adibito unicamente a scopi abitativi e che comprende una sola abitazione. Dovesse esserci a disposizione pure un altro appartamento - anche di dimensioni ridotte - o locali ad uso professionale, l'edificio non rientrerebbe in questa categoria.

Gli edifici che per definizione non possono essere considerati delle case monofamiliari vengono classificati come "plurifamiliari". Rientrano quindi in questa categoria anche gli edifici ad uso misto (ad esempio edifici amministrativi con uno o più appartamenti).

Le **abitazioni** devono disporre di almeno un locale come pure di una cucina o di un angolo di cottura. Il numero di locali non comprende le cucine, le stanze da bagno, i gabinetti, i ripostigli, i corridoi, le verande, nonché i mezzi locali.

Oltre alla separazione fra nuovi lavori, demolizioni e trasformazioni, le informazioni raccolte con il nuovo metodo permettono di distinguere, all'interno di quest'ultime, la quantità di appartamenti edificati e soppressi.

**Nuove costruzioni:**

- edifici: sono considerati nuovi gli edifici costruiti su una parcella non edificata oppure in seguito alla demolizione totale di edifici preesistenti;

- abitazioni: sono considerate nuove le abitazioni ricavate da edifici non esistenti in precedenza.

**Demolizioni:**

si intendono le abitazioni perse in seguito all'abbattimento di edifici.

**Trasformazioni:**

- edificazioni: sono considerate abitazioni realizzate in seguito a trasformazioni quelle ricavate da cambiamenti di destinazione (p.es. da ufficio in appartamento), da ampliamenti di edifici già esistenti (p. es. aggiunta di un piano), da modifiche di appartamenti esistenti (aumento o diminuzione del n. di locali);

- soppressioni: sono considerate abitazioni soppresse quelle eliminate in seguito a cambiamenti di destinazione (p. es. da appartamento a ufficio), a modifiche di appartamenti esistenti (aumento o diminuzione del n. di locali).

Il cambiamento di fonte in seguito all'introduzione del nuovo metodo (prima erano infatti i comuni a fornire all'Ufficio federale di statistica queste informazioni), e la precisazione dei concetti utilizzati richiede una certa precauzione nel confronto dei dati con gli anni precedenti il 1994. Ciò riguarda soprattutto la distinzione nuovo-trasformazioni: in questo caso infatti le nuove informazioni disponibili hanno messo in evidenza l'inclusione, in passato, nel nuovo di edifici ed abitazioni che avrebbero dovuto essere considerate trasformazioni.

va, rivelando la distribuzione all'interno del cantone del calo dei lavori realizzati nel 1998. La regione di Locarno registra il maggiore calo della costruzione di abitazioni (da 544 nel 1997 a 459 nel 1998), seguita dal Bellinzonese (da un incremento di 332 unità per

l'effettivo di abitazioni nel 1997 a 264 nel 1998). Il numero di alloggi costruiti nel Mendrisiotto scende da 220 a 209, segnando solo un leggero calo. In controtendenza rispetto alla situazione cantonale si trovano la regione Tre Valli e quella del Luganese: per la

**Tab. 7 Abitazioni in costruzione a fine anno, dal 1982**

	Abitazioni in costruzione a fine anno		% edifici nuovi plurifam.	% abitaz. in edifici plurifam.
	Ass.	Var. % <sup>1</sup>		
1982	2.034	...	25,0	66,9
1983	2.356	15,8	21,5	59,6
1984	3.026	28,4	20,4	58,6
1985	3.675	21,4	22,2	60,4
1986	3.319	-9,7	22,9	66,2
1987	3.549	6,9	23,7	61,8
1988	3.854	8,6	22,1	64,6
1989	4.276	10,9	26,9	67,2
1990	4.560	6,6	24,4	69,6
1991	3.841	-15,8	33,2	75,6
1992	2.960	-22,9	33,3	77,2
1993	2.790	-5,7	30,6	77,9
1994	3.700	7,8	31,3	82,1
1995	2.664	-11,4	27,6	76,9
1996	2.279	-14,4	26,1	72,8
1997	2.084	-8,5	24,1	66,3
1998	2.016	-3,3	21,1	60,3

<sup>1</sup> Rispetto all'anno precedente.

Fonte: Ustat, Bellinzona.

**Tab. 8 Edifici e abitazioni in costruzione a fine anno, dal 1994 (nuova serie)**

	Edifici in costruzione		Abitazioni in costruzione				% di edifici plurifam. <sup>1</sup>		% di abitaz. in edif. plurif. <sup>2</sup>		
	Nuovi	Trasf.	Nuove	Edif. per trasf.	Soppr. e dem.	Totale	Var. % <sup>3</sup>	Nuovi	Trasf.	Nuovi	Trasf.
1994	664	369	2.542	612	147	3.007	...	31,3	40,9	82,1	67,1
1995	646	376	2.044	778	158	2.664	-11,4	27,6	44,7	76,9	73,6
1996	641	527	1.741	767	229	2.279	-14,4	26,1	35,3	72,8	56,2
1997	696	544	1.569	754	239	2.084	-8,5	24,1	31,8	66,3	50,8
1998	734	596	1.460	788	232	2.016	-3,3	21,1	29,5	60,3	46,7

<sup>1</sup> Proporzioni di edifici plurifamiliari rispetto al totale degli edifici in costruzione.

<sup>2</sup> Proporzioni di abitazioni in edifici plurifamiliari rispetto al totale delle abitazioni in costruzioni.

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

Fonte: Ustat, Bellinzona.

**Tab. 9 Nuove abitazioni, demolizioni, trasformazioni, aumento netto e effettivo di abitazioni secondo il numero di locali, dal 1991**

	1 locale		2 locali		3 locali		4 locali		5 e più locali		Totale		Var.% <sup>1</sup>
	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	
<b>Nuove abitazioni</b>													
1991	84	3,1	317	11,7	735	27,2	959	35,5	609	22,5	2.704	100,0	-3,8
1992	113	5,1	331	14,8	612	27,4	817	36,6	360	16,1	2.233	100,0	-17,4
1993	147	7,3	329	16,3	524	25,9	642	31,8	380	18,8	2.022	100,0	-9,4
1994	102	5,3	266	13,9	581	30,4	714	37,3	250	13,1	1.913	100,0	-5,4
1995	36	2,1	263	15,2	533	30,9	592	34,3	302	17,5	1.726	100,0	-9,8
1996	59	4,4	229	17,1	326	24,4	449	33,7	269	20,1	1.332	100,0	-22,8
1997	11	0,9	189	15,8	295	24,7	422	35,3	277	23,2	1.194	100,0	-10,4
1998	38	3,2	130	11,1	273	23,2	489	41,6	245	20,9	1.175	100,0	-1,6
<b>Demolizioni</b>													
1991	-	-	1	3,7	6	22,2	9	33,3	11	40,7	27	100,0	-55,0
1992	-	-	-	-	16	55,2	10	34,5	3	10,3	29	100,0	7,4
1993	-	-	2	6,5	7	22,6	19	61,3	3	9,7	31	100,0	6,9
1994	-	-	-	-	11	42,3	9	34,6	6	23,1	26	100,0	-16,1
1995	1	2,7	-	-	20	54,1	12	32,4	4	10,8	37	100,0	42,3
1996	-	-	-	-	1	25,0	-	-	3	75,0	4	100,0	-89,1
1997	-	-	1	20	-	-	2	40	2	40	5	100,0	25,0
1998	-	-	-	-	5	55,6	3	33,3	1	11,1	9	100,0	80,0
<b>Trasformazioni: abitazioni edificate<sup>2</sup></b>													
1991	7	3,0	70	30,3	53	22,9	62	26,8	39	16,9	231	100,0	-2,5
1992	16	7,0	72	31,6	60	26,3	46	20,2	34	14,9	228	100,0	-1,3
1993	13	7,4	39	22,3	34	19,4	64	36,6	25	14,3	175	100,0	-23,2
1994	37	6,5	125	22,0	144	25,4	161	28,3	101	17,8	568	100,0	...
1995	70	10,9	108	16,9	194	30,3	157	24,6	111	17,3	640	100,0	12,7
1996	40	6,3	137	21,7	192	30,5	139	22,0	121	19,2	629	100,0	-1,7
1997	63	7,9	156	19,6	206	25,9	196	24,6	175	22,0	796	100,0	26,6
1998	44	6,0	159	21,8	190	26,1	170	23,4	165	22,7	728	100,0	-8,5
<b>Trasformazioni: abitazioni sopresse<sup>3</sup></b>													
1994	3	...	35	...	33	...	57	...	43	...	171	...	...
1995	10	8,1	11	9,0	31	25,2	33	26,8	38	30,9	123	100,0	-28,1
1996	15	7,8	16	8,3	79	41,3	40	20,9	41	21,4	191	100,0	55,2
1997	18	6,6	50	18,5	55	20,3	78	28,8	70	25,9	271	100,0	41,9
1998	9	3,4	38	14,5	87	33,2	81	30,9	47	17,9	262	100,0	-3,3
<b>Aumento netto</b>													
1991	91	3,1	386	13,3	782	26,9	1.012	34,8	637	21,9	2.908	100,0	-2,7
1992	129	5,3	403	16,6	656	27,0	853	35,1	391	16,1	2.432	100,0	-16,4
1993	160	7,4	366	16,9	551	25,4	687	31,7	402	18,6	2.166	100,0	-10,9
1994	136	6,0	356	15,6	681	29,8	809	35,4	302	13,2	2.284	100,0	5,4
1995	95	4,3	360	16,3	676	30,7	704	31,9	371	16,8	2.206	100,0	-3,4
1996	84	4,7	350	19,8	438	24,8	548	31,0	346	19,5	1.766	100,0	-19,9
1997	56	3,3	294	17,2	446	26,1	538	31,3	380	22,2	1.714	100,0	-3,0
1998	73	4,5	251	15,4	371	22,7	575	35,2	362	22,2	1.632	100,0	-4,8
<b>Effettivo abitazioni</b>													
1991	11.645	6,9	29.202	17,3	49.109	29,1	46.762	27,7	32.287	19,1	169.005	100,0	1,8
1992	11.774	6,9	29.605	17,3	49.765	29,0	47.615	27,8	32.678	19,1	171.437	100,0	1,4
1993	11.934	6,9	29.971	17,3	50.316	29,0	48.302	27,8	33.080	19,1	173.603	100,0	1,3
1994	12.070	6,9	30.327	17,2	50.997	29,0	49.111	27,9	33.382	19,2	175.887	100,0	1,3
1995	12.165	6,8	30.687	17,2	51.673	29,0	49.815	28,0	33.753	19,0	178.093	100,0	1,3
1996	12.249	6,8	31.037	17,2	52.111	28,9	50.363	28,0	34.099	19,0	179.859	100,0	0,9
1997	12.305	6,8	31.331	17,3	52.557	28,9	50.901	28,0	34.479	19,0	181.573	100,0	1,0
1998	12.378	6,8	31.582	17,2	52.928	28,9	51.476	28,1	34.841	19,0	183.205	100,0	0,9

<sup>1</sup> Rispetto all'anno precedente.<sup>2</sup> I dati relativi all'effettivo di abitazioni nel 1990 sono stati estratti dal censimento federale degli edifici e delle abitazioni. Queste cifre divergono da quelle ottenute partendo dai dati del censimento federale del 1980 e aggiungendo gli aumenti netti annuali.

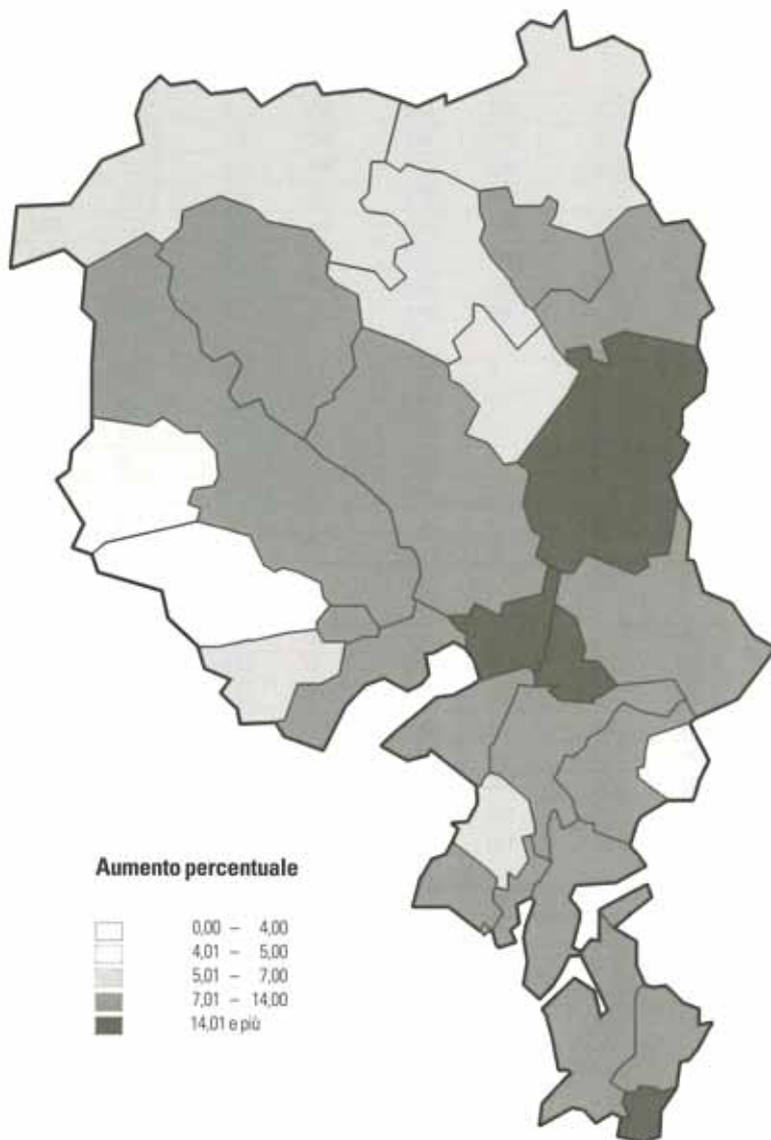
Le ragioni di queste differenze sono due:

- gli aumenti netti non prendono in considerazione i cambiamenti di destinazione da abitazione ad altri scopi (uffici, superfici commerciali, ecc.) e viceversa,
- nel censimento del '90 i locali discontinui non sono più stati considerati mentre nel 1980 essi venivano attribuiti alla rispettiva abitazione.

<sup>3</sup> La distinzione è possibile solo dal 1994. I dati degli anni precedenti si riferiscono quindi al saldo.<sup>4</sup> Il confronto con gli anni precedenti è impossibile, vedi nota 3.

Fonte: Ustat, Bellinzona.

## Aumento percentuale dell'effettivo di abitazioni 1990-1998



prima l'aumento netto dell'effettivo di abitazioni è pari a 229 unità (nel 1997 erano state 216); per la seconda la crescita è più marcata, passando da 400 a 471 abitazioni in più.

La flessione del **Locarnese** (-15,6%), che continua l'andamento altalenante registrato negli ultimi quattro anni (nel 1997 c'era stata una crescita del 23,1%), è distribuito tra tutte le subregioni, con l'unica eccezione del Gambarogno, che per il 1998 registra un aumento degli alloggi costruiti. I comprensori di Fondo Valle Maggia e di Verzasca Piano vedono le più forti variazioni negative

degli appartamenti costruiti. La zona urbana cala del 10,6%, mentre nel 1997 era cresciuta del 9,3% rispetto alla variazione dell'anno precedente.

Anche nel **Bellinzonese** si nota un'ulteriore inversione di tendenza rispetto alla buona crescita del numero di alloggi verificatasi nel 1997 (+19,9%): infatti nel 1998 l'aumento netto di abitazioni cala del 20,5% rispetto al 1997. Questo rallentamento dell'edilizia abitativa è determinato dalla subregione di Bellinzona (-33,3%), mentre l'edilizia abitativa sul Piano di Magadino, dopo la forte crisi dell'anno precedente, si muove

in senso opposto e cresce del 152,2%. Si nota quindi un nuovo impulso in favore della periferia, mentre rallenta la zona urbana.

La situazione si presenta in tutt'altre vesti nel **Luganese**, dove la crescita del 17,8% è quasi esclusivamente dovuta all'agglomerato di Lugano (+91 abitazioni, ossia +52,3%), e dal comprensorio, quantitativamente meno importante, della Capriasca (+31 abitazioni, ossia +67,4%). La zona urbana luganese risulta ancora avere un andamento contrario a quello delle altre aree urbane cantonali, dove il 1998 risulta essere un anno di più contenuti aumenti degli alloggi.

Per quanto riguarda il **Mendriotto** (-5%), il lieve calo è dato dai comprensori di Chiasso e della Val di Muggio. Nella regione **Tre Valli** la crescita del 6% è prodotta dalla Valle di Blenio e dalla Riviera, mentre la Leventina stagna leggermente.

## 2. Lavori in costruzione e progettati

### I progetti aumentano: vicina l'attesa ripresa?

Per riuscire a fare qualche previsione sull'andamento futuro del settore dell'edilizia abitativa in Ticino, possono essere di una certa utilità sia i dati sulle abitazioni in costruzione a fine 1998, sia quelli relativi ai lavori progettati (con consegna della domanda di costruzione) nel 1998. Mentre le abitazioni in costruzione a fine anno sono in numero minore rispetto al 1997, i progetti consegnati registrano un notevole aumento.

Il calo delle **abitazioni in costruzione** a fine anno (-3,3%, vedi tabella 8) è meno pronunciato rispetto agli anni precedenti; inoltre gli **edifici in costruzione** continuano la crescita iniziata nel 1996, sia per le nuove costruzioni sia per le trasformazioni. Quasi l'80% dei nuovi edifici in costruzione è di tipo monofamiliare, mentre il 60% delle nuove abitazioni in costruzione si trova in edifici plurifamiliari. Complessivamente le abitazioni in costruzione alla fine del 1998 nel Cantone Ticino sono 2.016, di cui 1.460 appartamenti nuovi.



**Oltre le cifre, le considerazioni personali di Gianluigi Piazzini, direttore della Gestione immobiliare della Fidinaam e presidente della CATEF**

Mi permetto alcune considerazioni generali.

Anzitutto rilevo che dopo l'euforia produttiva del quadriennio 1988-1991, dove sul mercato furono immesse quasi 3.000 unità abitative all'anno, negli ultimi tre anni oscilliamo nella fascia di 1.600-1.700 unità annue. E' una fascia che ritengo in sintonia con le potenzialità ricettive, per cui con la stessa dovremo convivere anche nei prossimi anni; questa affermazione si regge sulle seguenti motivazioni:

la popolazione non cresce, le famiglie si allungano, la forza contrattuale del cittadino resta inchiodata e da ultimo pesa il maggior rigore degli istituti finanziari nella concessione dei crediti, atteggiamento richiamato dalle pesanti perdite subite e dal persistere di uno sfitto che si riassorbe a fatica. Mi si conceda, di transenna, di evidenziare che la CATEF, nell'ambito di procedure di consultazione, aveva già significato agli inizi degli anni novanta questo andamento!

Regge bene la produzione ad uso proprio mono e bifamiliare. E' una precisa nicchia di mercato; sono prodotti compresi nella fascia di fr. 550.000.-, fr. 650.000.-, che rappresentano una ripresa di rischio da parte del cittadino. Spirito di sacrificio, scommessa generazionale e copertura previdenziale; il tutto trascinato dal costo denaro estremamente contenuto.

Peccato che il politico non sappia rispettare questo straordinario impegno che rappresenta, e lo sottolinea, il 50% della committenza privata. Infatti la piccola proprietà, sempre presente negli impegni pre elettorali, viene regolarmente mortificata. Per la produzione a reddito valgono le motivazioni del ristagno già espresse più sopra.

**Il futuro?**

Non penso sinceramente che ci dissocieremo dalla produzione degli ultimi anni; con la stessa dovremo perciò convivere. Spero che le riqualifiche e le trasformazioni abbiano ad aumentare in modo da riaggiornare la sostanza esposta al degrado funzionale. Quanto il ticinese ha saputo già fare negli ultimi anni e che ai più sfugge, è straordinario; del resto basta rivisitare i nostri villaggi per apprezzare questo recupero territoriale.

Da ultimo rilevo che l'investimento immobiliare, dopo aver vissuto all'ombra di quello finanziario, è in netto rispolvero. Gli istituzionali stanno rientrando sul mercato e la domanda intenzionale si sta rafforzando.

Il motto: l'investimento regge, compera oggi perchè domani costerà di più.

nore rispetto agli edifici, ma maggiormente significativa, visto che da dieci anni non si aveva una variazione positiva del numero di abitazioni progettate annualmente. Comunque anche in questo caso si tratta di una crescita determinata esclusivamente dalle abitazioni in case monofamiliari, il cui aumento cresce del 30,1% rispetto al 1997. Le nuove costruzioni di case monofamiliari sono gli elementi determinanti della crescita positiva dei lavori progettati nel 1998.

**Il futuro per le singole regioni**

A livello regionale le abitazioni in costruzione alla fine del 1998 (vedi tabella 11) sono concentrate nel Luganese e nel Locarnese, sebbene in entrambe le regioni diminuiscano rispetto al 1997 (rispettivamente -1,9% e -4,2%). Nel Mendrisiotto la riduzione di appartamenti in costruzione continua ed è la più radicale nel cantone: -13,6%. Solo nella regione di Bellinzona si registra un leggero incremento delle abitazioni in costruzione (+1,8%), dopo il forte calo del 1997. La situazione nelle Tre Valli resta stazionaria. I lavori progettati nel 1998, suddivisi per regioni (vedi tabella 10), mostrano buoni tassi di crescita rispetto al 1997 per il Locarnese (soprattutto per le nuove costruzioni, ma anche per le trasformazioni) e, in maniera più contenuta, per le Tre Valli. Nel Luganese cresce solo il numero dei progetti di edifici nuovi, mentre quello dei progetti di abitazioni non varia rispetto al 1997. Situazione simile nel Bellinzonese per i progetti di edifici, ma per i progetti di abitazioni nella regione si registra una diminuzione. ■

L'andamento futuro del settore, prendendo in considerazione i **progetti consegnati** nel 1998, si prospetta positivo sia in termini di edifici che di abitazioni (vedi tabelle 3 e 6). L'aumento netto degli edifici progettati cresce del 18,9% rispetto al 1997, grazie allo slancio delle nuove case

monofamiliari (+26%) e contrastato da una sola minima diminuzione degli edifici plurifamiliari (-1,5%). Dei 938 edifici progettati nel 1998, 61,2% sono nuove costruzioni, mentre il restante 38,8% nasce da trasformazioni di altri edifici. La crescita dell'aumento annuale di abitazioni (+12,4%) è mi-

Tab. 10 Edifici e abitazioni realizzati e progettati, nel 1998

	Realizzati				Progettati							
	Edifici		Abitazioni		Edifici		Abitazioni					
	Nuovi	Trasformati	Totale	di cui monof.	Nuove	Trasformate <sup>1</sup>	Nuovi	Trasformati	Totale	di cui monof.	Nuove	Trasformate <sup>1</sup>
<b>REGIONE TRE VALLI</b>	<b>84</b>	<b>111</b>	<b>195</b>	<b>165</b>	<b>117</b>	<b>112</b>	<b>55</b>	<b>70</b>	<b>125</b>	<b>108</b>	<b>99</b>	<b>70</b>
SUB-REGIONE LEVENTINA	32	38	70	60	35	37	16	15	31	24	17	17
Compr. Alta Leventina	7	13	20	17	9	12	10	3	13	12	10	5
Compr. Media Leventina	19	16	35	32	20	16	1	9	10	5	1	12
Compr. Bassa Leventina	6	9	15	11	6	9	5	3	8	7	6	0
SUB-REGIONE BLENIO	26	52	78	72	29	48	10	38	48	46	13	38
Compr. Alta Blenio	3	13	16	16	3	12	6	8	14	13	9	9
Compr. Media Blenio	11	10	21	21	11	10	2	7	9	9	2	7
Compr. Bassa Blenio	12	29	41	35	15	26	2	23	25	24	2	22
SUB-REGIONE RIVIERA	26	21	47	33	53	27	29	17	46	38	69	15
<b>REGIONE LOC. E V. MAGGIA</b>	<b>144</b>	<b>163</b>	<b>307</b>	<b>209</b>	<b>332</b>	<b>132</b>	<b>151</b>	<b>135</b>	<b>286</b>	<b>212</b>	<b>289</b>	<b>132</b>
SUB-REGIONE SP. DESTRA	43	60	103	49	175	48	93	46	139	97	206	46
SUB-REGIONE GAMBAROGNO	34	15	49	36	50	10	19	18	37	24	33	19
SUB-REGIONE VERZASCA	41	40	81	60	79	34	15	22	37	30	19	18
Compr. Verzasca Valle	2	17	19	16	2	13	5	14	19	17	5	12
Compr. Verzasca Piano	39	23	62	44	77	21	10	8	18	13	14	6
SUB-REGIONE MELEZZA	7	11	18	15	8	8	10	12	22	18	11	13
Compr. Centovalli	3	7	10	8	4	7	3	7	10	9	4	6
Compr. T. Pedemonte	4	4	8	7	4	1	7	5	12	9	7	7
SUB-REGIONE ONSERNONE	2	2	4	4	2	0	0	1	1	1	0	1
SUB-REGIONE V. MAGGIA	17	35	52	45	18	32	14	36	50	42	20	35
Compr. Lavizzara	1	3	4	4	1	3	1	7	8	8	1	7
Compr. Rovana	2	6	8	7	2	6	3	8	11	10	3	7
Compr. Fondo V. Maggia	14	26	40	34	15	23	10	21	31	24	16	21
<b>REGIONE BELLINZONESE</b>	<b>72</b>	<b>54</b>	<b>126</b>	<b>86</b>	<b>221</b>	<b>44</b>	<b>86</b>	<b>30</b>	<b>116</b>	<b>94</b>	<b>114</b>	<b>28</b>
SUB-REGIONE BELLINZONA	59	43	102	72	167	39	67	22	89	73	90	23
SUB-REGIONE P. MAGADINO	13	11	24	14	54	5	19	8	27	21	24	5
<b>REGIONE LUGANESE</b>	<b>209</b>	<b>164</b>	<b>373</b>	<b>274</b>	<b>366</b>	<b>106</b>	<b>194</b>	<b>85</b>	<b>279</b>	<b>226</b>	<b>297</b>	<b>90</b>
SUB-REGIONE LUGANO	108	60	168	108	235	30	81	36	117	87	139	42
SUB-REGIONE V. LUGANO	70	55	125	106	84	43	47	32	79	67	60	21
Compr. Veduggio	23	18	41	35	26	15	17	10	27	22	24	6
Compr. Capriasca	44	32	76	66	54	23	25	13	38	33	31	7
Compr. Valcolla	3	5	8	5	4	5	5	9	14	12	5	8
SUB-REGIONE MALCANTONE	31	49	80	60	47	33	66	17	83	72	98	27
Compr. Alto Malcantone	5	9	14	11	5	11	0	2	2	2	0	2
Compr. Medio Malcantone	5	18	23	18	5	9	27	7	34	33	27	6
Compr. Basso Malcantone	21	22	43	31	37	13	39	8	47	37	71	19
<b>REGIONE MENDRISIOTTO</b>	<b>98</b>	<b>66</b>	<b>164</b>	<b>110</b>	<b>139</b>	<b>71</b>	<b>88</b>	<b>44</b>	<b>132</b>	<b>96</b>	<b>134</b>	<b>42</b>
SUB-REGIONE CHIASSO	21	12	33	23	23	10	13	4	17	13	18	4
SUB-REGIONE MENDRISIO	66	44	110	72	104	49	68	30	98	71	107	31
SUB-REGIONE V. MUGGIO	11	10	21	15	12	12	7	10	17	12	9	7
<b>CANTONE</b>	<b>607</b>	<b>558</b>	<b>1165</b>	<b>844</b>	<b>1175</b>	<b>465</b>	<b>574</b>	<b>364</b>	<b>938</b>	<b>736</b>	<b>933</b>	<b>362</b>

<sup>1</sup> Si tratta del saldo tra realizzate e soppresse (vedi tab. 1).

**Tab. 11 Aumento netto dell'effettivo di abitazioni, secondo il numero di locali nel 1998, effettivo delle abitazioni e abitazioni in costruzione al 31.12.1998**

	Abitazioni per numero di locali				Effettivo abitazioni			Abitazioni in costruzione		
	1 o 2 locali	3 o 4 locali	5 e più locali	Totale	Ass.	Var. % 1990/98	Var. % 1997/98	Nuove costr.	Saldo trasf. <sup>1</sup>	Totale
<b>REGIONE TRE VALLI</b>	<b>39</b>	<b>149</b>	<b>41</b>	<b>229</b>	<b>18.799</b>	<b>9,1</b>	<b>1,2</b>	<b>105</b>	<b>121</b>	<b>226</b>
SUB-REGIONE LEVENTINA	11	44	17	72	8.008	5,6	0,9	47	40	87
Compr. Alta Leventina	–	15	6	21	3.057	5,7	0,7	13	12	25
Compr. Media Leventina	7	22	7	36	3.233	5,5	1,1	13	24	37
Compr. Bassa Leventina	4	7	4	15	1.718	5,7	0,9	21	4	25
SUB-REGIONE BLENIO	15	48	14	77	5.226	8,7	1,5	21	63	84
Compr. Alta Blenio	2	8	5	15	1.955	6,5	0,8	5	11	16
Compr. Media Blenio	2	16	3	21	1.744	8,2	1,2	5	24	29
Compr. Bassa Blenio	11	24	6	41	1.527	12,4	2,8	11	28	39
SUB-REGIONE RIVIERA	13	57	10	80	5.565	15,1	1,5	37	18	55
<b>REGIONE LOC. E V.MAGGIA</b>	<b>110</b>	<b>272</b>	<b>77</b>	<b>459</b>	<b>47.661</b>	<b>9,6</b>	<b>1,0</b>	<b>368</b>	<b>183</b>	<b>551</b>
SUB-REGIONE SP DESTRA	61	130	29	220	28.039	8,6	0,8	237	55	292
SUB-REGIONE GAMBAROGNO	10	36	14	60	4.442	10,3	1,4	35	12	47
SUB-REGIONE VERZASCA	17	70	24	111	6.643	15,7	1,7	51	38	89
Compr. Verzasca Valle	2	10	3	15	1.297	7,6	1,2	2	17	19
Compr. Verzasca Piano	15	60	21	96	5.346	17,9	1,8	49	21	70
SUB-REGIONE MELEZZA	2	12	2	16	2.434	6,7	0,7	23	11	34
Compr. Centovalli	4	6	1	11	1.232	6,1	0,9	4	8	12
Compr. T. Pedemonte	-2	6	1	5	1.202	7,3	0,4	19	3	22
SUB-REGIONE ONSERNONE	1	–	1	2	1.368	1,9	0,1	1	8	9
SUB-REGIONE V. MAGGIA	19	24	7	50	4.735	10,6	1,1	21	59	80
Compr. Lavizzara	1	3	–	4	693	7,6	0,6	5	17	22
Compr. Rovana	5	2	1	8	592	4,6	1,4	–	12	12
Compr. Fondo V. Maggia	13	19	6	38	3.450	12,3	1,1	16	30	46
<b>REGIONE BELLINZONESE</b>	<b>60</b>	<b>167</b>	<b>37</b>	<b>264</b>	<b>20.835</b>	<b>14,1</b>	<b>1,3</b>	<b>206</b>	<b>76</b>	<b>282</b>
SUB-REGIONE BELLINZONA	57	116	33	206	18.323	12,3	1,1	193	63	256
SUB-REGIONE P. MAGADINO	3	51	4	58	2.512	29,3	2,4	13	13	26
<b>REGIONE LUGANESE</b>	<b>77</b>	<b>252</b>	<b>142</b>	<b>471</b>	<b>69.654</b>	<b>9,3</b>	<b>0,7</b>	<b>629</b>	<b>106</b>	<b>735</b>
SUB-REGIONE LUGANO	44	148	73	265	46.115	8,9	0,6	388	29	417
SUB-REGIONE V. LUGANO	16	62	49	127	11.522	10,2	1,1	100	57	157
Compr. Veduggio	3	23	15	41	4.742	12,6	0,9	29	15	44
Compr. Capriasca	10	34	33	77	5.794	9,3	1,3	68	34	102
Compr. Valcolla	3	5	1	9	986	4,2	0,9	3	8	11
SUB-REGIONE MALCANTONE	17	42	20	79	12.017	9,6	0,7	141	20	161
Compr. Alto Malcantone	3	12	1	16	1.766	6,4	0,9	12	12	24
Compr. Medio Malcantone	3	5	6	14	3.596	7,5	0,4	24	5	29
Compr. Basso Malcantone	11	25	13	49	6.655	11,6	0,7	105	3	108
<b>REGIONE MENDRISIOTTO</b>	<b>38</b>	<b>106</b>	<b>65</b>	<b>209</b>	<b>26.254</b>	<b>12,3</b>	<b>0,8</b>	<b>152</b>	<b>70</b>	<b>222</b>
SUB-REGIONE CHIASSO	6	8	19	33	9.551	15,3	0,3	34	9	43
SUB-REGIONE MENDRISIO	29	83	40	152	14.537	11,0	1,1	116	54	170
SUB-REGIONE V. MUGGIO	3	15	6	24	2.166	9,1	1,1	2	7	9
<b>CANTONE</b>	<b>324</b>	<b>946</b>	<b>362</b>	<b>1.632</b>	<b>183.205</b>	<b>10,3</b>	<b>0,9</b>	<b>1.460</b>	<b>556</b>	<b>2.016</b>

<sup>1</sup> Dedotte anche le demolizioni.

**Tab. 12 Aumento netto dell'effettivo abitazioni secondo il numero di locali nel 1998 e abitazioni in costruzione al 31.12.1998**

	Abitazioni per numero di locali						Tot. aum. netto	Abit. in costruz. <sup>1</sup>
	1	2	3	4	5	6 e +		
<b>Distretto di Mendrisio</b>	<b>-1</b>	<b>19</b>	<b>26</b>	<b>51</b>	<b>35</b>	<b>22</b>	<b>152</b>	<b>200</b>
Arzo	-	-	-	3	-	2	5	3
Balerna	-	-	2	1	1	2	6	4
Besazio	-	-	2	-	1	-	3	7
Bruzella	-	-	-	1	1	-	2	1
Cabbio	-	-	1	-	-	-	1	-
Caneggio	-	-	1	2	2	-	5	2
Capolago	-	-	4	-1	1	-	4	6
Casima	-	-	-	-	-	-	-	-
Castel S. Pietro	-	-	-1	3	-	1	3	2
Chiasso	-	2	-	-	8	1	11	7
Coldrerio	-	1	1	3	4	1	10	6
Genestrerio	-	-	1	-2	3	2	4	3
Ligornetto	-1	1	7	6	-	-	13	11
Mendrisio	-1	1	5	1	-	1	7	19
Meride	-	1	-	1	-	1	3	-
Monte	-	-	-	-	1	-	1	2
Morbio Inferiore	-	2	-	3	3	2	10	10
Morbio Superiore	-	-	1	6	-	1	8	1
Muggio	1	2	-	1	-	-	4	-
Novazzano	-	1	-	3	-	1	5	9
Rancate	-	2	-	2	1	1	6	8
Riva S. Vitale	-	1	-	7	3	-	11	7
Sagno	-	-	-	-	-	-	-	1
Salorino	1	-	-	-	1	-	2	2
Stabio	-1	3	3	7	4	3	19	66
Tremona	-	-	-	1	1	1	3	1
Vacallo	-	2	-1	3	-	2	6	22
<b>Distretto di Lugano</b>	<b>24</b>	<b>73</b>	<b>93</b>	<b>183</b>	<b>80</b>	<b>70</b>	<b>523</b>	<b>756</b>
Agno	-	3	4	3	-1	2	11	22
Agra	-	-	-	2	-	-	2	6
Aranno	1	1	-	1	-	-	3	2
Arogno	1	8	-	6	1	4	20	7
Arosio	-	1	-	1	-	-	2	7
Astano	-	-	1	1	-	-	2	1
Barbengo	-	-	-	15	1	-	16	5
Bedano	-	-	-	-	2	1	3	11
Bedigliora	-	-	-	1	1	-	2	-1
Bidogno	1	-	2	-	-	-	3	1
Bioggio	-	-	-	5	-	1	6	48
Bironico	-	1	1	-	-	1	3	3
Bissone	-	-	-	6	-	-	6	-
Bogno	-	-	-	1	-	-	1	1
Bosco Luganese	-	-	-	1	-	2	3	2
Breganzona	-	1	-1	2	2	3	7	30
Breno	-	-	1	1	1	-	3	6
Brusino Arsizio	-	-	-	-	-	-	-	7
Cademario	-	-	1	1	-	-	2	6
Cadempino	-	-	-	11	2	-	13	19
Cadro	-	2	3	5	5	-	15	12
Cagiallo	-	-	1	2	-	1	4	-
Camignolo	-	1	-	1	2	1	5	2
Canobbio	2	-	3	2	5	1	13	10
Carabbia	-	1	-1	-1	1	-	-	1
Carabietta	-	-	-	-	-	-	-	3
Carona	-	-	-1	-	1	-	-	5
Caslano	-	5	-	3	2	-	10	30

**Tab. 12 Aumento netto dell'effettivo abitazioni secondo il numero di locali nel 1998 e abitazioni in costruzione al 31.12.1998**

	Abitazioni per numero di locali						Tot. aum. netto	Abit. in costruz. <sup>1</sup>
	1	2	3	4	5	6 e +		
Certara	1	1	-	1	-	-	3	-
Cimadara	-	-	-	-	-	1	1	3
Cimo	-	-	-	-	-	-	-	2
Comano	-	1	1	5	3	1	11	4
Corticiasca	-	-	-	-	-	-	-	2
Croglio	1	-	2	-1	2	-	4	5
Cureggia	-	-	-	-	-	-	-	-
Cureglia	-	1	-1	2	2	3	7	7
Curio	-	-	-	1	-	-	1	3
Davesco-Soragno	1	1	1	-	2	-	5	-
Fescoggia	-	-	-	-	-	-	-	-
Gandria	-	-	-	-	-	-	-	1
Gentilino	-	-	-	3	2	-	5	44
Grancia	-	-	-	-	-	-	-	-
Gravesano	-	1	-	2	-	1	4	5
Iseo	-	-	-	-	-	-	-	-
Lamone	-	3	-	15	6	6	30	1
Lopagno	-	-	1	2	-	-	3	-
Lugaggia	-	-1	2	2	1	5	9	11
Lugano	2	4	38	1	-	3	48	88
Magliaso	3	-	-1	2	4	2	10	1
Manno	-	-	1	-	1	1	3	2
Maroggia	-	-	-	-	-	-	-	3
Massagno	-	-	-	2	1	1	4	1
Melano	1	5	-	-	2	-1	7	2
Melide	-	-	-1	-1	2	2	2	45
Mezzovico-Vira	-	-	2	4	1	-	7	2
Migliaglia	-	-	-	-	-	-	-	3
Montagnola	-	8	7	4	1	3	23	20
Monteggio	-	1	-1	-	1	-	1	15
Morcote	-	1	-	1	-	1	3	25
Mugena	-	-	4	2	-	-	6	-
Muzzano	-	-	-	-	-	-	-	-
Neggio	-	-	-	-	-	-	-	-
Novaggio	-	1	1	1	-1	1	3	1
Origgio	-	-	1	-1	3	1	4	-
Pambio-Noranco	-	1	-1	-	1	-	1	-
Paradiso	-	2	1	1	-	-	4	-
Pazzallo	-	-	-	-	-	1	1	1
Ponte Capriasca	-	1	-	-	2	1	4	28
Ponte Tresa	-	-	-1	-	-	1	-	2
Porza	-	1	1	8	1	1	12	16
Pregassona	-	2	4	9	1	3	19	37
Pura	-	-	-	-	-	1	1	5
Rivera	-	-	-	2	-	-	2	3
Roveredo Capriasca	-	-	-	-	-	-	-	3
Rovio	4	1	8	9	1	1	24	3
Sala Capriasca	1	5	1	2	1	1	11	22
Savosa	-	-	-2	2	-	-	-	1
Sessa	-	-	-	-1	1	-	-	-
Sigirino	-	-	-	-	1	-	1	8
Sonvico	-	-	1	10	-	3	14	16
Sorenago	-	-	1	1	3	-	5	3
Tesserete	-	3	1	2	3	5	14	9
Toricella-Taverne	-	-	4	2	2	1	9	7
Vaglio	-	-	-	-	-	2	2	2
Valcolla	-	1	-	3	-	-	4	7
Vernate	-	-	-	9	-	-	9	1

**Tab. 12 Aumento netto dell'effettivo abitazioni secondo il numero di locali nel 1998 e abitazioni in costruzione al 31.12.1998**

	Abitazioni per numero di locali						Tot. aum. netto	Abit. in costruz. <sup>1</sup>
	1	2	3	4	5	6 e +		
Vezia	-	1	-	2	-	-	3	15
Vezio	-	-	-	-	-	-	-	-
Vico Morcote	7	1	1	-	-	1	10	10
Viganello	-2	3	1	3	1	-	6	7
Villa Luganese	-	-	3	2	4	-	9	8
<b>Distretto di Locarno</b>	<b>22</b>	<b>71</b>	<b>126</b>	<b>140</b>	<b>47</b>	<b>24</b>	<b>430</b>	<b>473</b>
Ascona	2	5	10	12	-	3	32	58
Auessio	-	-	-	-	-	-	-	1
Berzona	-	-	-	-	-	-	-	-
Borgnone	-	-	-	-	-	-	-	3
Brione (Verzasca)	1	-	2	1	-	1	5	7
Brione s/Minusio	-	2	2	-1	2	1	6	1
Brissago	3	2	1	2	3	-1	10	39
Caviano	-	-	1	-	-	-	1	1
Cavigliano	-	-2	-	2	-	-	-	5
Contone	-	2	10	8	-	1	21	2
Corippo	-	-	-	-	-	-	-	-
Cugnasco	-	1	7	5	1	3	17	26
Frasco	-	1	3	-1	1	-	4	2
Gerra (Gambarogno)	1	-1	7	3	5	-	15	8
Gerra (Verzasca)	-	3	1	3	1	2	10	8
Gordola	2	5	7	23	12	-	49	26
Gresso	-	-	-	-	-	-	-	-
Indemini	-	1	1	-	-	-	2	2
Intragna	2	2	2	4	1	-	11	8
Lavertezzo	-	1	1	5	1	-	8	5
Locarno	1	8	3	9	2	7	30	89
Loco	-	1	-	-	1	-	2	4
Losone	5	13	27	32	2	4	83	55
Magadino	-	-	3	3	1	1	8	10
Mergoscia	-	-	1	2	-	-	3	5
Minusio	3	17	22	8	5	-	55	22
Mosogno	-	-	-	-	-	-	-	-
Muralto	-	-	-	-	-	-	-	13
Orselina	-2	-	-1	1	-	1	-1	2
Palagnedra	-	-	-	-	-	-	-	1
Piazzogna	2	1	3	3	1	-	10	8
Ronco s/Ascona	2	-	2	1	-	-	5	13
S. Nazzaro	-	5	6	7	5	-	23	13
S. Abbondio	-	-	-	-1	1	-	-	1
Sonogno	-	-	1	-	-	-	1	3
Tegna	-	-	-	4	-	-	4	7
Tenero-Contra	-	3	4	4	1	-	12	5
Vergeletto	-	-	-	-	-	-	-	-
Verscio	-	-	-	-	-	1	1	10
Vira (Gambarogno)	-	1	-	-	-	-	1	4
Vogorno	-	-	-	1	1	-	2	2
Onsernone	-	-	-	-	-	-	-	4
<b>Distretto di Vallemaggia</b>	<b>4</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>50</b>	<b>80</b>
Aurigeno	-	-	-	-	1	-	1	2
Avegno	-	-	-	4	-	-	4	8
Bignasco	-	-	-	-	-	1	1	3
Bosco-Gurin	-	1	1	-	-	-	2	2
Broglio	-	-	-	-	-	-	-	3
Brontallo	-	-	-	-	-	-	-	3
Campo (Vallemaggia)	-	1	1	-	-	-	2	6

**Tab. 12 Aumento netto dell'effettivo abitazioni secondo il numero di locali nel 1998 e abitazioni in costruzione al 31.12.1998**

	Abitazioni per numero di locali						Tot. aum. netto	Abit. in costruz. <sup>1</sup>
	1	2	3	4	5	6 e +		
Cavergho	-	-	3	-	-	-	3	9
Cerentino	-	3	-1	1	-	1	4	3
Cevio	-	1	1	4	-	-1	5	-
Coglio	-	-	-	-	-	-	-	-
Fusio	-	-	1	-	-	-	1	1
Giumaglio	-	3	-	2	1	1	7	2
Gordevio	1	-	-1	2	2	-	4	6
Linescio	-	-	-	-	-	-	-	1
Lodano	1	-	-	-1	1	-	1	3
Maggia	1	1	-	1	-	-	3	5
Menzonio	-	-	1	1	-	-	2	2
Moghegno	1	2	-	4	-	-	7	6
Peccia	-	1	-	-	-	-	1	8
Prato-Sornico	-	-	-	-	-	-	-	5
Someo	-	2	-	-	-	-	2	2
<b>Distretto di Bellinzona</b>	<b>20</b>	<b>38</b>	<b>55</b>	<b>107</b>	<b>26</b>	<b>11</b>	<b>257</b>	<b>289</b>
Arbedo-Castione	-	-	3	3	-	1	7	16
Bellinzona	3	14	15	3	5	1	41	92
Cadenazzo	-	1	6	22	-	-	29	8
Camorino	-	1	-	6	4	1	12	16
Giubiasco	-	2	-1	5	11	2	19	49
Gnosca	-	-	3	6	-	-	9	4
Gorduno	-	-	-	-	-	2	2	4
Gudo	-	1	1	-	-1	1	2	7
Isonne	-	-	-	1	-	-	1	-
Lumino	1	1	-	1	-	-	3	15
Medeglia	-	-	1	2	-	-	3	1
Moleno	-	-	-	-	-	-	-	1
Monte Carasso	15	17	22	42	2	2	100	39
Pianezzo	1	1	1	2	1	-	6	6
Preonzo	-	-	-	-	-	1	1	3
Robasacco	-	-	-	-	-	-	-	1
S. Antonino	-	-1	2	2	3	-	6	8
S. Antonio	-	-1	1	1	1	-	2	2
Sementina	-	2	1	11	-	-	14	17
<b>Distretto di Riviera</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>31</b>	<b>17</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>70</b>	<b>47</b>
Biasca	-	6	6	5	4	1	22	7
Claro	-	-	4	7	3	-	14	24
Cresciano	-	-	-	-1	1	-	-	2
Iragna	-	1	-	2	-	-	3	-
Lodrino	-	5	19	4	-	-	28	4
Osogna	1	-	2	-	-	-	3	10
<b>Distretto di Blenio</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>34</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>77</b>	<b>84</b>
Aquila	-	1	1	3	2	1	8	4
Campo (Blenio)	-	-	-	1	-	-	1	-
Castro	-	-	-	-	-	-	-	4
Corzoneso	-	-	-	3	1	-	4	6
Dongio	-	1	-	2	-	-	3	7
Ghirone	-	1	-	-	1	-	2	2
Largario	-	-	-	1	-	-	1	-
Leontica	-	1	-	2	-	2	5	3
Lottigna	-	-	-	-	-	-	-	1
Ludiano	-	-	-	-	-	1	1	4
Malvaglia	1	9	3	15	1	1	30	29
Marolta	-	-	-	-	-	-	-	-

**Tab. 12 Aumento netto dell'effettivo abitazioni secondo il numero di locali nel 1998 e abitazioni in costruzione al 31.12.1998**

	Abitazioni per numero di locali						Tot. aum. netto	Abit. in costruz. <sup>1</sup>
	1	2	3	4	5	6 e +		
Olivone	-	-	2	1	-	1	4	10
Ponto Valentino	-	-	4	1	-	-	5	4
Prugiasco	-	-	1	2	-	-	3	4
Semione	-	1	3	3	2	1	10	6
Torre	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Distretto di Leventina</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>20</b>	<b>24</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>72</b>	<b>87</b>
Airolo	-	-	1	2	-	-	3	10
Anzonico	-	2	-	-1	1	-	2	-
Bedretto	-	-	2	-	-	-	2	1
Bodio	-	-	-1	-1	1	1	-	3
Calonico	-	-	-	-	-	-	-	-
Calpiogna	-	-	1	-	-	-	1	1
Campello	-	-	1	1	-	-	2	1
Cavagnago	-	-	-	-	-	-	-	1
Chiggionna	-	1	5	2	1	-	9	4
Chironico	-	-	1	2	1	-	4	6
Dalpe	-	-1	4	1	2	1	7	4
Faido	1	1	-1	6	2	-	9	5
Giornico	-	3	2	-	-	1	6	-
Mairengo	-	-	-	-	-	-	-	2
Osco	-	2	-	-	-	-	2	3
Personico	1	-	1	3	-	-	5	-
Pollegio	-	-	1	2	1	-	4	22
Prato (Leventina)	-	1	-	1	1	-	3	4
Quinto	-	-	-	4	2	-	6	6
Rossura	-	-	2	1	1	1	5	10
Sobrio	-	-	1	1	-	-	2	4
<b>Riepilogo distretti</b>								
Mendrisio	-1	19	26	51	35	22	152	200
Lugano	24	73	93	183	80	70	523	756
Locarno	22	71	126	140	47	24	430	473
Vallemaggia	4	15	6	18	5	2	50	80
Bellinzona	20	38	55	107	26	11	257	289
Riviera	1	12	31	17	8	1	70	47
Blenio	1	14	14	34	7	7	77	84
Leventina	2	9	20	24	13	4	72	87
<b>Cantone</b>	<b>73</b>	<b>251</b>	<b>372</b>	<b>574</b>	<b>221</b>	<b>141</b>	<b>1.632</b>	<b>2.016</b>

<sup>1</sup> I dati comprendono le costruzioni nuove e il saldo delle trasformazioni.

Fonte: Ustat, Bellinzona.