

Al Ticino il primato svizzero degli alloggi vuoti

Secondo la statistica dell'UST dell'1.6.89

a cura
di Michel Veronese
economista presso
l'Ufficio cantonale di statistica

- Crescono nuovamente gli alloggi vuoti e costituiscono ora l' 1,33% rispetto al parco esistente. E' il tasso più alto fra tutti i cantoni. In Svizzera invece diminuiscono e la percentuale è molto inferiore al tasso teorico di equilibrio.
- Il 66,3% degli alloggi vuoti si trova nella regione Luganese. A Lugano la metà degli appartamenti sfitti è costituita da strutture particolari sul modello delle "Senioren Residenzen" i cui affitti sono elevatissimi e l'occupazione molto bassa.
- La maggior disponibilità di alloggi vuoti rispetto agli anni precedenti sembra essere una conseguenza del fenomeno delle disdette-vendite o ristrutturazione. Gli appartamenti disponibili sono in vendita oppure hanno affitti eccessivamente onerosi.
- Nonostante l'apparenza delle cifre gli alloggi a disposizione della popolazione residente sono sempre insufficienti come lo confermano anche le indicazioni contenute nel progetto di Piano cantonale dell'alloggio. La situazione potrebbe forse migliorare con un intervento massiccio e finalizzato dell'ente pubblico. Intanto i primi dati provvisori indicano che in Ticino, così come nel resto del paese, la crescita nella costruzione di immobili continua.

Considerazioni generali

In fatto di alloggi vuoti non siamo secondi a nessuno. E' questa la considerazione immediata che emerge analizzando i risultati dell'inchiesta federale sugli alloggi vuoti nel 1989.

Nel corso del 1989 il loro numero è aumentato notevolmente. Era d'altronde prevedibile, in considerazione delle caratteristiche del mercato ticinese e della spinta re-

gistrata nel 1988 nell'edilizia abitativa rilevata dalle due inchieste federali, quella sulla costruzione di appartamenti e quella sui costi delle costruzioni.

Per la prima inchiesta infatti i nuovi appartamenti disponibili nel 1988 sono stati superiori del 30% a quelli dell'anno precedente, per la seconda il volume degli investimenti effettuati nell'edilizia abitativa nel 1988 è aumentato del 12,7%.

Gli sforzi profusi nella costruzione di alloggi incrementano quindi il

parco degli appartamenti vuoti. E' questo uno dei paradossi della legge della domanda e dell'offerta applicata al mercato ticinese dell'alloggio.

Nel confronto intercantonale il tasso di alloggi vacanti in Ticino è il più alto della Svizzera. Il nostro mercato dovrebbe pertanto trovarsi, secondo l'ottica statistica, in una situazione prossima all'equilibrio, ritenuto che questo si situa attorno ad una percentuale teorica tra l'1,5% ed il 2% (3% per le metropoli).

L'insufficiente specificità dei dati di cui disponiamo non ci permette di verificare se questa situazione di equilibrio è reale oppure soltanto statistica, anche per il fatto che il parco alloggi ticinese è caratterizzato da una elevata percentuale di appartamenti destinati alla residenza secondaria. Inoltre, come il rilevamento lo evidenzia, generalmente gli alloggi vuoti si localizzano dove già negli anni precedenti risultavano numerosi. Basti pensare al Luganese regione dove se ne riscontra oltre il 65% del totale cantonale e dove la tensione sul mercato è nota. Ai fini di ogni interpretazione dei risultati cantionali e regionali si devono pertanto conside-

rare i condizionamenti statistici dovuti ai dati locali, quelli di Lugano in particolare.

Sia i dati distrettuali che regionali evidenziano tendenze molto simili: c'è un calo di alloggi vuoti in tutte le regioni ad eccezione del Luganese e del Mendrisiotto. Anche la regione Tre Valli presenta un saldo leggermente positivo (+1 unità) ma ciò è dovuto al fatto che l'anno scorso non erano stati conteggiati gli alloggi vuoti di Biasca che quest'anno sono 19. Senza tale inconveniente nel rilevamento anche questo saldo regionale sarebbe risultato negativo.

In generale quindi la situazione è peggiorata, lo si vede molto bene anche nelle analisi sub-regionali e dei comprensori.

La disponibilità di alloggi vuoti è aumentata nel Luganese e nel Mendrisiotto. Nel Luganese è marcata a Lugano e nei comuni

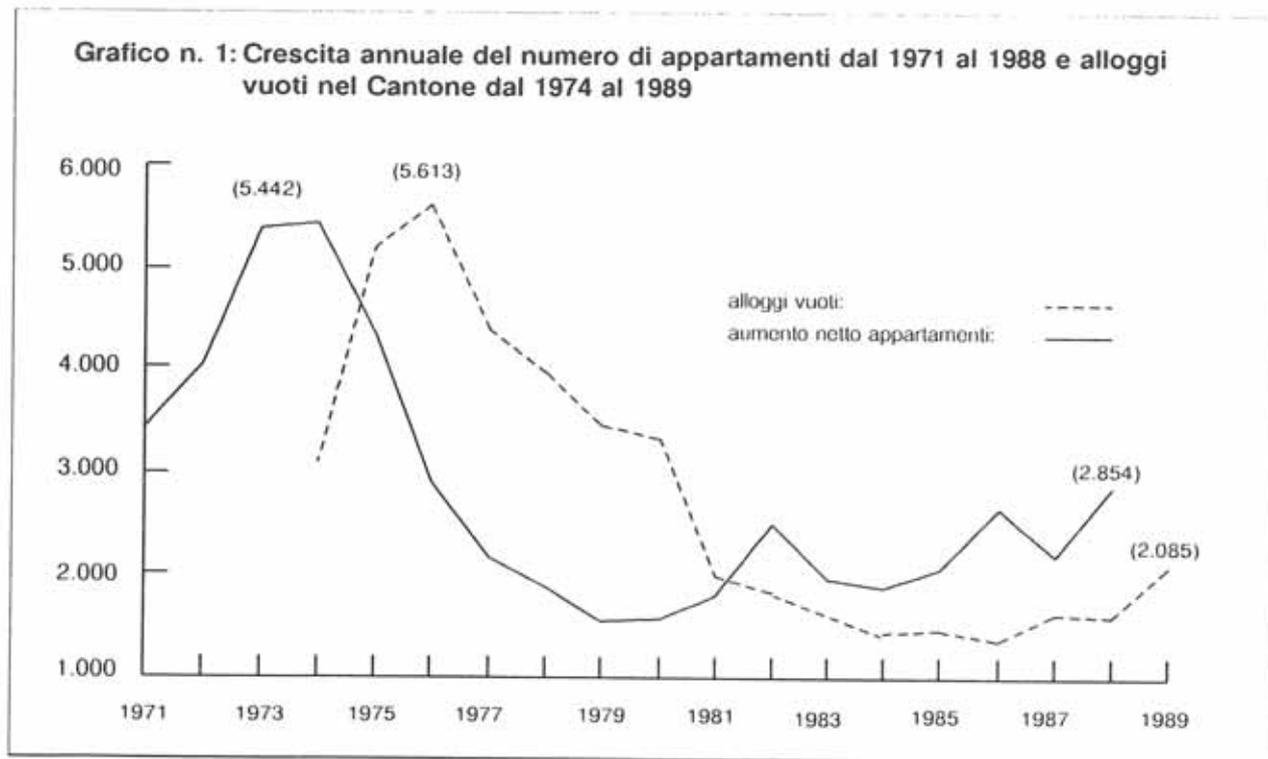
immediatamente confinanti (Maspagno, Viganello, Pregassona ecc.), nel Mendrisiotto a Vacallo, Morbio Inferiore, Coldrerio, Castel S. Pietro).

Nella maggior parte degli altri comuni ticinesi il numero di alloggi vuoti non presenta variazioni di rilievo da un anno all'altro.

La crescita di quest'anno dovrebbe anche essere stata accentuata dalle conseguenze del cosiddetto fenomeno delle "disdette vendita o ristrutturazione". E' quanto in effetti ci hanno confermato quei responsabili locali che abbiamo consultato allo scopo di raccogliere alcune informazioni complementari ai risultati del rilevamento. L'eccesso di appartamenti vuoti rispetto agli anni precedenti è costituito da appartamenti in vendita e da appartamenti ristrutturati i cui affitti risultano troppo elevati. Già abbiamo accennato al fatto che i dati raccolti non ci permettono di disag-

gregare in forma sufficientemente analitica l'insieme degli alloggi vuoti. Non sappiamo ad esempio quanti sono quelli vuoti arredati, quelli vuoti da vendere, quelli vuoti che saranno destinati a residenze secondarie, ad uffici, laboratori ecc, quelli cioè che rispondono o meno alle esigenze abitative immediate. Sembra comunque, sempre sulla base delle informazioni ottenute dai responsabili locali, che una frazione rilevante sia costituita da quelli che sono posti in vendita. Molti appartamenti inoltre, e questo lo si riscontra soprattutto a Lugano e vicini dintorni, vengono sottratti al mercato dell'alloggio e deviati verso quello immobiliare. Diventano dei beni di investimento la cui capitalizzazione è così rapida ed elevata che nel periodo di latenza tra l'acquisto e la vendita non si ritiene neppure necessario affittarli.

Evidentemente queste interferen-



Tab.1: Alloggi vuoti, per tipo di alloggio, dal 1980

	1980	1981	1982	1983 ¹	1984	1985	1986	1987	1988	1989
Totale alloggi vuoti	3.335	1.965	1.835	...	1.440	1.461	1.346	1.623	1.596	2.085
di cui nuovi ²	405	302	280	...	325	446	323	563	494	591
nuovi in % dei vuoti	12,1	15,4	15,3	...	22,6	30,5	24,0	34,7	30,1	28,3
nuovi in % dei costruiti ³	13,0	9,0	6,5	...	7,3	11,6	8,1	11,9	10,2	20,7
di cui case monofamigliari	214	118	131	...	88	153	142	185	119	142
monofamigliari in % dei vuoti	6,4	6,0	7,1	...	6,1	10,5	10,5	11,4	7,4	6,8

¹ Nel 1983 non è stato effettuato il rilevamento

² Costruiti negli ultimi due anni

³ Alloggi vuoti nuovi in % di quelli costruiti. Per quest'ultimi si intende costruiti nei due anni precedenti l'inchiesta sugli alloggi vuoti per gli anni 1984-89 (inchiesta al 1° giugno) e costruiti nell'anno dell'inchiesta e in quello precedente per gli anni 1980-82 (inchiesta al 1° dicembre)

ze di tipo economico disturbano il normale funzionamento del mercato dell'alloggio e, per quanto ci concerne, rendono più difficoltosa l'interpretazione dei risultati statistici. Sulla base comparativa intercantonale ad esempio il Ticino, con il più alto tasso di alloggi vuoti, è prossimo alla situazione ideale tra domanda e offerta. In realtà però si sa che le cose stanno molto diversamente, soprattutto se viste nell'ottica dell'inquilino.

Del resto va sottolineato come al di fuori del Luganese e del Mendrisiotto, al calo degli appartamenti vuoti ed al consolidamento del parco alloggi, ha fatto riscontro anche una crescita demografica, ciò che conferma, senza timore di scostarsi troppo dalla realtà,

che il parco alloggi cantonale continua ad essere sottodotato rispetto alle necessità della popolazione residente.

Esiste una relazione senz'altro stretta tra le tendenze demografiche e lo sviluppo del parco alloggi. Non è d'altronde difficile intuire che ad una crescita demografica dovrebbe corrispondere una crescita degli alloggi. E' una relazione che si constata anche analizzando le situazioni regionali e locali ad eccezione del Luganese con la sub-regione di Lugano in particolare che però evidenzia delle caratteristiche peculiari di cui abbiamo già riferito.

Ma il parco alloggi ed il tasso di alloggi vuoti possono anche scostarsi dall'andamento demografi-

co e seguire altre tendenze, condizionati da fattori di tipo economico-finanziari, prima ancora che dalla domanda di spazi abitativi. E' la situazione che si presenta soprattutto nelle aree con una forte richiesta di abitazioni secondarie oppure nella città di Lugano dove un appartamento, a dipendenza delle proprie caratteristiche può trasformarsi addirittura in un bene di investimento.

La maggior parte degli alloggi vuoti (56,6%) ha una dimensione media (3-4 locali), quelli piccoli (1-2 locali) sono il 30,7%, quelli grandi (+5 locali) il 12,7%. Rispetto all'anno scorso è aumentata la disponibilità di appartamenti, indipendentemente dalla loro dimensione. Un terzo circa degli

Tab.2: Alloggi vuoti secondo il no. di locali dal 1986

Anno	Locali						Totale
	1	2	3	4	5	6+	
1986	163	251	406	332	120	74	1.346
1987	188	289	446	486	114	100	1.623
1988	160	392	523	377	88	56	1.596
1989	204	437	619	561	181	83	2.085
Var. 88-89							
ass.	44	45	96	184	93	27	489
%	27,5	11,4	18,3	48,8	105,6	48,2	35,4

Tab.3: Tasso di alloggi vuoti rispetto al parco alloggi, secondo il numero di locali dal 1986

Anno	Locali						Totale
	1	2	3	4	5	6+	
1986	1,66	1,07	0,94	0,81	0,67	0,53	0,90
1987	1,87	1,21	1,02	1,16	0,62	0,71	1,07
1988	1,58	1,63	1,19	0,89	0,47	0,39	1,04
1989	1,97	1,77	1,38	1,29	0,93	0,57	1,33

Tab. 4: Alloggi vuoti secondo il numero di locali e tasso di alloggi vuoti per distretto, nel 1989 e complessivamente dal 1980¹

Distretto	Alloggi vuoti ... con locali						Totale	Parco alloggi ²	% di alloggi vuoti
	1	2	3	4	5	6 e più			
Mendrisio	21	26	99	90	15	15	266	19.942	1,33
Lugano	163	367	352	324	131	60	1.397	63.183	2,20
Locarno	13	20	40	59	10	2	144	37.090	0,38
Vallemaggia	-	-	5	10	5	-	20	3.500	0,57
Bellinzona	4	13	65	46	11	3	142	17.977	0,78
Riviera	1	-	1	17	5	-	24	4.179	0,57
Blenio	-	-	2	2	1	-	5	3.865	0,12
Leventina	2	11	55	13	3	3	87	6.843	1,27
Cantone 1989	204	437	619	561	181	83	2.085	156.579	1,33
1988	160	392	523	377	88	56	1.596	153.725	1,04
1987	188	289	446	486	114	100	1.623	153.725	1,07
1986	163	251	406	332	120	74	1.346	151.545	0,90
1985	198	243	473	369	91	87	1.461	148.899	0,99
1984	208	307	480	313	79	53	1.440	146.841	0,99
1982	325	406	545	366	133	60	1.835	143.011	1,31
1981	349	435	648	362	102	69	1.965	140.482	1,43
1980	564	663	1.077	688	216	127	3.335	138.693	2,46

¹Fino al 1982 la data di rilevamento è il 1. di dicembre; dal 1984 il 1. di giugno. Nel 1983 la statistica non è stata effettuata

²Fino al 1982 alloggi approssimativi alla fine del medesimo anno; dal 1984 alloggi approssimativi alla fine dell'anno precedente

Tab. 5: Ripartizione percentuale degli alloggi vuoti secondo il numero di locali per distretto nel 1989 e complessivamente dal 1980¹

Distretti	Alloggi vuoti ... con locali						Totale	Parco alloggi ²	% alloggi vuoti ³
	1	2	3	4	5	6 e più			
Mendrisio	7,9	9,8	37,2	33,9	5,6	5,6	100,0	12,7	12,8
Lugano	11,6	26,3	25,2	23,2	9,4	4,3	100,0	40,3	67,0
Locarno	9,0	13,9	27,8	41,0	6,9	1,4	100,0	23,7	6,9
Vallemaggia	-	-	25,0	50,0	25,0	-	100,0	2,2	1,0
Bellinzona	2,8	9,1	45,8	32,4	7,8	2,1	100,0	11,5	6,8
Riviera	4,2	-	4,2	70,8	20,8	-	100,0	2,7	1,1
Blenio	-	-	40,0	40,0	20,0	-	100,0	2,5	0,2
Leventina	2,3	12,6	63,2	14,9	3,5	3,5	100,0	4,4	4,2
Cantone 1989	9,8	20,9	29,7	26,9	8,7	4,0	100,0	100,0	100,0
1988	10,0	24,5	32,7	23,6	5,5	3,7	100,0	...	...
1987	11,6	17,8	27,5	29,9	7,0	6,2	100,0	...	...
1986	12,1	18,6	30,2	24,7	8,9	5,5	100,0	...	...
1985	13,6	16,6	32,4	25,3	6,2	5,9	100,0	...	...
1984	14,5	21,3	33,3	21,7	5,5	3,7	100,0	...	...
1982	17,7	22,1	29,7	19,9	7,3	3,3	100,0	...	...
1981	17,8	22,1	33,0	18,4	5,2	3,5	100,0	...	...
1980	16,9	19,9	32,3	20,6	6,5	3,8	100,0	...	...

¹Fino al 1982 la data di rilevamento è il 1. di dicembre; dal 1984 il 1. di giugno. Nel 1983 la statistica non è stata effettuata

²Fino al 1982 alloggi approssimativi alla fine del medesimo anno; dal 1984 alloggi approssimativi alla fine dell'anno precedente

³Percentuale di alloggi vuoti nei distretti rispetto al totale cantonale

appartamenti vuoti sul mercato è di recente costruzione (meno di due anni), ciò che incide in modo non indifferente sul livello degli affitti. Rispetto alla composizione del parco alloggi c'è un eccesso di appartamenti vuoti di piccole dimensioni mentre scarseggiano quelli grandi.

La situazione nelle regioni

Tre Valli

Nella regione gli alloggi vuoti sono in realtà diminuiti seppure la statistica rilevi il contrario e cioè l'aumento di una unità. Questo, l'abbiamo già detto, è dovuto al fatto che l'anno scorso non sono stati rilevati gli appartamenti vuoti di Biasca.

Sono diminuiti soprattutto nella Bassa e nell'Alta Leventina. In questi due comprensori si avvertono sia sul parco alloggi, che

cresce molto lentamente, sia sugli alloggi vuoti, le ripercussioni di un andamento demografico negativo ormai pluriennale. Determinanti ai fini del risultato sono stati i comuni di Bodio e di Airolo. In ambedue il calo della popolazione nell'ultimo anno è stato forte (Bodio -3%, Airolo -2,3%), la crescita del parco alloggi estremamente contenuta (0,16% rispettivamente 0,35%) e la percentuale di alloggi vuoti rispetto al parco alloggi molto alta (3,74%, 3,31%). Nelle altre sub-regioni la situazione non è variata di molto anche perchè si registra una certa stabilità demografica ed un adeguamento regolare del parco alloggi.

Locarnese e Vallemaggia

Nel complesso regionale gli alloggi vuoti sono diminuiti del 25%, in particolare nella sub-regione Sponda Destra, nei comprensori della Bassa Vallemaggia e di Verzasca-Piano. In questi due comprensori c'è stato un aumento del parco alloggi, soprat-

tutto per Verzasca-Piano dove si nota anche un consistente consolidamento demografico che dura da diversi anni.

Nella sub-regione Sponda-Destra invece, pur essendoci stata una crescita del parco alloggi attorno alla media cantonale, la popolazione è rimasta praticamente stazionaria. Ciononostante gli alloggi vuoti non sono aumentati ad eccezione di Locarno. Negli altri comuni di una certa importanza gli alloggi vuoti sono notevolmente diminuiti come ad esempio Ascona (ne rimangono 3) ed a Muraltio. In quest'ultimo comune la popolazione è aumentata in maniera superiore alla media cantonale ed il parco alloggi in misura inferiore per cui la tendenza è comprensibile. Lo è invece meno per Ascona dove la popolazione è diminuita ed il parco alloggi aumentato. Ascona è un comune in cui il parco alloggi in rapporto al numero di abitanti è alto, la carenza di appartamenti vuoti si spiega con l'elevata richiesta di

Tab. 6: Incremento della popolazione¹, del parco alloggi e alloggi vuoti nei distretti nel 1988 e nel 1989

Distretti	Incremento della popolazione e tasso annuale di crescita in %				Incremento del parco alloggi e tasso annuale di crescita in %				Alloggi vuoti			
	1986/87	%	1987/88	%	1986/87	%	1987/88	%	1988	%	1989	%
Mendrisio	197	0,45	288	0,66	223	1,14	291	1,48	130	0,66	266	1,33
Lugano	853	0,77	1.160	1,04	916	1,50	1.373	2,22	947	1,53	1.397	2,20
Locarno	115	0,22	253	0,48	595	1,66	628	1,72	183	0,50	144	0,38
Vallemaggia	88	1,79	7	0,14	39	1,14	50	1,45	32	0,92	20	0,57
Bellinzona	227	0,57	304	0,76	271	1,56	352	2,00	189	1,07	142	0,78
Riviera	46	0,46	65	0,64	66	1,63	72	1,75	2	0,05	24	0,57
Blenio	-10	-0,20	12	0,24	32	0,85	54	1,42	7	0,18	5	0,12
Leventina	-89	-0,86	-106	-1,03	38	0,56	34	0,50	106	1,56	87	1,27
Cantone	1.959	0,51	1.983	0,71	2.180	1,43	2.854	1,86	1.596	1,04	2.085	1,33

¹Popolazione residente permanente

residenze secondarie.

Il Luganese

Alcune delle particolarità di questa regione le abbiamo già evidenziate, precisando che Lugano condiziona enormemente ogni interpretazione statistica di tipo globale riferita alla regione.

Gli alloggi vuoti nella regione sono aumentati di quasi il 50%, il parco alloggi di 1360 unità (il 47,6 del totale cantonale) e la popolazione di 1'185 unità, il 59,8% del totale cantonale.

A Lugano il mercato dell'alloggio presenta degli aspetti piuttosto singolari, che dipendono in buona parte dall'attrattiva (economica, turistica, residenziale ecc) di questa città. Significativo ad esempio di alcune anomalie è il fatto che praticamente la metà degli alloggi vuoti è costituita da residenze sul modello delle "Senioren Residenzen" i cui affitti reclamizzati per un due locali vanno dai 3'000 ai 6'000 fr. mensili (con un pasto compreso) a dipendenza che sia ammobiliato o meno.

Ma anche le caratteristiche economiche della città condizionano il mercato dell'alloggio. A Lugano dominano infatti le attività di tipo terziario, in particolare del terziario superiore, i cui servizi si insediano con facilità nel tessuto urbano sottraendo spazi e superfici che altrimenti potrebbero essere destinati a scopi abitativi.

Nei comuni periferici non si notano sostanziali mutamenti nel rapporto tra alloggi vuoti e parco alloggi seppure in quasi tutti questi comuni l'incremento demografico sia evidente. Ciò è dovuto al fatto che si è registrato, parallelamente all'aumento della popolazione, un

aumento del parco alloggi. Nei comuni immediatamente prossimi alla città gli alloggi vuoti sono aumentati in modo più marcato (Viganello, Pregassona, Pambio-Noranco, Agno, Comano, Massagno, ecc.) seppure anche la popolazione sia aumentata dappertutto (ad eccezione di Viganello) così come il parco alloggi. C'è pertanto un aumento più che proporzionale del parco alloggi rispetto alla popolazione. Sempre

sulla base delle indicazioni dei responsabili locali del rilevamento molti alloggi in questi comuni sono stati ottenuti da trasformazioni e rimangono vuoti a causa degli affitti eccessivamente onerosi oppure perchè destinati alla vendita.

Il Bellinzonese

Anche nel Bellinzonese gli alloggi vuoti sono diminuiti. Il saldo ne-

La statistica sugli alloggi vuoti è interessante per l'analisi del mercato dell'abitazione. La percentuale degli alloggi vuoti sul totale del parco alloggi costituisce un indicatore sintetico della tensione presente sul mercato poiché mette in relazione la domanda con l'offerta. Generalmente si ritiene che per un buon funzionamento di questo mercato la percentuale di alloggi vuoti non debba essere inferiore al 2% (o 3% per le metropoli).

Nella pratica questo rilevamento presenta alcune difficoltà siccome è effettuato sulla base dei questionari compilati dalle cancellerie comunali che non sempre dispongono dell'esatto numero di alloggi vuoti.

Con la riserva di omissioni o di possibili errori, questa statistica è però sempre indicativa delle tendenze generali.

Che cosa si intende per alloggio vuoto?

Sono considerati appartamenti vuoti tutti gli alloggi abitabili non occupati al 1.º giugno che vengono offerti in affitto in modo durevole o messi in vendita, incluse le case unifamiliari vuote da affittare o da vendere. Sono pure da annoverare le abitazioni sfitte, ma già locate a una data ulteriore.

Alloggi non rilevati

- gli alloggi affittati per il 1.º giugno, ma che per vari motivi non erano ancora occupati il giorno dell'inchiesta
- le abitazioni libere in edifici destinati a demolizione o in via di riattazione
- gli alloggi in nuove costruzioni non ancora approvate dall'autorità competente
- gli appartamenti bloccati per motivi di costruzione o d'igiene
- le abitazioni di servizio destinate solamente ad una determinata cerchia di persone
- gli alloggi di fortuna in baracche
- gli appartamenti ammobiliati nonchè le abitazioni che per la loro posizione, il loro stato e la loro attrezzatura non possono essere affittate

Va inoltre ricordato che gli appartamenti di vacanza ammobiliati e le residenze secondarie non contano ai fini di questa inchiesta, mentre gli appartamenti di vacanza non ammobiliati sono da considerare come abitazioni sfitte unicamente se sono abitabili durante tutto l'anno

gativo (-22,8%, -43 unità) è la conseguenza di variazioni molto dissimili all'interno delle due sub-regioni.

C'è stata una riduzione molto forte in quella di Bellinzona (-39,5% ed un aumento in quella del Piano di Magadino (+80%). A prima vista i dati sembrerebbero contraddittori siccome nella sub-regione di Bellinzona la popolazione è aumentata meno della media cantonale mentre che in quella del Piano di Magadino è aumentata di cinque volte tanto ed il parco alloggi è pure aumentato in modo più marcato in quest'ultima sub-regione.

Il forte calo si registra a Bellinzona (-44%) ed a Giubiasco (-59%). Tenendo conto dell'aspetto demografico le variazioni non sono immediatamente spiegabili. Infatti a Bellinzona la popolazione è rimasta stabile ed a Giubiasco è aumentata in misura inferiore alla media cantonale. In compenso però in quest'ultimo comune l'aumento del parco alloggi è stato molto contenuto. A Bellinzona il parco alloggi è aumentato invece molto di più del tasso cantonale. Se si escludono eventuali disguidi nel rilevamento, la situazione di Bellinzona riesce difficilmente spiegabile sulla base delle sole informazioni deducibili da questa statistica.

Gli alloggi vuoti sono aumentati in particolare a Cadenazzo e ad Arbedo-Castione, comuni nei quali c'è stata una crescita demografica superiore alla media cantonale accompagnata anche da una crescita elevata del parco alloggi.

Il Mendrisiotto

In tutte le tre sub-regioni del Mendrisiotto gli alloggi vuoti sono au-

mentati, globalmente dell'89,3%. Gli aumenti sono in parte comprensibili in quanto la crescita della popolazione è stata inferiore alla media cantonale ed il parco alloggi è aumentato.

Aumenti sostanziali si sono verificati a Castel San Pietro, a Coldreio, a Morbio Inferiore ed a Vacallo, comuni dove dal punto di vista demografico non si sono registrati cambiamenti di rilievo ma è per contro stata elevata l'attività nell'edilizia abitativa.

Abbiamo voluto verificare l'aumento straordinario degli alloggi

vuoti in questi comuni, consultando i responsabili locali. Ebbene, sembra che anche qui la maggior disponibilità sia dovuta agli appartamenti trasformati oppure messi in vendita. Si tratterebbe di trasformazioni in seguito a disdette, interventi sulla struttura interna degli immobili che non sottostanno alla licenza di costruzione e che pertanto non sono rilevabili dalla statistica e nella maggioranza dei casi sfuggono addirittura al controllo dell'autorità comunale. In genere si tratta di appartamenti i cui affitti sono al di sopra delle possibilità dei potenziali interessati.

Tab. 7: Alloggi vuoti in Svizzera nel 1989

Cantoni	Parco alloggi	Alloggi vuoti	Di cui nuovi	% alloggi vuoti
Zurigo	519.993	490	98	0,094
Berna	426.129	1.228	441	0,288
Lucerna	124.789	332	122	0,266
Uri	13.781	46	12	0,333
Svitto	42.935	129	57	0,300
Obvaldo	13.085	32	6	0,244
Nidvaldo	13.107	25	17	0,190
Glarona	17.462	72	10	0,412
Zugo	32.049	54	16	0,168
Friburgo	78.869	426	263	0,540
Soletta	94.313	726	247	0,769
Basilea Città	102.596	309	39	0,301
Basilea Campagna	96.199	179	31	0,186
Sciaffusa	31.275	174	71	0,556
Appenzello Esterno	22.619	45	16	0,198
Appenzello Interno	5.232	39	22	0,745
San Gallo	174.122	658	186	0,377
Grigioni	108.724	518	159	0,476
Argovia	196.250	492	227	0,250
Turgovia	80.555	424	161	0,526
Ticino	156.579	2.085	591	1,333
Vaud	275.898	2.062	696	0,747
Vallese	145.709	1.196	414	0,820
Neuchâtel	75.280	348	107	0,462
Ginevra	179.670	707	179	0,393
Jura	27.325	186	32	0,680
Svizzera	3.054.545	12.982	4.220	0,425

La situazione in Svizzera

Il numero di alloggi vuoti è diminuito in 19 cantoni ed è aumentato in 6. Contrazioni molto forti ci sono state a Zurigo (-24,3%), Berna (-35,1%), Lucerna (-48,3%), Basilea-Città (-41,8%), San Gallo (-40,3%), Argovia (-54,2%) e Tur-

govia (-46,2%). Gli aumenti maggiori si sono invece riscontrati a Ginevra (+40,0%), in Vallese (+52,5%), e in Ticino (+35,4%).

Nel complesso la percentuale di alloggi vuoti in Svizzera è molto bassa e va sempre più assottigliandosi in conseguenza anche di un rallentamento nella costruzione di appartamenti che si con-

stata da diversi anni a questa parte. Nel 1988 ad esempio si è costruito lo stesso numero di appartamenti di quelli costruiti nel 1980.

Anche in quei cantoni in cui quest'anno il numero di alloggi vuoti è aumentato, la percentuale rispetto al parco alloggi rimane sempre bassa per non dire preoccupante.

Tabella 8: Alloggi vuoti¹, dal 1980

Regioni Sub-Regioni Comprensori	1980	1981	1982	1984	1985	1986	1987	1988	1989	tasso alloggi vuoti ²
REGIONE TRE VALLI	116	87	89	87	126	137	132	115	116	0,76
Sub-Regione Leventina	28	23	38	52	67	81	69	106	87	1,27
Compr. Alta Leventina	13	7	9	25	22	41	5	47	48	1,73
Compr. Media Leventina	-	1	9	1	1	5	17	6	2	0,08
Compr. Bassa Leventina	15	15	20	26	44	35	47	53	37	2,39
Sub-Regione Blenio	10	13	8	12	12	13	8	7	5	0,13
Compr. Alta Blenio	3	7	1	-	3	5	-	2	-	-
Compr. Media Blenio	1	6	4	10	8	7	6	5	4	0,32
Compr. Bassa Blenio	6	-	3	2	1	1	2	-	1	0,09
Sub-Regione Riviera	78	51	43	23	47	43	55	2	24	0,53
REGIONE LOCARNESE E VALLE MAGGIA	301	186	183	212	142	164	155	212	159	0,39
Sub-Regione Sp. Destra	209	141	157	181	112	126	81	140	99	0,39
Sub-Regione Gambarogno	25	5	8	13	4	2	14	8	12	0,32
Sub-Regione Verzasca	14	16	7	8	6	6	20	30	22	0,43
Compr. Verzasca Valle	-	-	-	-	-	-	-	1	4	0,39
Compr. Verzasca Piano	14	16	7	8	6	6	20	29	18	0,45
Sub-Regione Melezza	19	8	2	5	5	-	2	2	5	0,27
Compr. Centovalli	10	5	-	1	1	-	-	-	2	0,22
Compr. T. Pedemonte	9	3	2	4	4	-	2	2	3	0,32
Sub-Regione Onsernone	8	3	1	-	2	-	6	-	1	0,10
Sub-Regione V. Maggia	26	13	8	5	13	30	32	32	20	0,57
Compr. Lavizzara	1	1	2	-	1	5	2	5	7	1,16
Compr. Rovana	13	8	-	-	-	-	-	-	-	-
Compr. Fondo V. Maggia	12	4	6	5	12	25	30	27	13	0,52
REGIONE BELLINZONESE	134	43	81	81	108	118	175	188	145	0,83
Sub-Regione Bellinzona	74	27	57	46	61	74	98	162	98	0,62
Sub-Regione P. Magadino	60	16	24	35	47	44	77	26	47	2,85
REGIONE LUGANESE	2.065	1.234	1.075	769	832	729	957	932	1.383	2,27
Sub-Regione Lugano	1.709	1.015	922	661	662	557	782	820	1.279	3,04
Sub-Regione V. Lugano	170	60	42	40	53	35	31	25	28	0,32
Compr. Veduggio	142	44	30	32	33	16	13	10	9	0,24
Compr. Capriasca	28	16	12	8	20	19	17	10	17	0,38
Compr. Valcolla	-	-	-	-	-	-	1	5	2	0,29
Sub-Regione Malcantone	186	159	111	68	117	137	144	87	76	0,76
Compr. Alto Malcantone	7	9	8	7	10	32	7	6	9	0,59
Compr. Medio Malcantone	29	30	24	21	17	12	28	16	16	0,55
Compr. Basso Malcantone	150	120	79	40	90	93	109	65	51	0,93
REGIONE MENDRISIOTTO	719	415	407	291	253	198	204	149	282	1,25
Sub-Regione Chiasso	348	257	249	182	156	131	99	75	147	1,77
Sub-Regione Mendrisio	362	147	143	95	92	66	103	73	111	0,89
Sub-Regione V. Muggio	9	11	15	14	5	1	2	1	24	1,31
CANTONE	3.335	1.965	1.835	1.440	1.461	1.346	1.623	1.596	2.085	1,33

Tabella 8: Alloggi vuoti¹, dal 1980

Distretti Comuni	1980	1981	1982	1984	1985	1986	1987	1988	1989	tasso alloggi vuoti ²
Distretto di Mendrisio	654	401	393	285	242	195	174	130	266	1,33
5241 Arzo	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-
5242 Balerna	34	11	15	7	14	2	8	19	20	1,27
5243 Besazio	4	1	-	-	2	-	-	-	3	1,40
5244 Bruzella	6	4	3	2	3	-	-	-	-	-
5245 Cabbio	-	-	-	1	-	1	2	1	2	1,50
5246 Caneggio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5247 Capolago	21	4	17	9	13	4	3	5	6	2,11
5248 Casima	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5249 Castel San Pietro	-	6	6	6	2	-	-	-	22	3,32
5250 Chiasso	172	151	146	123	99	95	62	35	45	1,10
5251 Coldrerio	63	11	14	21	26	11	13	9	51	5,18
5252 Genestrerio	10	5	2	3	-	7	5	1	6	1,82
5253 Ligornetto	7	9	5	-	-	-	-	-	2	0,37
5254 Mendrisio	34	3	21	17	1	5	4	3	-	-
5255 Meride	-	-	-	-	-	-	-	-	3	1,70
5256 Monte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5257 Morbio Inferiore	68	41	39	16	10	17	22	10	49	3,39
5258 Morbio Superiore	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5259 Muggio	3	-	-	1	-	-	-	-	-	-
5260 Novazzano	13	12	5	2	5	4	4	3	-	-
5262 Rancate	6	3	1	1	2	-	-	-	-	-
5263 Riva San Vitale	39	26	26	4	7	9	31	18	16	1,53
5264 Sagno	-	1	6	4	-	-	-	-	-	-
5265 Salorino	1	3	-	2	1	2	3	2	-	-
5266 Stabio	94	51	38	29	23	21	10	13	8	0,66
5267 Tremona	3	3	-	1	1	-	-	-	-	-
5268 Vacallo	74	54	49	36	33	17	7	11	33	2,78
Distretto Lugano	2.119	1.242	1.085	767	836	723	985	947	1.397	2,21
5141 Agno	50	63	47	20	25	45	63	11	23	1,44
5142 Agra	1	1	1	1	1	-	3	3	3	1,80
5143 Aranno	-	-	-	1	-	8	2	1	-	-
5144 Arogno	-	-	2	2	-	-	18	8	9	1,86
5145 Arosio	1	2	1	-	2	14	-	-	-	-
5146 Astano	6	5	8	3	7	6	11	1	4	1,43
5147 Barbengo	3	-	-	10	19	-	8	-	-	-
5148 Bedano	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5149 Bedigliora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5150 Bidogno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5151 Bioggio	14	2	10	4	-	-	-	-	5	1,01
5153 Bironico	5	3	4	2	5	1	5	3	-	-
5154 Bissone	17	7	9	-	-	-	-	-	-	-
5155 Bogno	-	-	-	-	-	-	-	4	2	1,83
5156 Bosco Luganese	2	-	-	-	-	1	2	-	-	-
5158 Breganzona	50	48	42	2	21	14	-	9	10	0,50
5159 Breno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5160 Brusino-Arsizio	13	1	-	1	1	-	3	5	1	0,23
5161 Cademario	-	-	-	-	-	-	-	-	4	1,04
5162 Cadempino	5	25	15	4	3	1	6	7	25	6,36

Tabella 8: Alloggi vuoti¹, dal 1980

Distretti Comuni	1980	1981	1982	1984	1985	1986	1987	1988	1989	tasso alloggi vuoti ²
5163 Cadro	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5164 Cagiallo	1	4	-	2	1	-	-	-	-	-
5165 Camignolo	1	-	2	-	3	5	5	3	1	0,47
5167 Canobbio	30	18	9	21	-	1	8	1	3	0,42
5168 Carabbia	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-
5169 Carabietta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5170 Carona	17	-	-	-	6	7	3	6	7	1,53
5171 Caslano	26	28	8	8	35	36	32	39	14	0,84
5173 Certara	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5174 Cimadara	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5175 Cimo	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
5176 Comano	7	-	-	-	-	-	-	-	26	4,13
5177 Corticiasca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5178 Croglia-Castelrotto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5179 Cureggia	-	-	1	2	-	-	2	-	-	-
5180 Cureglia	1	1	3	9	-	1	6	1	1	0,24
5181 Curio	4	4	3	4	3	2	2	3	2	0,87
5182 Davesco-Soragno	20	3	5	-	-	-	-	8	8	2,31
5183 Fescoggia	6	7	7	6	8	10	5	5	5	5,10
5184 Gandria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5185 Gentilino	29	17	18	10	9	5	5	5	2	0,35
5186 Grancia	4	1	-	-	-	-	-	-	-	-
5187 Gravesano	6	2	3	1	9	4	-	-	5	1,42
5188 Iseo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5189 Lamone	16	18	5	1	3	15	28	7	8	1,26
5190 Lopagno	5	2	3	2	1	1	3	-	2	0,83
5191 Lugaggia	-	-	-	2	2	3	3	4	2	0,56
5192 Lugano	684	411	387	214	266	150	260	371	681	4,20
5193 Magliaso	12	-	-	-	11	-	-	2	2	0,33
5194 Manno	21	7	-	10	-	-	-	-	-	-
5195 Maroggia	27	2	3	3	2	3	3	-	3	0,82
5196 Massagno	91	31	8	13	12	24	27	22	47	1,63
5197 Melano	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5198 Melide	49	10	18	10	8	20	37	28	9	0,89
5199 Mezzovico-Vira	31	7	8	-	-	-	1	-	-	-
5200 Migliaglia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5201 Montagnola	22	20	9	7	4	5	-	-	-	-
5202 Monteggio	5	4	3	1	1	-	-	-	3	0,63
5203 Morcote	-	-	-	-	-	5	6	6	5	0,73
5204 Mugena	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5205 Muzzano	4	-	-	-	-	-	2	-	-	-
5206 Neggio	2	-	3	3	1	1	4	-	-	-
5207 Novaggio	-	5	2	1	-	-	7	7	-	-
5208 Origlio	-	-	7	-	-	3	-	1	1	0,24
5209 Pambio Noranco	2	2	1	-	2	3	1	-	25	15,92
5210 Paradiso	262	283	237	244	179	178	248	252	224	9,77
5211 Pazzallo	96	34	54	34	30	32	31	30	45	7,85
5212 Ponte Capriasca	3	-	1	-	5	-	-	-	3	0,64
5213 Ponte Tresa	39	26	11	5	18	10	8	13	7	1,55
5214 Porza	11	3	11	11	8	7	14	10	6	1,11

Tabella 8: Alloggi vuoti¹, dal 1980

Distretti Comuni	1980	1981	1982	1984	1985	1986	1987	1988	1989	tasso alloggi vuoti ²
5215 Pregassona	124	54	27	22	34	20	22	8	37	1,36
5216 Pura	10	9	8	6	4	2	5	1	1	0,16
5217 Rivera	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5218 Roveredo Capriasca	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5219 Rovio	2	4	-	-	8	-	6	6	3	0,70
5220 Sala Capriasca	6	4	-	-	3	2	4	3	2	0,33
5221 Savosa	23	4	22	15	25	17	18	9	12	1,42
5222 Sessa	4	3	-	6	2	2	3	4	6	2,13
5223 Siginino	4	1	1	-	-	-	-	-	-	-
5224 Sonvico	11	2	-	-	-	1	6	2	-	-
5225 Sorengo	11	-	-	10	-	-	-	-	-	-
5226 Tesserete	-	4	-	-	3	3	-	-	4	0,71
5227 Torricella-Taverne	63	18	8	11	9	-	-	-	1	0,11
5228 Vaglio	-	-	1	2	2	-	-	-	1	0,44
5229 Valcolla	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-
5230 Vernate	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5231 Vezia	16	6	18	2	26	17	23	4	8	1,20
5232 Vezio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5233 Vico Morcote	2	3	3	7	5	7	1	10	22	7,10
5234 Viganello	123	20	26	14	-	28	23	23	65	2,21
5235 Villa Luganese	-	-	-	-	3	3	1	-	2	1,33
Distretto Locarno	277	174	175	208	135	136	127	183	144	0,39
5091 Ascona	17	15	22	30	14	16	15	32	3	-7
5092 Auressio	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1,39
5093 Berzona	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5094 Borgnone	1	2	-	-	1	-	-	-	2	1,49
5095 Brione Verzasca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5096 Brione s/Minusio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5097 Brissago	46	55	46	18	43	12	4	-	6	0,28
5098 Caviano	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5099 Cavigliano	-	-	-	-	-	-	-	-	2	0,88
5100 Comologno	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5101 Contone	2	1	-	1	6	2	4	3	5	2,63
5102 Corippo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5103 Crana	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
5104 Cugnasco	-	-	-	1	-	-	10	5	3	0,64
5105 Frasco	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5106 Gerra Gambarogno	1	-	-	-	-	-	-	6	7	1,43
5107 Gerra Verzasca	4	8	-	1	1	-	2	7	-	-
5108 Gordola	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5109 Gresso	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5110 Indemini	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5111 Intragna	9	3	-	1	-	-	-	-	-	-
5112 Lavertezzo	6	2	4	-	-	3	5	5	11	2,25
5113 Locarno	77	36	35	76	14	43	21	32	52	0,68
5114 Loco	2	3	-	-	2	-	6	-	-	-
5115 Losone	38	10	-	-	-	1	-	-	-	-
5116 Magadino	16	4	5	8	3	-	-	1	3	0,38
5117 Mergoscia	-	-	-	-	-	-	-	1	2	0,66

Tabella 8: Alloggi vuoti¹, dal 1980

Distretti Comuni	1980	1981	1982	1984	1985	1986	1987	1988	1989	tasso alloggi vuoti ²
5008 Gudo	-	1	1	1	2	2	5	-	-	-
5009 Isole	7	3	2	5	4	5	1	1	-	-
5010 Lumino	2	3	4	4	3	4	2	4	5	1,13
5011 Medeglia	4	3	2	3	3	4	1	3	2	0,96
5012 Moleno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5013 Monte Carasso	-	-	2	-	-	-	-	-	1	0,11
5014 Pianezzo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5015 Preonzo	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-
5016 Robasacco	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1,27
5017 Sant'Antonino	46	13	14	17	29	11	14	5	9	1,63
5018 Sant'Antonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5019 Sementina	1	-	-	-	-	-	2	10	9	1,02
Distretto Riviera	76	50	43	22	47	43	55	2	24	0,57
5281 Biasca	68	45	37	22	47	41	48	-	19	0,84
5282 Claro	-	-	3	-	-	1	3	-	-	-
5283 Cresciano	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5284 Iragna	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
5285 Lodrino	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5286 Osogna	4	5	2	-	-	-	4	2	5	1,56
Distretto Blenio	10	13	8	12	12	13	8	7	5	0,13
5031 Aquila	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
5032 Campo Blenio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5033 Castro	-	2	2	2	-	2	1	2	-	-
5034 Corzonese	-	2	1	5	4	2	3	3	3	1,18
5035 Dongio	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,44
5036 Ghirone	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-
5037 Largario	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5038 Leontica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5039 Lottigna	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-
5040 Ludiano	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,65
5041 Malvaglia	6	-	3	2	-	-	2	-	-	-
5042 Marolta	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
5043 Olivone	1	3	-	-	3	-	-	2	-	-
5044 Ponto Valentino	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-
5045 Prugiasco	1	2	1	1	2	1	1	-	-	-
5046 Semione	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-
5047 Torre	2	4	1	-	-	1	-	-	-	-
Distretto Leventina	28	23	38	52	67	81	69	106	87	1,27
5061 Airolo	-	-	-	20	18	34	-	44	38	3,31
5062 Anzonico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5063 Bedretto	-	-	6	-	-	-	-	2	5	3,88
5064 Bodio	11	14	15	17	32	31	40	30	23	3,75
5065 Calonico	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
5066 Calpiogna	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-
5067 Campello	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5068 Cavagnago	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5069 Chiggiogna	-	-	-	-	-	3	5	2	2	1,00

Tabella 8: Alloggi vuoti¹, dal 1980

Distretti Comuni	1980	1981	1982	1984	1985	1986	1987	1988	1989	tasso alloggi vuoti ²
5070 Chironico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5071 Dalpe	13	7	1	-	-	-	-	1	1	0,37
5072 Faido	-	-	3	-	-	-	12	4	-	-
5073 Giornico	-	-	4	8	11	3	5	23	14	2,87
5074 Mairengo	-	-	5	1	-	2	-	-	-	-
5075 Osco	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5076 Personico	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5077 Pollegio	3	1	1	1	1	1	2	-	-	-
5078 Prato Leventina	-	-	2	2	2	-	-	-	-	-
5079 Quinto	-	-	-	3	2	7	5	-	4	0,44
5080 Rossura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5081 Sobrio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Riepilogo distretti										
Mendrisio	654	401	393	285	242	195	174	130	266	1,33
Lugano	2.119	1.242	1.085	767	836	723	985	947	1.397	2,21
Locarno	277	174	175	208	135	136	127	183	144	0,39
Vallemaggia	26	13	8	5	13	30	32	32	20	0,57
Bellinzona	145	49	85	89	109	125	173	189	142	0,79
Riviera	76	50	43	22	47	43	55	2	24	0,57
Blenio	10	13	8	12	12	13	8	7	5	0,13
Leventina	28	23	38	52	67	81	69	106	87	1,27
Cantone	3.335	1.965	1.835	1.440	1.461	1.346	1.623	1.596	2.085	1,33

¹ Fino al 1982 la data di rilevamento è il 1. dicembre; dal 1984 il 1. giugno. Nel 1983 la statistica non è stata effettuata

² Percentuale degli alloggi vuoti 1989 rispetto al parco alloggi al 31.12.1988

Fonte: Ufficio federale dell'industria, delle arti e mestieri e del lavoro, Divisione della statistica sociale, Dipartimento dell'economia pubblica, Berna