

Gli edifici monofamiliari sotto la lente

evidentemente anche il risultato globale. In forte crescita risultano pure la Capriasca e l'Alto Malcantone (occorre tuttavia tener presente l'osservazione fatta per il Locarnese a proposito di valori assoluti modesti).

Previsioni: conferma della tendenza

I lavori progettati per il 1994 sono diminuiti complessivamente del 3,3% rispetto al 1993. Confrontato con il dato globale della Svizzera (+2,9%) esso non appare molto incoraggiante, ma se lo confrontiamo con le differenze 1993-92 e 1992-91 notiamo che la flessione continua a decrescere.

Responsabili di questa situazione, contrariamente a quanto successo nel 1993, sono i lavori privati, la cui diminuzione è del 9,5% (la diminuzione precedente fu del 4,5%); essa è dovuta ancora al settore dell'industria e dei servizi, le cui previsioni sono pesanti: -45%. Nel settore degli alloggi troviamo invece conferma del cambiamento di tendenza, con un aumento dei progetti del 2,2%.

I progetti per i lavori pubblici aumentano invece dell'8,4%. Questi dati, associati al tasso di realizzazione (vedi sopra), permettono di intravedere la possibile ripresa dell'edilizia abitativa e confermano il ruolo importante degli investimenti pubblici. ■

Ermete Gauro, USTAT

Come abbiamo più volte sottolineato, il nuovo rilevamento, basato sulle "domande di costruzione", dovrebbe offrirci un quadro statistico molto più completo e più attendibile, a condizione che il modulo sia debitamente compilato. Purtroppo questa prima esperienza, iniziata nel 1993, non ci ha permesso di raccogliere tutte le informazioni necessarie, per cui non possiamo presentare una radiografia dettagliata del settore delle costruzioni, così come avremmo sperato.

Qualsiasi statistica, pur poggiando su solide basi legali che obbligano gli interpellati a fornire, in modo veritiero, tutte le informazioni richieste, dipende essenzialmente dalla convinzione che i fornitori di dati (in questo caso i progettisti, che compilano il modulo "domanda di costruzione", e le Cancellerie comunali, che ne verificano l'attendibilità e la completezza) hanno sull'utilità della statistica prodotta. E' purtroppo difficile fornire la prova esaustiva di questa utilità con un materiale incompleto come quello a nostra disposizione. Ciononostante, per segmenti particolari di mercato per i quali la compilazione del modulo è più semplice, disponiamo di informazioni relativamente complete che ci permettono di fornire un esempio, sia pur riduttivo, delle possibilità di analisi statistica esistenti. Per questo motivo abbiamo scelto di presentare la situazione delle case monofamiliari, un settore interessante ed importante, sperando che ciò possa stimolare i fornitori di dati alla collaborazione e li convinca ad allestire nel modo più completo possibile i moduli, indicando tutte le informazioni richieste.

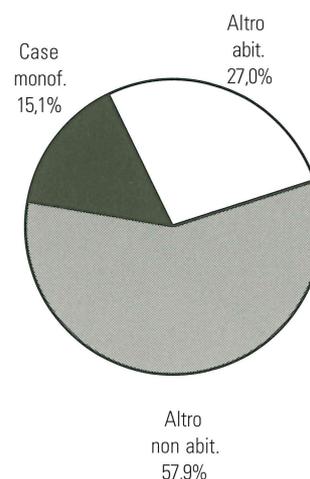
Le case monofamiliari nell'insieme dell'attività edile

Su un valore complessivo di costruzioni realizzate in Ticino nel 1993 di 1,79 mia di fr., la parte dell'edilizia abitativa è di 754 mio (il 42,1%). Le case monofamiliari, con 270 mio di fr., rappresentano il 15% del valore globale ed il 35,8% di quello relativo all'edilizia abitativa. Questo segmento di mercato assorbe quindi un po' più di un terzo degli investimenti effettuati nel mercato dell'alloggio.

Case nuove e trasformazioni

Il nuovo rilevamento ci permette di abbinare al valore anche il numero di casi (nell'esempio in questione si tratta di case). Esso ci permette inoltre di distinguere le case di nuova costru-

Grafico 2 Proporzioni dell'edilizia abitativa e delle case monofamiliari nel settore



Tab. 1 Numero di case monofamiliari nuove e trasformate, costruite nel 1993, per regioni

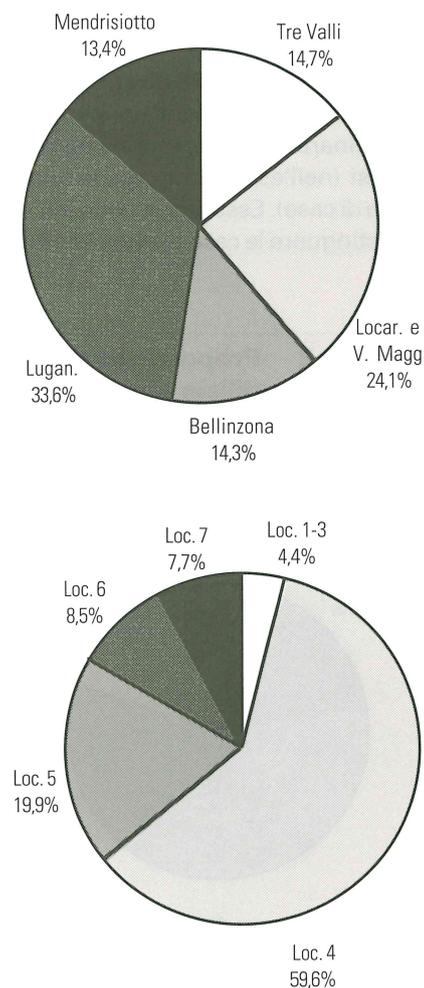
Cantone	Case monofamiliari nuove				Case monofamiliari trasformate				Totale			
	Casi	%	Valore in fr.	%	Casi	%	Valore in fr.	%	Casi	%	Valore in fr.	%
	737	50,6	182.532.197	67,6	720	49,4	87.450.416	32,4	1.457	100,0	269.982.613	100,0
Tre Valli	100	43,1	21.936.305	58,0	132	56,9	15.873.631	42,0	232	100,0	37.809.936	100,0
Locarnese e V. Maggia	191	47,4	45.221.571	67,5	212	52,6	21.781.790	32,5	403	100,0	67.003.361	100,0
Bellinzonese	77	52,0	19.929.665	72,8	71	48,0	7.463.734	27,2	148	100,0	27.393.399	100,0
Luganese	250	51,9	67.862.075	68,6	232	48,1	31.087.303	31,4	482	100,0	98.949.378	100,0
Mendrisiotto	119	62,0	27.582.581	71,0	73	38,0	11.243.958	29,0	192	100,0	38.826.539	100,0

zione da quelle riattate, trasformate o ampliate, una distinzione fondamentale non solo dal profilo dell'analisi dei costi, che sono evidentemente diversi. La tab. 1 ci mostra che, contrariamente a quanto si dice sulla poca

propensione dei ticinesi alla riattazione di stabili, nel caso specifico delle case monofamiliari questa attività ha rappresentato per il 1993 il 49,4% degli oggetti ed il 32,4% del valore.

getti inoltrati, di quelli approvati, dei cantieri aperti e di quelli chiusi. Ognuna di queste fasi ha un proprio interesse. Non vogliamo addentrarci, in questa breve presentazione, in aspetti troppo tecnici. Diciamo semplicemente che, per le case monofamiliari, ci interessiamo, per il momento, al valore complessivo di quelle concluse nel 1993. Ciò significa che verranno prese in considerazione le case il cui cantiere è stato chiuso tra il 1.1.1993 ed il 31.12.1993, indipendentemente dal fatto che l'inizio dei lavori sia avvenuto nel 1993 o prima. Ciò significa pure che non consideriamo invece quelle case che, per essendo in costruzione nell'anno che ci interessa, non sono ancora ultimate.

Grafico 3 Proporzioni di case monofamiliari nuove, ultimate nel 1993, per regione e numero di locali



Le case monofamiliari nuove

La nostra analisi si limiterà ora alle case costruite "ex novo", per fornire un esempio di realtà relativamente omogenea e più facilmente comprensibile anche ai non specialisti.

Mentre la statistica tradizionale sul valore delle costruzioni ci informava solo su quanto è stato realizzato o progettato in un determinato anno, ripartendo nei vari anni il valore delle costruzioni la cui realizzazione dura più di un anno, il nuovo strumento ci permette anche di interessarci al valore complessivo dei singoli progetti, nelle varie fasi in cui si trovano.

E' così possibile analizzare il numero e il valore complessivo dei pro-

Valori e Regioni

Nel nuovo modulo di domanda di costruzione è prevista la distinzione tra i costi della costruzione vera e pro-

Grafico 4 Numero di case monofamiliari nuove, ultimate nel 1993, per gruppi di valore (costo complessivo delle costruzioni in 1000 fr.)

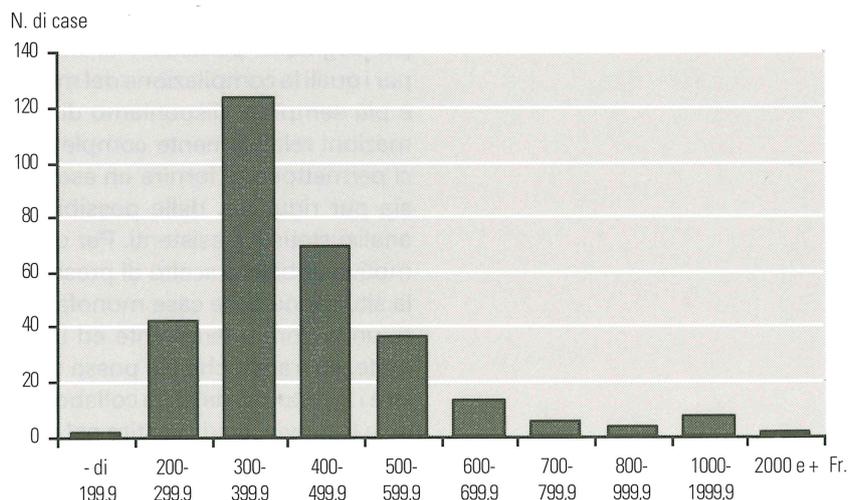


Grafico 5 Numero di case monofamiliari nuove ultimate nel 1993, per gruppi di volume (m³) dell'edificio

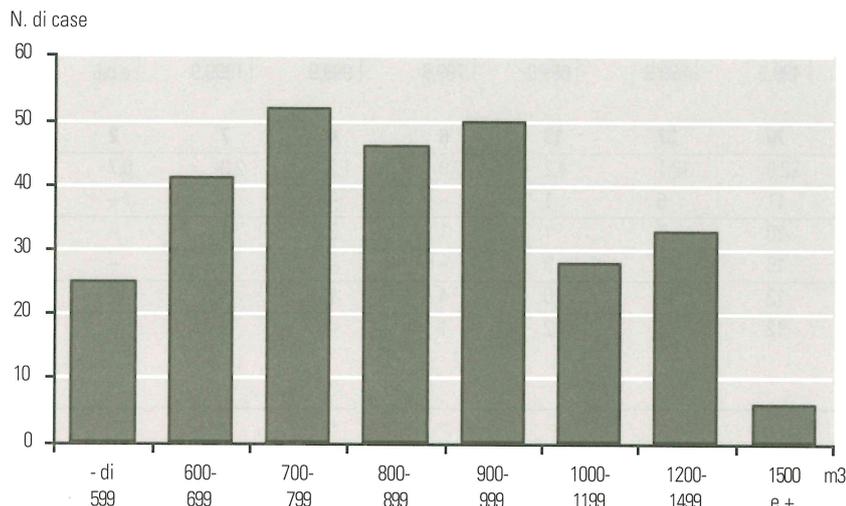


Grafico 6 Numero di case monofamiliari nuove ultimate nel 1993, per gruppi di superficie (m²) dell'edificio

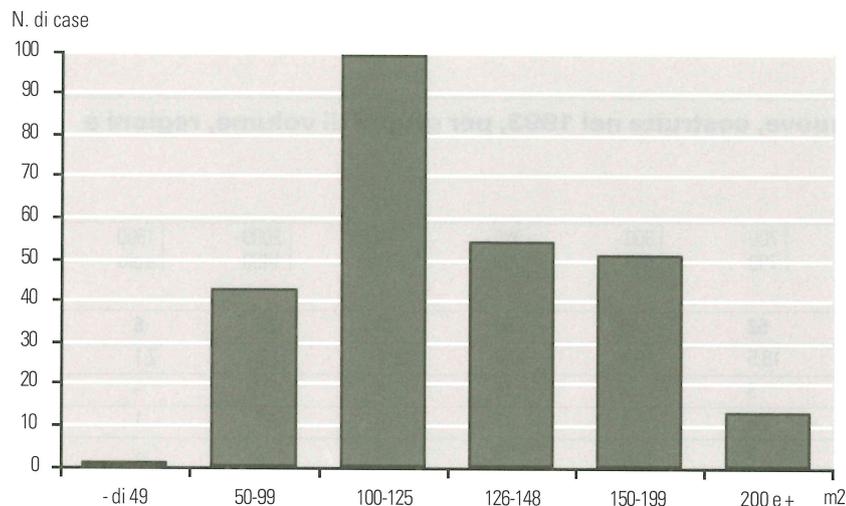
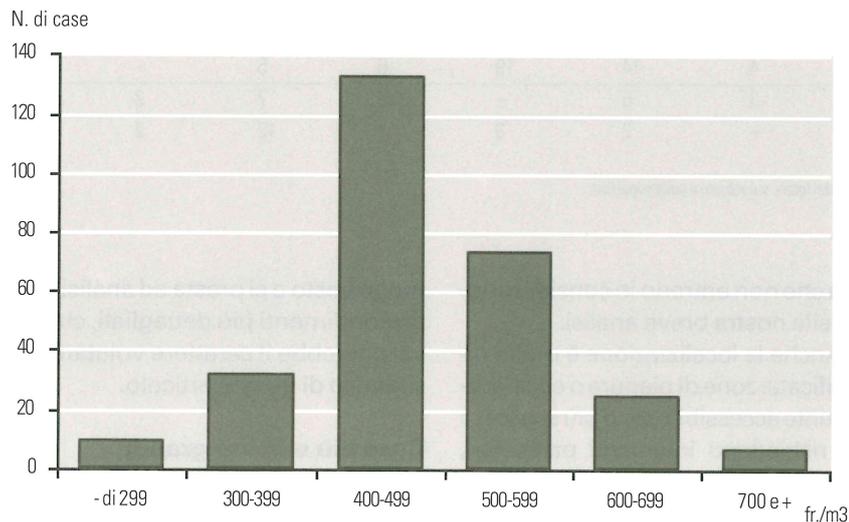


Grafico 7 Numero di case monofamiliari nuove ultimate nel 1993, per gruppi di costi unitari (fr. al m³)



pria (interrata e fuoriterza) e quelli di sistemazione esterna; il fatto però che molte domande siano state allestite precedentemente all'entrata in vigore della nuova legge, quindi con il vecchio modulo (che non prevedeva questa distinzione), e che in altri casi le informazioni raccolte sono incomplete, non ci permette questa distinzione. Il valore indicato corrisponde quindi ai costi complessivi, esclusi naturalmente il costo del terreno e quello della progettazione.

Nel 1993 sono state portate a termine 311 case monofamiliari, per 307 delle quali conosciamo il costo, che sommato dà un valore complessivo di 137 mio di fr.. Il costo medio cantonale risulta di 447'000 fr., con un minimo di 391'000 fr. per le Tre Valli ed un massimo di 515'000 fr. per il Luganese. Questa importante differenza può essere dovuta alla diversa tipologia delle costruzioni, ipotizzando nel Luganese una maggiore incidenza delle case di lusso.

Quest'ultima è anche la regione con il maggior numero di case costruite (103, il 33,5%) ed il maggior valore complessivo (più di 53 milioni di fr., il 38,7% del totale).

Dietro al Luganese troviamo il Locarnese, con 74 case pari a 30 milioni; seguono le Tre Valli, il Bellinzonese e il Mendrisioto con situazioni molto simili: un numero di case tra le 40 e le 45 e valori attorno ai 17 milioni di fr.

Case più o meno care

Il grafico 4 mette in evidenza la notevole variazione di valori, con estremi che si situano al di sotto dei 200'000 fr. ed al di sopra dei 2 milioni di fr..

A livello regionale notiamo l'assenza delle regioni Tre Valli e del Bellinzonese nelle categorie di valori superiori ai 700'000 fr., mentre per le altre regioni troviamo casi in quasi tutte le categorie.

Queste differenze di costi stanno ad indicare che il termine casa monofamiliare racchiude costruzioni di tipo molto diverso: ville lussuose, destinate verosimilmente anche a residenze secondarie (che troviamo numerose soprattutto nelle aree del Locarnese e del Luganese), abitazioni più o meno tradizionali destinate ad uso

Tab. 2 Numero di case unifamiliari nuove, costruite nel 1993, per gruppi di valore, regioni e numero di locali

	Meno di 199,9	200 - 299,9	300 - 399,9	400 - 499,9	500 - 599,9	600 - 699,9	700 - 799,9	800 - 999,9	1000 - 1999,9	2000 e più	Tot. ¹
Cantone	2	42	124	70	37	13	6	4	7	2	307
Valore %	0,7	13,7	40,4	22,8	12,1	4,2	2,0	1,3	2,3	0,7	100,0
Tre Valli	–	3	25	11	5	1	–	–	–	–	45
Locar. e V. Maggia	1	5	37	20	5	1	1	3	1	–	74
Bellinzonese	–	3	20	15	3	3	–	–	–	–	44
Luganese	–	24	31	12	19	6	4	1	4	2	103
Mendrisiotto	1	7	11	12	5	2	1	–	2	–	41
Locali											
1	1	–	–	1	–	–	–	–	–	–	2
2	–	–	1	–	–	–	–	–	–	2	3
3	–	1	4	1	1	–	–	–	–	–	7
4	–	34	74	34	17	2	1	–	–	–	162
5	–	1	23	15	10	3	2	–	–	–	54
6	1	–	7	3	3	4	1	2	2	–	23
7	–	1	1	6	5	1	2	2	3	–	21

¹ I totali non corrispondono perchè non disponiamo di dati completi sul numero dei locali, sul volume e sulla superficie

Tab. 3 Numero di case unifamiliari nuove, costruite nel 1993, per gruppi di volume, regioni e numero di locali

	Meno di 599	600 - 699	700 - 799	800 - 899	900 - 999	1000 - 1199	2000 - 1499	1500 e più	Tot. ¹
Cantone	25	41	52	46	50	28	33	6	281
Valore %	8,9	14,6	18,5	16,4	17,8	10,0	11,7	2,1	100,0
Tre Valli	3	2	3	8	16	6	2	–	40
Locar. e V. Maggia	6	12	28	4	7	3	11	1	72
Bellinzonese	1	10	7	4	13	4	2	–	41
Luganese	13	16	10	12	12	8	12	4	87
Mendrisiotto	2	1	4	18	2	7	6	1	41
Locali									
1	1	–	–	1	–	–	–	–	2
2	1	–	–	–	–	–	–	2	3
3	3	–	2	–	–	–	1	–	6
4	17	32	40	20	26	15	5	–	155
5	–	4	4	14	19	6	5	–	52
6	–	1	3	6	–	3	7	2	22
7	–	1	–	2	3	1	12	2	21

¹ I totali non corrispondono perchè non disponiamo di dati completi sul numero dei locali, sul volume e sulla superficie

primario, piccole residenze secondarie. A proposito di residenze secondarie, occorre precisare che molte di esse sono il risultato di opere di trasformazione, che interessano soprattutto determinate zone come per esempio le valli (Valle Maggia, Val Verzasca, Valli del Luganese, ecc.) o il Malcanto-

ne, e che non entrano in considerazione nella nostra breve analisi.

Anche la localizzazione è molto diversificata: zone di pianura o collina facilmente accessibili, zone più scoscese che richiedono interventi particolari, che incidono notevolmente sui costi.

Vediamo quindi che il campo è

molto vasto e si presta ad analisi d'approfondimenti più dettagliati, che tralicherebbe il carattere volutamente sintetico di questo articolo.

Case più o meno grandi

Gli indicatori della grandezza sono tre: il volume, la superficie e il numero

Tab. 4 Numero di case unifamiliari nuove, costruite nel 1993, per gruppi di superficie, regioni e numero di locali

	Meno di 49	50 - 99	100 - 125	126 - 149	150 - 199	200 e più	Tot. ¹
Cantone	1	43	99	54	51	13	261
Valore %	0,4	16,5	37,9	20,7	19,5	5,0	100,0
Tre Valli	—	4	7	12	12	1	36
Locar. e V. Maggia	—	11	43	9	6	4	73
Bellinzonese	—	10	16	7	2	—	35
Luganese	1	17	20	14	24	6	82
Mendrisiotto	—	1	13	12	7	2	35
Locali							
1	—	1	—	—	1	—	2
2	1	2	—	—	—	—	3
3	—	5	2	—	—	—	7
4	—	30	77	30	14	1	152
5	—	2	14	12	21	4	53
6	—	3	4	6	8	2	23
7	—	—	1	6	7	6	20

¹ I totali non corrispondono perchè non disponiamo di dati completi sul numero dei locali, sul volume e sulla superficie

Tab. 5 Numero di case unifamiliari nuove, costruite nel 1993, per gruppi di franchi al m³, regioni e numero di locali

	Meno di 299	300 - 399	400 - 499	500 - 599	600 - 699	700 e più	Tot. ¹
Cantone	10	32	133	74	25	7	281
Valore %	3,6	11,4	47,3	26,3	8,9	2,5	100,0
Tre Valli	1	7	22	7	1	2	40
Locar. e V. Maggia	2	6	43	9	11	1	72
Bellinzonese	—	3	25	10	2	1	41
Luganese	—	14	24	36	10	3	87
Mendrisiotto	7	2	19	12	1	—	41
Locali							
1	—	1	—	1	—	—	2
2	—	—	1	—	1	1	3
3	—	—	1	3	2	—	6
4	7	22	78	34	13	1	155
5	—	2	28	19	3	—	52
6	3	1	9	6	3	—	22
7	—	6	6	4	3	2	21

¹ I totali non corrispondono perchè non disponiamo di dati completi sul numero dei locali, sul volume e sulla superficie

di locali. Per quanto riguarda il primo, non disponiamo delle informazioni dettagliate (costruzione principale - parte interrata e fuori terra -, box o garage) previste nel modulo di domanda, per cui i dati riportati si riferiscono ai valori indicati globalmente sulle domande. Per la seconda si intende la

superficie complessiva della parte abitabile della casa: nel caso di case su più piani è la somma delle superfici abitabili dei singoli piani. Il numero di locali è un indicatore relativo, nel senso che va rapportato alla superficie, in quanto una casa può avere solo 3 locali, ma di grandi dimensioni, o viceversa dispor-

re di 5 locali di piccola dimensione.

Il numero di casi considerati (281 per il volume, 261 per la superficie) è inferiore al totale delle case monofamiliari concluse nel 1993 (311), perchè non è stato possibile ottenere l'informazione per tutte le case.

Il fatto che la maggioranza relativa delle case (37,9%) si trovi nella categoria di superficie compresa tra i 100 e i 125 m² non è probabilmente casuale: è infatti una grandezza delle abitazioni tradizionalmente familiari. Le categorie di superficie minore caratterizzano più probabilmente soprattutto case destinate a residenza secondaria.

Con questa analisi abbiamo voluto solo abbozzare alcuni temi; rimangono aperte le risposte a molte domande: che relazione tra zone pianificatorie e costruzioni di abitazioni monofamiliari? esistono criteri identificabili nella localizzazione delle case in relazione al loro costo ed al loro volume? quale è la proporzione di case monofamiliari riattate, e quale le loro caratteristiche?

A queste domande sarà possibile rispondere con analisi specifiche, ma solo se si avranno a disposizione le informazioni necessarie. Ed è in questo passaggio - lo ripetiamo a costo di risultare noiosi - che si giocano i destini di un possibile vero arricchimento della conoscenza statistica di questo importante segmento della nostra economia come del nostro territorio. Abbiamo fiducia che tutti i "giocatori" di questa "partita" facciano al meglio la loro parte. ■