



Ufficio di statistica  
Stabile Torretta  
CH-6501 Bellinzona

Tel. +41 (0)91 814 64 16 dfe-ustat.cds@ti.ch  
Fax +41 (0)91 814 64 19 www.ti.ch/ustat

Bellinzona, 16 marzo 2006

## Domande di costruzione: IV. trimestre e anno 2005, Ticino

# Un 2005 da record che chiude in frenata

Nonostante la leggera diminuzione (rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente) del valore complessivo delle domande di costruzione presentate nel 4. trimestre, il 2005 si chiude con una significativa progressione rispetto al 2004. Sull'arco dell'anno la crescita è sostanziata dalle domande relative all'edilizia non abitativa ed alla costruzione di case plurifamigliari, mentre rimangono stabili quelle concernenti le case monofamigliari.

Nel 4. trimestre 2005 il valore complessivo delle domande di costruzione inoltrate in Ticino, con una cifra pari a 601.597 mio di franchi, fa registrare una lieve diminuzione (-6,7%)

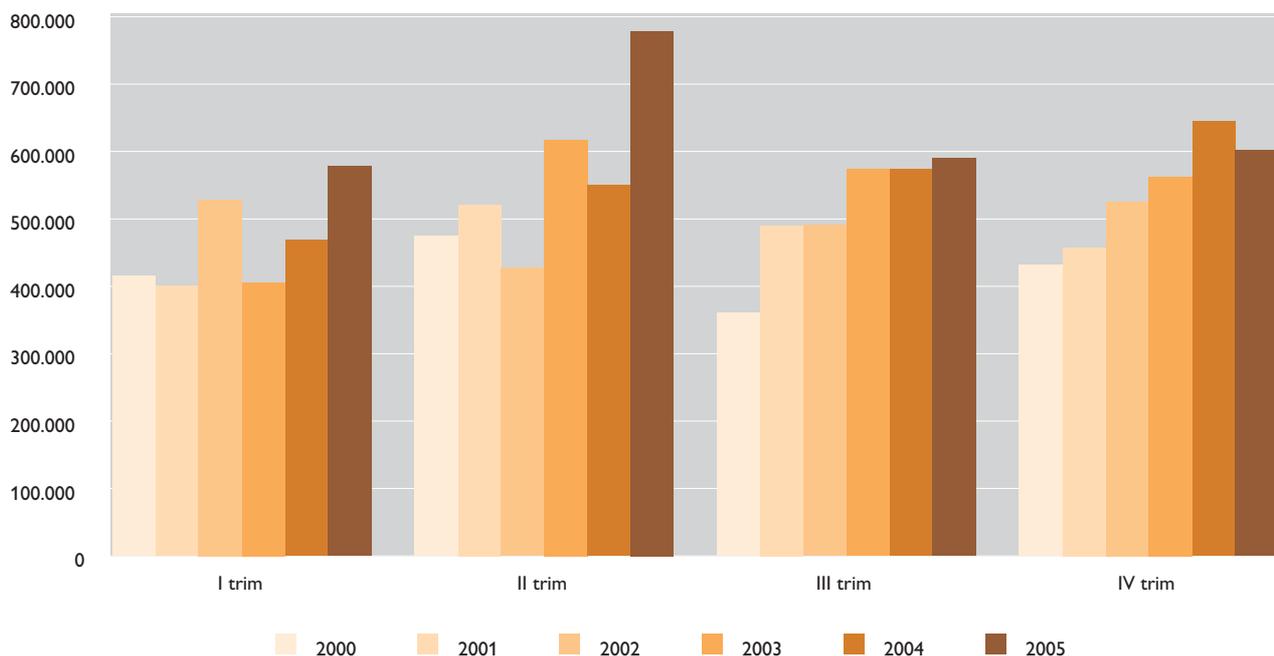
rispetto allo stesso trimestre del 2004. Si conferma pertanto quel movimento di assestamento che si era delineato nel 3. trimestre (+3,0%) e che a sua volta interveniva dopo un 1. semestre contraddistinto da una crescita record (vedi figura 1).

Perfettamente identico, nel 4. trimestre, risulta il calo registrato dai lavori il cui costo preventivato è superiore ai 100.000 fr. (-6,7%). A sua volta esso è il risultato degli aggiustamenti verso il basso verificatosi sia nel comparto abitativo (-7,4% rispetto al terzo trimestre del 2004), sia in quello non abitativo (-4,6%). All'interno dell'edilizia abitativa la diminuzione tocca specialmente le domande relative alle case monofamiliari (-19,9%) mentre sono stabili

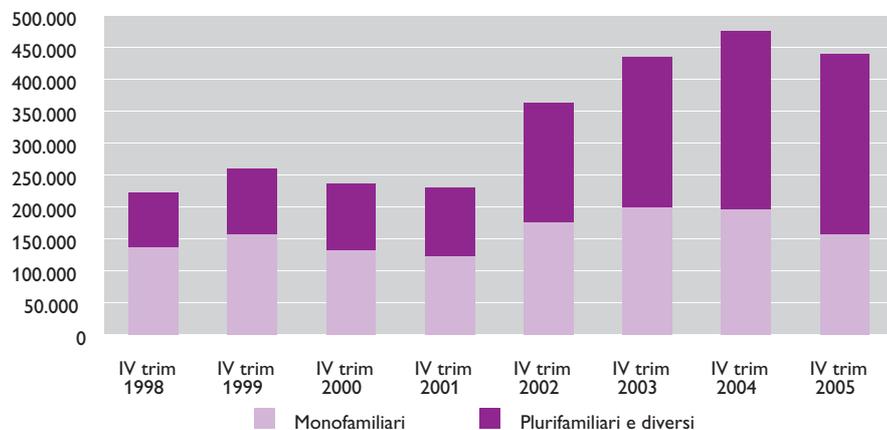
(+1,2%) quelle concernenti le case plurifamiliari (vedi figure 2a e 2b).

La diminuzione del valore per l'insieme delle domande di costruzione si concentra nel mese di novembre (-24,0%), è più contenuta in dicembre (-7,9%), mentre in ottobre si segnala ancora una significativa crescita (+27,7%) rispetto al medesimo mese dell'anno precedente. In ottobre la forte crescita delle domande relative all'edilizia abitativa (+57,6%) compensa ampiamente la diminuzione (-31,9%) di quelle riguardanti l'edilizia non abitativa. In novembre la pur significativa crescita (+106,8%) per l'edilizia non abitativa non è sufficiente (anche perché in termini assoluti essa rappresenta solo il 30% ca. del volume

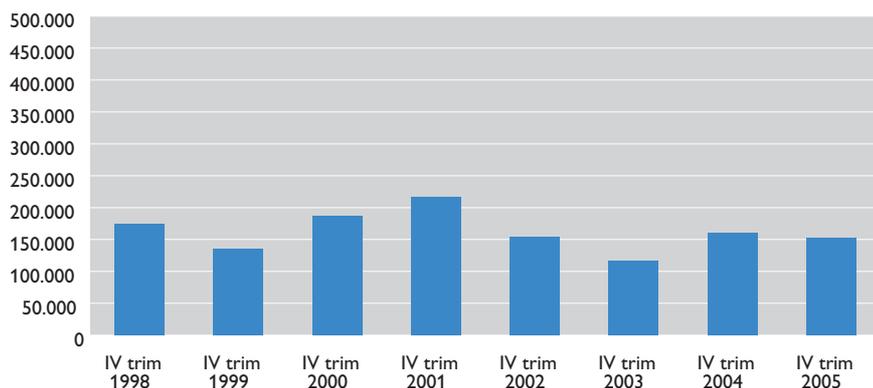
**Fig. 1: Valore (in 1.000 fr.) delle domande di costruzione inoltrate, per trimestre, dal 2000**



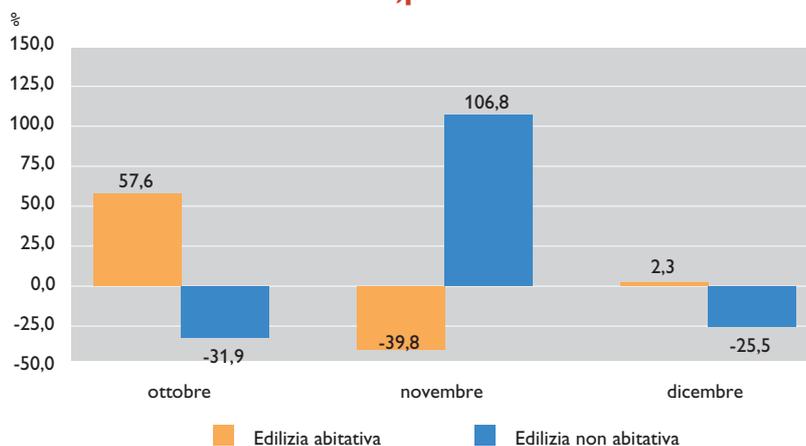
**Fig.2a: Valore (in 1.000 fr.) delle domande di costruzione inoltrate nell'edilizia abitativa, nel IV. trimestre, dal 1998**



**Fig.2b: Valore (in 1.000 fr.) delle domande di costruzione inoltrate nell'edilizia non abitativa, nel IV. trimestre, dal 1998**



**Fig.3: Variazione (in %<sup>1</sup>) del valore delle domande di costruzione inoltrate nel IV. trimestre, per mese**



complessivo delle domande di costruzione) per controbilanciare la diminuzione (-39,8%) nel comparto abitativo. In dicembre, infine, tornano a regredire le domande per il comparto non abitativo (-25,5%), mentre sono stabili (+2,3%) quelle del comparto abitativo (vedi figura 3).

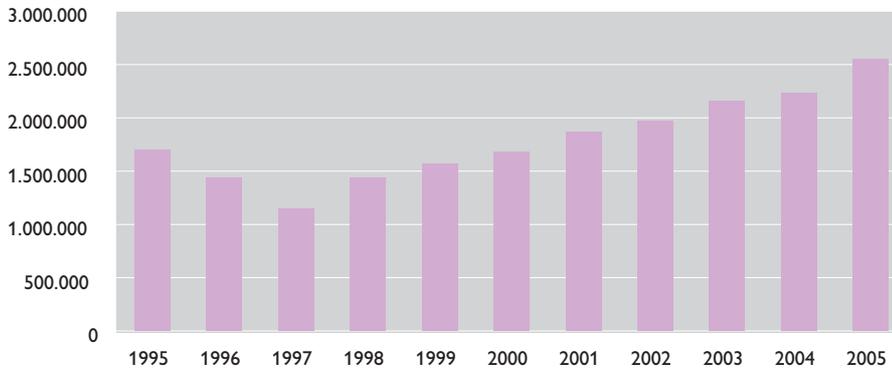
La disponibilità dei dati relativi al 4. trimestre consente di stilare un primo bilancio sull'andamento delle domande di costruzione durante l'intero anno 2005.

Come illustra la figura 4, nel 2005 è continuato, con un significativo +14,0%, il trend di crescita del valore complessivo delle domande di costruzione presentate in Ticino durante un anno, che si era avviato nel 1997. Da un importo globale di 1,1 miliardi del 1997 si è così giunti a superare i 2,5 miliardi nell'anno appena trascorso.

Se tuttavia si esamina l'evoluzione nel corso dell'anno, ci si accorge che la crescita è stata particolarmente sostenuta (da record, come si è già detto) durante i primi due trimestri dell'anno (rispetto agli stessi periodi dell'anno precedente), è stata quasi impercettibile nel 3. trimestre ed si è tramutata in leggera flessione con il 4. trimestre. Flessione che si è concretizzata negli ultimi due mesi dell'anno, mentre ottobre era stato ancora positivo. È questo un percorso annuale singolarmente analogo a quello che abbiamo constatato per le transazioni immobiliari (vedi comunicato N. 2006.08 del 3 marzo scorso). Due diversi indicatori convergono dunque nell'annunciare per il mercato immobiliare ticinese lo stesso fenomeno: il culmine di un ciclo ormai quasi decennale improntato alla crescita regolare ed abbastanza sostenuta. Come si precisa nella sottostante nota metodologica, l'indicatore ora preso in considerazione – l'evoluzione delle domande di costruzione presentate – non riflette immediatamente l'andamento del settore edile in Ticino, bensì esprime l'intenzione di costruire da parte degli operatori economici, in qualche modo quindi dice anche della "riserva di lavoro" e delle prospettive per il settore nel prossimo paio d'anni. Da questo punto di vista prevale quindi l'indicazione di ottimismo fornita dal dato complessivo per il 2005 – ancora in sensibile crescita rispetto al 2004

<sup>1</sup>Rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

**Fig. 4: Valore (in 1.000 fr.) delle domande di costruzione inoltrate, in Ticino, dal 1995**



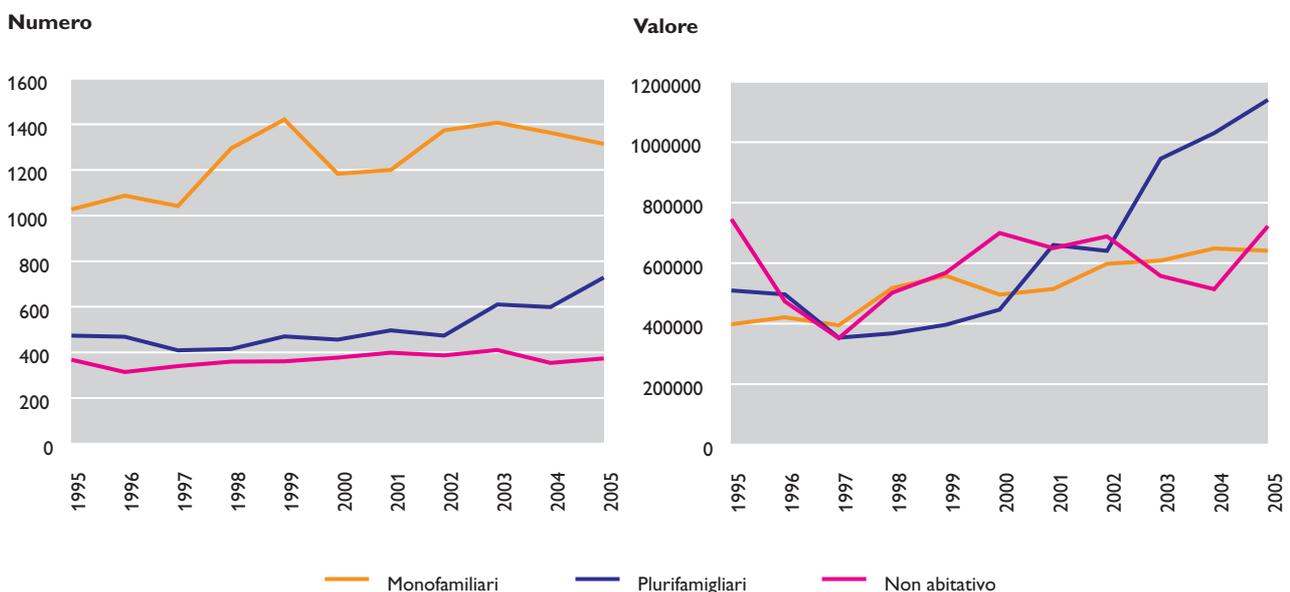
- su quella riflessa dall'evoluzione durante il 2005, che consiglia invece una certa prudenza.

Qualche indicazione aggiuntiva può venire dall'esame (che facciamo sulla scorta delle figure 5a e 5b) dell'evoluzione recente delle domande di costruzione nei tre grossi comparti in cui possiamo suddividere il settore delle costruzioni edilizie: la costruzione di case monofamiliari; la costruzione di case plurifamiliari ed altri edifici con contenuto abitativo (che assieme definiscono il comparto dell'edilizia abitativa); le costruzioni non abitative.

Cominciando dal dato sul valore delle costruzioni progettate (figura 5b) l'elemento di maggior spicco è dato dall'accelerazione delle domande relative al comparto degli edifici abitativi plurifamiliari a partire dal 2002. In soli tre anni il volume complessivo è quasi raddoppiato. Dal medesimo momento (2002) il valore delle domande concernenti le case monofamiliari è invece rimasto sostanzialmente stabile, con una leggera flessione nel 2005. L'evoluzione recente è molto simile a livello del numero delle domande di costruzione presentate (vedi figura 5a): buona progressione per le case plurifamiliari, stabilità con leggera flessione finale per

le case monofamiliari. La relativa prudenza degli attori economici nel progettare la costruzione di case monofamiliari è un poco sorprendente in un contesto di tassi ipotecari, effettivi e attesi, eccezionalmente bassi. Questo atteggiamento è però compensato dalla forte espansione delle case plurifamiliari, che abbiamo appena individuato quale elemento di maggior spicco dell'evoluzione recente. Se ne può dedurre che l'accesso alla proprietà dell'abitazione primaria, obiettivamente incentivato negli ultimi anni dai tassi di interesse molto favorevoli, ha preso piuttosto la strada dell'acquisto di un'abitazione in un edificio plurifamiliare. Tale fenomeno non può essere misurato direttamente attraverso i dati ora considerati (che non ci dicono se le abitazioni progettate/costruite vengono messe in vendita oppure date in affitto) ma trova una significativa conferma indiretta nella forte progressione delle transazioni immobiliari relative alle Proprietà per piani (PPP) – identificabili in massima parte con la proprietà di singole abitazioni in case plurifamiliari - che abbiamo a sua volta identificato quale fenomeno di maggior peso nell'evoluzione del mercato immobiliare degli ultimi anni (vedi ancora il comunicato Ustat N. 2006.08 del 3 marzo 2006). Il "sogno" della classica casa monofamiliare sembra invece concretizzarsi per un numero di persone (famiglie) stabile

**Fig. 5a e 5b: Numero e valore delle domande di costruzione inoltrate, per tipo di oggetto, in Ticino, dal 1995**



nel tempo, nemmeno troppo condizionato dal livello dei tassi ipotecari, ma piuttosto determinato da fattori sociali, culturali e/o geografici.

In materia di edilizia abitativa, dai dati sulle domande di costruzione inoltrate è possibile ricavare anche qualche indizio sulle prospettive del mercato dell'abitazione nel prossimo futuro. Nella costruzione di case monofamiliari domanda ed offerta sono di regola interpretate dal medesimo soggetto. Nel caso delle case plurifamiliari gli attori sono diversi: chi progetta/costruisce/offre le abitazioni deve sempre avere un occhio attento alla situazione ed alle prospettive della domanda. Orbene, la continua e sostenuta progressione delle case plurifamiliari di cui si è detto per gli anni più recenti potrebbe condurre alla saturazione del mercato e quindi alla formazione di eccedenze. Le prospettive in questa direzione potranno essere meglio verificate ed approfondite nel corso della prossima estate, alla luce dei risultati statistici sull'effettiva costruzione di abitazioni nel 2005 e dell'indagine annuale sulle abitazioni vuote.

Il comparto dell'edilizia non abitativa

richiede un discorso a parte. Conviene prima di tutto ricordare (vedi anche le note metodologiche sottostanti) che qui si parla essenzialmente di edilizia e di edilizia privata. Infatti una buona parte dell'edilizia pubblica e la quasi totalità delle opere del genio civile (a loro volta quasi solo pubbliche) non sono soggette alla presentazione di una domanda di costruzione e quindi sfuggono alla presente statistica. Ricordiamo ugualmente che i dati disaggregati per comparto riguardano solo le domande che comportano un investimento superiore ai 100'000 franchi. Orbene, sul periodo decennale si nota una singolare stabilità del numero (vedi figura 5a) di domande riguardanti l'edilizia non abitativa e marcate fluttuazioni (con cicli di 2-3 anni) nel loro valore (vedi figura 5b). Valore che conosce una bell'impennata (+40.6%) proprio nel 2005. Bisogna dire che l'evoluzione di questo comparto è fortemente influenzata dalla presentazione o meno durante un anno di progetti di grosse dimensioni. Nel corso del 2005 sono state presentate una dozzina di domande che comportano una spesa tra i 10 e i 30 milioni di franchi ciascuna e che riguardano il settore amministrativo, commerciale,

industriale e turistico-alberghiero. Ciò è sicuramente indice della permanenza di un buon dinamismo e della presenza di una certa "riserva di lavoro" anche nell'edilizia non abitativa. Il dato deve tuttavia essere preso con circospezione: proprio perché si tratta di progetti di grosse dimensioni, sono anche progetti impegnativi e complessi; il loro percorso fino all'ottenimento dell'autorizzazione a costruire può essere difficoltoso, il passaggio alla realizzazione non è scontato, ovvero può protrarsi nel tempo.

### Cenni metodologici

La registrazione sistematica, da parte dell'Ustat, delle domande di costruzione inoltrate dai committenti al competente ufficio cantonale, costituisce la base di partenza per l'allestimento, in collaborazione con l'UST, delle statistiche annuali delle costruzioni e delle abitazioni e per l'aggiornamento del Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA). Sulla scorta delle medesime registrazioni l'Ustat allestisce anche la statistica mensile, in numero e in valore, relativa agli oggetti per i quali viene presentata una domanda di costruzione. In questo modo si ottengono informazioni su quella che si può definire "l'intenzione di costruire". Per conoscere questo aspetto si prendono in considerazione i costi preventivati per la realizzazione del progetto indicati nelle domande di costruzione. Il rilevamento riguarda pertanto tutti i lavori soggetti a domanda di costruzione, sia che si tratti di lavori pubblici o privati. In pratica la statistica riguarda però prevalentemente gli investimenti nell'edilizia da parte di committenti privati. Una buona parte dell'edilizia il cui committente è un ente pubbli-

co infatti non è soggetta a domanda di costruzione. Anche la maggior parte delle opere del genio civile (a loro volta prevalentemente pubbliche) non sono soggette a domanda di costruzione e quindi non rientrano in questo rilevamento. Non sono inclusi nella statistica nemmeno gli altri i lavori non soggetti a domanda, cioè i piccoli lavori privati soggetti a notifica, i lavori soggetti a altre leggi o procedure e i lavori di manutenzione. Per mantenere una certa "unità di materia" e per non sbilanciare le cifre di un anno particolare questa statistica non considera un progetto - pur soggetto a domanda di costruzione - come quello per la costruzione di un termovalorizzatore a Giubiasco, presentato dall'Azienda cantonale dei rifiuti nel 2005. È importante sottolineare che i risultati di questa statistica, basata sulle domande di costruzione, non riflettono automaticamente il reale andamento del settore dell'edilizia ticinese, ma rappresentano degli indicatori di tendenza delle intenzioni di investimento nel settore e dell'evoluzione possibile nei prossimi anni. Le tendenze qui delineate possono infatti venire con-

fermate o smentite a dipendenza del tasso di realizzazione dei progetti consegnati presso l'Ufficio delle domande di costruzione del Cantone (quindi della concessione della licenza, delle intenzioni finali dei progettisti e delle risorse a disposizione dei committenti), nonché dell'andamento dei prezzi dell'edilizia.

---

### Informazioni

Tarcisio Cima, Unità del territorio, Ustat  
Tel: +41 (0)91 814 64 35  
[tarcisio.cima@ti.ch](mailto:tarcisio.cima@ti.ch)