



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, 22 novembre 2006

9 Costruzioni e abitazioni

Mercato immobiliare: I sem. 2006

Segnali di moderazione

Dopo un 2005 quasi euforico per il mercato immobiliare, nel 1° trimestre del 2006 il valore complessivo delle transazioni immobiliari continua a crescere (+10.0%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il valore complessivo delle domande di costruzione inoltrate conosce invece un lieve calo (-2.5%), ma non nel comparto dell'edilizia abitativa (+4.8%). Cresce pure il numero di nuove abitazioni per le quali è stata rilasciata un'autorizzazione a costruire (+7.7%), mentre diminuisce il numero delle abitazioni per le quali è stata inoltrata una domanda di costruzione (-8.3%). Su e giù che restituiscono un quadro d'insieme di stabilità e di moderazione.

A metà settembre la pubblicazione e l'analisi dei dati riguardanti l'attività di costruzione nel 2005 (vedi la rivista Ustat "Dati, statistiche e società" 2006/3) aveva messo in primo piano alcuni interrogativi piuttosto stringenti. L'attuale fase di euforia, che caratterizza in particolare l'edilizia privata, è destinata a continuare, oppure è da prevedere una stasi, un'inversione di tendenza, un crollo? In Ticino non stiamo forse costruendo troppe abitazioni, con il pericolo di giungere ad una rottura dell'equilibrio tra offerta e domanda? A questo secondo quesito il dato statistico sulle abitazioni vuote il 1° giugno 2006 (dato già disponibile a quel momento) dava una prima risposta negativa, e quindi rassicurante: lo sfito era rimasto stabile rispetto all'anno precedente - vale a dire molto basso (sotto l'1% del parco alloggi) - il mercato era quindi sta-

to in grado di assorbire la nuova esuberante produzione di abitazioni. Entrambi gli interrogativi rimangono comunque aperti e, pensiamo, di stretta attualità. Può quindi essere utile, oltre che interessante, andare a vedere come si sta comportando nel 2006 il settore edile ed il mercato immobiliare. Lo possiamo fare attraverso le statistiche mensili (in numero ed in valore), prodotte dall'Ustat, relative alle **transazioni immobiliari** ed alle **domande di costruzione**. Grazie alla nuova applicazione informatica con la quale gestiamo il settore dal 2005, possiamo inaugurare una nuova serie statistica mensile: quella che rileva il numero delle **nuove abitazioni** per le quali viene inoltrata una domanda di costruzione, rispettivamente il numero delle nuove abitazioni per le quali viene rilasciata un'autorizzazione a costruire. Le tabelle di dettaglio, alle quali rinviamo per una migliore comprensione del presente commento, sono pubblicate ed aggiornate mensilmente nel sito internet dell'Ustat. Tutti questi dati, che ci accingiamo a passare in rassegna per "tastare il polso" al settore, evidentemente non riflettono l'effettiva attività di costruzione, di abitazioni o di altro (misurabile solo a posteriori), ma in qualche modo l'anticipano e quindi consentono, con le dovute precauzioni, di formulare qualche ipotesi circa la sua evoluzione a breve e medio termine.

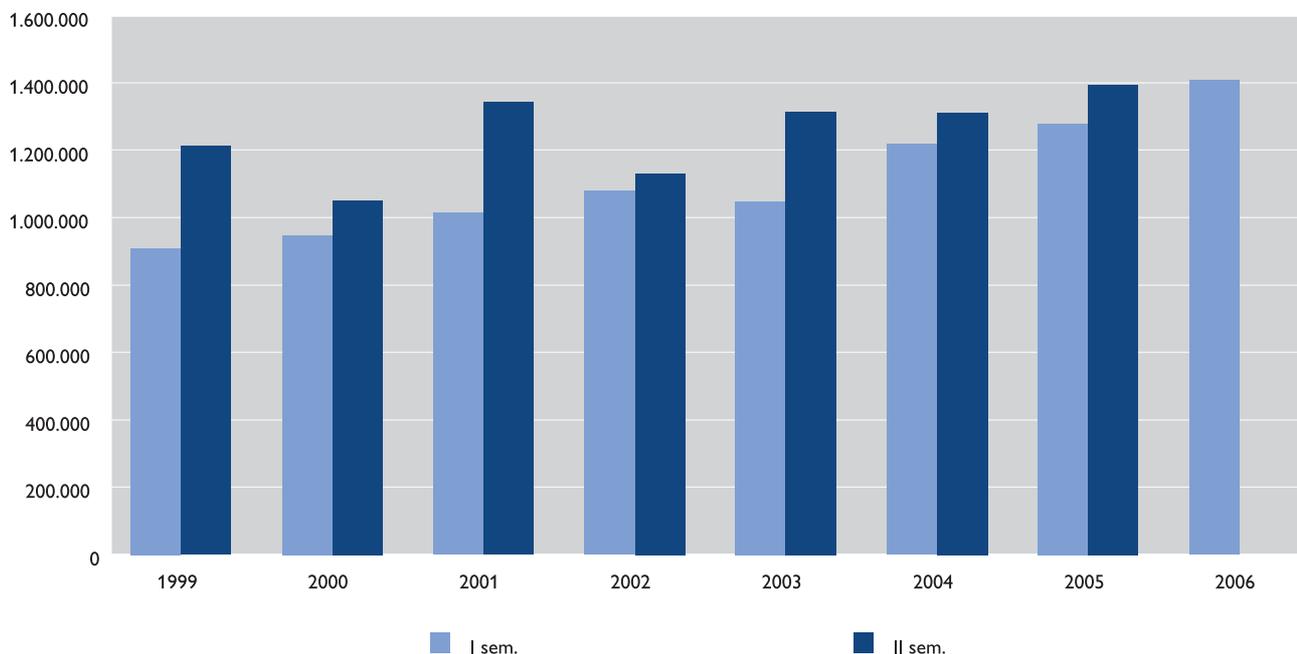
1. Le transazioni immobiliari

Nel 1° semestre 2006 il valore delle transazioni immobiliari in Ticino ha registrato una

crescita ancora significativa, pari al 10.0%, rispetto al 1° semestre 2005 ed in cifre assolute ha superato l'importo di 1,4 miliardi di franchi: un valore semestrale mai raggiunto in precedenza (vedi fig. 1). Se si considera che normalmente nel 2° semestre il volume delle transazioni è più elevato rispetto al 1° semestre, si può ritenere assai probabile che anche per l'intero 2006 continui il movimento di crescita, moderata ma costante, avviatosi nel 2000. A temperare questa previsione v'è tuttavia il fatto che la crescita si è affievolita nel 2° trimestre rispetto al primo (vedi la [tabella](#)).

L'aumento del valore delle transazioni si è verificato in tutti e tre i comparti nei quali esse vengono abitualmente ripartite (vedi fig. 2), ma in proporzioni ben differenziate. L'incremento è più contenuto nel caso dei fondi edificati (+5.3%) e dei fondi non edificati (+7.7%). La progressione, anche se modesta, delle attività di compravendita in questi due comparti garantisce la continuità delle effettive attività di costruzione nei prossimi anni: nuove edificazioni (spesso di carattere abitativo) per una parte di coloro che hanno comperato terreni non edificati; ristrutturazioni (in un campo d'azione più variegato) per una parte dei fondi edificati acquistati. L'incremento più consistente (+19.0%) si è avuto, ancora una volta, come questi sistematicamente negli ultimi anni, nel comparto delle PPP. Questo dato ha tuttavia uno scarso valore predittivo. Le transazioni concernenti le PPP si fanno, infatti, su oggetti già costruiti (da tanto o da poco) o almeno in costruzione. Il dato conferma quindi semplicemente, a

Fig. 1: Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, per semestre, dal 1999



posteriori, la fortuna recente di questo tipo di proprietà in Ticino, in particolare per quanto riguarda l'abitazione. Rileviamo, ancora una volta, che nel caso delle PPP si è verificato un aumento consistente (+14.1%) anche nel numero delle transazioni (vedi ancora la tabella appena menzionata): non c'è quindi stato un rilevante incremento del valore medio degli oggetti scambiati, ciò che permette di escludere, almeno finora, un movi-

mento di rialzo dei prezzi di carattere speculativo (bolla dell'immobiliare).

2. Le domande di costruzione

Nel 1° semestre 2006 il valore complessivo delle domande di costruzione inoltrate in Ticino, con una cifra assoluta pari a 1'323.4 mio. di franchi, risulta lievemente in diminuzione (-2.5%) rispetto al 1° semestre dell'anno precedente (2005), semestre che - è bene

ricordarlo - aveva fatto registrare un risultato del tutto eccezionale. Sul medio periodo il dato del 1° semestre 2006 è perfettamente in linea con il trend di crescita moderata che aveva preso avvio nel 2000 (vedi fig. 3). Come per le transazioni immobiliari, anche per il valore delle domande di costruzioni si constata (vedi la *tabella*) un'evoluzione più sfavorevole nel 2° trimestre (-11.6%), mentre nel 1° trimestre il dato era ancora positivo

Fig. 2: Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, per comparto e per semestre, dal 1999

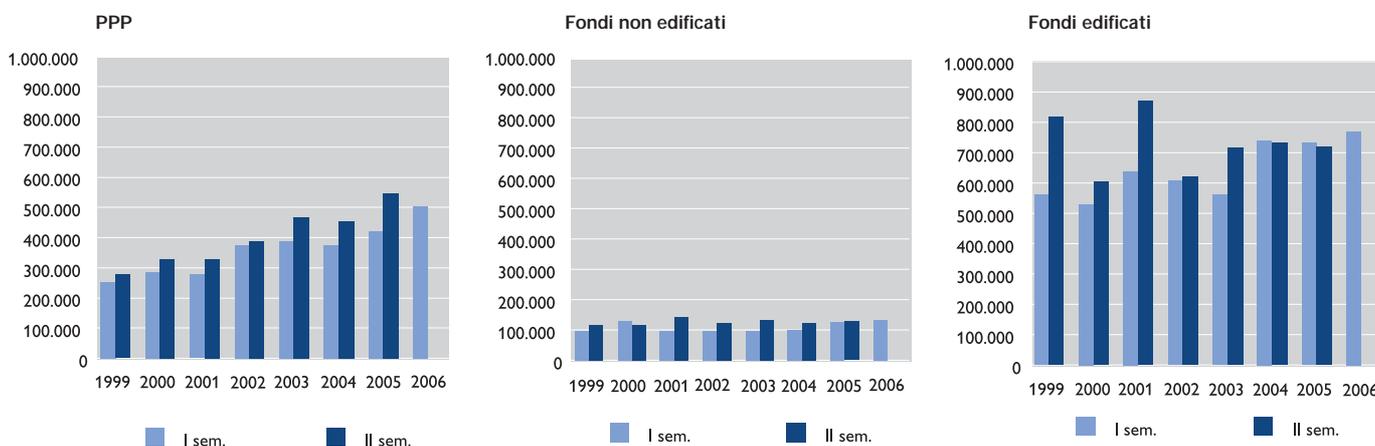
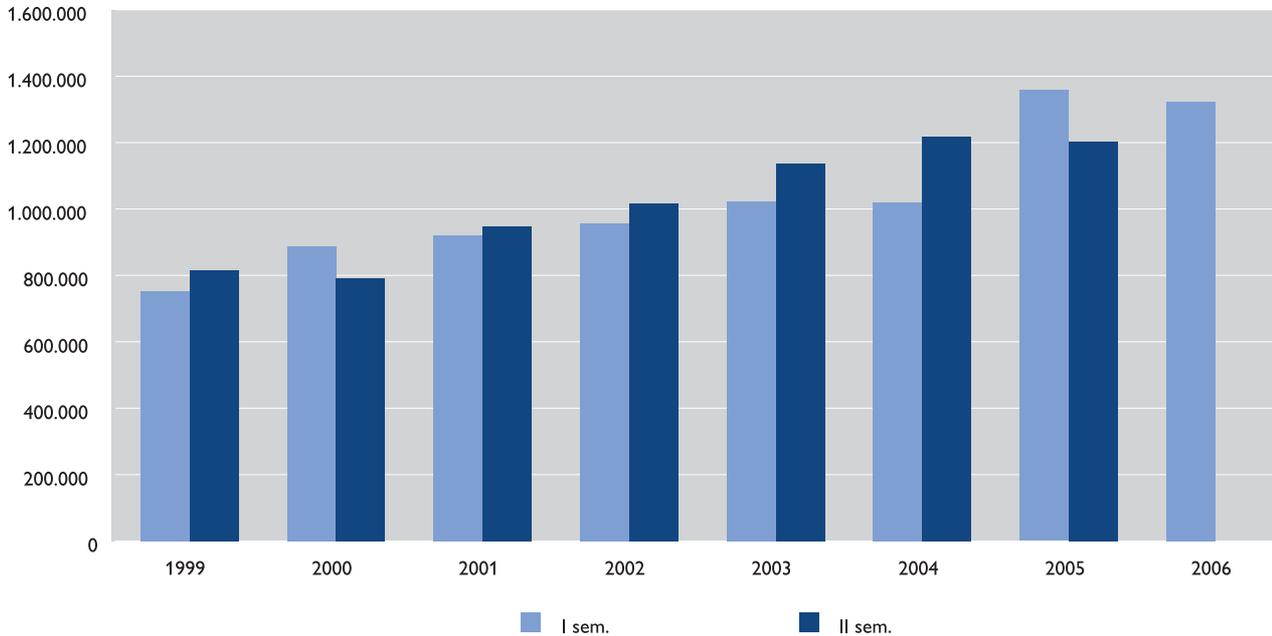


Fig. 3: Valore (in 1.000 fr.) delle domande di costruzione inoltrate, per semestre, dal 1999



(+9.7%). Mettendo assieme tutti questi elementi si giunge ad individuare proprio a cavallo tra il 2005 (2° semestre) e il 2006 (1° semestre) una frenata, se non proprio un'inversione di tendenza, nel volume complessivo delle domande di costruzione; aggregato che può essere considerato come l'indicatore più remoto di quello che sarà poi il livello effettivo delle attività di costruzione. In questo senso il rallentamento di cui si è detto

può essere interpretato come un segnale di moderazione lanciato dal settore delle costruzioni.

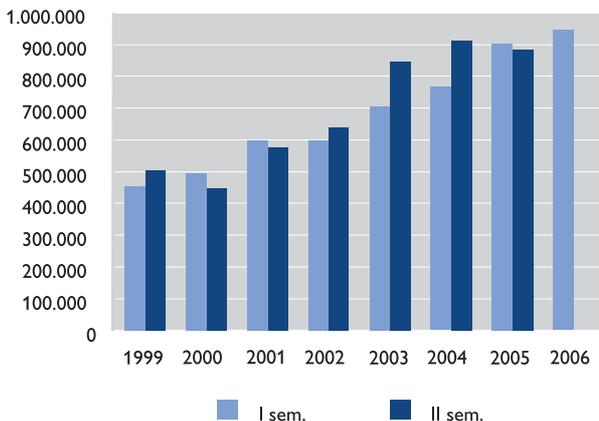
Il calo del 1° semestre 2006 si registra però solo nel campo dell'edilizia non abitativa, dove peraltro è piuttosto brusco (-18.0%). Al contrario continua a crescere, seppur moderatamente (+4.8%) l'edilizia abitativa (vedi fig. 4). Tuttavia, prendendo in considerazione il periodo annuale (2° semestre 2005 e 1° semestre

2006) si rileva un certo rallentamento del flusso di domande di costruzione inoltrate anche nel comparto dell'edilizia abitativa (vedi ancora la tabella appena menzionata).

Le domande di costruzione riguardano ogni genere di lavoro, sia nuove costruzioni, ma anche trasformazioni, ristrutturazioni, ampliamenti, ecc. Nel campo dell'edilizia abitativa i dati relativi alle domande di costruzione (anche in numero) non consentono quindi di distingue-

Fig. 4: Valore (in 1.000 fr.) delle domande di costruzione inoltrate, per comparto e per semestre, dal 1999

Edilizia abitativa



Edilizia non abitativa

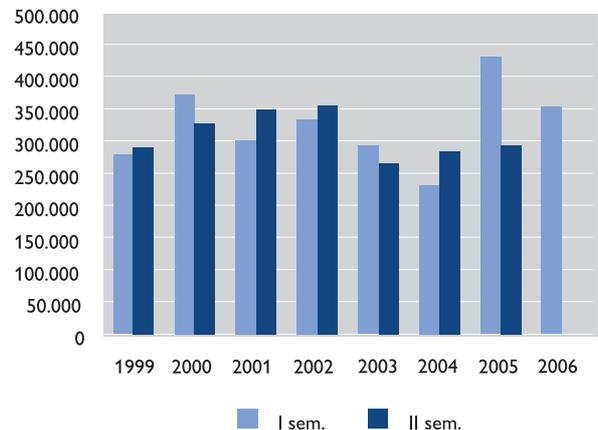


Fig. 5: Abitazioni oggetto di una domanda di costruzione inoltrata, dal 2005

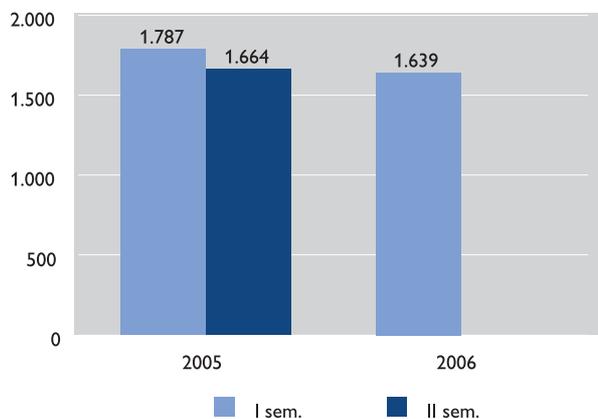
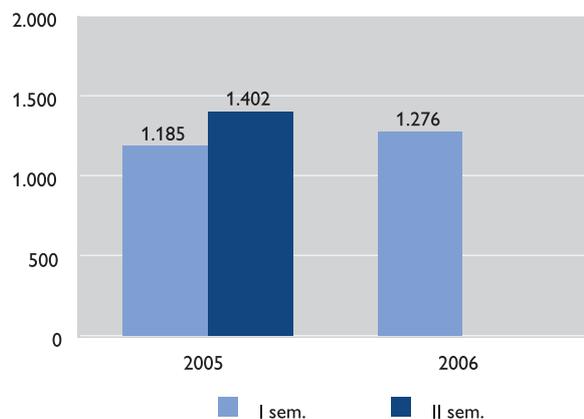


Fig. 6: Abitazioni oggetto di una domanda di costruzione autorizzata, dal 2005



re i progetti che comportano un aumento dell'effettivo delle abitazioni ("parco alloggi") da quelli che si traducono in un suo ammodernamento, tanto più che una singola domanda di costruzione può riguardare più di un'abitazione. Come abbiamo anticipato nell'introduzione, la nuova applicazione informatica (approntata dall'UST) con la quale dal 2005 gestiamo tutto il settore delle costruzioni, consente di presentare un nuovo indicatore più specifico per l'edilizia abitativa. Possiamo cioè seguire mensilmente il numero delle abitazioni, in nuovi edifici monofamiliari o plurifamiliari, per le quali viene inoltrata una domanda di costruzione, rispettivamente viene rilasciata un'autorizzazione a costruire. Conviene specificare che l'unità misurata è l'abitazione (casa monofamiliare o "appartamento" in edificio plurifamiliare) e non l'edificio o la domanda di costruzione. Con questi due indicatori possiamo seguire fin dalle sue origini il processo (di durata assai variabile) che conduce alla produzione effettiva (rilevata solo a scadenza annuale ed a posteriori) di nuove abitazioni.

3. Domande di costruzione e autorizzazioni a costruire per nuove abitazioni.

Nel 1° semestre 2006 1'639 nuove abitazioni hanno fatto oggetto di una domanda di costruzione; 148 in meno (-8.3%) rispetto al 1° semestre 2005. Le autorizzazioni rilasciate sono invece in crescita: 1'276, con un aumento di 91 unità (+7.7%) rispetto al 1° semestre del-

l'anno precedente (vedi fig. 5). Ricordiamo che nel corso del 2005 sono state terminate (e si sono quindi aggiunte al "parco alloggi") 1'802 abitazioni in nuovi edifici (livello mai raggiunto dopo il 1994). L'aumento delle autorizzazioni è il risultato inevitabile (quasi per inerzia) dell'elevato numero di domande inoltrate nel corso del 2005. La diminuzione, ancorché contenuta, delle nuove domande di costruzione segnala invece un certo ristagno alla sorgente del processo che conduce alla realizzazione effettiva di nuove abitazioni. I due fenomeni (diminuzione delle domande e aumento delle autorizzazioni) si ritrovano, in proporzioni molto simili, sia per le abitazioni in case monofamiliari, sia per quelle realizzate in edifici plurifamiliari.

Conclusioni

Alla luce degli indicatori statistici passati in rassegna sono possibili due conclusioni circa l'evoluzione del settore delle costruzioni (private) e dell'edilizia abitativa nel prossimo futuro.

1. I lavori in corso, i lavori riguardanti progetti che hanno ottenuto un'autorizzazione a costruire nel 1° semestre del 2006, i lavori conseguenti alle domande di costruzione ancora in sospeso alla fine del medesimo ed i lavori che dovrebbero derivare dalle transazioni recenti relative a fondi edificati e non edificati, rappresentano una riserva consistente, tale da assicurare un livello di realizzazione effettiva vicino a quello del 2005 (molto elevato), nel 2006 e for-

se anche nel 2007. Una flessione delle attività complessive nel settore della costruzione (privata) è semmai ipotizzabile solo più avanti.

2. Per le stesse ragioni di carattere "inerziale" anche la produzione netta di abitazioni (in edifici nuovi o trasformati) continuerà ad essere consistente nel biennio 2006/2007. In questo specifico campo agiscono tuttavia altri potenti fattori, come il livello dei tassi di interesse o la situazione congiunturale, che potrebbero portare a cambiamenti, in un senso o nell'altro, più repentini. In ogni caso si dovrà guardare con molta attenzione al dato sullo sfitto al 1° giugno del 2007, che potrà dirci con immediatezza se veramente stiamo costruendo troppe abitazioni. ■



Cenni metodologici

A. Transazioni immobiliari

La statistica sulle transazioni immobiliari viene effettuata dall'Ustat utilizzando la documentazione messa a disposizione dagli Uffici dei registri. Le transazioni considerate nella statistica sono quelle che generano, tra i contraenti, un versamento finanziario e più precisamente:

- le compravendite,
- gli esercizi di diritto di compera,
- i pubblici incanti,
- le aggiudicazioni,
- le espropriazioni,
- le cessioni e le permuta con conguaglio.

Oltre a produrre le statistiche annuali ricorrenti e a rispondere a richieste di informazioni specifiche, la banca dati con le informazioni sulle singole transazioni (disponibili a partire dal 1995) consente all'Ustat di presentare la statistica mensile delle transazioni immobiliari (fa stato la data in cui è avvenuta formalmente la transazione) suddivisa nei tre grandi comparti tradizionali (vedi glossario).

B. Domande di costruzione

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 quasi esclusivamente gli investimenti nell'edilizia da parte del settore privato. La maggior parte dei lavori pubblici infatti non è soggetta a domanda di costruzione. 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. 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 confermate 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.

Glossario

Fondi edificati: comprendono tutti i fondi con edifici, ad esclusione delle proprietà per piani (che costituisce una categoria a sé stante). Questa categoria raggruppa quindi situazioni disparate che vanno dalle cassette monofamiliari, al grande palazzo, all'edificio commerciale o industriale.

Fondi non edificati: raggruppano tutte le compravendite di terreni senza costruzione, indipendentemente dalle loro caratteristiche pianificatorie;

Proprietà per piani (PPP): costituite generalmente da un appartamento, ma che possono comprendere pure parti importanti di un edificio e occupare più piani. È il caso di superfici acquistate da persone giuridiche (assicurazioni, banche, studi di avvocatura, studi medici, ecc.).

Informazioni

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