



9 Costruzioni e abitazioni

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, 08 marzo 2007

Mercato immobiliare: IV. trim. e anno 2006

Segnali (deboli) di rallentamento

Dopo un 2005 da record per il mercato immobiliare ticinese, i primi dati relativi all'intero 2006 proiettano segnali di rallentamento. Segnali deboli, tuttavia, anche perché nel 4° trimestre già riaffiorano dinamiche di crescita. Il valore complessivo delle domande di costruzioni presentate nel 2006 diminuisce (-5.1%) rispetto al 2005. Il calo è più marcato (-12.3%) nell'edilizia non abitativa. Diminuisce pure il numero delle nuove abitazioni per le quali è stata inoltrata una domanda di costruzione (-10.6%), ma cresce quello della nuove abitazioni per le quali è stata rilasciata un'autorizzazione a costruire (+7.5%). Nessuna frenata, bensì nuova progressione, per il valore delle transazioni immobiliari, nel loro complesso (+9.9%) ed in particolare per i fondi non edificati (+16.1%) e per le PPP (+14.6%).

La disponibilità dei primi dati statistici relativi all'intero anno 2006 consente di "tastare il polso" al mercato immobiliare ticinese, nel momento in cui l'attività edilizia riprende di nuovo a girare a pieno regime, dopo la (relativa) pausa invernale, ed a pochi giorni dalla pubblicazione dei risultati dell'indagine federale sull'edilizia abitativa, che indicano su scala nazionale per il 4° trimestre 2006 un rallentamento delle attività, suggerito dal netto calo (-20%) del numero di nuove autorizzazioni a costruire abitazioni. Il presente esame si fonda sulle statistiche mensili (in numero ed in valore), prodotte dall'Ustat, relative alle domande di costruzione ed alle transazioni immobiliari. Grazie alla nuova applicazione informatica con la quale gestiamo il settore dal 2005, comincia a prendere

corpo 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 di questo commento, sono pubblicate ed aggiornate mensilmente nel sito internet dell'Ustat

Tutti questi dati che ci accingiamo a passare in rassegna evidentemente non riflettono l'effettiva attività di costruzione, di abitazioni o di altro nel 2006 (i dati statistici in proposito saranno disponibili solo nella seconda parte dell'anno), ma in una certa misura l'anticipano e quindi consentono, con le dovute precauzioni, di formulare qualche ipotesi circa la sua evoluzione a breve e medio termine.

1. Le domande di costruzione

Il valore complessivo delle domande di costruzione inoltrate in Ticino nel corso del 2006, con una cifra assoluta pari a 2'429.0 mio. di franchi, risulta in calo (-5.1%) rispetto al 2005, anno che – è bene ricordarlo – aveva fatto registrare un risultato del tutto eccezionale. Anche se il calo è di proporzioni limitate, s'interrompe comunque una fase di crescita moderata ma costante che aveva preso avvio nel 1998 (vedi fig. 1). Alla fonte del processo che conduce alle attività concrete di costruzione si manifesta dunque un rallentamento, che potrebbe segnare la fine di un (lungo) ciclo positivo e l'avvio di una fase calante. L'inversio-

ne di tendenza nel flusso complessivo delle domande di costruzione non è tuttavia ancora una certezza. Infatti il dato del 4° trimestre 2006 (vedi fig. 2), che cresce rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (+9.8%), sembrerebbe piuttosto suggerire l'ipotesi di una pausa lungo un percorso ancora ascendente.

Il calo del valore delle domande di costruzione nel 2006 è più accentuato nel campo dell'edilizia non abitativa (-12.3%) (vedi fig. 3). Ricordiamo, per inciso, che qui si tratta essenzialmente di lavori privati; non sono compresi invece la maggior parte dei lavori pubblici, in particolare quelli relativi alle grandi opere del genio civile. Il rallentamento nel 2006 è invece più contenuto per quanto riguarda il settore dell'edilizia abitativa (-2.1%). All'interno del comparto abitativo (vedi fig. 4), rallenta solo la costruzione di case monofamigliari (-5.3%), mentre il valore delle domande di costruzione per edifici plurifamigliari nel 2006 è praticamente identica a quella del 2005. La ripresa del 4° trimestre, di cui si è detto, riguarda l'edilizia non abitativa (+27.6%) e le case plurifamigliari (+11.3%), ma non le case monofamigliari (-10.4%), che diminuiscono anche in numero (-11.4%).

Le domande di costruzione fin qui considerate 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 distinguere i progetti che com-

Fig. 1: Valore (in 1'000 fr.) delle domande di costruzione inoltrate, in Ticino, per anno, dal 1999

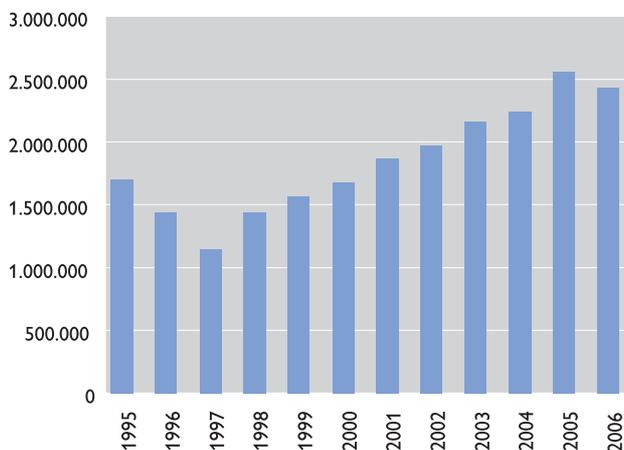
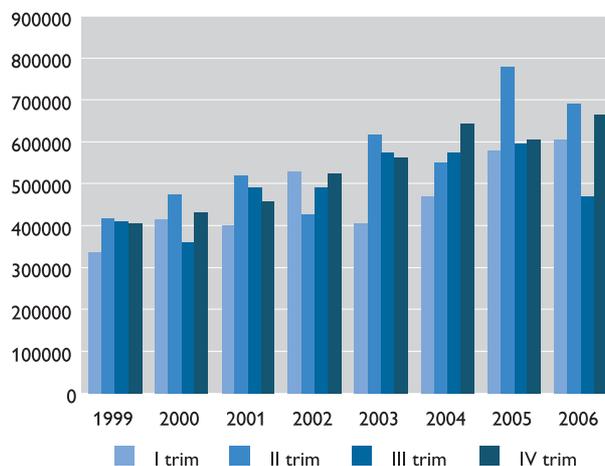


Fig. 2: Valore (in 1'000 fr.) delle domande di costruzione inoltrate in Ticino, per trimestre, dal 1999



portano 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 plu-

rifamiliari, per le quali viene inoltrata una domanda di costruzione, rispettivamente viene rilasciata un'autorizzazione a costruire. Conviene specificare che l'unità di misura 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 di nuove abitazioni. Ricordiamo che quest'ultima viene rilevata solo a scadenza annuale ed i dati per il

2006 saranno pubblicati solo all'inizio del prossimo mese di settembre.

2. Le domande di costruzione e autorizzazioni a costruire per nuove abitazioni

Fig. 3: Valore (in 1'000 fr.) delle domande di costruzione inoltrate, per comparto e per anno, dal 1999

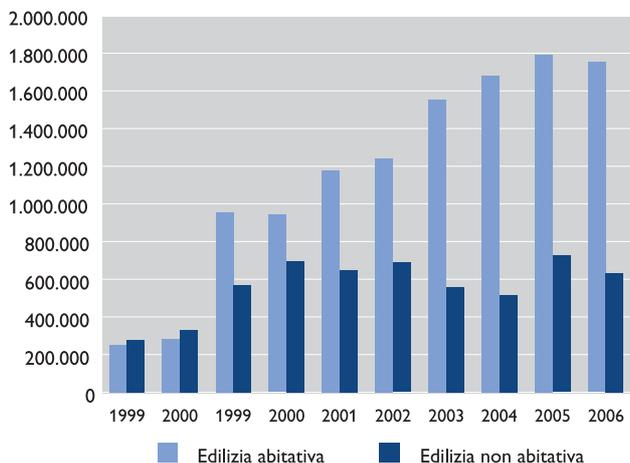
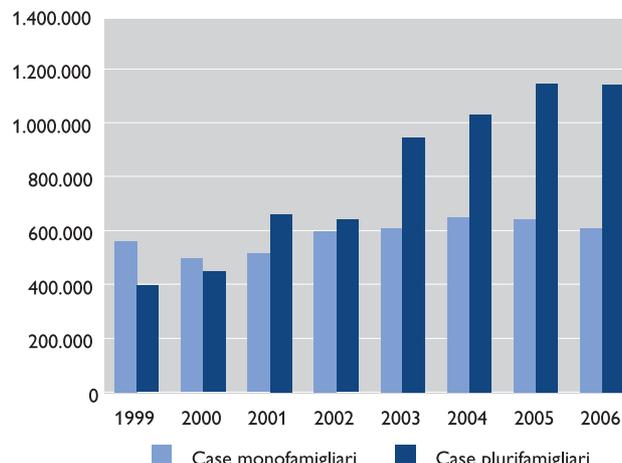


Fig. 4: Valore (in 1'000 fr.) delle domande di costruzione inoltrate nell'edilizia abitativa, per tipo di casa, dal 1999



Nel corso del 2006 3'084 nuove abitazioni hanno fatto oggetto di una domanda di costruzione; 367 in meno (-10.6%) rispetto al 2005. Le autorizzazioni rilasciate sono invece ancora in crescita: complessivamente 2'782, con un aumento di 195 unità (+7.5%) rispetto all'anno precedente. Ricordiamo che nel corso del 2005 sono state terminate (e si sono quindi aggiunte al "parco alloggi") 1'802

nuove abitazioni (il maggior aumento annuale dopo il 1994). La diminuzione delle domande riguarda pressoché nelle medesime proporzioni le case monofamigliari e le abitazioni in case plurifamigliari, mentre l'aumento delle autorizzazioni è più consistente per le ultime (vedi fig. 5 e 6).

L'aumento del numero di autorizzazioni in materia di nuove abitazioni è in buona parte ancora il risultato inevitabile (quasi per for-

Fig. 5: Nuove abitazioni oggetto di una domanda di costruzione inoltrata, per tipo di edificio, in Ticino, dal 2005

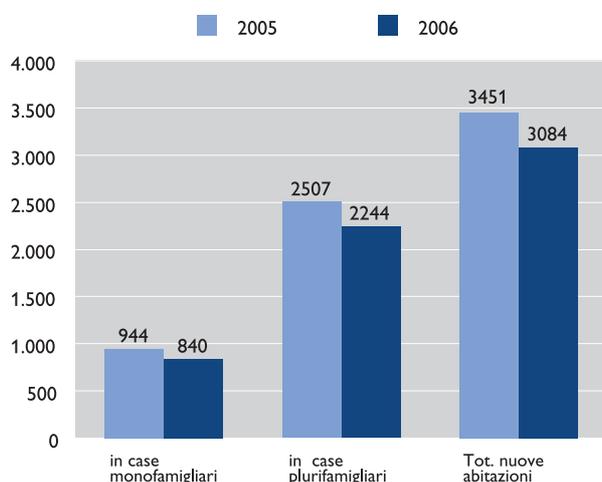
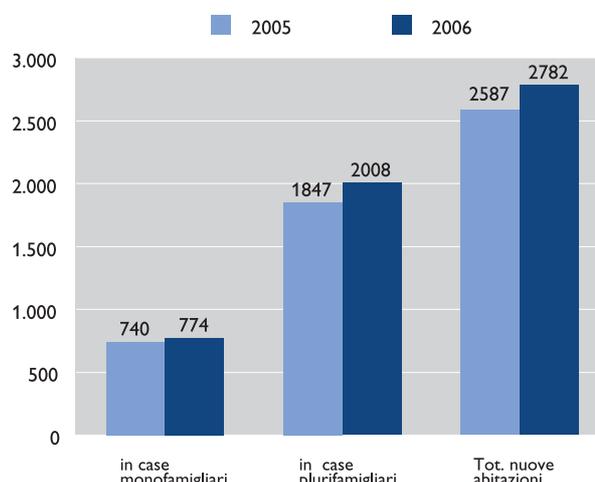


Fig. 6: Nuove abitazioni oggetto di una domanda di costruzione autorizzata, per tipo di edificio, in Ticino, dal 2005



za inerzia) dell'elevato numero di domande inoltrate nel corso del 2005. La diminuzione, ancorché contenuta, delle domande di costruzione segnala invece un certo ristagno alla sorgente del processo che conduce alla realizzazione effettiva di nuove abitazioni. Il segnale conferma così quello che abbiamo prima derivato dall'evoluzione del valore complessivo delle domande di costruzione. L'esame dei dati trimestrali non aggiunge particolari elementi significativi: la diminuzione delle domande si spalma con grande regolarità sull'arco dell'anno, l'aumento delle autorizzazioni inizia solo a partire dal 2° trimestre, per poi continuare senza sussulti (vedi fig. 7 e 8).

Rispetto all'evoluzione rilevata a livello nazionale nel quadro dell'indagine trimestrale sull'edilizia abitativa, cui si è accennato nel-

l'introduzione (rallentamento delle attività del settore, annunciato dal netto calo delle autorizzazioni per nuove abitazioni nel 4° trimestre) la situazione ticinese sembra riflettere, come è già avvenuto nel passato, un certo ritardo nell'andamento del ciclo economico. L'aumento delle autorizzazioni, che dovrebbe tradursi in un livello ancora elevato di realizzazioni effettive nel 2006 e nel 2007, ci dice che il Ticino si trova ancora in una fase espansiva. La diminuzione delle domande ci avverte d'altro canto che potrebbe sopraggiungere un'inversione di tendenza anche nella produzione effettiva di nuove abitazioni, come nell'attività edilizia in generale.

È bene tuttavia ricordare che non c'è niente di preciso e matematico nella relazione tra domande, autorizzazioni e realizzazio-

ne effettiva di abitazioni. Ritenuto che ad ognuno di questi passaggi si perde inevitabilmente una fetta degli oggetti in gioco, le proporzioni e la velocità di tale perdita possono variare a dipendenza di diversi fattori. Si può presumere, ad esempio, che in una fase di transizione come quella in cui indubbiamente ci troviamo (dopo un periodo di espansione relativamente esteso) possa aumentare la quota dei progetti (poi approvati), specialmente per edifici plurifamigliari, di carattere "esplorativo", che vengono cioè inoltrati per tenere occupato una parte del mercato, ma che vengono poi messi in cantiere solo se le condizioni quadro (tassi ipotecari, domanda di abitazioni nei vari segmenti, costi di costruzione) lo permettono o lo consigliano. Ciò significa che una flessione della produzione effettiva può subentrare anche

Fig. 7: Nuove abitazioni oggetto di una domanda di costruzione inoltrata, per trimestre, in Ticino, dal 2005

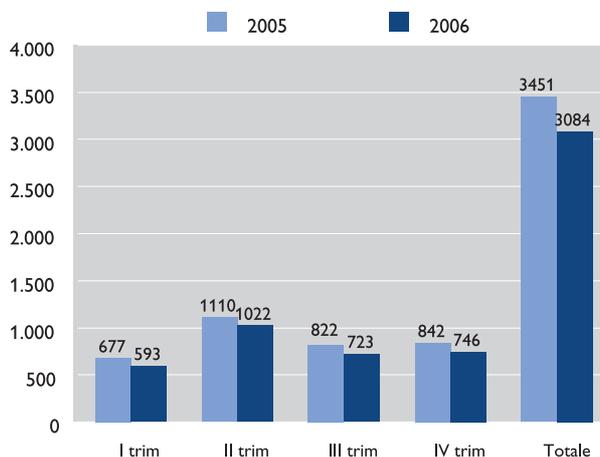
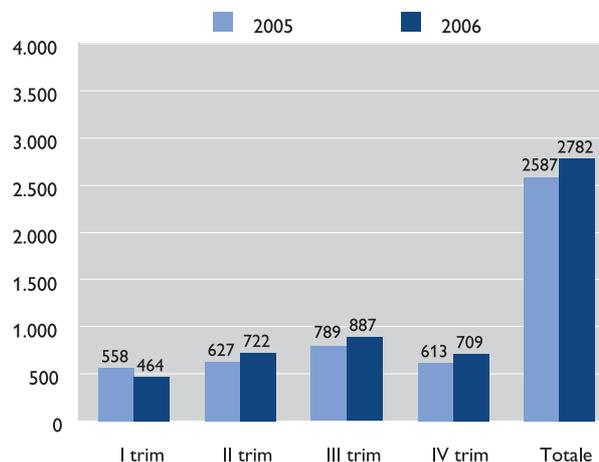


Fig. 8: Nuove abitazioni oggetto di una domanda di costruzione autorizzata, per trimestre, in Ticino, dal 2005



in presenza di un aumento delle autorizzazioni e che comunque l'inversione di tendenza potrebbe essere più brusca di quanto l'evoluzione delle domande e delle autorizzazioni lascerebbe supporre.

3. Le transazioni immobiliari

Nel corso del 2006 il valore delle transazioni immobiliari in Ticino ha registrato una

crescita ancora significativa, pari al 9.9%, rispetto al 2005 ed in cifre assolute ha sfiorato la soglia dei 3 miliardi di franchi: un valore complessivo annuale mai raggiunto in precedenza (vedi fig. 9). Il flusso delle compravendite, in aumento costante per il quarto anno consecutivo, non mostra quindi alcun segno di cedimento. Il 2006 si chiude anzi in accelerazione, dopo due trimestri centrali che avevano fatto segnare risultati più modesti rispetto agli stessi periodi dell'anno precedente (vedi fig. 10).

L'aumento del valore complessivo delle

transazioni si è verificato in tutti e tre i comparti nei quali esse vengono abitualmente ripartite, ma in proporzioni differenziate. L'incremento più contenuto si è registrato per i fondi edificati (+5.8%), quello più marcato per i fondi non edificati (+16.1%). Superiore alla media anche il risultato delle PPP (+14.6%). Uno sguardo, all'indietro, sull'evoluzione nel medio termine (vedi fig. 11 e 12), restituisce la grande – e rassicurante – stabilità, in numero ed in valore, delle transazioni relative ai fondi non edificati (in massima parte si tratta di fondi

Fig. 9: Valore (in 1'000 fr.) delle transazioni immobiliari, per anno, in Ticino, dal 1999

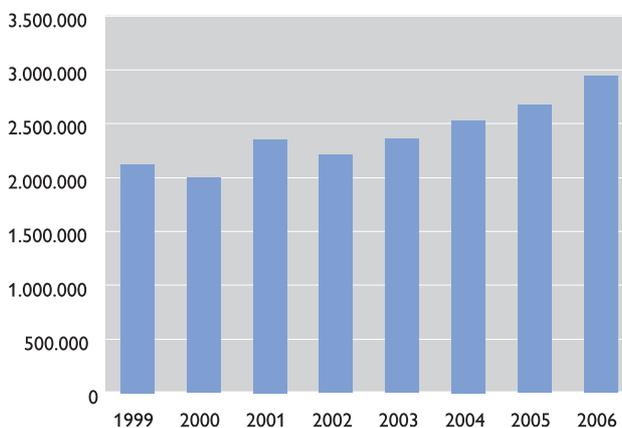


Fig. 10: Valore (in 1'000 fr.) delle transazioni immobiliari, per trimestre, dal 1999

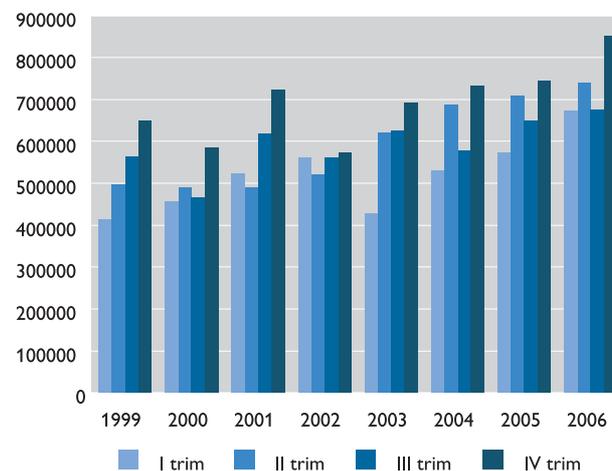


Fig. 11: Valore (in '000 fr.) delle transazioni immobiliari, per tipo di oggetto, in ticino, dal 1999

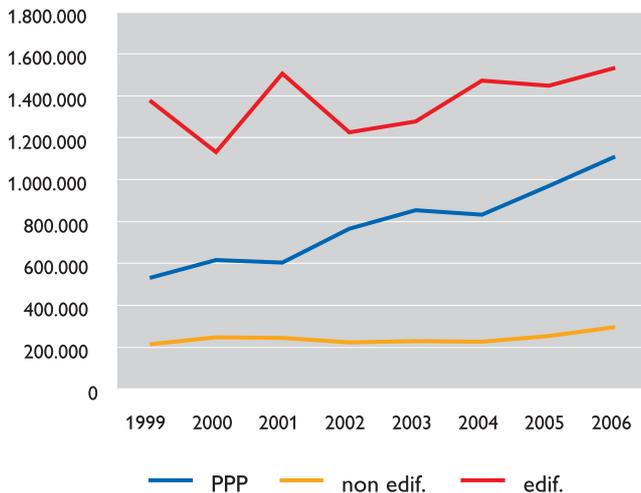
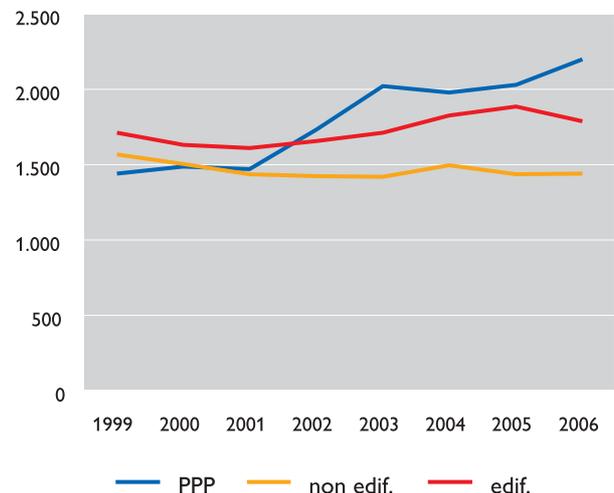


Fig. 12: Numero delle transazioni immobiliari, per tipo di oggetto, in Ticino, dal 1999



comunque edificabili); l'andamento altalenante, ma in crescita nell'ultimo quinquennio, della transazioni relative a fondi edificati; la continua progressione delle transazioni relative a PPP, il cui valore complessivo annuale ha ormai superato abbondantemente il miliardo di franchi. Degno di nota, per i fondi edificati, è la divaricazione, tra il 2005 e il 2006, tra il dato sul valore (in aumento) e quello sul numero delle transazioni (in diminuzione): significa che è aumentato il valore medio dei beni oggetto di transazione e suggerisce possibili mutamenti nella tipologia degli immobili scambiati, eventualmente un aumento generale dei prezzi nel settore immobiliare. Lo stesso fenomeno (tendenziale aumento del valore medio degli oggetti) si riscontra, nel medio periodo, anche per le PPP.

Di per se, la nuova progressione delle attività di compravendita rappresenta un segnale positivo per le prospettive delle attività di costruzione, di abitazioni o di altro: 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. Non bisogna però dimenticare che la relazione tra acquisto di un fondo e attività di costruzione (nuova o ristrutturazione)

sullo stesso è molto aleatoria. L'acquisto di un bene immobile può avere motivazioni diverse da quella di una valorizzazione immediata attraverso l'edificazione (nuova costruzione o ristrutturazione). In particolare può rappresentare un'opzione interessante e redditizia di investimento dei propri averi finanziari, che a volte - come è già successo nel passato - può assumere anche connotazioni speculative. A maggior ragione la prudenza s'impone nell'interpretare le dinamiche in gioco nelle compravendite di PPP. Esse infatti rappresentano una realtà piuttosto composita, sia per la tipologia del bene immobile (appartamento di standard medio in condominio, appartamento di lusso in stabili di prestigio, residenza secondaria ricavata da trasformazione di strutture alberghiere, ecc.), sia per la tipologia dell'acquirente (persona fisica, persona giuridica; ticinese, confederato, straniero). Una realtà quindi che non si può adeguatamente descrivere ed interpretare sulla scorta di dati molto aggregati come quelli di cui ora disponiamo. Nel corso dei prossimi mesi l'Ustat, sulla scorta dei dati definitivi e consolidati per il 2006, presenterà qualche elemento di approfondimento in relazione con le problematiche ora appena accennate.

Conclusioni

Alla luce degli indicatori statistici passati in rassegna sono possibili alcune conclusioni circa le prospettive del settore delle costruzioni (private) e dell'edilizia abitativa nel prossimo futuro:

1. Gli indicatori più immediati (aumento delle autorizzazioni a costruire, ma anche più banalmente il panorama delle gru nelle zone più dinamiche del Cantone) dicono che il settore delle costruzioni, in particolare quelle abitative, si trova tuttora sulla cresta dell'onda. Gli indicatori meno immediati (diminuzione delle domane di costruzione un po' in tutti i comparti) dicono invece che potrebbe sopraggiungere una flessione e che il (lungo) ciclo positivo potrebbe essere prossimo alla fine. La consistente e continua progressione delle transazioni immobiliari dovrebbe mettere in guardia sul pericolo che si inneschino dinamiche di carattere speculativo, che successivamente potrebbero rendere più brusca e traumatica l'inversione di tendenza.

2. Indubbiamente in Ticino si sta costruendo tanto, in particolare nel comparto abitativo. Troppo? Troppo rispetto a quanto la domanda



sarà ancora in grado di assorbire tempestivamente? Troppo rispetto a quanto il territorio, il paesaggio e l'ambiente sono in grado di sostenere senza averne eccessivi pregiudizi a livello qualitativo? La risposta non è facile e dipende molto dalle priorità che si danno ai diversi interessi in gioco. Un po' di prudenza e di ponderazione da parte di tutti gli operatori sembra comunque auspicabile. ■

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 permutate 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 casette monofamigliari, 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