



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, 19 novembre 2007

9 Costruzioni e abitazioni

Mercato immobiliare: I semestre 2007

Segnali discordanti

Così come era terminato il 2006, così è iniziato il 2007. Durante il 1° semestre del nuovo anno la crescita del valore complessivo delle transazioni immobiliari ha conosciuto una nuova accelerazione (+18.9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente). Nel valore complessivo delle domande di costruzione inoltrate, il calo (-4.0%) prolunga una tendenza già riscontrata nel 2006. Nel comparto dell'edilizia abitativa (-0.2%) trova ugualmente conferma la precedente stabilità. Cresce il numero di nuove abitazioni per le quali è stata rilasciata un'autorizzazione a costruire (+12.5%), mentre diminuisce il numero delle abitazioni per le quali è stata inoltrata una domanda di costruzione (-4.2%). Proprio come era successo nel 2006. La netta divaricazione tra l'andamento delle transazioni immobiliari - che cominciano a dare qualche segnale di euforia - e l'evoluzione delle attività di costruzione (in particolare di abitazioni) - che rimangono in una condizione di sostanziale stabilità - è di difficile lettura.

A metà settembre di quest'anno, nel commentare i dati riguardanti l'attività di costruzione nel 2006 (vedi la rivista Ustat "Dati, statistiche e società" 2007/3), per esprimere una valutazione sintetica, abbiamo parlato di "pausa di riflessione". Ci siamo permessi di qualificare positivamente tale evoluzione, definendo la pausa come "salutare", ritenendo che il rallentamento dell'edilizia (in particolare quella abitativa) intervenuto nel 2006 avesse contribuito a mantenere un sostanziale equilibrio tra offerta e domanda sul mercato dell'alloggio. Equilibrio confermato dal limitato nume-

ro di abitazioni vuote rilevate il 1° giugno 2007 (in occasione dell'abituale censimento annuale), per un tasso di sfritto (sotto l'1%) fin troppo basso per un regolare funzionamento del mercato. Tuttavia, guardando più da vicino la situazione dello sfritto negli agglomerati urbani e considerato l'elevato numero di nuove abitazioni in costruzione alla fine del 2006, nonché l'altrettanto consistente numero di abitazioni che in quel momento avevano in mano l'autorizzazione a costruire pur non essendo ancora in cantiere (progetti "cantierabili", dicono con efficace neologismo nella vicina repubblica), in conclusione riproponevamo gli ormai abituali interrogativi. Non stiamo forse costruendo troppe abitazioni? Fino a quando la domanda sarà in grado di assorbire un'offerta che negli ultimi anni è stata comunque parecchio consistente? Non corriamo il rischio di ripetere gli eccessi conosciuti in un passato nemmeno troppo lontano, con l'inevitabile crisi successiva, dolorosa per molti? Sullo sfondo, a dare corpo a tali preoccupazioni, c'erano poi i dati relativi all'andamento delle transazioni immobiliari nel 2006 (dati che avevamo presentato e commentato nel numero precedente della nostra rivista, quello di giugno 2007). In questo caso il 2006 non aveva interrotto il movimento pluriennale di crescita, che era quindi continuato, sia pure in proporzioni non particolarmente eclatanti.

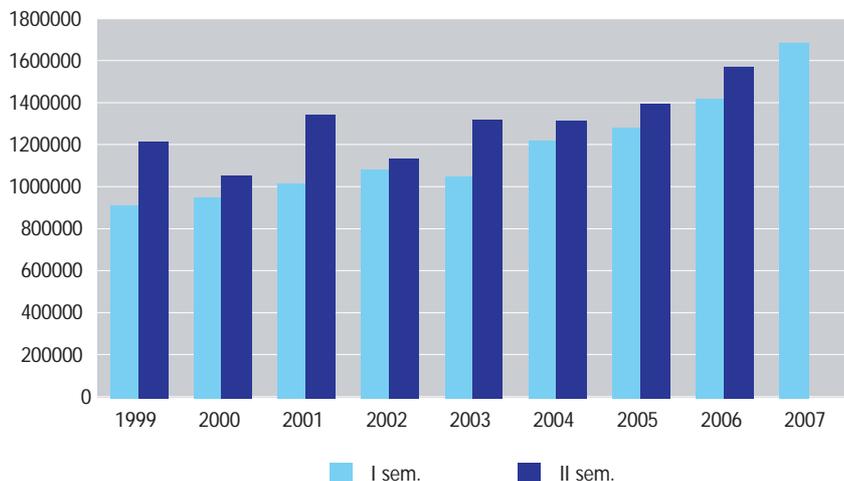
Alla luce di questi interrogativi, andiamo dunque a vedere come si sta comportando nel 2007 il settore edile ed il mercato immobiliare. Lo possiamo fare attraverso alcune statistiche mensili (in numero ed in valore), pro-

dotte 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 contare su 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 in questo sito. 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 immobiliari¹

Nel 1° semestre 2007 il valore delle transazioni immobiliari in Ticino ha registrato un nuovo balzo in avanti, con un aumento pari al 18.9%, rispetto al 1° semestre 2006 ed in cifre assolute ha sfiorato l'importo di 1.7 miliardi di franchi: un valore semestrale mai raggiunto nell'ultimo quindicennio. Se si considera che abitualmente nel 2° semestre il volume delle transazioni è più elevato rispetto al 1° semestre (vedi fig. 1), si può ritenere assai probabile che il valore complessivo degli

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



scambi immobiliari del 2007 supererà abbondantemente i 3 miliardi di franchi, proiettandosi quindi verso i valori (sia pure solo in termini nominali) propri del "triennio di fuoco" 1987-1989. A rafforzare la sensazione di una incipiente euforia del mercato immobiliare v'è il fatto che la crescita si è accentuata nel 2° trimestre rispetto al primo e che il dato di luglio presenta un aumento prossimo al 20%.

L'esame dei dati disaggregati secondo i tre comparti nei quali le transazioni vengono abitualmente ripartite (vedi fig. 2), indica che l'au-

mento non si è verificato nel caso dei fondi non edificati (-5.3%). Sul medio periodo queste transazioni sono piuttosto stabili e non hanno quindi partecipato al recente movimento di crescita. La stabilità è verosimilmente dovuta alla relativa scarsità di questo tipo di fondo, che viene perciò messo sul mercato con parsimonia. Il valore delle transazioni relative ai fondi edificati ha conosciuto un andamento più movimentato, che tuttavia dal 2002 punta decisamente verso l'alto. La crescita si è ulteriormente rafforzata nel

1° semestre 2006 (+14.6%). L'aumento ancora più consistente (+32.0%) per le transazioni relative alle proprietà per piani (PPP) non è certo una novità. È oramai quasi da un decennio che andiamo osservando la progressione di questa modalità di acquisizione dell'abitazione, a scapito della più tradizionale presa in affitto. L'entità del nuovo balzo in avanti semestrale è comunque impressionante. Rileviamo che le transazioni relative alle PPP sono aumentate anche in numero, ma in proporzioni meno elevate (+20.2%). Di conseguenza il valore medio degli oggetti scambiati è lievitato da ca. 480'000 fr. (nel 1° semestre 2006) a ca. fr. 520'000.-. Pur considerando che il dato è "gonfiato" dalla presenza di un certo numero di oggetti di lusso (residenze di vacanza negli agglomerati con vocazione turistica) che vengono scambiati su un mercato a sé stante, si tratta indubbiamente di un valore medio piuttosto elevato, che come tale deve far riflettere. Qualora dovesse verificarsi un aumento generalizzato dei tassi di interesse ipotecari, diversi recenti acquirenti di abitazioni in PPP potrebbero trovarsi in difficoltà e la domanda di nuove abitazioni in proprietà potrebbe subire un drastico ridimensionamento rispetto ai livelli degli ultimi anni.

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

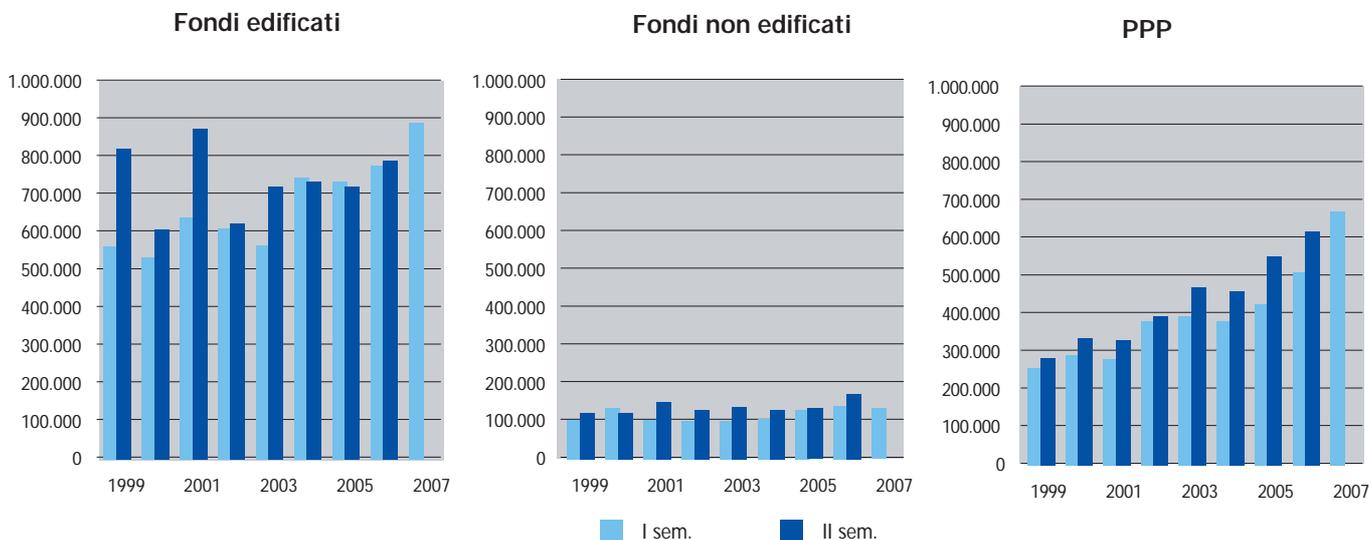
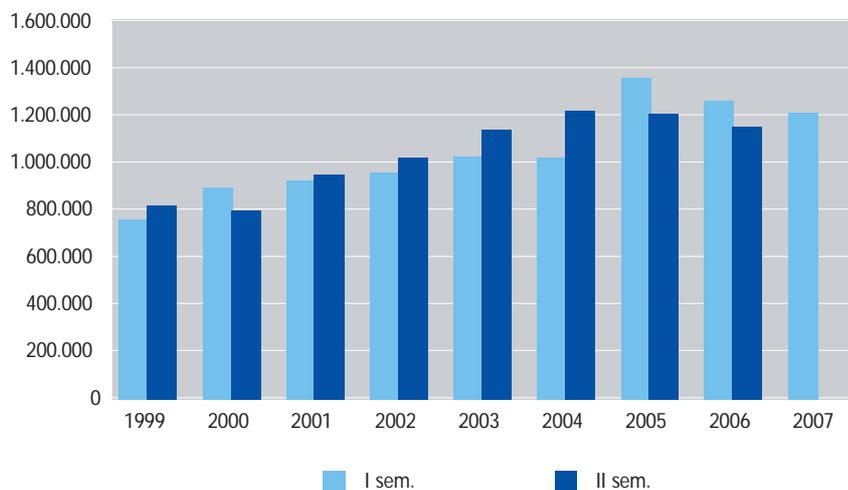


Fig. 3: Valore (in 1.000 fr.) delle domande di costruzione inoltrate, per semestre, dal 1999



1. Le domande di costruzione²

Nel 1° semestre 2007 il valore complessivo delle domande di costruzione inoltrate in Ticino, con una cifra assoluta pari a 1'207.8 mio. di franchi, risulta in diminuzione (-4.0%) rispetto al 1° semestre dell'anno precedente, che a sua volta era già inferiore a quello (record) del 2005. Precisiamo che il calo è intervenuto solo nel 2° trimestre. Sul medio periodo e complessivamente si conferma dunque l'inversione di tendenza avvenuta a cavallo tra il 2005 e il 2006 di questo aggregato, che può essere considerato l'indicatore

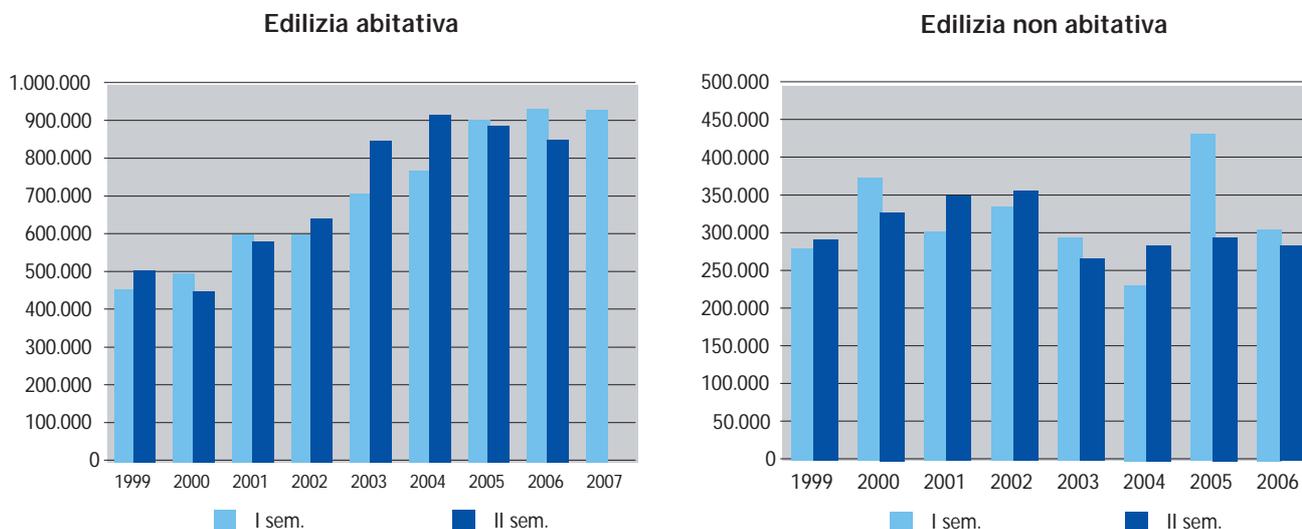
più precoce di quello che sarà poi il livello effettivo delle attività concrete di costruzione (vedi fig. 3). Difatti già nel 2006 queste ultime sono ristagnate ai livelli, comunque molto elevati, dell'anno precedente. Se dunque i dati concernenti le transazioni immobiliari lanciano segnali di euforia che dovrebbero metterci sull'attenti, quelli relativi alle domande di costruzione propongono indicazioni più tranquillizzanti di equilibrio e di moderazione.

Il calo del 1° semestre 2007 riguarda però essenzialmente solo il settore dell'edilizia

non abitativa, dove peraltro è piuttosto rilevante (-16.0%) e continua una contrazione iniziata già nel 2006. Le domande di costruzione concernenti l'edilizia abitativa sono infatti solo di un niente inferiori (-0.2%) a quelle dello stesso periodo del 2006 (vedi fig. 4). In questo caso quindi più che di inversione di tendenza è corretto parlare di stagnazione.

Ricordiamo che 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 distinguere 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, 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

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



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 abitazioni³

Nel 1° semestre 2007 1'593 nuove abitazioni hanno fatto oggetto di una domanda di costruzione; 69 in meno (-4.2%) rispetto al 1° semestre 2006. Le autorizzazioni rilasciate sono invece in crescita: 1'305, con un aumento di 145 unità (+12.5%) rispetto al 1° semestre dell'anno precedente (vedi fig. 5). Ricordiamo, come termine di paragone, che durante tutto il 2006 sono state terminate (e si sono quindi aggiunte al "parco alloggi") 1'526 abitazioni in nuovi edifici.

La diminuzione, ancorché contenuta, delle nuove domande di costruzione conferma il ristagno, di cui si è detto, intervenuto alla fine del 2005 alla sorgente del processo che conduce alla realizzazione effettiva di nuove abitazioni. Considerato che la stasi delle domande di costruzione dura ormai da qua-

si due anni, il nuovo aumento delle autorizzazioni comincia ad essere un po' sorprendente. Può significare che negli ultimi anni è aumentato il tempo medio necessario per ottenere l'autorizzazione a costruire, ovvero che un maggior numero di domande sono rimaste più a lungo in sospeso, magari a causa della loro complessità. La diminuzione delle domande di costruzione riguarda però solo le abitazioni in case monofamiliari (-17.2%), mentre quelle per abitazioni in case plurifamiliari sono stabili (+0.8%). Invece l'aumento delle autorizzazioni concerne solo le abitazioni in case plurifamiliari (+25.5%), poiché quelle per abitazioni monofamiliari sono diminuite (-15.1%). Se ne deduce che in questa fase la prudenza degli operatori rispetto alla realizzazione di nuove abitazioni riguarda soprattutto le abitazioni monofamiliari.

4. Conclusioni

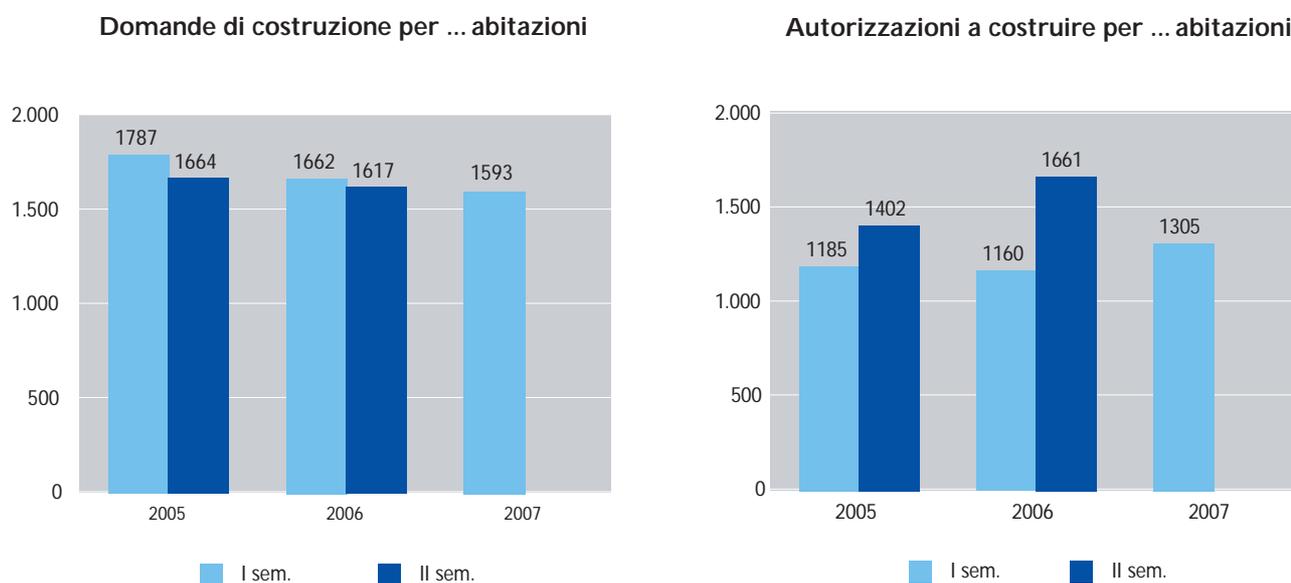
Sulla scorta degli indicatori statistici passati ora in rassegna e di quelli presentati in precedenza (si vedano in particolare i contributi di analisi pubblicati nella rivista "Dati" di giugno e di settembre 2007) sono possibili alcune conclusioni circa l'evoluzione dell'edilizia abitativa nel prossimo futuro.

1. L'elevato numero di nuove abitazioni in cantiere o "cantierabili" rilevato alla fine del 2006

dovrebbe assicurare una consistente offerta aggiuntiva di abitazioni nel corrente 2007 e nella prima parte del 2008. Più in là dovrebbe farsi sentire l'effetto calmierante della diminuzione delle nuove domande di costruzione intervenute già alla fine del 2005.

2. A fronte di un'offerta che continua, per ora, ad essere importante, constatiamo un'attività di compravendita sempre più esuberante, che ha per oggetto soprattutto i fondi costituiti in PPP (quasi sempre di natura abitativa). Nell'immediato non dovrebbero esserci particolari problemi nell'assorbimento dell'offerta, anche perché una buona parte delle abitazioni acquisite in proprietà sono "pizzate" sul mercato prima o durante l'edificazione. In prospettiva la preoccupazione riguarda piuttosto la capacità media degli acquirenti di far fronte ai propri impegni debitori, capacità che potrebbe facilmente venir meno qualora si verificasse un aumento generalizzato dei tassi di interesse ipotecari. Ciò che a sua volta provocherebbe inevitabilmente una crisi della domanda di nuove abitazioni. La storia recente (quella che abbiamo vissuto nei primi anni '90), ci insegna che in questo campo i cambiamenti possono essere molto repentini e brutali. ■

Fig. 9: Domande di costruzione e autorizzazioni a costruire per ... nuove abitazioni, per semestre, dal 2005





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. 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 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.).

Note

¹Vedi tabella http://www.ti.ch/DFE/USTAT/DATI_CANTONE/09_costruzioni/tabelle/T_090501_01C.html.

²Vedi tabella http://www.ti.ch/DFE/USTAT/DATI_CANTONE/09_costruzioni/tabelle/T_090403_01C.html.

³Vedi tabella http://www.ti.ch/DFE/USTAT/DATI_CANTONE/09_costruzioni/tabelle/T_090403_02C.html.

Informazioni

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