



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, 25 marzo 2008

Mercato immobiliare: primi dati complessivi per il 2007, Ticino

L'edilizia abitativa rallenta la sua corsa

Già nel 2006 le tendenze in atto nel mercato immobiliare ticinese erano difficili da interpretare. Non a caso avevamo parlato di una "pausa di riflessione". Anche i primi dati statistici relativi all'intero 2007 proiettano segnali contraddittori, che non consentono valutazioni e previsioni univoche. Il valore complessivo delle domande di costruzione presentate nel 2007 aumenta (+9,4%) rispetto al 2006, in particolare per l'edilizia non abitativa (+23,3%). Diminuisce invece il numero delle nuove abitazioni per le quali è stata inoltrata una domanda di costruzione (-3,9%) e quello della nuove abitazioni per le quali è stata rilasciata un'autorizzazione a costruire (-8,8%). Continua baldanzosa la progressione del valore delle transazioni immobiliari, nel loro complesso (+14,1%) ed in particolare per le proprietà per piano (+18,9%).

La disponibilità dei primi dati statistici relativi all'intero anno 2007 consente di "tastare il polso" al mercato immobiliare ticinese, nel momento in cui l'attività edilizia riprende a girare di nuovo a pieno regime, dopo la breve pausa invernale. Il presente esame si fonda sulle statistiche mensili (in numero ed in valore), prodotte dall'Ustat, relative al valore delle domande di costruzione e delle transazioni immobiliari. Grazie alla nuova applicazione informatica con la quale gestiamo il settore dal 2005, si fa più sostanziosa la nuova serie statistica mensile 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 apprestiamo a passare in rassegna evidentemente non riflettono l'effettiva attività di costruzione, di abitazioni o di altro, nel 2007 (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 in generale¹

Il valore complessivo delle domande di costruzione inoltrate in Ticino nel corso del 2007, con una cifra assoluta pari a 2.635,4 mio. di franchi, risulta in sensibile crescita (+9,4%) rispetto all'anno precedente. Alla luce di questo risultato, la diminuzione registrata nel 2006 (vedi fig. 1) può essere letta non tanto come l'avvio di una fase calante, bensì come momento di pausa e di assestamento lungo un percorso tuttora ascendente. Questa impressione è confermata dall'andamento all'interno del 2007. Nel 1° semestre il valore complessivo delle domande di costruzione ha fatto segnare un leggero calo (-2,0%); nel 2° semestre invece un considerevole aumento (+22,0%).

L'aumento del valore delle domande di

Fig. 1: Valore (in 1.000 fr.) delle domande di costruzione inoltrate, in Ticino, per anno, dal 1995

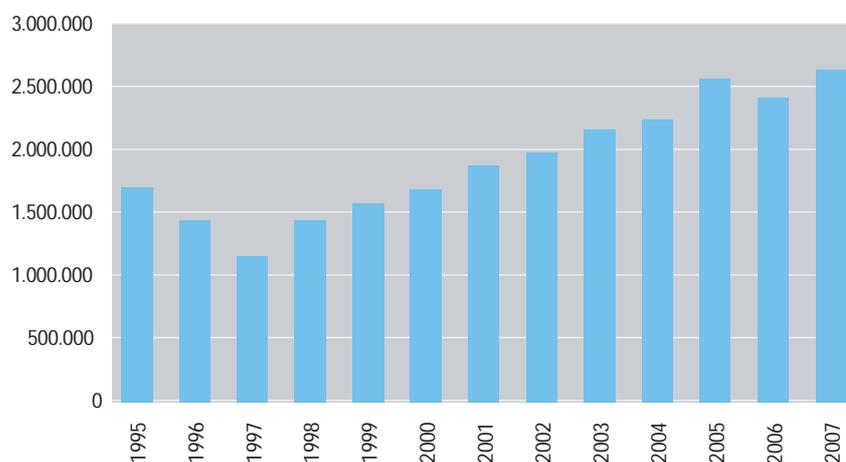
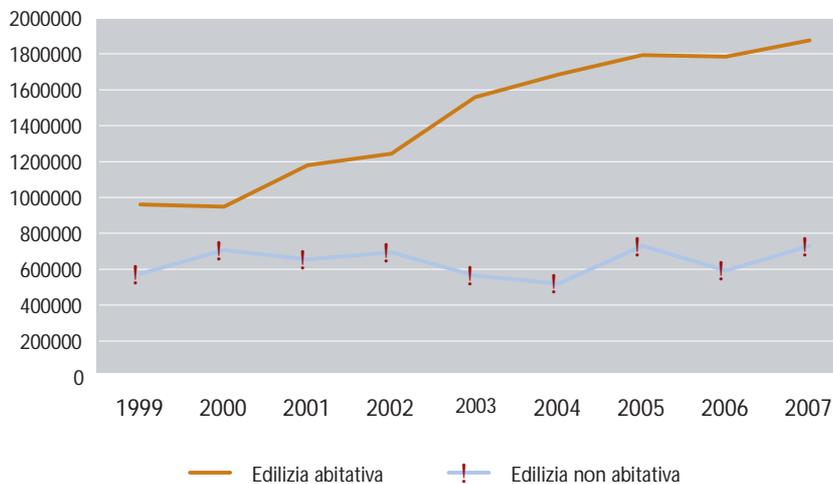


Fig. 2: Valore (in 1.000 fr.) delle domande di costruzione inoltrate, per comparto e per anno, dal 1999



costruzione nel 2007 riguarda soprattutto l'edilizia non abitativa (+23,3%) (vedi fig. 2). In proposito si segnala la presentazione, nel corso del 2007, di alcuni progetti di grandi dimensioni (investimento superiore a 10 milioni di franchi) in campo industriale, commerciale, turistico e alberghiero. 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. La crescita è invece più modesta per il settore dell'edilizia abitativa (+5,1%). Guardando più indietro, per l'edilizia

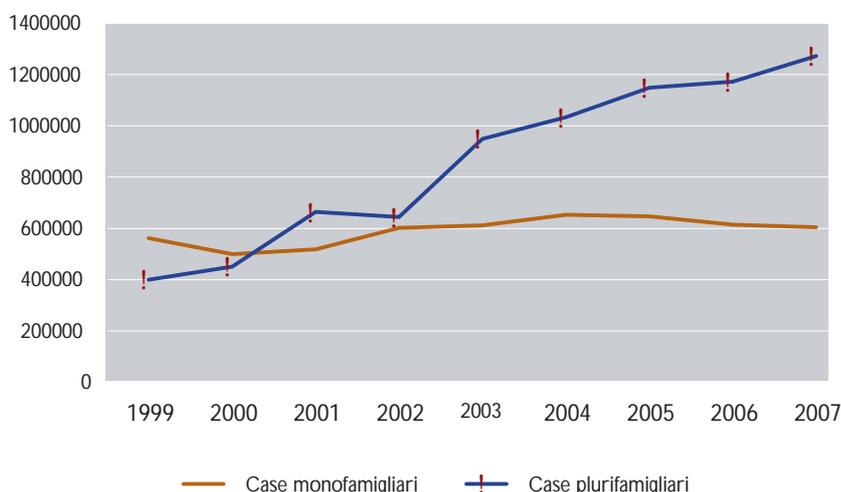
non abitativa si nota un andamento altalenante ma sostanzialmente stabile sul medio periodo (dal 1999 ad oggi). Per l'edilizia abitativa è invece evidente il percorso di continua crescita, interrotto solo dalla breve "pausa" del 2006.

All'interno del comparto abitativo (vedi fig. 3), cresce solo il valore delle domande di costruzione concernente gli edifici plurifamiliari (+8,6%), mentre diminuisce, seppur leggermente, quello relativo alla costruzione (o ristrutturazione) di case monofamiliari (-1,7%). La differenziazione temporale tra un 1° semestre in calo ed un 2° semestre in crescita, di cui

si è detto per l'assieme delle domande di costruzione, è valida per tutti i comparti considerati. Pertanto tornano a crescere nell'ultimo semestre (ed in particolare nell'ultimo trimestre dell'anno) anche le domande di costruzione per le case monofamiliari. Sul medio periodo le domande di costruzione relative alle case monofamiliari è molto stabile (poco sopra i 500 milioni di franchi annui), mentre quella concernente le case plurifamiliari - facendo astrazione dalla momentanea flessione del 2002 - risulta essere in costante crescita.

Il dato fin qui considerato - cioè le domande di costruzione - riguarda 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 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 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 2007 saranno pubblicati solo all'inizio del prossimo mese di settembre.

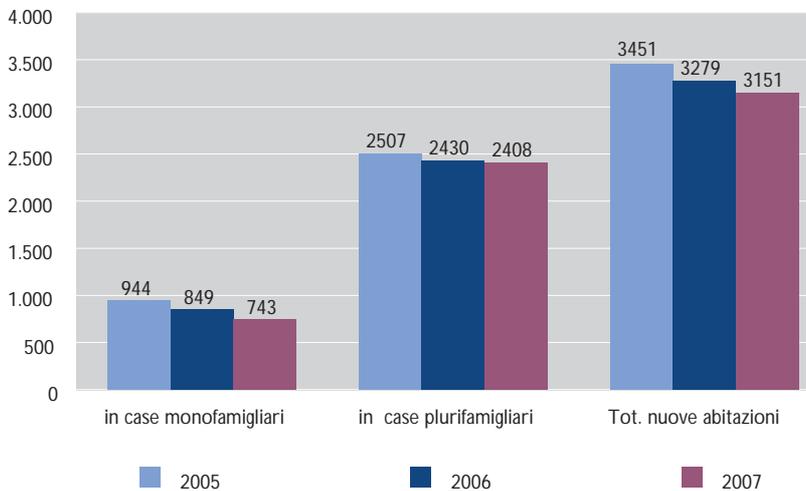
Fig. 3: Valore (in 1.000 fr.) delle domande di costruzione nell'edilizia abitativa, per tipo di casa, dal 1999



2. Le domande di costruzione e autorizzazioni a costruire per nuove abitazioni²

Nel corso del 2007 3.151 nuove abita-

Fig. 4: Nuove abitazioni oggetto di una domanda di costruzione, per tipo di edificio, in Ticino, dal 2005



zioni hanno fatto oggetto di una domanda di costruzione; 128 in meno (-3,9 %) rispetto al 2006. Anche le autorizzazioni rilasciate sono in regresso: complessivamente sono state 2.596, con un calo di 225 unità (-8,0%) rispetto all'anno precedente. Per la prima categoria (nuove domande di costruzione) la diminuzione è iniziata già nel 2006, per la seconda (nuove autorizzazioni) il calo interviene dopo una "fiammata" del 2006 (vedi fig. 4 e 5). Ricordiamo, come termine di confronto, che nel corso del 2006 sono state terminate (e si sono quindi aggiunte al "parco alloggi" cantonale) 1.562 nuove abitazioni (questo dato non considera le abitazioni aggiuntive ricavate dalla ristrutturazione di edifici esistenti). Sulla base dei risultati intermedi e provvisori del lavoro - attualmente in corso - per l'allestimento delle statistiche dell'anno passato, possiamo anticipare che le abitazioni realizzate in nuovi edifici nel 2007 saranno del medesimo ordine di grandezza di quelle del 2006, cioè attorno alle 1.600 unità, probabilmente qualcosa in più.

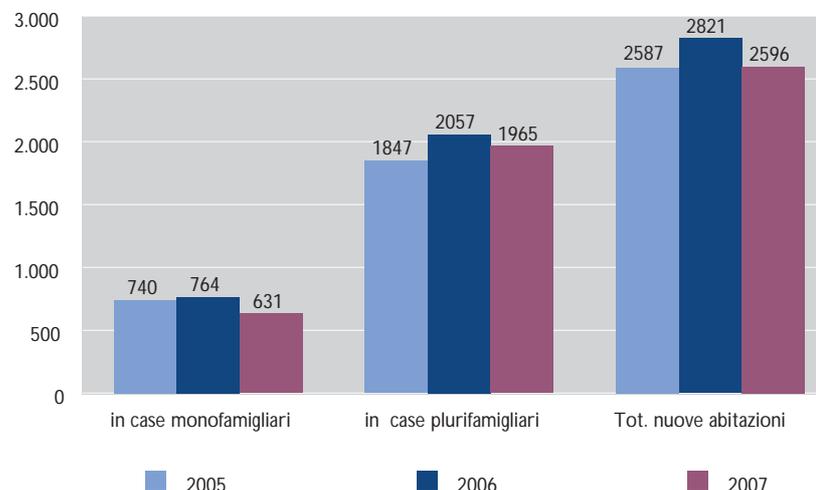
Sia nel caso delle nuove domande di costruzione, sia nel caso delle nuove autorizzazioni, la flessione del 2007 rispetto al 2006 è più marcata per le abitazioni in case monofamigliari (-12,5%, rispettivamente -17,4%), meno pronunciata e quindi prossima alla stabilità, per le abitazioni in case plurifamigliari (-0,9%, rispettivamente -4,5%).

Nel corso del 2006 il numero delle nuove autorizzazioni a costruire abitazioni era ancora aumentato, probabilmente per la forza d'inerzia accumulata dalle nuove domande negli anni precedenti. Nel 2007 la diminuzione delle nuove domande, già presente l'anno precedente, si accompagna invece con il calo delle nuove autorizzazioni. Il ricongiungimento sotto il segno negativo (ancorché di forza contenuta) dei due indicatori, segnala con precisione quel ristagno alla sorgente del processo che conduce alla realizzazione effettiva di nuove abitazioni che avevamo indivi-

duato già un anno fa. L'esame dei dati mensili aggiunge un elemento di valutazione abbastanza significativo per capire meglio la dinamica che si va delineando nel settore d'edilizia abitativa: il calo delle nuove domande si è accentuato (seppur di poco) nel secondo semestre rispetto al primo; la diminuzione delle nuove autorizzazioni è iniziata solo nel secondo semestre, mentre nel primo era ancora in crescita (rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente). Il 2007 può quindi essere identificato come l'anno dell'inversione di tendenza rispetto ad un ciclo pluriennale improntato alla crescita. Naturalmente le conseguenze di questa svolta sul livello della produzione concreta di nuove abitazioni non sono destinate a concretizzarsi nell'immediato. L'elevato numero di abitazioni attualmente in costruzione e il non meno consistente numero di nuove abitazioni che hanno ottenuto l'autorizzazione a costruire ma non sono ancora state messe in cantiere (una buona parte di esse lo saranno comunque) assicura sin d'ora una produzione effettiva di buona consistenza, nella fase attuale e nei prossimi mesi, almeno per tutto il 2008.

A risentire per prime in termini concreti del rallentamento delle attività nell'edilizia abitativa saranno indubbiamente le abitazioni in case monofamigliari, per le quali - come s'è visto dalle cifre presentate - tutti gli indicatori sono di segno negativo e lo sono con

Fig. 5: Nuove abitazioni oggetto di un'autorizzazione a costruire, per tipo di edificio, in Ticino, dal 2005



un'intensità maggiore di quella che si constata per le abitazioni in case plurifamiliari. Il classico "sogno" della propria casetta diventa di sempre più difficile attuazione in Ticino. Le ragioni di questa evoluzione sono molto ovvie: rarefazione dei terreni disponibili, soprattutto nelle aree urbane, e conseguente aumento del loro prezzo, aumento dei costi di costruzione, concorrenza esercitata dalla possibilità di acquisire in proprietà un'abitazione (appartamento) in condominio.

Sottolineiamo ancora, come abbiamo già fatto in passato, che non c'è niente di preciso e matematico nella relazione tra domande, autorizzazioni e realizzazione 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 plurifamiliari, di carattere "esplorativo", che vengono cioè inoltrati per tenere occupata una parte del mercato, ma che vengono poi messi in cantiere solo se le condizioni quadro (tassi ipotecari, domanda di abitazioni nei vari seg-

menti, costi di costruzione) lo permettono o lo consigliano. Ciò significa che una flessione della produzione effettiva può subentrare senza che sia "anticipata" da un preciso calo 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 immobiliari³

Nel corso del 2007 il valore delle transazioni immobiliari in Ticino ha registrato una crescita molto significativa, pari al 14,1%, rispetto al 2006 ed in cifre assolute ha superato la soglia dei 3,3 miliardi di franchi: un valore complessivo annuale che si avvicina molto, almeno in termini nominali, a quello raggiunto nel 1989, cioè all'apice del boom immobiliare degli anni '80, cui ha fatto seguito - com'è noto - una rovinosa caduta. (vedi fig. 6). Il flusso delle compravendite, in aumento costante per il quinto anno consecutivo, non mostra quindi alcun segno di cedimento, anzi prende nuovo vigore. È vero che nell'ultimo trimestre dell'anno la crescita si è parecchio smorzata, ma quest'ultimo dato va preso con le pinze: a questo punto dell'anno le registrazioni delle transazioni intervenute negli ultimi mesi dell'anno precedente non sono ancora complete.

L'aumento del valore complessivo delle transazioni si è verificato in tutti e tre i comparti nei quali esse vengono abitualmente ripartite, ed in proporzioni non troppo diverse. L'incremento è stato comunque relativamente più contenuto per i fondi non edificati (+11,1%) e per i fondi edificati (+12,1%). Ancora una volta superiore alla media complessiva è stato il risultato delle proprietà per piani (+18,9%), a conferma di un fenomeno emergente già ben identificato negli scorsi anni.

Uno sguardo a ritroso sull'evoluzione dal 1999 ai nostri giorni (vedi fig. 7 e 8), conferma la sostanziale stabilità, in numero ed in valore, delle transazioni relative ai fondi non edificati (in massima parte si tratta di fondi comunque edificabili e destinati ad accogliere insediamenti abitativi); l'andamento altalenante, ma in crescita nell'ultimo quinquennio, della transazioni relative a fondi edificati; l'inarrestabile progressione delle transazioni relative a PPP, il cui valore complessivo annuale (1,3 miliardi di franchi nel 2007) non è più così lontano da quello, tradizionalmente preponderante, dei fondi edificati.

In linea di principio 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 incerta ed imprevedibile. 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. In questo caso l'acquisto, normalmente, non prelude ad un investimento ma ne fa seguito. Spesso si tratta di edifici di recente costruzione o addirittura ancora in fase di costruzione. Inoltre le PPP rappresentano

Fig. 6: Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, per anno, in Ticino, dal 1980

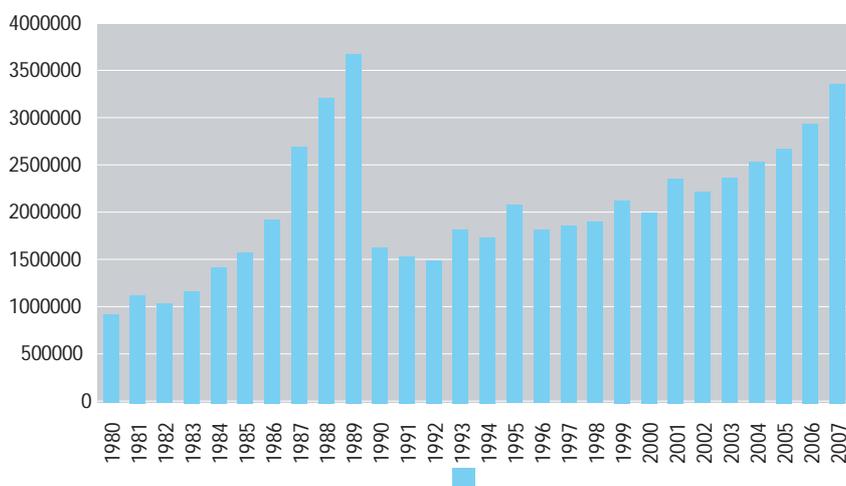


Fig. 7: Valore (in 1.000 fr.) delle transazioni immobiliari, per tipo di oggetto, in Ticino, dal 1999



una realtà molto complessa, 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). La realtà delle PPP quindi non si può adeguatamente descrivere ed interpretare sulla scorta di dati molto aggregati come quelli qui presentati. Com'è consuetudine, nel corso dei prossimi mesi l'Ustat, sulla scorta dei dati definitivi e consolidati per il 2007, presenterà

alcuni elementi di approfondimento dei temi cui ora si è potuto soltanto accennare.

4. Conclusioni

Sulla scorta degli indicatori statistici passati in rassegna e di considerazioni di carattere più generale possiamo avanzare alcune conclusioni circa le prospettive del settore delle costruzioni e dell'edilizia abitativa nel prossimo futuro:

1. L'aumento, nel 2007, del valore complessivo delle domande di costruzione, in partico-

lare quelle relative all'edilizia non abitativa, l'elevato volume di costruzioni abitative attualmente in cantiere o "cantierabili" (progetti che hanno ottenuto l'autorizzazione a costruire ma che non sono ancora stati avviati), nonché la presenza e la continuazione di importanti cantieri relativi ad opere pubbliche, fanno pensare che il volume complessivo delle attività dell'edilizia (e del genio civile) non dovrebbe conoscere una sostanziale flessione nel corso del 2008 ed anche più avanti nel tempo.

2. La continua e marcata progressione delle transazioni immobiliari, da un lato rafforza la prospettiva, di cui sopra, del mantenimento delle attività dell'edilizia sugli attuali livelli elevati, d'altro lato dovrebbe mettere in guardia sul pericolo che si inneschino dinamiche di carattere speculativo o comunque di surriscaldamento.

3. La concomitante diminuzione del numero di nuove abitazioni oggetto di una domanda di costruzione e del numero di nuove abitazioni per le quali è stata rilasciata l'autorizzazione a costruire, fanno ritenere che il 2007 sia stato probabilmente l'anno dell'inversione di tendenza, dopo un lungo periodo di espansione. Le conseguenze sulla produzione effettiva di nuove abitazioni non saranno però immediate. L'elevato numero di abitazioni in costruzione assicura una consistente offerta di nuove abitazioni almeno per tutto il 2008. Ancora una volta il Censimento delle abitazioni vuote - che l'Ustat condurrà come d'abitudine la prossima estate - sarà molto significativo per valutare se l'attuale equilibrio (con tendenze settoriali alla scarsità) del mercato dell'alloggio viene mantenuto, oppure se si stanno costruendo, complessivamente o localmente, troppe abitazioni. ■

Fig. 8: Numero delle transazioni immobiliari, per tipo di oggetto, in Ticino, dal 1999





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. 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_090403_01C.html.

²Vedi tabella http://www.ti.ch/DFE/USTAT/DATI_CANTONE/09_costruzioni/tabelle/T_090403_02C.html.

³Vedi tabella http://www.ti.ch/DFE/USTAT/DATI_CANTONE/09_costruzioni/tabelle/T_090501_01C.html.

Informazioni

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