

9 Costruzioni e abitazioni

Bellinzona, 09 maggio 2008



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

Edilizia abitativa: I trim. 2008

Fervono i cantieri dell'edilizia abitativa...

Con il 1° trimestre del 2008 le nuove autorizzazioni a costruire abitazioni tornano a crescere (+24.9% rispetto al trimestre precedente). Le nuove abitazioni terminate sono invece in diminuzione (-12.9%). Le abitazioni in costruzione, che erano già balzate a livelli molto elevati con il 1° trimestre del 2007, continuano ad aumentare (+6.3%). È quindi lecito attendersi una robusta immissione sul mercato dell'alloggio di nuove abitazioni (terminate) nei prossimi trimestri del 2008.

Premessa

Nell'ultimo numero della nostra rivista "dati, statistiche e società" (marzo 2008) abbiamo inaugurato la presentazione ed il commento dei dati relativi al Ticino raccolti dall'Ustat nell'ambito della Statistica trimestrale dell'edilizia abitativa, condotta a livello nazionale dall'Ufficio federale di statistica (UST).

Ora presentiamo i dati per il 1° trimestre 2008 - raccolti durante lo scorso mese di aprile - avviando così una nuova serie di comunicati che avrà una scadenza trimestrale. Nella nota metodologica annessa illustriamo brevemente i contenuti e le modalità operative dell'indagine statistica in oggetto. In questa sede conviene ricordare che l'indagine non viene condotta nell'insieme dei Comuni ticinesi ma solo su un campione scelto fra i medesimi; attualmente 31 Comuni (per maggiori dettagli si veda la nota metodologica) che rappresentano circa la metà della popolazione e del parco alloggi cantonali. I dati assoluti presentati non rispecchiano quindi l'intera realtà cantonale.

Ci preme inoltre sottolineare, come abbiamo già fatto sulla nostra rivista, che nella valorizzazione dei dati in questione intendiamo attenerci strettamente al loro valore di indicatori dell'andamento congiunturale nel settore dell'edilizia abitativa, come del resto fa l'UST con i dati nazionali. Di trimestre in trimestre osserviamo quindi principalmente la loro evoluzione rispetto ai trimestri immediatamente precedenti per vedere se il dato è stabile, in diminuzione o in crescita e con quale intensità. Per le valutazioni di carattere strutturale e di medio periodo ci si dovrà basare sempre sui dati annuali, maggiormente consolidati e rilevati per tutti i Comuni.

Abitazioni autorizzate

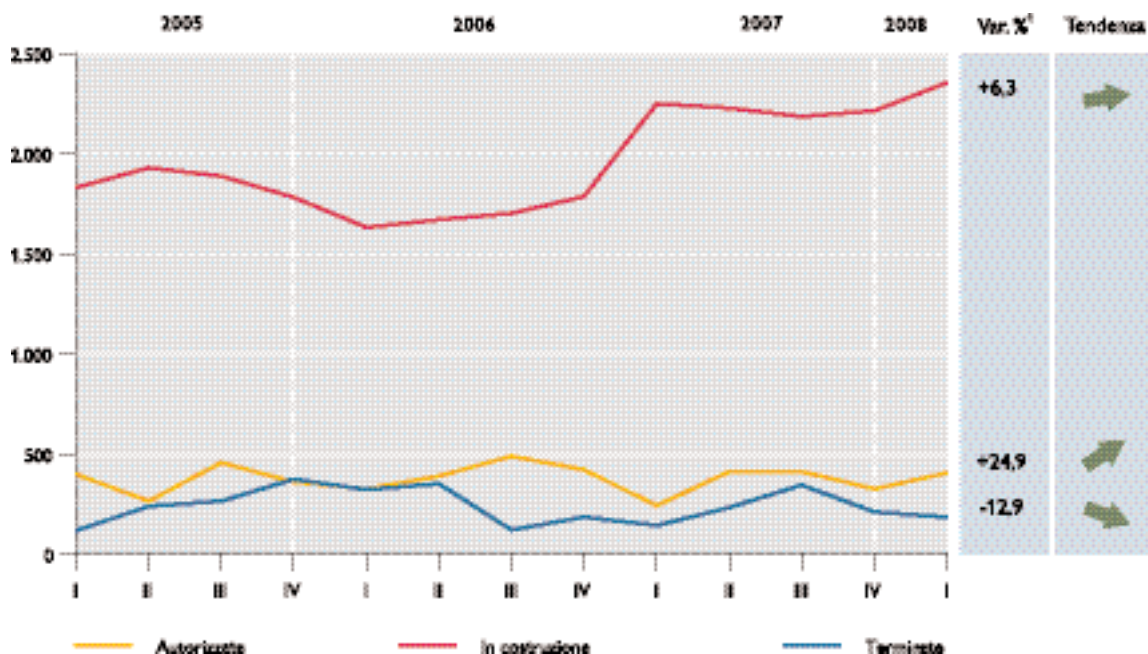
Nel 1° trimestre del 2008 il numero delle nuove abitazioni (in case monofamiliari o plurifamiliari) per le quali è stata rilasciata l'autorizzazione a costruire (abitazioni autorizzate) è sensibilmente cresciuto (+24.9%) rispetto al trimestre precedente e si attesta su valori assoluti abbastanza elevati (circa 400 unità). È un risultato sicuramente sorprendente che ci costringe a rivedere (o almeno a sospendere temporaneamente) alcune valutazioni che avevamo avanzato, non molto tempo fa, nel presentare i primi dati sul mercato dell'abitazione relativi al 2007 (vedi Comunicato Ustat N. 2008.09 del 25 marzo 2008). Il ristagno delle nuove domande di costruzione e nelle autorizzazioni a costruire abitazioni registrato nel 2007 ci aveva infatti condotto ad ipotizzare la conclusione di un ciclo pluriennale di crescita e quindi un'inver-

sione di tendenza nel mercato dell'alloggio. Solo l'andamento nei prossimi semestri potrà dirci se il risultato del 1° trimestre 2008 è solo un "fuoco di paglia", oppure segnala il mantenimento delle attività nell'edilizia abitativa su livelli costantemente sostenuti.

Abitazioni in costruzione

Il numero delle nuove abitazioni che alla fine del 1° trimestre 2008 si trovavano in fase di costruzione (abitazioni in costruzione) è ancora cresciuto (+6.3%) rispetto alla fine del trimestre precedente e il dato assoluto (quasi 2'400 unità) ha raggiunto livelli record. Il mantenimento di questo dato su livelli molto alti da un anno intero è l'elemento più significativo della fase attuale: da una parte manifesta direttamente la buona salute di cui gode l'edilizia privata (di cui l'edilizia abitativa rappresenta la fetta più consistente), d'altra parte lascia facilmente prevedere una forte produzione di nuove unità abitative (abitazioni terminate) nei prossimi trimestri dell'anno. In questo senso è emblematica la situazione del Comune di Lugano, dove le abitazioni in costruzione hanno quasi raggiunto le 1'200 unità, con un aumento di oltre il 13% rispetto alla situazione misurata alla fine del trimestre precedente.

Fig. 1: Unità abitative, per trimestre, dal 2005



¹Variazione percentuale dell'ultimo trimestre rispetto al trimestre precedente.

Abitazioni terminate

Il numero di nuove abitazioni la cui costruzione si è conclusa (abitazioni terminate) nel corso del 1° trimestre 2008 è invece diminuito (-12.9%) rispetto al trimestre precedente, con un valore assoluto (meno di 200 unità) sensibilmente inferiore alla media trimestrale registrata a partire dal 2005. Anche questo risultato, come quello relativo alle nuove autorizzazioni, è piuttosto sorprendente. Ad un anno completo dal forte balzo in avanti delle abitazioni in costruzione ci aspettavamo che una quantità maggiore di lavori di costruzione fossero portati a compimento già nel 1° trimestre del 2008. A ben guardare, tuttavia, si deve ammettere che un anno non è necessariamente un lasso di tempo sufficiente per chiudere un cantiere, specie per la costruzione di edifici plurifamigliari di una certa dimensione e complessità. Tanto più che nella nostra indagine per stabilire la fine di una costruzione consideriamo la data della concessione dell'abitabilità da parte dell'autorità comunale. Concessione che notoriamente può intervenire qualche tempo dopo l'effettiva con-

clusione dei lavori e in qualche caso perfino dopo l'occupazione dell'abitazione da parte del proprietario o locatario. Si può quindi ragionevolmente ritenere che un'ondata più consistente di nuove realizzazioni (abitazioni terminate) sia solo rinviata ai prossimi trimestri.

Conclusioni

La nostra indagine consente di rilevare anche il numero delle nuove abitazioni che vengono messe in cantiere nel corso di un trimestre. Orbene per il 1° trimestre 2008 i Comuni partecipanti all'inchiesta hanno annunciato l'apertura del cantiere per circa 400 nuove abitazioni: un valore assoluto sensibilmente superiore rispetto alla media dei 12 trimestri precedenti (2005-2007). Il comune di Lugano si è dimostrato particolarmente dinamico nell'avvio di nuovi cantieri.

Questo dato sull'apertura di cantieri, più ancora di quello relativo all'aumento delle nuove autorizzazioni a costruire (una parte delle quali potrebbe rimanere sulla carta), ci

dice che la fine della lunga fase ascendente dell'edilizia abitativa ticinese non è ancora vicina. Il fatto che da un anno il numero della abitazioni in costruzione si mantiene su livelli molto elevati, garantisce un'offerta consistente di nuove abitazioni (terminate) durante i prossimi trimestri dell'anno. La nuova ondata di costruzioni avviate nel 1° trimestre del 2008 dovrebbe assicurare la continuazione del trend di crescita anche successivamente.. ■



Cenni metodologici

Dal 1987 l'Ufficio federale di statistica (UST) conduce un'indagine trimestrale sull'edilizia abitativa attraverso la quale rileva i seguenti dati:

- il numero di nuove abitazioni che hanno ottenuto un'autorizzazione a costruire durante il trimestre;
- il numero delle nuove abitazioni che alla fine del trimestre sono in costruzione;
- il numero di nuove abitazioni la cui costruzione è terminata durante il trimestre.

L'indagine coinvolge a livello nazionale tutti i 311 Comuni che contano attualmente più di 5'000 abitanti; tutti i Comuni facenti parte degli agglomerati urbani di Basilea, Berna, Ginevra, Losanna e Zurigo; come pure un campione estratto a caso dei restanti Comuni. Mediante un modello statistico di generalizzazione, dai dati raccolti nei Comuni coinvolti nell'indagine vengono estrapolati i risultati per l'insieme della Svizzera. La suddivisione in classi di grandezza dei comuni e le agglomerazioni sono state adeguate ai risultati del censimento federale della popolazione del 2000 e allo stato della popolazione del 2005.

Fino al 2005 i risultati dell'indagine erano oggetto di una pubblicazione cartacea trimestrale che, oltre ad un breve commento dell'andamento durante il trimestre, presentava tutti i dati comunali di dettaglio. Dal 2006 la diffusione si concentra su un comunicato stampa, che al tradizionale commento aggiunge solo i risultati - estrapolati dai dati del campione - per l'insieme della Svizzera e disaggregati secondo quattro classi di grandezza dei Comuni (fino a 2'000 abitanti; da 2'001 a 5'000; da 5'001 a 10'000; più di 10'000), nonché i dati esaustivi per le cinque grandi agglomerazioni di cui sopra. Nel sito internet dell'UST sono comunque presentati anche i dati relativi a tutti i Comuni con più di 5000 abitanti.

Fino al 1993 l'UST per l'indagine in Ticino si rivolgeva direttamente ai Comuni prescelti, indirizzando loro un questionario. Dal 1994 il rilevamento nei Comuni ticinesi viene gestito dall'Ustat. Nel 2005 il compito è stato integrato nella stessa applicazione informatica con la quale l'Ustat gestisce le altre statistiche delle costruzioni e dell'edilizia abitativa, nonché l'aggiornamento del Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA).

Il gruppo dei Comuni ticinesi partecipanti all'indagine è stato sostanzialmente ridefinito nel 2005, anche in relazione con le diverse aggregazioni comunali intervenute negli anni precedenti. Fino alla fine del 2007 era composto di 30 Comuni, di cui gli 11 che contavano più di 5'000 abitanti. A seguito dell'aggregazione entrata in vigore il 20 aprile 2008, il Comune di Capriasca ha superato la soglia dei 5'000 abitanti ed è quindi stato inserito d'ufficio nel campione dei Comuni ticinesi coinvolti nell'indagine, già per il 1° trimestre del 2008. Parimenti dal 2008 viene considerato il Comune di Lugano nella sua nuova estensione, derivante dall'aggregazione entrata in vigore alla medesima data.

Per non falsare il confronto con i trimestri prece-

denti, i dati per il 1° trimestre 2008 presentati e commentati in questo comunicato si riferiscono ancora al "vecchio" campione di Comuni.

Elenco dei 31 Comuni coinvolti nell'indagine (situazione 2008)

Airolo, Alto Malcantone, Arbedo-Castione, Ascona, Bellinzona, Biasca, Cadenazzo, Campello, Capriasca, Chiasso, Claro, Faido, Giubiasco, Gorduno, Locarno, Losone, Lugano, Malvaglia, Massagno, Mendrisio, Meride, Minusio, Morcote, Novazzano, Paradiso, Piazzogna, Pura, Riva San Vitale, Sementina, Sorengo, Vogorno.

Informazioni

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