



## 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, 21 ottobre 2008

### Mercato immobiliare: I semestre 2008, Ticino

# Sensibile calo delle domande di costruzione

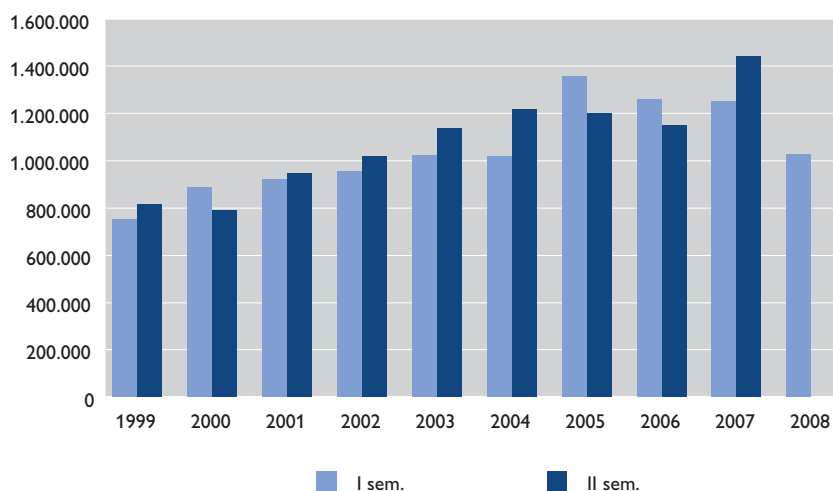
Il 1° semestre del 2008 si è svolto all'insegna del segno meno. Rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente è calato il valore delle domande di costruzione, sia a livello complessivo (-17,8%), sia nell'edilizia abitativa (-18,4%), sia nell'edilizia non abitativa (-16,5%). Diminuisce pure, ed in modo ancora più marcato, il numero delle nuove abitazioni per le quali è stata inoltrata una domanda di costruzione (-25,6%). Crollano le domande per le nuove abitazioni realizzate in edifici plurifamiliari (-35,7%). Si mantiene sui livelli precedenti solo il numero delle nuove abitazioni per le quali è stata rilasciata l'autorizzazione a costruire (+1,4).

Lo scorso mese di settembre, nel commentare i dati riguardanti le effettive attività di costruzione nel 2007 (vedi la rivista Ustat "Dati, statistiche e società" 2008/3), per esprimere una valutazione sintetica, abbiamo parlato di "anno di transizione". Da una parte abbiamo infatti constatato che la produzione netta di abitazioni (in edifici nuovi o trasformati), proiettandosi sopra le 2.000 unità, era ancora cresciuta, sia rispetto al 2006, sia rispetto alla media del quinquennio precedente. D'altra parte però le cifre relative al volume complessivo delle costruzioni (in particolare considerando i valori reali) ci hanno detto con sufficiente chiarezza che la fase espansiva avviata a cavallo del secolo è ormai terminata e ci si inoltra, seppur "con dolcezza", sul percorso discendente della curva. L'inversione di tendenza risultava più marcata per i lavori pubblici, ma all'interno dei

lavori privati riguardava chiaramente l'edilizia abitativa. I dati relativi all'andamento delle domande di costruzione inoltrate nel 1° semestre 2008, che commenteremo nel dettaglio di seguito, sembrano confermare l'ipotesi dell'inversione di tendenza nel settore delle costruzioni, sia in generale, sia in particolare per l'edilizia abitativa. Precisiamo subito che l'evoluzione delle domande di costruzione rappresenta un indicatore assai "precoce" rispetto all'andamento reale ed effettivo delle costruzioni. La diminuzione delle domande di costruzione constatata nel 1° semestre del 2008 è destinata a ripercuotersi sul volume effettivo delle costruzioni non prima della seconda metà del 2009. Fino ad allora non c'è da attendersi nessun crollo, bensì un proseguimento, quasi per forza d'i-

nerzia, sui volumi attuali (relativamente elevati in assoluto), probabilmente con una decrescita solo leggera. Il ragionamento vale in particolare per l'immissione sul mercato di nuove unità abitative: considerato l'elevato numero di abitazioni attualmente in cantiere o "cantierabili" (abitazioni che hanno ottenuto l'autorizzazione a costruire ma la cui costruzione non è ancora iniziata) è assicurata una consistente produzione di unità abitative aggiuntive (lavori di costruzione terminati) nel 2008 e nel 2009. Le domande di costruzione riguardano per la maggior parte i lavori di committenti privati. Una buona parte dei lavori di responsabilità degli enti pubblici (praticamente tutti quelli del genio civile) non sono soggetti ad un'autorizzazione a costruire. Il valore predittivo dei dati sulle

**Fig. 1: Valore (in 1.000 fr.) delle domande di costruzione inoltrate, per semestre, dal 1999**



domande di costruzione riguarda quindi sostanzialmente solo i lavori privati. La consapevolezza che a partire dal 2010 dovrebbe verificarsi una contrazione, che potrebbe essere abbastanza pronunciata, della costruzioni private, può essere utile per orientare le scelte degli enti pubblici in materia di investimenti per i prossimi anni.

I dati che ci accingiamo a passare in rassegna ed a commentare sono consultabili nel loro dettaglio nel sito internet dell'Ustat.

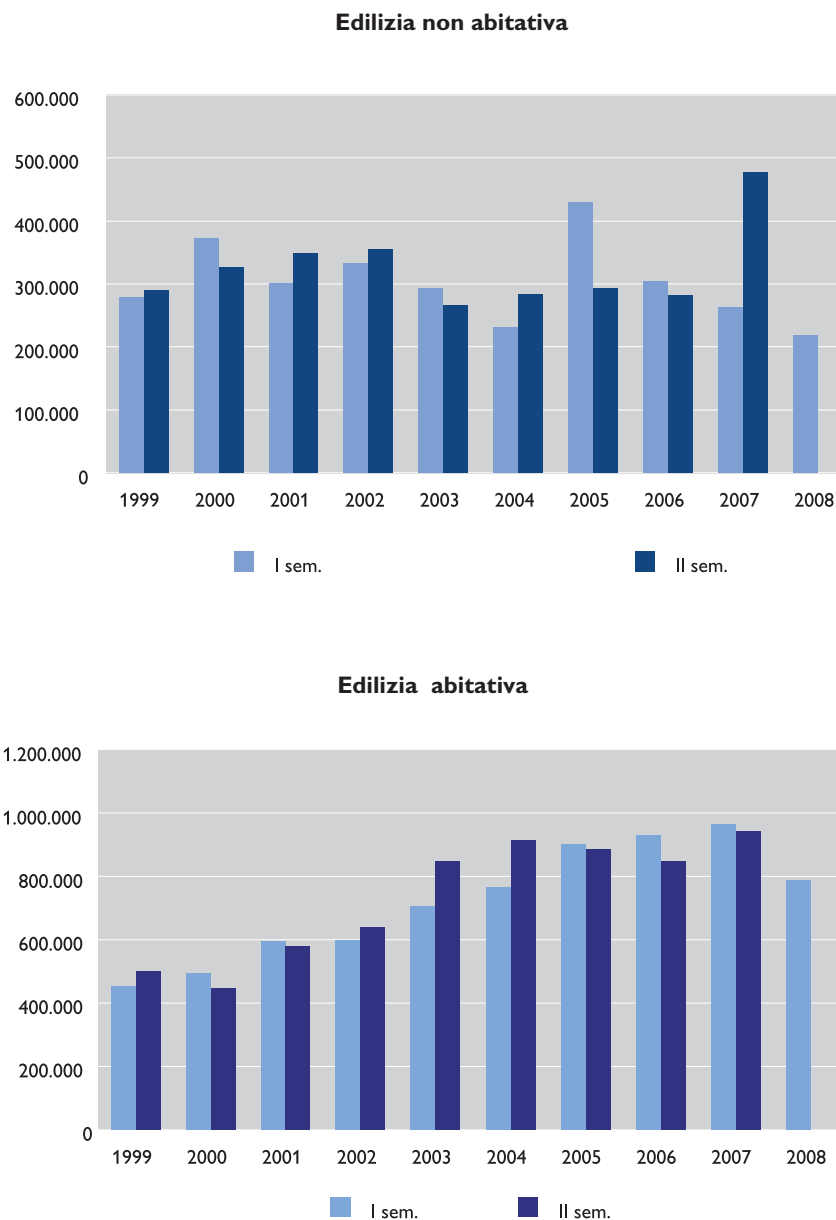
### 1. Il valore delle domande di costruzione<sup>1</sup>

Nel 1° semestre 2008 il valore complessivo delle domande di costruzione inoltrate in Ticino, con una cifra assoluta di poco superiore ad 1 miliardo di franchi, risulta in netta diminuzione (-17,8%) rispetto al 1° semestre dell'anno precedente. L'evoluzione più recente è in contrasto con il brillante risultato registrato nel 2° semestre 2007 che ha "salvato" l'intero 2007 facendolo progredire complessivamente (+11,9%) rispetto al 2006. Sul medio periodo quindi (vedi fig. 1) l'inversione di tendenza intravista a cavallo tra il 2005 e il 2006 è confermata dal dato relativo al 1° semestre 2008, ma la sua reale portata è molto attenuata dal risultato del 2007, in particolare del suo ottimo 2° semestre.

Il calo del 1° semestre 2008 è solo leggermente più pronunciato nel comparto dell'edilizia abitativa (-18,4%), rispetto a quello dell'edilizia non abitativa (-16,5%). Sul medio termine quest'ultima segue un andamento molto discontinuo, con brusche accelerazioni ed altrettanto brusche frenate, dovute alla presenza o meno in un dato semestre di alcuni progetti di grosse dimensioni. Per il settore dell'edilizia abitativa la buona tenuta del 2007 sembra aver prolungato di un anno la cresta dell'onda; la diminuzione riscontrata nel 1° semestre 2008 è ben marcata, ma per un giudizio più definitivo circa l'effettivo cambiamento di fase bisognerà vedere se il calo sarà confermato o meno nel 2° semestre di quest'anno.

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) - che abbiamo appena commentato - non consentono quindi di distin-

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



guere i progetti che comportano un aumento dell'effettivo delle abitazioni ("parco alloggi") da quelli che si traducono in un suo ammodernamento. Da tre anni ormai, la nuova applicazione informatica con la quale gestiamo la statistica 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 monofamigliari o plurifamigliari, 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 monofamigliare o "appartamento" in edificio plurifamigliare) 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.

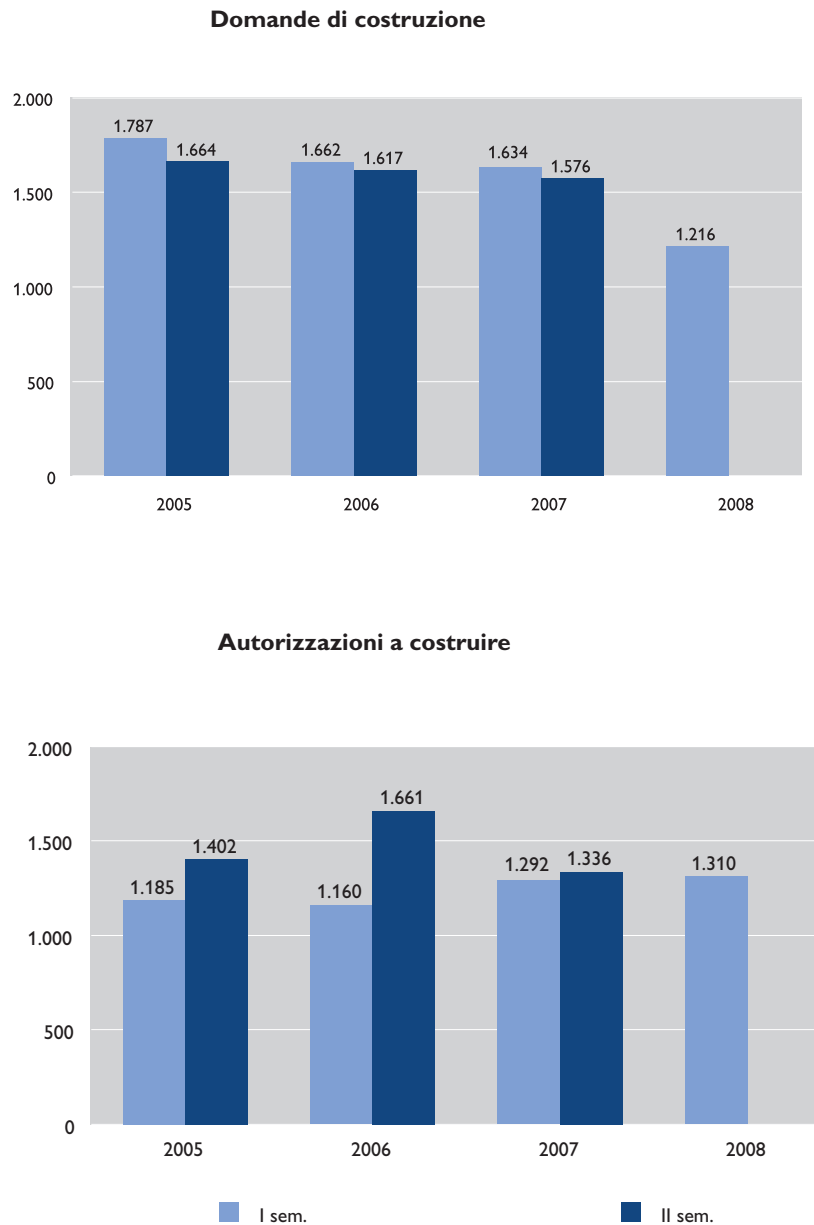
## 2. Domande di costruzione e autorizzazioni a costruire per nuove abitazioni?

Nel 1° semestre 2008 1.216 nuove abitazioni hanno fatto oggetto di una domanda di costruzione; 418 in meno (-25,6%) rispetto al 1° semestre 2007. Le autorizzazioni rilasciate (1.310) sono invece rimaste sostanzialmente stabili (+1,4%) (vedi fig. 3). Ricordiamo, come termine di paragone, che durante tutto il 2007 sono state terminate (e si sono quindi aggiunte al "parco alloggi") 1.756 abitazioni in nuovi edifici.

La marcata diminuzione delle nuove domande di costruzione si aggiunge al calo registrato già nei quattro semestri precedenti e conferma quindi il ristagno intervenuto dopo il 2005 alla sorgente del processo che conduce alla realizzazione effettiva di nuove abitazioni. Sottolineiamo ancora una volta che gli effetti del calo delle nuove domande alla foce del processo (nuove costruzioni terminate) è destinato a farsi sentire solo dopo un certo lasso di tempo. Nel frattempo, cioè almeno fino alla metà del 2009, l'offerta sul mercato di nuove abitazioni potrà rimanere sostenuta poiché è molto elevato il numero di abitazioni che sono attualmente in costruzione (vedi ancora la rivista Ustat "Dati, statistiche e società" 2008/3). L'ipotesi della continuità è confermata dalla tenuta delle autorizzazioni rilasciate per nuovi progetti di costruzione, buona parte dei quali è comunque destinata normalmente a passare alla fase realizzativa.

La diminuzione delle domande di costruzione riguarda solo le abitazioni in case plurifamiliari, dove colpisce duramente (-35,7%), mentre le domande per abitazioni in case monofamiliari sono addirittura in crescita (+6,4%). Per quest'ultime sono aumentate anche le nuove autorizzazioni (+8,6%), che sono invece leggermente diminuite nel caso delle abitazioni in case plurifamiliari (-0,9%). Queste dinamiche sono assai significative poiché sappiamo dall'esperienza del passato che le fasi di espansione, rispettivamente di regressione, del mercato dell'alloggio sono determinate proprio dall'andamento delle costruzioni di edifici plurifamiliari, mentre le case monofamiliari rappresentano una sorta di "zoccolo duro" la cui evoluzione nel tempo è sorprendentemente stabile

**Fig. 3: Domande di costruzione e autorizzazioni a costruire per nuove abitazioni, per semestre, dal 2005**



Come abbiamo fatto notare nel già menzionato rapporto sul settore delle costruzioni nel 2007 (vedi la rivista Ustat "Dati, statistiche e società" 2008/3), i dati statistici attualmente a disposizione non ci informano circa il tipo di offerta (in affitto o in vendita) e il tipo di utilizzazione (residenza primaria o residenza secondaria) delle nuove abitazioni. Non sappiamo quindi se la diminuzione delle nuove domande di costruzione provocherà,

più avanti nel tempo, un'ulteriore restringimento nel segmento già ora confrontato con una situazione di scarsità dell'offerta (abitazioni destinate alla residenza primaria richieste in locazione), oppure se contribuirà al contenimento del segmento che sembra essere attualmente il più dinamico (abitazioni destinate alla residenza secondaria acquisite in proprietà). ■

## Cenni metodologici

### A. 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.

### Note

<sup>1</sup>Vedi tabella [http://www.ti.ch/DFE/USTAT/DATI\\_CANTONE/09\\_costruzioni/tabelle/T\\_090403\\_01C.html](http://www.ti.ch/DFE/USTAT/DATI_CANTONE/09_costruzioni/tabelle/T_090403_01C.html).

<sup>2</sup>Vedi tabella [http://www.ti.ch/DFE/USTAT/DATI\\_CANTONE/09\\_costruzioni/tabelle/T\\_090403\\_02C.html](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](mailto:tarcisio.cima@ti.ch)