



## 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, 20 febbraio 2009

### Edilizia abitativa: IV trim. 2008

# L'edilizia abitativa tiene, per ora

Dai dati raccolti presso un campione di 31 Comuni ticinesi, nell'ambito dell'indagine trimestrale sull'edilizia abitativa dell'Ufficio federale di statistica (UST), risulta che nel 4° trimestre del 2008 le nuove autorizzazioni a costruire abitazioni tornano a crescere (+37.8% rispetto al trimestre precedente). Aumentano pure, e significativamente, le abitazioni terminate (+46.8%). Le abitazioni in costruzione alla fine del trimestre diminuiscono leggermente (-6.5%) pur rimanendo sui livelli particolarmente elevati già raggiunti all'inizio del 2007. Un volume soddisfacente di

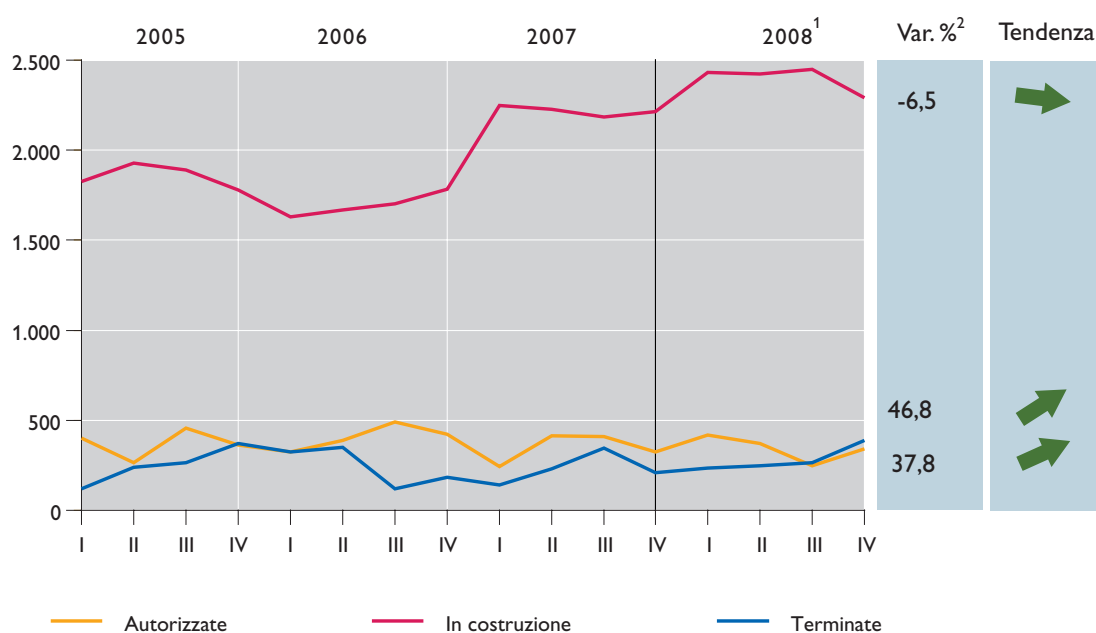
lavori nell'edilizia abitativa sembra essere garantito fino al termine del 2009.

#### Premessa

Nella primavera del 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 siamo in grado di presentare i dati per il 4° trimestre 2008, raccolti durante lo scorso mese di gennaio. Nella nota metodologica annessa illustriamo brevemente i contenuti e le modalità operative dell'indagine statistica in oggetto. 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 che rappresentano circa la metà della popolazione e del parco alloggi cantonali. I dati assoluti presentati non rispecchiano quindi l'intera realtà cantonale.

**Fig. 1: Nuove abitazioni secondo lo stato del progetto, per trimestre, dal 2005**



<sup>1</sup>A partire dal 1° trimestre 2008 il campione di Comuni è stato ampliato con l'aggiunta del Comune di Capriasca e delle tre nuove Sezioni (Barbengo, Carabbia, Villa Luganese) del Comune di Lugano.

<sup>2</sup>Variazione percentuale dell'ultimo trimestre rispetto al trimestre precedente.

**Tab. 1: Nuove abitazioni secondo lo stato del progetto, per anno dal 2005**

	Anno				
	2005	2006	2007	2008 <sup>1</sup>	Var '07-'08
Autorizzate	1.484	1.623	1.390	1.310	-5,8%
In costruzione <sup>2</sup>	1.781	1.783	2.214	2.250	1,6%
Terminate	994	977	930	1.090	17,2%

<sup>1</sup>Sono considerati i dati del campione dei Comuni coinvolti fino alla fine del 2007.

<sup>2</sup>Nuove abitazioni in costruzione a fine anno.

Ci preme inoltre sottolineare di nuovo che nella valorizzazione dei dati in questione ci atteniamo 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. La presentazione dei dati relativi al 4° trimestre è però anche l'occasione, che non ci lasciamo sfuggire, di gettare uno sguardo retrospettivo sull'intero 2008 per metterlo a confronto con gli anni immediatamente precedenti.

### Abitazioni autorizzate

Dopo due trimestri di regressione, nel 4° 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) torna a crescere significativamente (+37,8%) rispetto al trimestre precedente (vedi figura 1), pur rimanendo al di sotto della media pluriennale. Difatti, su base annuale (vedi Tabella 1) si evidenzia il progressivo calo del dato sulle nuove autorizzazioni, dopo gli anni record 2005 e 2006.

### Abitazioni in costruzione

Il numero delle nuove abitazioni che alla fine del 4° trimestre 2008 (cioè alla fine dell'anno) si trovavano in fase di costruzione

(abitazioni in costruzione) è invece leggermente diminuito (-6,5%) rispetto alla fine del trimestre precedente, ma il dato assoluto (quasi 2'300 unità) si mantiene sui livelli molto elevati raggiunti già agli inizi del 2007. Su base annuale il dato sulle abitazioni in costruzione è quasi perfettamente stabile rispetto alla situazione rilevata alla fine del 2007 (vedi Tabella 1). La leggera diminuzione rispetto al trimestre precedente si spiega con l'elevato numero di abitazioni terminate nel trimestre in esame (vedi il punto seguente), non compensato da un sufficiente numero di nuove abitazioni messe in cantiere durante lo stesso periodo.

### Abitazioni terminate

Il numero di nuove abitazioni la cui costruzione si è conclusa (abitazioni terminate) nel corso del 4° trimestre 2008 è aumentato in proporzioni significative (+46,8%) rispetto al trimestre precedente, con un valore assoluto (prossimo alle 400 unità) mai raggiunto nei tre anni precedenti. Questo risultato non è per niente sorprendente, era anzi atteso: il balzo in avanti registrato dal numero delle abitazioni in costruzione agli inizi del 2007 (vedi punto precedente) lasciava facilmente presagire un sensibile aumento del numero di abitazioni terminate al più tardi nella seconda parte del 2008. Su base annua (vedi tabella 1) il numero delle abitazioni terminate è pure in crescita, ma in proporzioni più contenute (+17,2% rispetto al 2007). Sul medio periodo (cioè dal 2005 in avanti) il dato è abbastanza stabile attorno alle 1000

unità. Come termine di confronto ricordiamo che nel 2007 in tutto il Cantone sono state ultimate poco meno di 1'800 nuove abitazioni; il dato per il 2008 (che potremo attestare solo nel corso della prossima estate) dovrebbe quindi raggiungere le 2'000 unità.

### Conclusioni

Con il 4° trimestre 2008 siamo entrati in una fase di forte produzione di nuove unità abitative (abitazioni terminate) che rappresenta la naturale conseguenza dei numerosi cantieri dell'edilizia abitativa avviati nel corso del 2007. Questa fase dovrebbe durare almeno fino alla metà del 2009 e potrebbe condurre ad un allentamento delle tensioni esistenti finora sul mercato dell'alloggio (offerta tendenzialmente insufficiente a soddisfare la domanda), anche se la forte segmentazione del mercato non assicura che ciò avvenga necessariamente ed in modo automatico. Una parte non trascurabile della nuova offerta riguarda le abitazioni per la residenza secondaria e le abitazioni messe in vendita, mentre la scarsità riguarda piuttosto le abitazioni destinate alla residenza primaria, in particolare quelle che sono richieste in affitto.

Le abitazioni terminate vanno ovviamente a diminuire le abitazioni in costruzione. Nel 4° trimestre 2008 questa diminuzione non è stata compensata da un equivalente numero di aperture di nuovi cantieri. Il numero di abitazioni in costruzione alla fine del 2008 rimane comunque leggermente superiore rispet-



to a quello della fine dell'anno precedente. Si tratta di un livello oggettivamente elevato, anche nei confronti del 2005, anno della massima espansione dell'attività nelle costruzioni. La sostanziale tenuta delle nuove autorizzazioni nel 2008 (con la significativa crescita nell'ultimo trimestre) dovrebbe escludere l'eventualità di un crollo delle nuove aperture di cantiere nel 2009. Il volume complessivo delle attività nell'edilizia abitativa (che rappresenta la fetta preponderante dell'edilizia privata), pur rallentando, dovrebbe rimanere su livelli soddisfacenti fin verso la fine del corrente anno.

Più in là potrebbero invece farsi sentire gli effetti della diminuzione delle nuove domande di costruzione (in generale e particolarmente nell'edilizia abitativa) che abbiamo statisticamente osservato (per tutto il Cantone) già nel 3° trimestre 2008 (vedi il comunicato Ustat N. 2008.29 "Sensibile calo delle domande di costruzione"). Solo verso la fine del prossimo mese di marzo saremo in grado di presentare i dati sull'andamento delle domande di costruzione nel 4° semestre 2008 e avremo quindi maggiori elementi per valutare le prospettive del settore delle costruzioni con un orizzonte temporale più lungo. ■

### Cenni metodologici

Dal 1987 l'Ufficio federale di statistica (UST) conduce un'indagine campionaria 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:

- o tutti i 311 Comuni che contano attualmente più di 5'000 abitanti;
- o tutti i Comuni facenti parte degli agglomerati urbani di Basilea, Berna, Ginevra, Losanna e Zurigo;
- o 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 esaurienti 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

### 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](mailto:tarcisio.cima@ti.ch)