ANCE | COMO

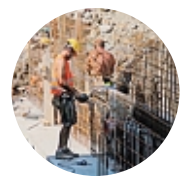
RASSEGNA STAMPA

27 settembre – 3 ottobre 2021

SEGUE

Il tema | **Il bilancio** dell'edilizia

1.724



Il secondo trimestre
In Ticino, nel secondo trimestre del 2021 si sono registrate 1.724 transazioni immobiliari, ovvero 741 in più rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (+75,4%) nel Cantone. Si tratta di un nuovo record storico dal 1993 ma già il primo trimestre era stato soddisfacente.

Quella voglia di casa che lega Ticino e Como Grazie al Superbonus

La situazione. Le misure fiscali hanno dato un nuovo impulso al settore
Nella Confederazione numeri record: mai così tante transazioni dal 1993

MARILENA LUALDI

Il 2021 vede un'accelerazione di transazioni immobiliari in Ticino. Anche in Italia si respira un'aria nuova, di speranza nell'indagine a cui ha partecipato anche Como. Questo complice le misure fiscali che sono state adottate dal Governo, a partire dal "gustoso" Superbonus 110 che ha indotto a prendere in considerazione anche altre scelte, su cui intervenire.

Il Ticino

Diamo prima uno sguardo ancora in Ticino. Nel secondo trimestre del 2021 si sono registrate 1.724 transazioni immobiliari, ovvero 741 in più rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (+75,4%) nel Cantone. Si tratta di un nuovo record storico dal 1993 (da allora infatti sono disponibili i dati) ma già il primo trimestre era stato con il vento in poppa.

Nel secondo trimestre le proprietà per piani hanno totalizzato 813 movimenti (+404 unità; +98,8%): queste unità sono generalmente un appartamento, ma possono comprendere anche parti impor-tanti di un edificio e occupare più piani. È – ricorda l'Ustat - il caso di superfici acquistate da persone giuridiche (come assicurazioni, banche, studi di avvocatura, studi medici). Poi ci sono i fondi edificati a 711 milioni (+260; +57,6%) e i fondi non edificati 200 (+77; +62,6%). Altri elementi chiariscono l'andamento.

Il settore immobiliare gode di buona salute

Con un incremento del 53,9% rispetto al 2020 (+487,2 milioni di franchi), tra aprile e giugno del 2021 il volume d'affari complessivo delle transazioni immobiliari ha raggiunto 1,4 miliardi di franchi: è il valore trimestrale più alto mai registrato. Sempre con una velocità sostenuta da parte di tutti e tre le tipologie: le Ppp hanno raggiunto 639,4 milioni di franchi (+295,8 milioni; +86,1%); i fondi edificati 702,0 milioni franchi (+159,7 milioni; +29,4%), infine i fondi edificati 49,6 milioni di franchi (+31,7 milioni; +176,9%).

Sull'altro fronte

Ma cosa accade in Italia, nel frattempo? E nelle nostre zone? Secondo Fimaa, crescono le compravendite immobiliari residenziali nelle città italiane nel primo quadrimestre del 2021, rispetto al 2019. Per il 51% degli operatori immobiliari della Federazione italiana mediatori agenti d'affari, aderente a Confcommercio, questo è il trend. Stabili invece i dati relativi all'offerta (per il 40%) e ai prezzi (per il 51,1%).

Dietro questo fenomeno, ci sono ragioni chiare. Da una parte la questione sociale, anzi sociologica: l'emergenza sanitaria ha imposto di vivere maggiormente la casa sia come ufficio sia come svago, quindi si è pensato a come cambiarla e rinnovare le caratteristiche che permettono di usufruirne in questa fase. Poi incide il Superbonus 110% e questo vale soprattutto nel Nord Italia.

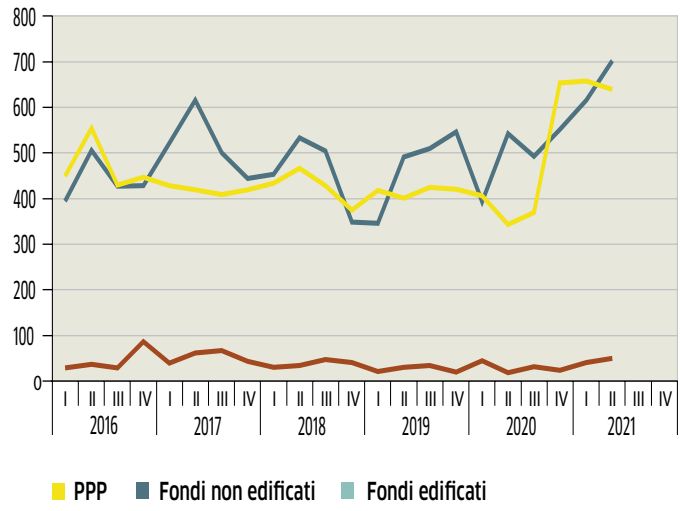
L'ufficio studi Fimaa - coordinato da Andrea Oliva – a dire il vero si aspettava una ripresa di maggiore entità. Tuttavia c'è. Per quanto riguarda la domanda, nel 65% dei casi, la scelta della abitazione da acquistare punta vicino al capoluogo: requisiti però richiesti un giardino privato (27,4% dei casi), una terrazza (25,5%) o una villa o villino (14,3%) se ovviamente le condizioni economiche lo consentono. Il balcone è opzionato nel 7,5% delle risposte, nell'1,4% va bene anche il giardino condominiale. Le condizioni di mercato e lo smart working portano anche in quasi l'11% dei casi a individuare una stanza (o più) da adibire ad ufficio.

I numeri

Transazioni immobiliari in Ticino nel II trimestre
Numero e valori in milioni di franchi

	Numero di transizioni	
	Ass.	Var. %
TOTALE	**1.724**	**+75,4**
PPP	**813**	**+98,8**
FONDI NON EDIFICATI	**200**	**+62,6**
FONDI EDIFICATI	**711**	**+57,6**

Transazioni immobiliari in Ticino per trimestre dal 2016
Valori in milioni di franchi



FONTE: Statistica delle transazioni immobiliari, Ufficio di statistica, Giubiasco

Il giardino tra le richieste degli acquirenti

Una stanza in più per praticare lo smart working

Un altro aspetto che interessava Como, è quello delle case vacanza. Secondo le previsioni degli agenti immobiliari Fimaa (62% degli intervistati), le seconde case registreranno alla fine del 2021 un aumento delle transazioni rispetto al 2019, sempre a causa degli effetti della pandemia da Covid-19 e dello smart working, per cui si è portati a vivere le seconde case al mare, in montagna e fuori dai grandi centri abitati, tutto l'anno (70,5%).

Il bilancio

Santino Taverna, presidente nazionale Fimaa analizza così: «La grande propensione al risparmio degli italiani continua

Importante anche per l'occupazione Dieci anni e 556mila posti di lavoro

La riflessione
L'Ufficio di Statistica certifica il grande ruolo del comparto immobiliare
Il problema case sfitte

Sono i numeri a certificare come sia mutata la situazione abitativa in Svizzera negli ultimi dieci anni, tenendo conto anche delle nuove dinamiche imposte dalla pandemia. Scorrendo i report dell'Ufficio federale di Statistica, si scopre che il 1° giugno 2011 - in Svizzera - risultavano vuote 38.420 abitazioni, ovvero lo 0,94% del patrimonio abitativo complessivo. In buona sostanza, quasi 33 mila in meno rispetto alle attuali.

La crescita del patrimonio abitativo disponibile è dunque stata graduale, ma costante in questi dieci anni, tenendo conto che il settore immobiliare ha costituito sino al biennio precedente la pandemia il 17% del Pil svizzero. E in questo contesto, meritano una sottolineatura i 556 mila posti di lavoro che l'edilizia ha portato in dote all'interno dei contesti occupazionali della vicina Confederazione.

Quanto basta, insomma, per capire perché si è continuato a costruire confidando che il mattone potesse rappresentare un "bene rifugio" anche per il ceto medio. In realtà, cose sono andate un po' diversamente nel corso degli anni, fino ad arrivare all'inizio del 2020, quando la pandemia ha cancellato gran parte delle certezze in essere.

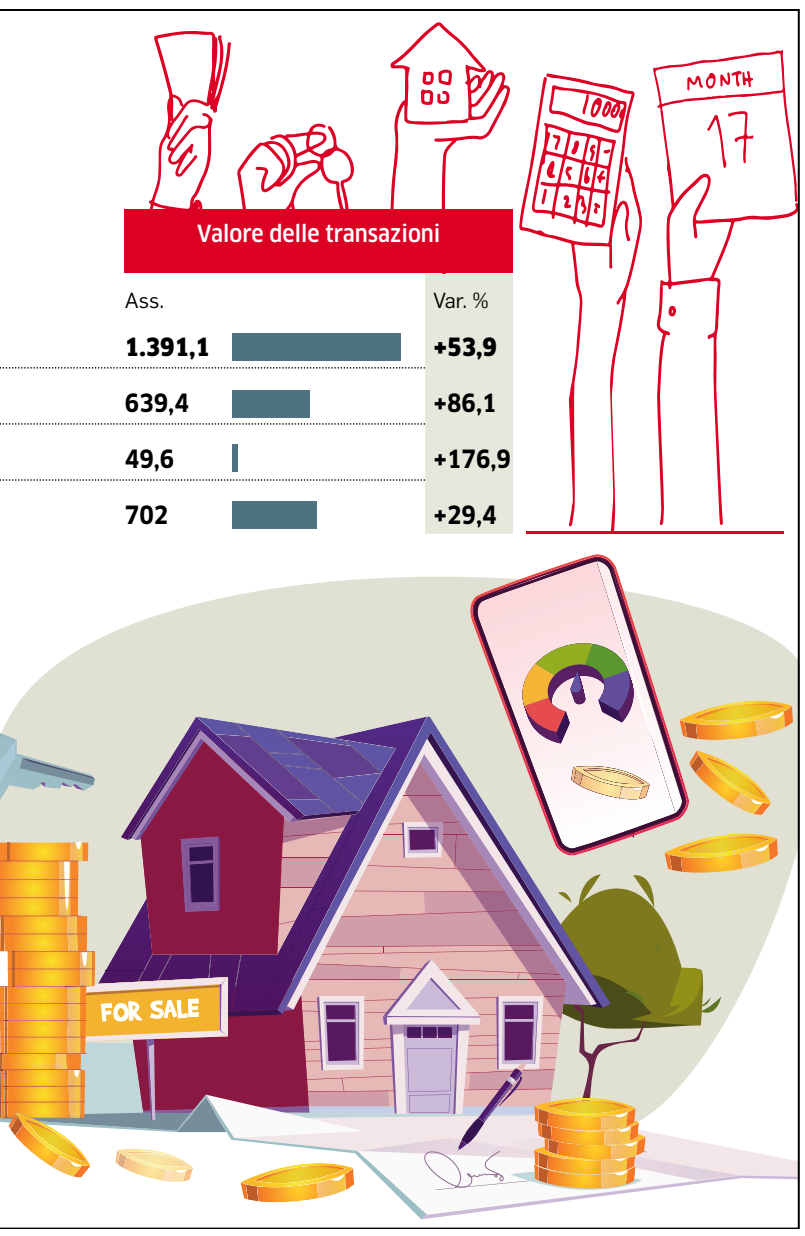
Nel 2010, invece, le abitazioni vuote erano 36710, ovvero lo 0,92%. Quindi già tra 2010 e 2011 si erano registrate circa 1700 abitazioni vuote in più, con un aumento percentuale stimato ad un +5%. Tra le Grandi Regioni, in quel frangente, l'unica a registrare un calo delle abitazioni vuote e del relativo tasso era stata la Svizzera nordoccidentale, mentre in tutte le altre si era assistito ad un aumento dei due valori su base annua. In sedici Cantoni le abitazioni vuote erano aumentate, mentre in dieci sono diminuite (altro dato da confrontare con quelli riferiti all'anno in corso). A livello cantonale, a registrare il tasso più elevato di abitazioni vuote era stato il Cantone di Soletta, con il 2,09%. Cantone che ha consolidato questo poco invidiabile primato, che ora - a livello percentuale - si attesta al 3,15%.

C'è un altro report federale che merita attenzione ed è

Operai in cantiere

10,9%

Le ristrutturazioni
Il volume delle domande di ristrutturazione presentate è aumentato in modo rilevante. Negli ultimi 6 mesi, ha superato del 10,9% la media decennale. Nella quasi totalità dei Cantoni, la pianificazione dei progetti di rinnovo e ristrutturazione è stata superiore alla media.



Boom dell'edilizia residenziale Continua a trainare il settore

I numeri. Il report redatto da Credit Suisse e dalla Società degli Impresari Fatturato in aumento anche nel terzo trimestre. Con qualche avvertenza

MARCO PALUMBO

«L'indice costruzioni prosegue la sua ripresa tendenziale nel 3° trimestre 2021. Al netto degli effetti stagionali e connessi al calendario ci attendiamo un aumento del fatturato dell'1,7% rispetto al trimestre precedente. A tracciare la rotta sono ora l'edilizia residenziale (+8,4%) e commerciale (+6,0%)».

E' quanto si legge nell'atteso report trimestrale - legato all'indice delle costruzioni in Svizzera - redatto da Credit Suisse insieme alla Società Svizzera degli Impresari Costruttori.

Report che rappresenta un "faro" per l'intero segmento dell'edilizia. Nel dettaglio, per questo trimestre il focus ha visto al centro dell'attenzione soprattutto edilizia residenziale e commerciale. Nel report si legge che «entrambi questi segmenti hanno i portafogli ordini ricolmi, anche perché durante la pandemia si devono essere accumulati arretrati riconducibili alle restrizioni e alle perdite di produttività. Per il momento, il buon andamento degli ordinativi lascia presagire una prosecuzione della ripresa».

Un panorama di Chiasso, vista da Pedrinate ARCHIVIO

Va molto bene anche il commerciale

Resta il problema dei materiali che scarseggiano

Le previsioni

Non mancano però, nonostante le previsioni improntate all'ottimismo, anche due importanti campanelli d'allarme. Il primo è legato al fatto che «sul medio periodo, le domande di costruzione di nuove case plurifamiliari segnalano una flessione. Un segno meno che potrebbe essere compensato dalle richieste legate alle ristrutturazioni». Il secondo - e al momento più importante campanello d'allarme - sta nel fatto che «viene costantemente evidenziata la scarsità di alcuni importanti materiali da costruzione che si riflette anche nei prezzi per le opere edili».

Argomento questo di cui abbiamo dato conto ad inizio settembre anche su "Frontiera". Un dato su tutti: secondo l'Ufficio federale di Statistica, i prezzi sono aumentati dell'1,2% rispetto all'anno precedente dopo quasi 10 anni di stagnazione, con alcuni picchi, registrati ad esempio nel segmento delle costruzioni in legno.

«Dato che ultimamente la situazione è anche peggiorata, la tendenza verso aumenti dei costi e ritardi dell'attività edilizia pare destinata a proseguire. I costruttori dovranno così affrontare la sfida di trasferire i costi aggiuntivi, nonostante la forte concorrenza, per evitare un'ulteriore erosione dei margini di profitto già bassi», scrivono Credit Suisse e Società Svizzera degli Impresari Costruttori.

Alle 71365 abitazioni vuote (pari all'1,54% del patrimonio abitativo) presenti oggi in Svizzera, fa da contraltare la forte richiesta legata alle ristrutturazioni, citata poc'anzi. "Il volume delle domande di ristrutturazione presentate è aumentato in modo rilevante. Negli ultimi 6 mesi, ha superato del 10,9% la media decennale. Nella quasi totalità dei Cantoni, la pianificazione dei progetti di rinnovo e ristrutturazione è stata superiore alla media. L'eccezione è rappresentata in particolare dalle regioni dei grandi centri, ma anche ad esempio dalla regione del lago di Zugo-lago di Zurigo».

In Svizzera ci sono 71mila abitazioni vuote

Gli indicatori

Il report rileva anche un dato dettaglio di rilievo e cioè che sul medio periodo la richiesta di nuove costruzioni presenta indicatori negativi. «In termini di valore, il volume di costruzioni pianificato in base alle domande di costruzione degli ultimi 12 mesi è sceso del 4,8% sotto il livello dello stesso periodo dell'anno precedente - scrivono Credit Suisse e Società Svizzera degli Impresari Costruttori -. Questa flessione è in gran parte riconducibile alla nuova costruzione di appartamenti (destinati al segmento degli affitti), settore in cui gli indicatori rallentano gradualmente dopo anni di sovrapproduzione. Mentre per il momento la ripresa prosegue anche nell'edilizia commerciale (+13,5% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente), l'edilizia pubblica è in forte calo (–19,6%). Tuttavia, il settore dovrebbe tornare a segnare una ripresa alla luce dell'annunciato e cospicuo portafoglio ordini».

©RIPRODUZIONE RISERVATA

a premiare il mercato immobiliare residenziale, rispetto alle altre opportunità di investimento, nonostante quasi due anni di pandemia da Covid-19. Sei italiani su 10, infatti, confermano che l'investimento immobiliare resta il più sicuro e vantaggioso, capace di resistere anche ai lunghi periodi di lockdown forzato. A sostenere il settore, in questo particolare momento storico, sono diversi fattori fra cui in primo luogo i valori degli immobili ancora appetibili e i tassi di interesse tendenzialmente rimasti ai minimi storici». Poi appunto le misure fiscali: «Inoltre, le recenti misure per i mutui prima casa ai giovani under 36 contenute nel decreto Sostegni bis e le nuove misure per il Superbonus 110% del decreto Semplificazioni daranno nuovo impulso al comparto. Crediamo, infatti, che il Superbonus possa rappresentare una leva strategica per il rilancio del settore e della sua filiera e che possa contribuire in maniera decisiva alla riqualificazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare italiano».

Non che possa finire qui, ci si aspetta dal governo «un piano di riordino e riduzione della tassazione immobiliare che riteniamo fondamentale e di strategica importanza per la ripresa dell'economia e dei posti di lavoro dell'intero Paese».

©RIPRODUZIONE RISERVATA

quello riferito al 2015. In quell'anno, la Svizzera contava 51172 abitazioni vuote, ovvero l'1,19% di tutto il patrimonio abitativo. Su base annua le abitazioni vuote erano aumentate di 5424 unità, il che rappresentava un incremento del 12%. Ciò significa che l'edilizia e il mercato immobiliare hanno proseguito il loro trend positivo. Prova ne sia che nel 2016, dalla vicina Confederazione rimbalzava la seguente notizia: "Edilizia, è boom".

E questo in virtù del fatto che i numeri del primo semestre 2020 registravano un fatturato in aumento del 5% (rispetto all'analogo periodo del 2015). In quel frangente, era stata in particolare l'edilizia residenziale a far segnare un +7%.

«Il fatturato nell'edilizia principale ha raggiunto i 9 miliardi di franchi svizzeri (circa 10 miliardi di euro). In questo contesto, sia l'edilizia (+6,7%), sia il genio civile (+4,2%) hanno registrato un incremento», stava scritto nel report dell'Ufficio federale di Statistica. Ora il settore sta facendo i conti con il primo calo di abitazioni vuote da 12 anni a questa parte. Un passo importante per tutto il segmento immobiliare, che storicamente - come riportato anche poc'anzi - rappresenta un barometro importante per gli umori dell'economia rossocrociata. **M. Pal.**

SEGUE

2.253

Le tariffe richieste
La tendenza registrata dal sito "Immobiliare.it" attraverso l'unità Immobiliare Insights certifica che i prezzi medi delle abitazioni sono cresciuti del 4,9% a 2.253 euro al metro quadro. Per affittare un alloggio invece si spendono in media 14,2 euro al metro quadro, con un calo dello 0,7%.

Como è tra le città più care (alle spalle di Milano) Case a 2.540 euro al metro

L'indagine. La tendenza lombarda parla di una crescita generale dei prezzi
Trend negativo nell'anno della pandemia, con un calo delle transazioni

MARILENA LUALDI

Aumentano i prezzi delle case in Lombardia mentre calano gli affitti. Como però rappresenta un capitolo un po' a parte e non solo da questo punto di vista.

La tendenza registrata dal sito "Immobiliare.it" attraverso l'unità Immobiliare Insights nei primi sei mesi fa spuntare nella regione questa differenza. I prezzi medi delle abitazioni sono cresciuti del 4,9% a 2.253 euro al metro quadro. Per affittare un alloggio invece si spendono in media 14,2 euro al metro quadro, con un decremento dello 0,7% rispetto al periodo luglio-dicembre del 2020.

Secondo l'Osservatorio di Immobiliare.it, tra i capoluoghi lombardi a Monza e a Como i prezzi sono cresciuti rispettivamente del 4,5 e del 3,8%. A Sondrio e a Milano, entrambi del 2,9 e del 2,3%, mentre sono scesi del 2,2% a Varese e dell'1% a Brescia.

I paragoni

Milano si conferma la città più cara con un prezzo media al metro quadro di 4.831 euro. Seguono Como (2.540 euro), Monza (2.284 euro), Bergamo (2.188 euro) e Pavia (2.139 euro al metro quadro), mentre a Cremona bastano 1.247 euro al metro quadro per comperare casa.

Un panorama di Como vista dal Monte Croce

Negli affitti il ribasso è trainato da Milano (-3,7% a 18 euro al metro quadro), che si conferma comunque la città più cara. In crescita invece le locazioni a Sondrio (+4,3%), Lecco (+3,5%) e Cremona (+3,1%).

Dal fronte dell'Agenzia delle Entrate, invece, c'è un interessante statistica regionale, declinata nelle province, sulle compravendite precedenti all'anno in corso. Che testimoniano la brusca interruzione del 2020, dopo che si era registrato un andamento favorevole agli scambi per ben sei anni consecutivi.

A livello regionale, il dato aggregato delle intere province mette in luce un differenziale pari a -7,9 % (Ntn) e - 0,19 (Imi). Le due sigle hanno questo significato: la prima si riferisce al numero di transazioni normalizzato, ovvero il numero di transazioni conteggiate per quota di trasferimento di proprietà; la seconda all'intensità del mercato immobiliare, ovvero l'indice di dinamicità del mercato immobiliare dato dal rapporto tra Ntn e stock. Nei capoluoghi di provincia: in questo caso il trend negativo è più evidente, pari a -14,1% e -0,43 rispettivamente.

Nelle province

Nelle province domina il segno negativo, con una punta pari a -12,5% a Milano. Como ha un -7,1%, peggio fanno Monza e anche Bergamo, seppur di poco. Le uniche eccezioni Mantova (+1,7%) e Sondrio (+9,7%). Per quanto riguarda i capoluoghi, ancora una volta è Milano che segna il picco negativo più marcato (-17,6%).

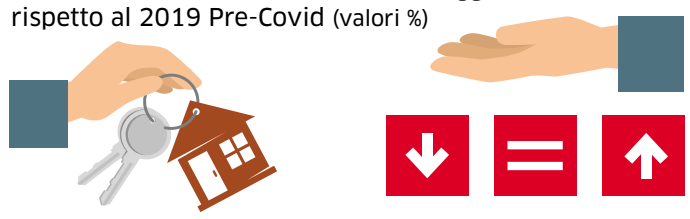
Un andamento in controtendenza nei capoluoghi di Lecco (+1,7%), Mantova (+40,9%), Pavia (+9,1%) e Sondrio (+18,2%). Como purtroppo ha una performance estremamente negativa, appena sopra Milano, -16,3% come Bergamo. Ha pagato dunque un prezzo elevato lo scorso anno.

Un cambio drastico, quello regionale. Nei comuni non capoluogo c'era stato un picco registrato nel 2006 (mentre negli altri una stazionarietà seguita da una lieve flessione). Nel successivo triennio 2007-2009 si osserva la prima caduta generalizzata, più marcata nei comuni non Capoluogo. Dal 2009 al 2011 mentre le compravendite delle abitazioni continuano a diminuire nei comuni minori si nota invece una tenuta buona del mercato nei capoluoghi. Si arriva al 2012-2013 ed ecco il crollo generalizzato. Ma dal 2014 cambia tutto, si respira aria di ripresa. Questo fino al 2019. Nel 2020, la crisi economica e quella sanitaria esplodono insieme.

A livello regionale, si ha un calo degli scambi per tutte le tipologie, in particolare per i

Quanto costa

Il mercato immobiliare residenziale oggi rispetto al 2019 Pre-Covid (valori %)



Domanda per acquisto	8	30,9	61,1
Offerta in vendita	32	38,6	29,4
Volume o numero di compravendite	15,1	34,2	50,7
Prezzi di vendita	31,8	51,1	17,1

Giudizi sulla domanda per acquisto e sull'offerta in vendita rispetto al 2019 (valori %)

Province per dimensione (migliaia di abitanti)	DOMANDA PER ACQUISTO ↓	=	↑
+ di 900	1,8	34,5	63,7
Tra 500 e 900	7,8	24,8	67,4
Tra 300 e 500	10,4	19,2	70,5
- di 300	9,0	46,5	44,5
Città per circoscrizione			
Nord	5,2%	21,5%	73,3%
Centro	2,2%	30,6%	67,3%
Sud e isole	15,3%	44,1%	40,6%
TOTALE	8,0%	30,9%	61,1%

La locazione ha invece un costo di 14,2 euro al metro

Alcuni capoluoghi sono comunque in controtendenza

Livelli produttivi in salita Anche l'Ance è ottimista

Il futuro
La grande importanza del Superbonus con 37 interventi per 5,7 miliardi di euro

È la Lombardia a guidare, come ci si aspettava, la ripresa anche "sotto forma" di risposta al Superbonus. È quanto emerso di recente dai dati elaborati da Ance per il lancio di Saie Bari 2021, la Fiera delle Costruzioni a ottobre alla Nuova Fiera del Levante. Continuano a crescere tutti i principali indicatori , dal mercato immobiliare agli investimenti, dai lavori pubblici agli interventi realizzati grazie al Superbonus 110% e il nostro territorio fa la sua parte.

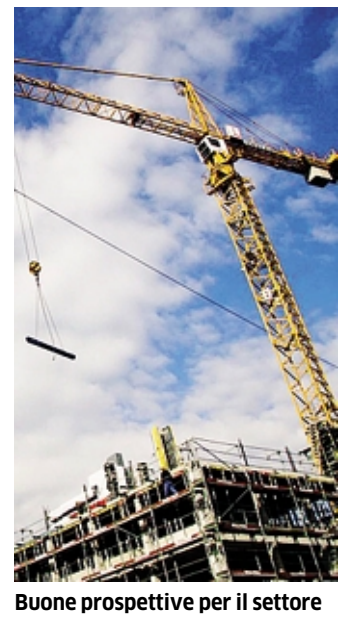
Secondo questo rapporto, la fase d'espansione del mercato immobiliare residenziale (qui il riferimento è nel primo trimestre 2021 rispetto all'anno pre-Covid, un aumento del +17,1%) sta favorendo gli investimenti in costruzioni: +54% nel trimestre successivo sul 2020 e del +12,8% su quello del 2019. Un trend positivo che, secondo Ance, dovrebbe proseguire anche nei prossimi mesi e che – è stato spiegato «culminerà con un'impennata dei livelli produttivi del +8,6% a fine 2021, trainata dal recupero abitativo (+14%) e dal comparto non residenziale privato (+5%) e pubblico (+7,7%)».

Sì, perché anche i lavori pubblici nel nostro Paese e nella nostra regione danno segno di vitalità ritrovata: nel mese di luglio i bandi di gara sono aumentati in numero (+3,7%) e negli importi banditi (+4,2%) rispetto allo stesso mese del 2020.

Il Superbonus 110% grande protagonista anche in agosto. Da quando è partita, la misura fiscale ha raggiunto 37.128 interventi, per un ammontare di quasi 5,7milardi di euro, di cui oltre 2 miliardi realizzati solo nei mesi di luglio e agosto grazie alle semplificazioni volute dal governo. Cresce in questo segmento la quota relativa agli edifici condominiali, che adesso incidono per il 46,6% del valore totale, rispetto al 33,3% degli edifici unifamiliari e al 20,4% delle unità immobiliari indipendenti. Un netto cambio di marcia.

Cambio guidato con decisione, come dicevamo, dalla Lombardia: 5.116 interventi per un valore di 858 milioni, quello fotografati dall'analisi. Una leva economica, un'esigenza anche e soprattutto ambientale. La segue in questa gradutoria il Veneto (4.628, 559 milioni), quindi ecco che tocca al Lazio (3.704, 560 milioni).

In questo contesto diventa fondamentale rendere sistemico il Superbonus con una proroga almeno fino al 2023, è la richiesta del settore. **M. Lua.**.



Buone prospettive per il settore

71.365

In diminuzione
Al primo giugno del 2021 si contavano in Svizzera 71.365 abitazioni vuote, che rappresentano l'1,54% del patrimonio abitativo. Questo numero significa una diminuzione di 7.467 abitazione vuote, pari al 9,5% rispetto all'anno precedente, contrassegnato dall'emergenza sanitaria.

Variazione % NTN 2020/19 per classi dimensionali

	Fino a 50m²	da 50m² a 85m²	da 85m² a 115m²	da 115m² a 145m²	oltre 145m²
BERGAMO	-5,4%	-12,7%	-9,0%	-2,0%	-0,3%
BRESCIA	-1,5%	-2,3%	-1,5%	-6,1%	-3,1%
COMO	-19,4%	-8,1%	-9,7%	-7,5%	5,0%
CREMONA	-4,8%	-5,5%	-14,4%	-2,5%	3,5%
LECCO	10,9%	-4,9%	1,6%	-7,3%	-5,7%
LODI	0,2%	-3,5%	-1,8%	-2,0%	-8,7%
MANTOVA	1,2%	6,1%	-2,0%	-2,5%	4,0%
MILANO	-14,0%	-14,1%	-10,8%	-11,4%	-8,3%
MONZA BRIANZA	-15,0%	-9,5%	-9,2%	-7,3%	-9,3%
PAVIA	18,5%	-0,2%	-5,2%	-8,3%	2,2%
SONDRIO	-0,9%	33,3%	-4,4%	-4,7%	7,7%
VARESE	-15,7%	-12,4%	-5,4%	-0,6%	-1,6%
LOMBARDIA	-10,7%	-9,8%	-7,8%	-6,6%	-2,7%

Province per dimensione (migliaia di abitanti)	OFFERTA IN VENDITA ↓	=	↑
+ di 900	39,3	33,3	27,4
Tra 500 e 900	38,3	40,2	21,6
Tra 300 e 500	21,1	48,9	30,0
- di 300	34,7	29,1	36,2
Città per circoscrizione			
Nord	34,7%	37,5%	27,8%
Centro	36,7%	42,3%	21,1%
Sud e isole	25,6%	37,8%	36,5%
TOTALE	32,0%	38,6%	29,4%

Ci sono meno abitazioni vuote Non accadeva da dodici anni

L'andamento svizzero. Sono poco di più di 71 mila, l'1,54% del patrimonio
Calo generalizzato in tutto il Paese: soltanto il Canton Ticino va contromano

MARCO PALUMBO

Dopo 12 anni, per la prima volta, è in calo il dato percentuale sulle abitazioni vuote in Svizzera. E' una notizia rilevante, considerato che - complice il "caro casa" - acquistare un'abitazione è diventato un lusso per una larga fetta di popolazione.

Il sempre solerte ufficio federale di Statistica ha confermato, all'interno di un dettagliato report, che "al 1° giugno 2021 in Svizzera si contavano 71. 365 abitazioni vuote, ossia l'1,54% del patrimonio abitativo (case unifamiliari incluse)".

Ciò significa che rispetto all'analogo periodo del 2020 - a giugno la vicina Confederazione al pari dell'Italia stava rialzando la testa dopo la prima ondata di contagi - si è registrata una diminuzione di 7.467 abitazioni vuote, pari al 9,5%.

Canton Soletta, in coda tra i 26 Cantoni quanto ad abitazioni vuote

L'indice

«Si tratta del primo calo del tasso di abitazioni vuote da 12 anni a questa parte», la sottolineatura dell'Ufficio di Statistica che fa capo a Berna. Nel dettaglio, su base annua, il tasso di abitazioni vuote ha registrato un decremento di 0,18 punti percentuali, scendendo dall'1,72 all'1,54%. In sei "Grandi Regioni" (che raggruppano più Cantoni) su sette, al giorno di riferimento (1° giugno 2021) le abitazioni vuote erano meno numerose di un anno prima. Le diminuzioni più marcate della percentuale di abitazioni vuote rispetto all'anno precedente sono state osservate nelle "Grandi Regioni" della Svizzera orientale (dal 2,08 all'1,74%) e della Svizzera nordoccidentale (dall'1,96 all'1,64%).

Da registrare però il dato in controtendenza del Canton Ticino, che ha segnato un leggero aumento del tasso di abitazioni vuote rispetto all'anno precedente (+0,12 punti percentuali, salendo al 2,83%). Nel confronto tra Cantoni, il tasso minore è quello del Cantone di Zugo (0,34%). Sono rimasti al di sotto dell'1% anche i Cantoni di Ginevra (0,51%), Zurigo (0,72%), Grigioni (0,87%); Obvaldo (0,96%), Basilea Campagna (0,97%) e Svitto (0,99%). Complessivamente, i Cantoni al di sotto della media svizzera erano 11 (su 26). Nonostante un leggero calo, il Canton Soletta si è nuovamente piazzato in testa alla classifica svizzera del tasso di abitazioni vuote (3,15%) ed è anche stato l'unico Cantone a superare la soglia del 3%. Alte quote di abitazioni vuote - conseguenza diretta del dato relativo all'anno in corso - sono state rilevate anche in Ticino (2,83%), Appenzello Interno (2,59%) e Giura (2,56%).

In cifre assolute, rispetto al giorno di riferimento dell'anno precedente erano disponibili 7.467 abitazioni vuote in meno. I Cantoni che hanno registrato i cali maggiori sono stati quelli di Argovia (–1724 unità), Berna (–1366) e Zurigo (–1331). Il maggior numero di abitazioni non occupate è stato tuttavia constatato in Canton Berna (9.312 unità). L'aumento più marcato delle abitazioni vuote disponibili sul mercato è stato rilevato in Ticino (+378 unità), altro dato di assoluto rilievo. In totale, i tassi di abitazioni vuote sono diminuiti in 16 Cantoni e aumentati nei rimanenti 10.

Locazione duratura

Di rilievo anche i numeri sulle abitazioni destinate alla vendita o alla cosiddetta "locazione duratura" di recente costruzione. Spicca il fatto che il dato relativo alle abitazioni nuove (cioè costruite entro i due anni precedenti) disponibili è diminuito del 24,2%. Rispetto all'anno precedente, anche l'offerta di case unifamiliari vuote è diminuita di 1371 unità (–18,8%).

Nel complesso, le case unifamiliari vuote in Svizzera al giorno di riferimento erano 5940. Da segnalare, infine, che rispetto al 1° giugno 2020, il numero di abitazioni vuote è calato per tutte le categorie (numero di locali), tranne che per quella dei monolocali. La categoria che ha registrato la diminuzione più netta è stata quella delle abitazioni da quattro locali e più (tra il –16,5 e il –20,7%). Soltanto il numero di monolocali è aumentato leggermente rispetto all'anno precedente (559 unità, ovvero il +9,2%).

La maggior parte delle abitazioni vuote disponibili è composta da tre (24.029 unità) o quattro locali (18.919).

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Si acquista meno nei piccoli centri A favore delle città

Le aspettative degli operatori di Immobiliare.it

tagli più piccoli fino a 50 metri quadrati (-10,7%).

Anche nei capoluoghi il trend negativo è generalizzato ma riguarda soprattutto i tagli da 50 m2 a 85 m2 (-14,8%). E i prezzi?A livello regionale la quotazione media è incrementata nei comuni capoluogo (3.092 €/m2, +1,1%). La città più cara si confermava Milano (+1,5% a 3.918 €/m2), seguita da Como (2.333, €/m2, -0,2%), Monza (2.225 €/m2, -0,2%) e Brescia (2.028 €/m2, +0,5%).

Il 2021 riporta adesso un'altra musica, si vedrà se Como avrà risalito la china nei numeri come si percepisce nel sentiment degli operatori.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Consumo di suolo azzerato La nuova sfida della politica

Il futuro/2
Il governo di Berna lo vuole ridurre a zero entro il 2050
Ecco come farà

In piena pandemia (era l'8 maggio 2020), il Consiglio federale ha approvato le linee guida della nuova "Strategia Suolo Svizzera".

Sei gli obiettivi che il Governo di Berna mira a raggiungere, superando logiche economiche e politiche. Al primo posto spicca il fatto che "il consumo netto di suolo in Svizzera dovrà essere azzerato entro il 2050". Per diretta conseguenza, "si potrà continuare a costruire, ma le funzioni del suolo che andranno perse dovranno essere compensate in un altro luogo da interventi di rivalutazione. Il cambio di rotta è certificato anche da un altro fattore, direttamente connesso al fatto che "l'utilizzo del suolo non dovrà comportare un deterioramento fisico, chimico e biologico che potrebbe provocare danni persistenti alle sue funzioni e quindi alla sua fertilità. Il suolo dovrà essere utilizzato tenendo conto del suo stato momentaneo e della sua vulnerabilità per salvaguardarne le funzioni ecologiche e quindi la fertilità".

Chiaro l'impatto - rispetto alle decisioni assunte da Berna - generato dalla larga affermazione dei Verdi alle politiche del 2019.

Un altro punto fermo messo nero su bianco di Berna riguarda "il suolo degradato", che dovrà "essere ripristinato e rivalutato laddove ciò è possibile e proporzionato, affinché possa riprendere le sue funzioni specifiche e ne possa essere rigenerata la fertilità".

Un tema che si ripete quello della rigenerazione del suolo e che inevitabilmente cozza contro la corsa alle nuove edificazioni che ha caratterizzato questi ultimi anni (e non solo) nella vicina Confederazione. Nella nuova "Strategia Suolo Svizzera", il Governo di Berna ha deciso anche di guardare al di fuori dei confini federali.

Nella Strategia si legge tra le altre cose che «il benessere economico e sociale della Svizzera dipende non soltanto dalla salvaguardia del proprio suolo, ma anche dalla conservazione dei suoli all'estero (importazione di derrate alimentari, ripercussioni sul clima ecc.). Per questa ragione la Confederazione si impegna per una gestione sostenibile del suolo a livello globale».

Obiettivo ambizioso, ma non per questo da accantonare a priori. **M. Pal.**

Risparmiare il suolo

Economia

Al momento le agevolazioni sono in scadenza alla fine del prossimo anno

Francesco Molteni, presidente di Ance Como

Superbonus 110% Ok a investimenti per 1,1 miliardi

Costruzioni. Il dato di Enea per la sola Lombardia conferma il successo degli incentivi sulla casa Molteni (Ance Como): «Ora partono i condomini»

COMO
MARIA GRAZIA GISPI

Sono già stati autorizzati dall'Enea 1.127 milioni di investimenti per l'accesso alle ristrutturazioni con il 110% nella sola Lombardia. Complessivamente in Italia il totale degli investimenti relativi al bonus 110% ammessi a detrazione è di 7,5 miliardi, di cui 5,1 già realizzati, secondo le rilevazioni dell'Enea di fine settembre. La crescita in un mese è del 24% e sono soprattutto i lavori per condomini che pesano, sbloccati dopo la semplificazione delle procedure approvata a fine maggio e convertita dal Parlamento in luglio.

«Il dato nazionale si riflette in modo omogeneo anche sul nostro territorio - commenta Francesco Molteni, presidente di Ance Como - come previsto sono stati avviati prima gli interventi più piccoli e i condomini, che avevano tempi di preparazione delle pratiche e progettazione più lunghi, stanno iniziando i lavori ora».

Buone notizie quindi per una misura pensata per la crescita, per l'efficientamento energetico degli edifici, per la ripresa dell'edilizia, per la trasformazione verde dell'industria e magari anche per far emergere il lavoro nero, non fosse che la compressione della misura in pochissimi mesi rischia di creare un corto circuito.

«Una verifica interna alla nostra associazione segnala che sono più numerosi i progetti che ancora devono partire di quelli che effettivamente si stanno realizzando - continua Molteni - la fase resta molto espansiva, quindi tutto è legato alla proroga perché, in questo momento, le aziende non sono in grado di prendere in carico e portare avanti altri lavori rispetto al portafogli di ordini che già hanno in essere. Solo un proseguimento delle misure può soddisfare la domanda che si è creata». Per ora l'incentivo del 110% scade nel 2022. Nonostante i dati positivi rimane nell'incertezza la richiesta di una proroga di più anni o almeno fino a fine 2023.

L'impegno

«Per adesso, l'unica cosa che si sa è che nella bozza della legge di bilancio la proroga ci sarà ma il Governo non ha spiegato se sarà integrale o parziale, né ci sono notizie relative agli altri bonus facciata e ristrutturazioni. Si cita solo il 110% ed è comunque una indicazione positiva di attenzione - è moderatamente ottimista Francesco Molteni - perché i tempi per avviare il cantiere di un condominio sono lunghi e abbiamo speso moltissimo tempo per applicare la normativa e per recepire le indicazioni dell'Agenzia delle entrate su cosa fosse ammissibile».

Una fase di "istrutturia" che ha rallentato di molto l'apertura effettiva dei cantieri, così che ora la grande difficoltà, dell'edilizia comasca come di altri settori, è il reperimento delle attrezzature e dei materiali per far fronte a una richiesta che ha tempi sempre più stretti.

«Bisogna capire se con la possibilità di un anno in più si potrà rientrare raccogliendo le esigenze di tutti oppure se la domanda crescerà continuamente, con le relative difficoltà a far fronte alle richieste. Oggi il problema è l'organizzazione dei cantieri e, senza forniture certe, diventa complicato gestire le commesse».

I tempi della burocrazia

Tutto questo nell'incertezza di una misura che certamente ha aiutato il settore ma che ha avuto una durata sottostimata fin dall'inizio a fronte di tempi burocratici molto lenti. «Oltre un anno di media è stato "bruciato" per la preparazione della parte amministrativa - conclude - quindi ora serve la proroga perché è un intervento del quale beneficeranno tutti: sia i privati che l'ambiente e la città, le imprese, i professionisti e le banche alle quali l'acquisto del credito rende il 10% ed è un meccanismo che porterà entrate maggiori di Iva anche allo Stato».

©RIPRODUZIONE RISERVATA