

La periurbanizzazione nel Cantone Ticino



Osservatorio dello Sviluppo territoriale (OST-TI)
Rapporto 2012

Settembre 2013 - BOZZA

Indice

Definizioni	3
1. I cambiamenti dell'insediamento negli ultimi 150 anni	4
Sintesi	7
2. I saldi e i movimenti migratori, 1981-2010	9
2.1. I saldi migratori negli spazi funzionali, 1981-2010	9
2.2. La situazione a livello dei comuni	11
2.3. I movimenti migratori interni, 2001-2010	12
3. La costruzione delle periferie	15
3.1. L'evoluzione della costruzione in relazione allo sviluppo demografico	15
3.2. Le diverse epoche dell'edificazione e la tipologia delle abitazioni.....	16
L'età delle abitazioni.....	17
La tipologia della costruzione: uni e plurifamiliari	18
Le dimensioni degli stabili plurifamiliari.....	22
3.3. La dispersione della costruzione	24
3.4. La relazione tra il saldo migratorio interno e la tipologia delle abitazioni	26
3.5. I comparti di periurbanizzazione	27
4. Insediamenti, spese nella costruzione e transazioni immobiliari.....	31
4.1. La spesa per la costruzione di abitazioni e la sua evoluzione	31
4.1. Le compravendite immobiliari: un indicatore indiretto del cambiamento.....	33
5. Osservazioni conclusive	37
 Allegato statistico e cartografico	 38
Le regioni e gli spazi funzionali	39
La demografia	40
Le migrazioni	42
Le costruzioni.....	51
Le correlazioni tra l'incremento della popolazione e quella delle abitazioni.....	59
Gli investimenti per l'abitazione e le transazioni immobiliari	62

Autori: **Gian Paolo Torricelli** e **Simone Garlandini**, Osservatorio dello sviluppo territoriale, Accademia di architettura – Università della Svizzera italiana, CH-6850 Mendrisio.

Coordinazione presso il Dipartimento del territorio: **Ronnie Moretti** e **Andrea Felicioni**, Sezione dello sviluppo territoriale (SST), CH-6501 Bellinzona.

Immagine di copertina: Vista parziale dell'agglomerato dei Bellinzona, da sud (Foto: B. Pellandini, 2008).

Definizioni

Cosa comporta un modello di insediamento diffuso?

Questo rapporto rende conto dello sviluppo dell'insediamento in Ticino nel XX secolo, analizzando i processi di urbanizzazione, segnatamente i processi di suburbanizzazione (dal secondo dopoguerra) e la periurbanizzazione (dalla fine degli anni '70).

La *suburbanizzazione* è quel fenomeno di crescita urbana caratterizzato dall'afflusso di nuovi residenti e dalla fuoriuscita dai centri dell'apparato produttivo che si ricollocano nell'immediata periferia delle città, in nuovi quartieri abitativi e in nuove aree di attività. Se nelle grandi metropoli europee questo processo avviene a partire dall'inizio del XX secolo, nel Ticino è soprattutto una conseguenza della forte crescita demografica ed economica del secondo dopoguerra, dagli anni 1950-60, con la costruzione di nuovi quartieri a ridosso dei principali centri urbani, in gran parte caratterizzati da grandi caseggiati e da nuove zone industriali.

La *periurbanizzazione*, per contro, rappresenta le diverse forme recenti di urbanizzazione di aree rurali essenzialmente a scopo residenziale, caratterizzate più spesso dall'abitazione unifamiliare; si attua tramite l'afflusso crescente di popolazione urbana (in uscita dai centri) che viene a stabilirsi in nuove aree edificabili ai margini degli insediamenti tradizionali o, meno frequentemente, attraverso il recupero di edifici rurali a scopo residenziale. In Ticino, come in Lombardia, questo fenomeno si innesca come una estensione della "città diffusa" verso la fine degli anni '70, con l'aumento del tenore di vita e con lo sviluppo della motorizzazione di massa. Si tratta di un modello di insediamento nettamente più oneroso, rispetto ad abitazioni in un tessuto urbano denso e consolidato, sia per il privato, sia per il Comune che deve urbanizzare in un contesto scarsità di infrastrutture e di servizi di prossimità. Costruzioni isolate in aree edificabili fuori dai centri implicano un maggiore consumo di suolo, un uso più elevato della mobilità individuale motorizzata e scarse possibilità di utilizzazione del trasporto pubblico, nonché spese più elevate per isolamenti, impermeabilizzazioni e riscaldamento.

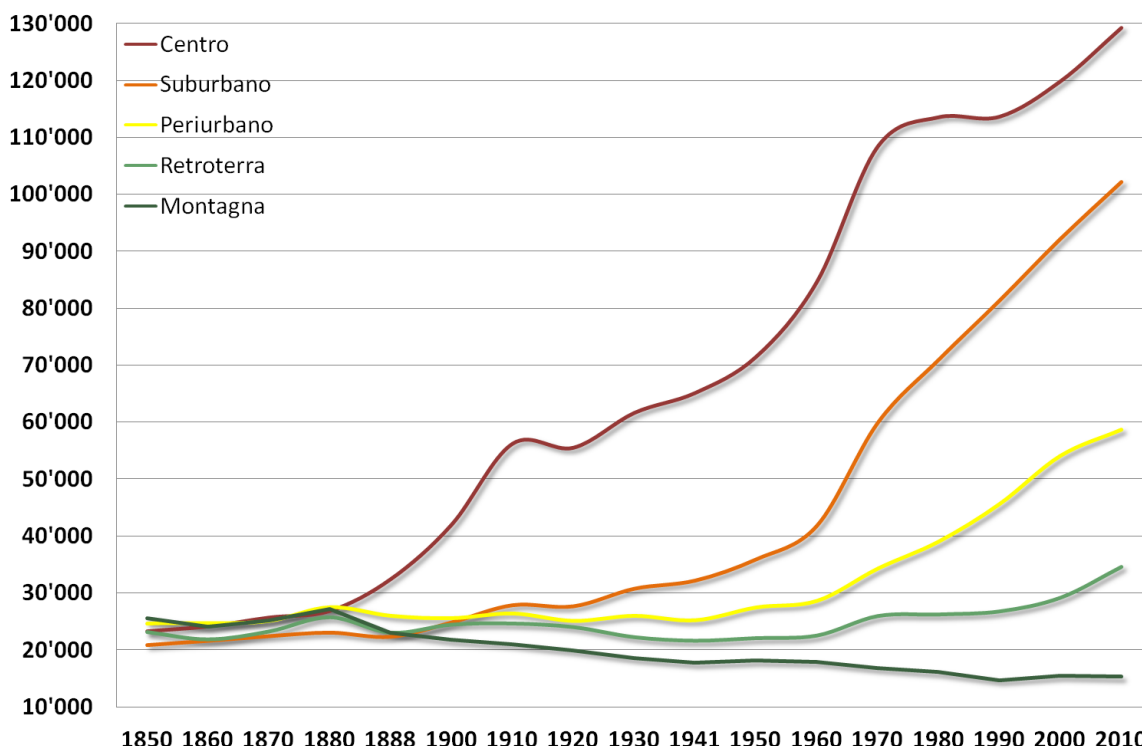
1. I cambiamenti dell'insediamento negli ultimi 150 anni

L'evoluzione a lungo termine del popolamento del Cantone Ticino mostra, seppur indirettamente, le complesse trasformazioni del territorio cantonale. Evidenziando le aree più sollecitate dall'afflusso di popolazione, l'analisi consente una prima caratterizzazione dei modelli di insediamento tra la metà del XIX secolo e il periodo attuale. Dalle statistiche demografiche si possono infatti dedurre cinque fasi storiche contraddistinte da differenti modelli di insediamento.

Fase I – Equilibrio (1850-1880). Tra il 1850 e il 1880, la popolazione è distribuita in modo relativamente equilibrato tra i diversi spazi funzionali¹. In particolare, si nota una leggera prevalenza delle zone rurali (Retroterra, Montagna e Periurbano).

Fase II – Polarizzazione (1880-1960). Questa lunga fase è caratterizzata da due dinamiche sovrapposte della popolazione. Nel periodo 1880-1941 avviene una marcata crescita demografica dei Centri con tassi nettamente più elevati rispetto agli altri spazi funzionali. L'incremento è dovuto in parte all'arrivo di popolazione dalle aree periferiche (Montagna, Retroterra e Periurbano), ma anche verosimilmente da persone provenienti dall'estero. L'incremento si interrompe temporaneamente nel secondo decennio del Novecento a causa della prima guerra mondiale. In sintesi a partire dagli anni '20 fino al 1960 circa, i Centri continuano il loro incremento però con tassi più moderati; la crescita demografica accelera soltanto dopo la seconda guerra mondiale. In questo periodo la Montagna – con l'unica eccezione della Leventina – conosce una continua erosione demografica.

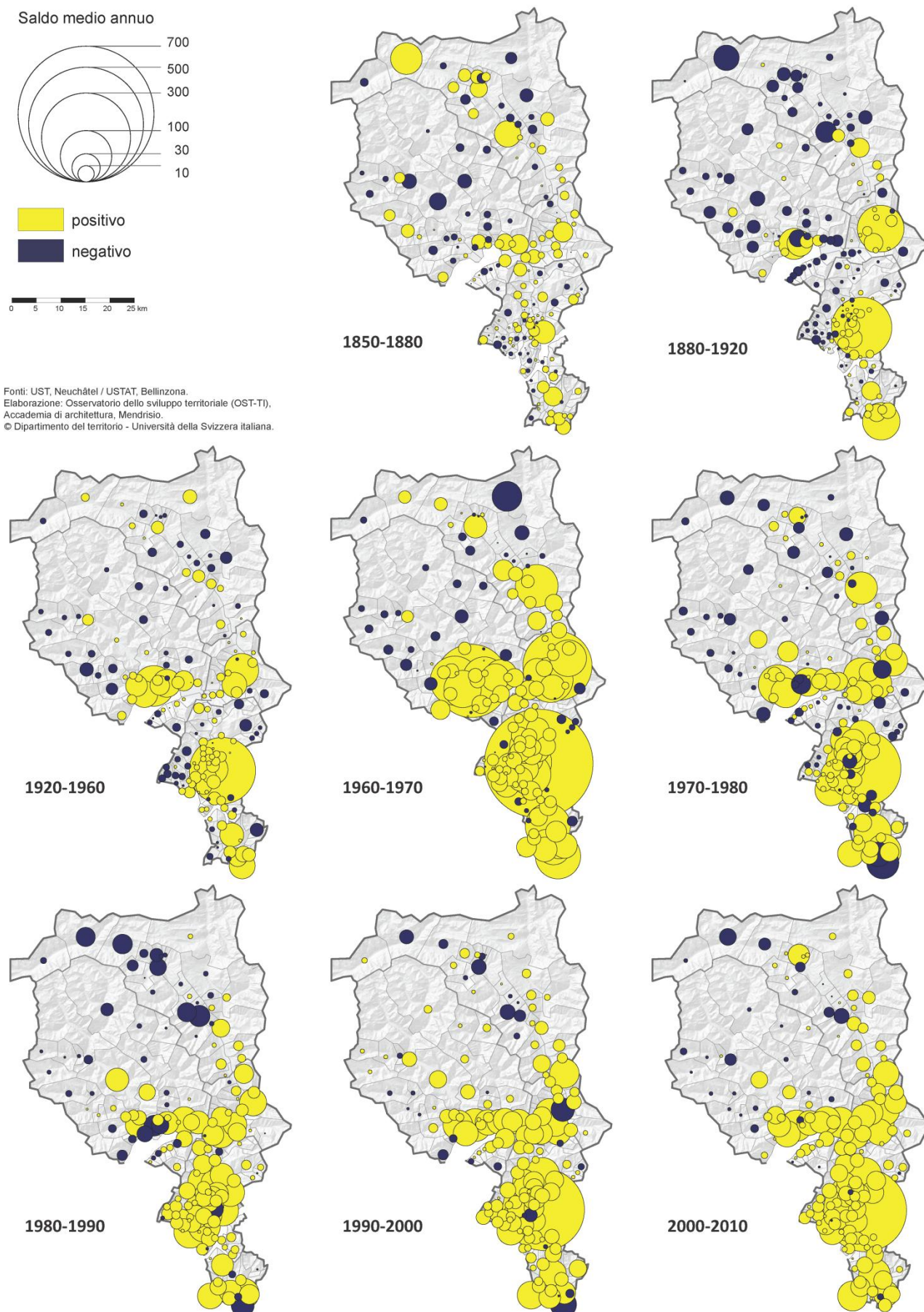
Figura 1.2. La popolazione in assoluto negli spazi funzionali 1850-2010



Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

¹ Questo rapporto è stato costruito attraverso la raccolta e la selezione di informazioni elaborate per comuni, spazi e regioni funzionali. Le regioni funzionali sono una delimitazione del territorio realizzata per la revisione del Piano direttore cantonale e aggiornata regolarmente; essa consente di "leggere" il territorio in funzione della centralità dei luoghi. Gli spazi funzionali costituiscono un'aggregazione supplementare che consente di rappresentare in forma sintetica argomenti complessi caratteristici dello sviluppo territoriale (si veda <http://www.ti.ch/ostti>).

Figura 1.1. Variazione media annua della popolazione residente nel Cantone Ticino, per diversi periodi, 1850-2010

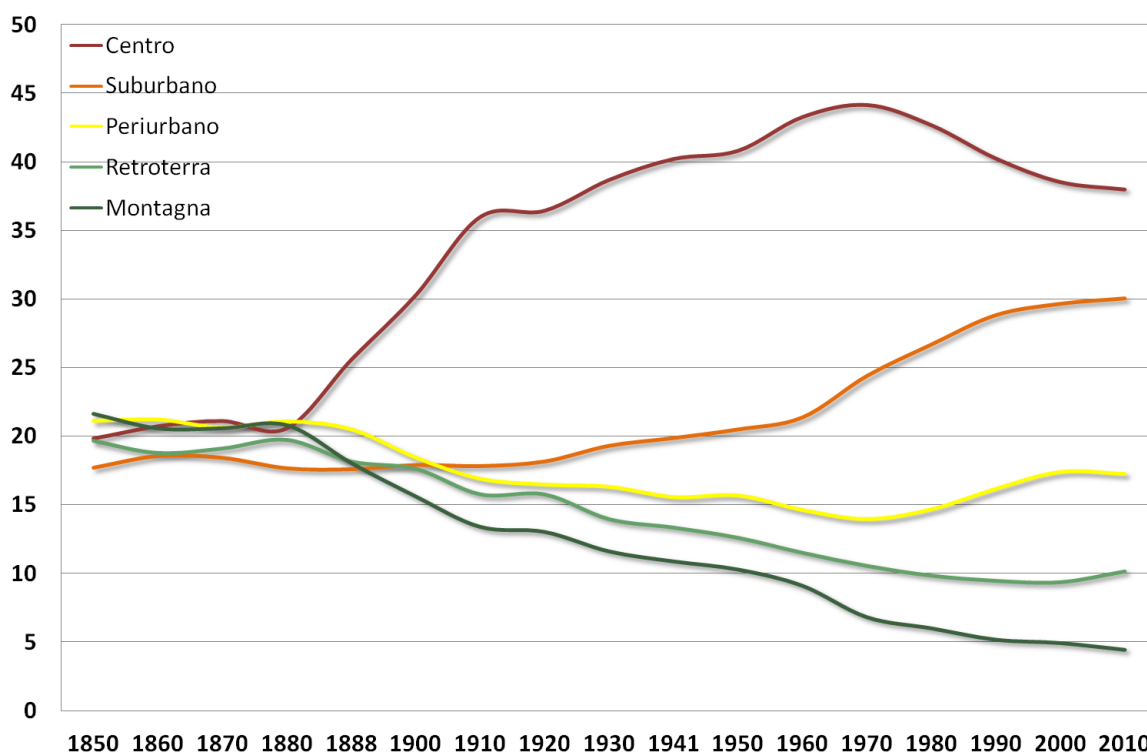


Fase III – Suburbanizzazione (1960-1980). A partire dagli anni '60 ha inizio la formazione degli agglomerati urbani del Cantone, spinta da un forte incremento demografico (in questo periodo l'aumento netto è di oltre 70'000 abitanti di cui quasi 50'000 negli anni '60). Il Suburbano si sviluppa fortemente ma anche il Centro e il Periurbano incrementano la loro popolazione, tuttavia con tassi inferiori alla media cantonale. A partire dal 1970 il Suburbano mostra tassi di crescita sistematicamente superiori al Centro e agli altri spazi funzionali, e si consolida come area di espansione della città (negli anni '70: 54% della crescita, negli anni '80: 64% e nei '90: 36%). A partire dagli anni '70 il declino delle aree di Montagna si intensifica (anche con la crisi della Leventina), contemporaneamente la maggior parte della crescita demografica si concentra nell'agglomerato di Lugano (vedi tabelle 1 e 2, Allegato statistico e cartografico).

Fase IV – Periurbanizzazione e stagnazione del Centro (1980-2000). In questa fase l'incremento demografico decelera, ma si concentra ulteriormente nel Luganese (64% dello sviluppo negli anni '80 e 54% nel decennio 1990); la popolazione aumenta però nel Periurbano con tassi significativamente più elevati della media cantonale e si consolida sempre più come spazio residenziale. Il Suburbano denota invece tassi di crescita ancora relativamente elevati, che mostrano il persistere di una certa dinamicità, anche se con una tendenza al ribasso. A partire dagli anni '90 anche il Centro mostra segni di ripresa demografica, mentre la "fuga" di popolazione dalle aree di Montagna tende temporaneamente a diminuire.

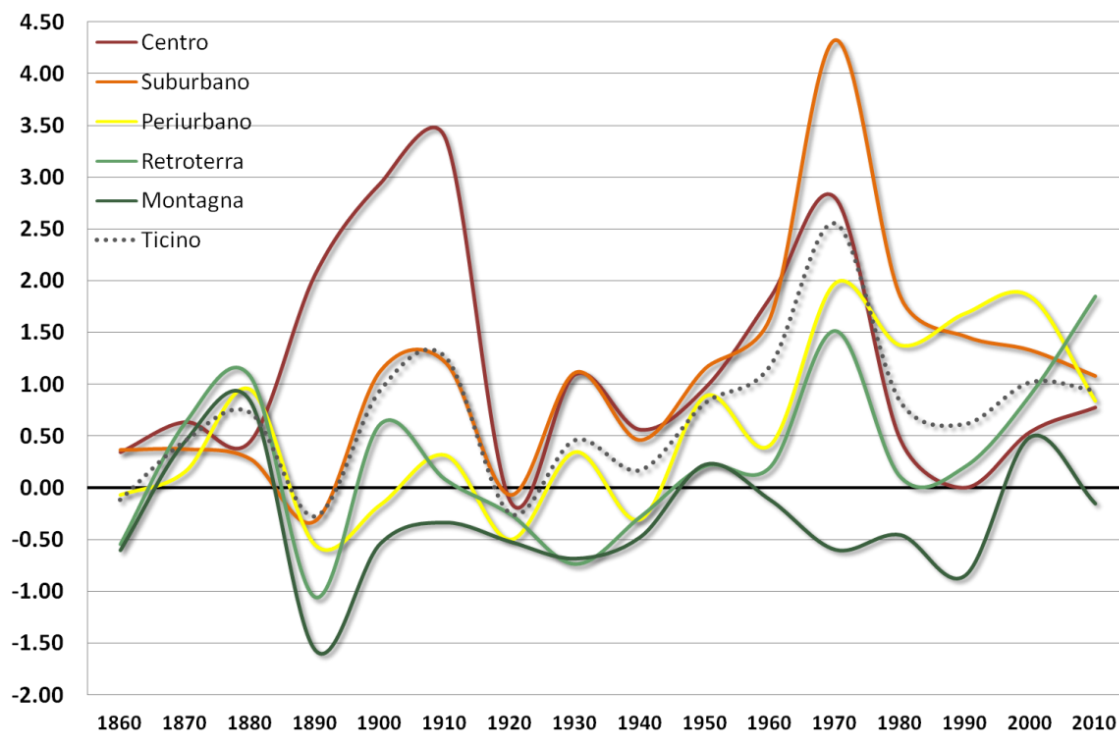
Fase V – Nuova crescita dei centri e proseguimento della periurbanizzazione (2000-2010). Nell'ultimo decennio, il Periurbano mostra una costante flessione della crescita demografica che rimane comunque – in termini relativi – la più elevata in relazione con il resto del Cantone (figura 1.4). Il Centro ha dei tassi di crescita stabili, mentre il Suburbano riprende a crescere con ritmi più elevati. Anche in questa fase la regione più attrattiva è il Luganese (52.5% della crescita demografica cantonale), tuttavia a partire dal 2005 il ritmo della crescita demografica aumenta in tutte le aree urbane, ciò che verosimilmente indica un cambiamento di tendenza dei processi di insediamento (si vedano i capitoli successivi).

Figura 1.3. Quota parte (in %) della popolazione cantonale degli Spazi funzionali 1850-2010



Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Figura 1.4. Variazione media annua in % della popolazione negli spazi funzionali 1850-2010



Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

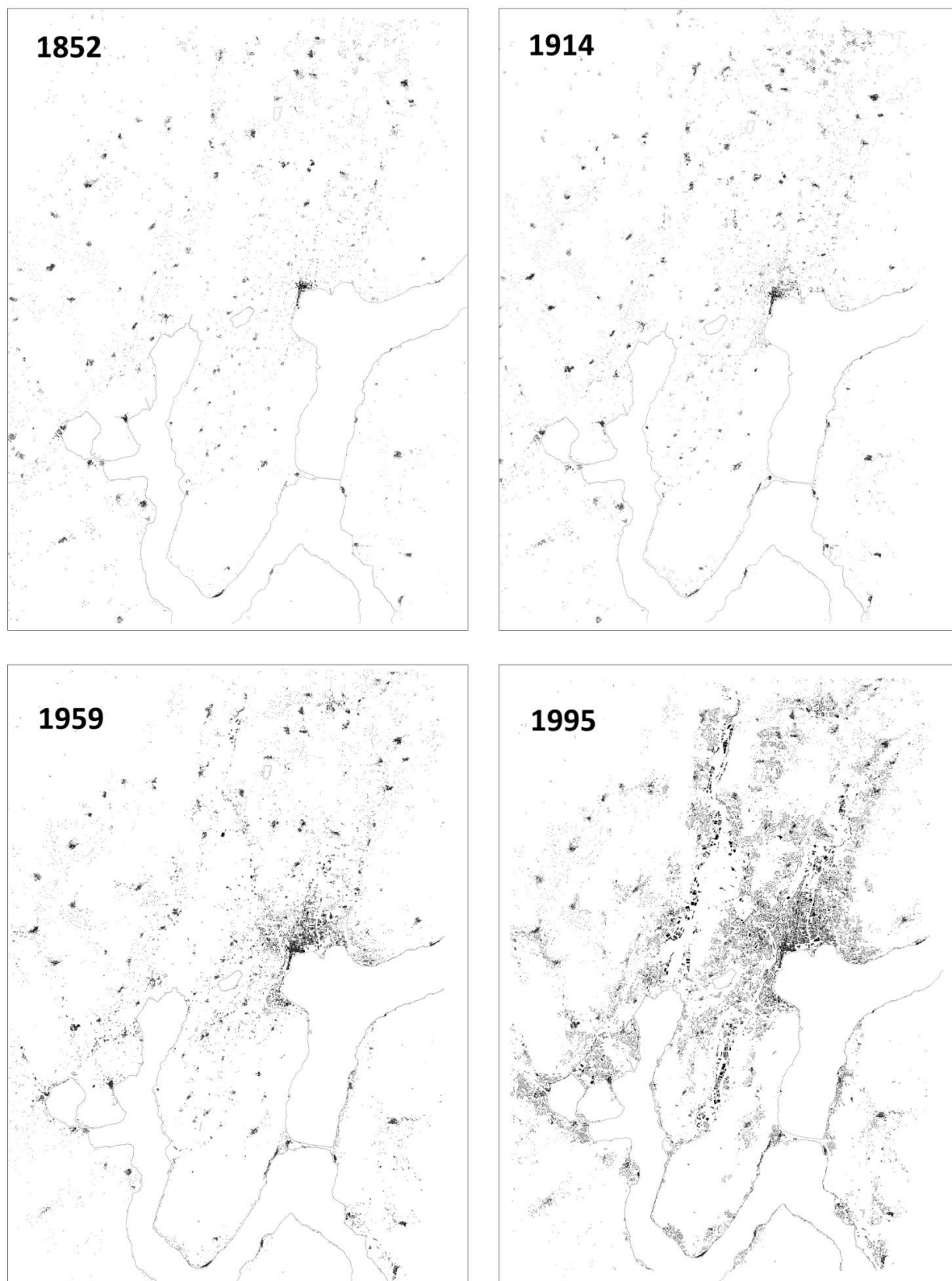
Sintesi

A partire dalla fine del XIX secolo e sino agli anni '70, l'Area centrale ha conosciuto una crescita quasi costante della popolazione (fase di polarizzazione); per contro, soltanto dagli anni 1960 l'incremento demografico maggiore si è avuto nel Suburbano, quale estensione del Centro e parte integrante degli agglomerati urbani (che oggi comprende oltre che aree residenziali recenti, anche la maggior parte delle aree di attività). Dagli anni '80, gli agglomerati urbani si sono ulteriormente estesi inglobando le aree del Periurbano, processo che è proseguito negli anni '90, pur con un incremento demografico di minore intensità. Nel decennio successivo la popolazione riprende decisamente a crescere: pur in presenza del proseguimento della periurbanizzazione, le città conoscono una nuova fase di espansione demografica².

La figura seguente (1.5) visualizza queste fasi dell'urbanizzazione per l'agglomerato di Lugano. L'insediamento resta inizialmente concentrato nel Centro (1852 e 1914). A partire dal secondo dopoguerra c'è una prima espansione (1959) dello spazio della città (suburbanizzazione), che si dilata ulteriormente nel periodo successivo. L'immagine del 1995 permette di riconoscere l'avanzamento della suburbanizzazione nei fondovalle (con la creazione di aree di attività, come nel Pian Scairolo e nel Basso Vedeggio) e la diffusione dell'insediamento nelle aree collinari, a più bassa intensità, sul modello della periurbanizzazione.

² Per un confronto con la situazione in Lombardia e nel resto della Svizzera, si veda Torricelli G.P. (2013) *Modelli di insediamento tra Ticino e Lombardia 1900-2010. Un confronto con l'ausilio della mappa tematica*, sul sito OST-TI (<http://www.ti.ch/ostti>).

Figura 1.5. Lo sviluppo dell'insediamento nell'agglomerato di Lugano.



Estratto da: Felicioni A. (2002) *L'Arbòstora tra storia e città diffusa*, Arbostoradomani, Vico Morcote.

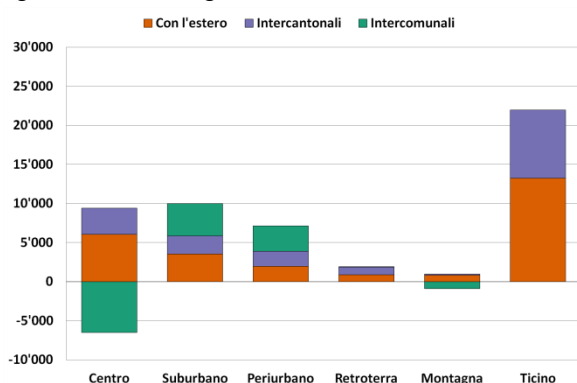
2. I saldi e i movimenti migratori, 1981-2010

Questo capitolo considera i movimenti migratori che negli ultimi tre decenni hanno rappresentato il vero “motore” della crescita urbana del Cantone; questi ultimi vanno quindi visti come un fattore chiave per la comprensione della periurbanizzazione. Infatti, l’incremento naturale della popolazione non ha sostanzialmente contribuito alla crescita demografica del Cantone: tra il 1981 e il 2010 il saldo naturale (differenza tra nascite e decessi) era di 2'392 persone, a fronte di un saldo migratorio totale (differenza tra arrivi e partenze) di 73'567 (Cfr. tabelle 3 a 5 nell’Allegato statistico e cartografico). Il saldo migratorio è quindi il principale determinante dell’incremento demografico.

2.1. I saldi migratori negli spazi funzionali, 1981-2010

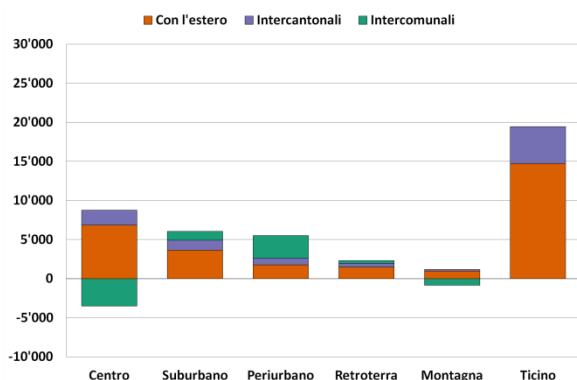
Nei grafici seguenti si può valutare l’andamento dei saldi migratori secondo la provenienza: dall’estero, da altri Cantoni e interno (o intercomunale). Durante gli ultimi tre decenni il saldo migratorio interno del Centro è stato sistematicamente negativo mentre di segno opposto è stato nelle aree urbane periferiche (Suburbano e Periurbano) (figure 2.1 a 2.8). La popolazione proveniente dall’estero si stabilisce in prevalenza nei centri urbani, a compensare la dipartita di una parte dei residenti verso le periferie. Per contro negli altri spazi funzionali il saldo con l’estero è leggermente meno importante. Il saldo migratorio con il resto della Svizzera (intercantonale) è invece distribuito omogeneamente nei diversi spazi funzionali. Rispetto ai saldi migratori interni, la Montagna tende a declinare in tutti i periodi, verosimilmente, per motivazioni differenti: le risorse sono scarse e gli agglomerati urbani rappresentano un luogo molto più attrattivo.

Figura 2.1. Saldi migratori 1981-1990, in assoluto



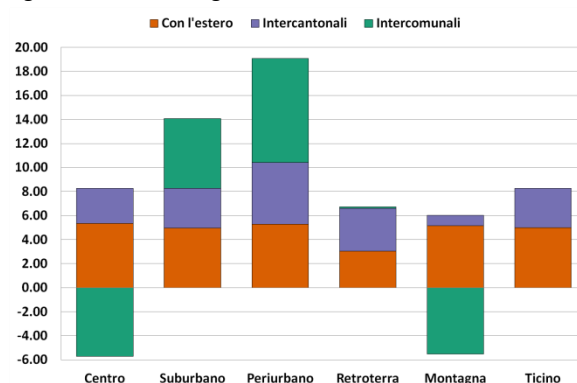
Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Figura 2.3. Saldi migratori 1991-2000, in assoluto



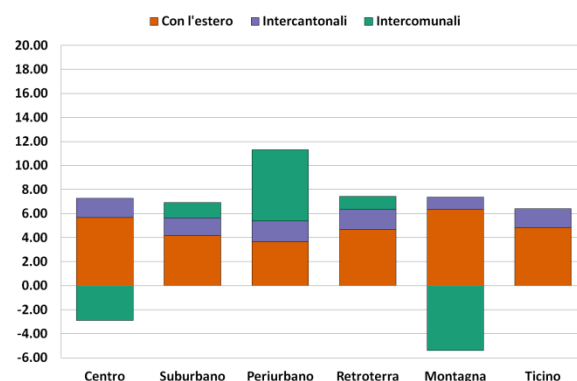
Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Figura 2.2. Saldi migratori 1981-1990, in %



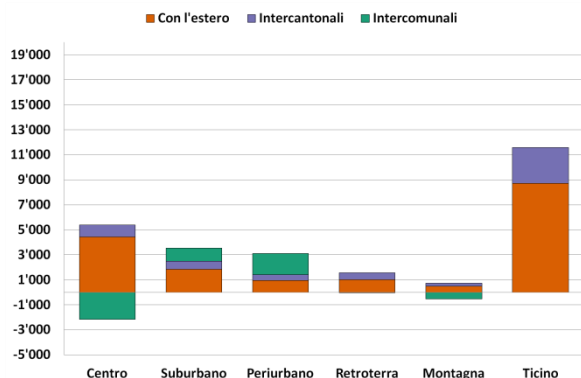
Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Figura 2.4. Saldi migratori 1991-2000, in %



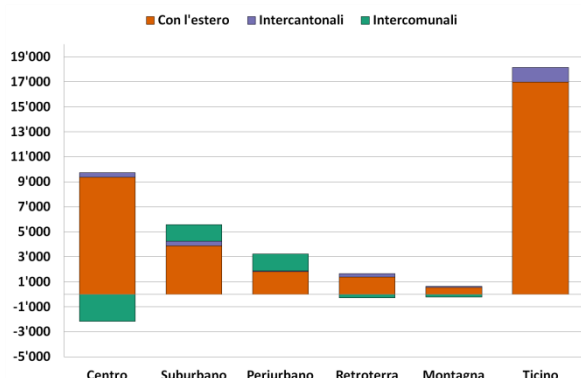
Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Figura 2.5. Saldi migratori 2001-2005, in assoluto



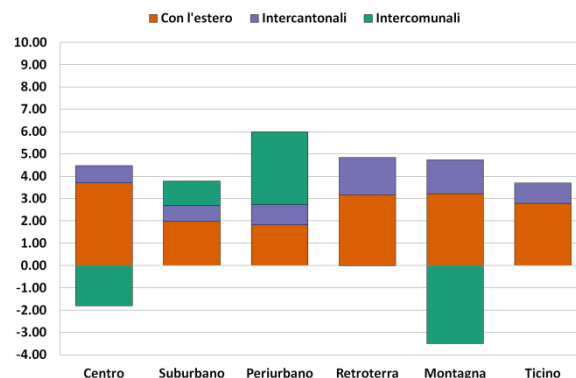
Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Figura 2.7. Saldi migratori 2006-2010, in assoluto



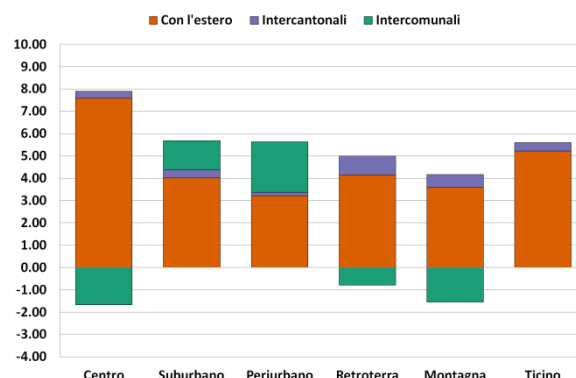
Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Figura 2.6. Saldi migratori 2001-2005, in %



Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Figura 2.8. Saldi migratori 2006-2010, in %



Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Tra il 1981 e il 1990 la popolazione aumenta significativamente nel Periurbano; anche il Suburbano mostra saldi migratori positivi relativamente elevati, ripercussione della fase precedente nella quale ha conosciuto un forte afflusso di popolazione (suburbanizzazione). Si conferma tuttavia l'innescio del fenomeno della periurbanizzazione proprio a partire dagli anni '80: il Periurbano denota i maggiori incrementi percentuali e il Centro conosce importanti saldi negativi interni. Nel complesso questo è un periodo di buona congiuntura alimentato dal completamento della N2 e dall'apertura del tunnel autostradale del San Gottardo; il Cantone si afferma come spazio di intermediazione e di scambio tra le due grandi aree metropolitane di Milano e Zurigo, tra le più dinamiche in Europa³.

Nel periodo 1991-2000 l'evoluzione demografica mostra una leggera ripresa dei Centri e il consolidamento del Periurbano. Questo deriva, come nel decennio precedente, da saldi migratori positivi con l'estero nel Centro e saldi migratori interni positivi (provenienti dal Centro) nel Periurbano, fenomeno che promuove il proseguimento del processo di periurbanizzazione. Si tratta di un periodo di diminuzione della crescita demografica, dovuta ai noti processi di ristrutturazione e privatizzazione delle regie pubbliche e alla delocalizzazione delle imprese a forte intensità di lavoro (in gran parte "industria di frontiera") dando il via ad un processo di stagnazione economica che tocca anche l'edilizia. A questo si contrappone la continuazione della crescita del terziario superiore, della piazza finanziaria e del commercio all'ingrosso e al dettaglio⁴.

³ Cfr. Torricelli G.P. e Ratti (1994) *Reti urbane e frontiera / Die Regionre insubrica internationales Scharnier*, FNRS, PNR25, "Città e trasporti", Rapporto n. 56, Zurigo.

⁴ Cfr. Torricelli G.P. e Moretti R. (2005) *Dinamiche economiche e nuove centralità metropolitane*, Dati.

Come già rilevato nel Cap. 1, il periodo più recente, **2001-2010**, è contraddistinto da una nuova fase di espansione demografica, che accelera nella seconda parte del decennio (figure 2.5 a 2.8, sopra). L'insediamento tuttavia non sembra più riconducibile soltanto al rapporto centro-periferia osservato dagli anni '80 (parziale abbandono del centro in favore della periferia), ma è contraddistinto dal consolidamento del carattere urbano degli agglomerati. Si tratta verosimilmente di un aspetto del fenomeno di *metropolizzazione*⁵, nel quale c'è una più forte integrazione tra i centri e le periferie. Infatti, in questo decennio, con l'irruzione della globalizzazione il tessuto economico cantonale si trasforma profondamente: il numero delle imprese e dei posti di lavoro aumenta sensibilmente (quello dei lavoratori frontalieri supera le 50'000 unità nel 2010). L'industria si rinnova e sostituisce la vecchia "industria di frontiera" a forte intensità di lavoro dei decenni precedenti e simultaneamente si sviluppano nuove attività di logistica e di servizi alle imprese⁶. In questo nuovo contesto la popolazione aumenta in maniera più sostenuta rispetto agli anni '90: l'incremento totale di quasi un terzo superiore rispetto al decennio precedente⁷. Il Centro consolida i suoi tassi di crescita grazie ai saldi migratori con l'estero, mentre nel Periurbano prosegue l'incremento della popolazione, pur con andamenti meno sostenuti rispetto a prima⁸.

2.2. La situazione a livello dei comuni

I saldi dall'estero costituiscono quindi il fattore più importante della crescita demografica (soprattutto nelle Aree centrali), mentre quelli interni hanno somma zero e si suddividono in due componenti: quella dei saldi negativi rappresentata dai comuni dove prevalgono le partenze (pochi comuni, di regola centrali) e quella dove prevalgono i saldi positivi (che concerne numero maggiore di comuni, di regola nelle periferie).

L'insieme di queste due componenti mostra un'importante dinamica che va dal centro alle zone più esterne.

Tabella 2.1. Saldi migratori positivi e negativi nei comuni nel periodo 1981-2010

	Estero	Svizzera	Ticino	Totale
Saldo Totale	53'633	17'542	0	71'175
Comuni negativi	2 comuni (-18)	20 comuni (-370)	54 comuni (-23'403)	12 comuni (-1'891)
Comuni positivi	Tutti gli altri	Tutti gli altri	103 com. (+23'403)	Tutti gli altri

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Nella tabella successiva (tabella 2.2.) si può osservare che i saldi con l'estero più importanti si ritrovano nei comuni dell'Area centrale (Ascona è l'unico comune del Suburbano che raggiunge questi valori): in questi primi otto comuni troviamo oltre la metà del saldo dei tre decenni 1980-2000. Le città e le località turistiche registrano i maggiori saldi con la Confederazione che sono meno concentrati rispetto ai saldi con l'estero: nei primi otto abbiamo il 42% del saldo cantonale. I saldi interni positivi più importanti sono invece diffusi in vari comuni del Periurbano e del Retroterra (i primi 8 rappresentano soltanto il 28% dei saldi positivi), mentre quelli negativi sono più concentrati nelle città (i primi 8 comuni rappresentano il 65% dei saldi negativi), con l'eccezione di Airole e Biasca, nella regione Tre Valli che dagli anni '80 perde residenti a favore delle regioni urbane e soprattutto del Bellinzonese.

⁵ Cfr. Rossi A. (2008) *Lo sviluppo della regione urbana del Luganese nell'era della globalizzazione e della metropolizzazione*, CTRL / ASPAN, Lugano; Torricelli G.P. (2013) *Modelli di insediamento ...*, op. cit.

⁶ Si veda: Si veda OST-TI (2012) *Attività economiche e uso del suolo nel Cantone Ticino 2000 – 2010*, Rapporto 2011, Mendrisio – Bellinzona (www.ti.ch/ossti).

⁷ L'incremento totale è di 29'984 persone. Infatti, a partire dal 2004 entrano gradualmente in vigore gli Accordi bilaterali Svizzera-UE (con la libera circolazione delle persone) che facilitano l'insediamento di popolazione dall'estero.

⁸ Cfr. Tabelle 3 a 5 e Figure 2 a 4 nell'Allegato statistico e cartografico; per approfondimenti si veda anche: *Movimenti e saldi migratori nel Cantone Ticino, 1981-2010*, OST-TI (cfr. www.ti.ch/ossti).

Tabella 2.2. I Comuni con i saldi migratori (in assoluto) più elevati nel periodo 1981-2010

Saldi con l'estero		Saldi con altri Cantoni		Saldi interni positivi		Saldi interni negativi	
Lugano	13739	Lugano	2837	Capriasca	676	Lugano	-5016
Bellinzona	2494	Locarno	1227	Cugnasco Gerra	685	Bellinzona	-2280
Locarno	2326	Gambarogno	839	Claro	699	Paradiso	-1903
Paradiso	2212	Minusio	608	Gordola	740	Locarno	-1785
Mendrisio	1727	Ascona	537	Monteceneri	745	Chiasso	-1521
Chiasso	1439	Bellinzona	520	Comano	758	Massagno	-1214
Ascona	1386	Chiasso	485	Caslaro	931	Airolo	-774
Massagno	1339	Caslaro	432	Camorino	1336	Biasca	-698
Totale	26662		7485		6570		-15191
Totale Cantonale	53633		17542		23403		-23403

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

2.3. I movimenti migratori interni, 2001-2010

Negli ultimi 30 anni, il saldo migratorio interno nelle regioni si presenta come segue.

Tabella 2.3. Saldi migratori interni dal 1980 al 2010 nelle regioni PD

	1981-90	1991-2000	2001-10
Bellinzonese	136	461	1'282
Locarnese	-423	-71	162
Luganese	1'273	898	-262
Mendrisiotto	224	33	92
Tre Valli	-1'210	-1'321	-1'274

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Le Tre Valli si confermano come area “repulsiva” per le migrazioni interne, con un saldo negativo persistente. Il Bellinzonese e in parte anche nel Locarnese, conoscono invece un saldo positivo crescente, controbilanciato dalla diminuzione del saldo interno nel Luganese che con il passare del tempo attira con meno forza persone provenienti da altre parti del Cantone.

Tabella 2.4. Flussi migratori interni e saldo nelle regioni, 2001-2005

DA \ A	Bellinzonese	Tre Valli	Locarnese	Luganese	Mendrisiotto	Partenze totali
Bellinzonese	6'527	833	1'518	1'193	215	10'286
Tre Valli	1'289	2'536	296	474	89	4'684
Locarnese	1'436	256	12'176	1'020	246	15'134
Luganese	1'180	388	878	27'894	2'352	32'692
Mendrisiotto	267	85	242	2'107	7'503	10'204
Arrivi totali	10'699	4'098	15'110	32'688	10'405	73'000
Saldo arrivi-partenze	413	-586	-24	-4	201	0

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Va ribadito tuttavia che nella seconda parte del decennio (2006-10) la popolazione aumenta ulteriormente: il Bellinzonese e il Locarnese conoscono un incremento del loro saldo interno, mentre Luganese e Mendrisiotto una diminuzione (per i dettagli cfr. Tabella 6, Allegato statistico e cartografico). Le Aree centrali del Sopraceneri sembrano denotare una dinamica di rallentamento della periurbanizzazione, almeno dal punto di vista dello spostamento interno dei residenti. Ciò vale specialmente per Bellinzona che

sembra, con un saldo positivo di gran lunga superiore alle altre regioni, in qualche modo anticipare un “effetto AlpTransit”⁹ (come si vedrà nel Cap. 3 anche in termini di costruzione di nuove abitazioni).

Tabella 2.5. Flussi migratori interni e saldo nelle regioni, 2006-2010

DA \ A	Bellinzonese	Tre Valli	Locarnese	Luganese	Mendrisiotto	Partenze totali
Bellinzonese	7'189	890	1'635	1'246	249	11'209
Tre Valli	1'497	2'691	342	462	121	5'113
Locarnese	1'529	274	11'965	1'157	213	15'138
Luganese	1'528	455	1'133	26'069	2'243	31'428
Mendrisiotto	335	115	249	2'236	7'152	10'087
Arrivi totali	12'078	4'425	15'324	31'170	9'978	72'975
Saldo arrivi-partenze	869	-688	186	-258	-109	0

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Dal punto dei vista degli spazi funzionali, gli spostamenti interni rispecchiano ancora un movimento dal Centro verso le periferie (come visto anche sopra l'Area centrale appare fortemente deficitaria) con pochi cambiamenti tra la prima e la seconda parte del decennio; Retroterra e Montagna conoscono ugualmente dei saldi migratori interni negativi, ma in misura più ridotta (tabella 2.6.).

Tabella 2.6. Flussi migratori e saldo tra gli spazi funzionali, 2001-2010

Regioni e spazi funzionali	Centro	Suburbano	Periurbano	Retroterra	Montagna	Partenze totali
Centro	18'788	22'037	9'566	3'380	853	54'624
Suburbano	18'395	15'741	8'782	3'005	789	46'712
Periurbano	8'120	7'374	6'085	2'685	525	24'789
Retroterra	3'169	2'491	2'072	4'140	1'044	14'503
Montagna	1'803	1'448	1'299	1'016	1'368	5'347
Arrivi totali	50'275	49'091	27'804	14'226	4'579	145'975
Saldo arrivi-partenze	-4'349	2'379	3'015	-277	-768	0

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

La tabella seguente mostra l'andamento dei saldi interni nel confronto con i saldi totali nei 3 decenni 1981-2010. In estrema sintesi negli ultimi tre decenni, il Suburbano e il Periurbano si sono dimostrati luoghi di affluenza dei residenti mentre il Centro di deflusso, compensato tuttavia dal crescente incremento di popolazione dall'estero. L'eccezione alla regola è costituita dal Suburbano Locarnese che, contrariamente alle aree suburbane degli altri agglomerati, fatica a recepire la popolazione che esce dal Centro e che pertanto si riversa direttamente nel Periurbano. Questa particolarità è accompagnata da un marcato profilo di costruzione di alloggi plurifamiliari, come si vedrà meglio nel successivo capitolo.

⁹ Ibid. Infatti, contrariamente alle altre regioni nel Bellinzonese gli arrivi di residenti si incrementano nel tempo: il saldo interno praticamente raddoppia nel periodo 2006-2010 (+869) rispetto al periodo 2001-2005 (+413).

Tabella 2.7. Saldi migratori e interni 1981-2010 nelle regioni e negli spazi funzionali

	Pop. 2010	Saldo interno	Saldo totale	Saldo interno in %	Saldo totale in %
BE centro	25'881	-1'959	2'234	-8.40	9.58
BE suburb	15'086	1'743	3'903	18.61	41.68
BE peri	9'703	2'045	3'508	36.39	62.43
BE retroterr	211	50	141	32.47	91.56
Bellinzonese	50'881	1'879	9'786	4.88	25.44
LO centro	18'163	-2'356	2'202	-13.93	13.02
LO suburb	24'336	347	5'096	1.82	26.76
LO peri	14'391	2'538	4'777	27.66	52.06
LO retroterr	6'795	-524	1'655	-9.61	30.34
LO montagna	4'889	-337	848	-6.97	17.53
Locarnese e VM	68'574	-332	14'578	-0.60	26.30
LU centro	65'684	-8'133	12'547	-14.99	23.13
LU suburb	39'906	4'072	11'435	16.03	45.00
LU peri	29'511	4'111	9'568	22.04	51.30
LU retroterr	9'999	1'859	3'630	28.26	55.18
Luganese	145'100	1'909	37'180	1.82	35.45
ME centro	19'550	-1'914	1'963	-10.03	10.29
ME suburb	22'846	1'441	4'707	8.40	27.44
ME peri	5'081	455	1'105	11.73	28.49
ME retroterr	2'283	367	585	19.38	30.89
Mendrisiotto	49'760	349	8'360	0.83	19.90
TV retroterr	15'334	-1'649	1'142	-11.83	8.19
TV montagna	10'297	-2'156	129	-19.32	1.16
Tre Valli	25'631	-3'805	1'271	-15.16	5.06
Centro	129'278	-14'362	18'946	-12.64	16.68
Suburbano	102'174	7'603	25'141	10.71	35.42
Periurbano	58'686	9'149	18'958	24.51	50.79
Retroterra	34'622	103	7'153	0.37	25.52
Montagna	15'186	-2'493	977	-15.59	6.11
TICINO	339'946	0	71'175	0.00	26.77

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

3. La costruzione delle periferie

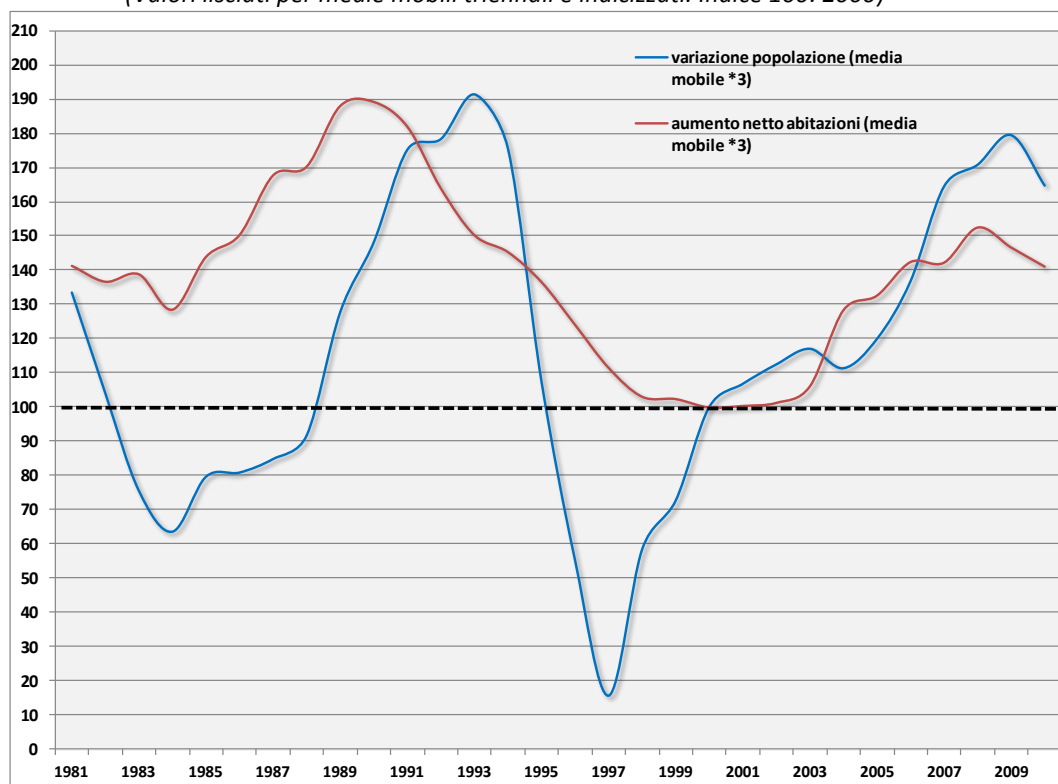
I capitoli precedenti descrivono il fenomeno della periurbanizzazione con statistiche e indicatori demografici; in questo capitolo si affrontano invece gli aspetti del costruito e dell'evoluzione degli insediamenti attraverso la distinzione tra abitazioni unifamiliari e plurifamiliari, la dimensione degli edifici, la propensione alla dispersione della costruzione e dell'insediamento, sulla base del Censimento degli edifici e delle abitazioni del 2010. Alla fine dell'analisi si elencano le aree che hanno avuto uno sviluppo particolarmente profilato, sia in termini di concentrazione, sia in termini di dispersione.

L'edificazione basata sulla costruzione di edifici e abitazioni plurifamiliari, nelle aree più centrali e accessibili del territorio, risponde meglio all'obiettivo di costruzione verso l'interno e al principio dello sviluppo coordinato con la mobilità. Al contrario, uno sviluppo dell'edificato fuori dai centri – e basato sulla produzione di edifici e abitazioni unifamiliari in aree residenziali poco servite dal trasporto pubblico – è segno della dispersione degli insediamenti, sia in termini di centralità (e quindi opportunità di far capo a una mobilità sostenibile), sia in termini di densità urbana (case unifamiliari rispetto a quelle plurifamiliari), sia ancora in termini maggiori costi di urbanizzazione.

3.1. L'evoluzione della costruzione in relazione allo sviluppo demografico

Prima di passare all'analisi di dettaglio è opportuno mettere in relazione gli andamenti demografici con quelli della costruzione di abitazioni.

Figura 3.1. Variazione annuale della popolazione e aumento netto delle abitazioni in Ticino 1981-2010
(Valori lisciati per medie mobili triennali e indicizzati. Indice 100: 2000)



Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

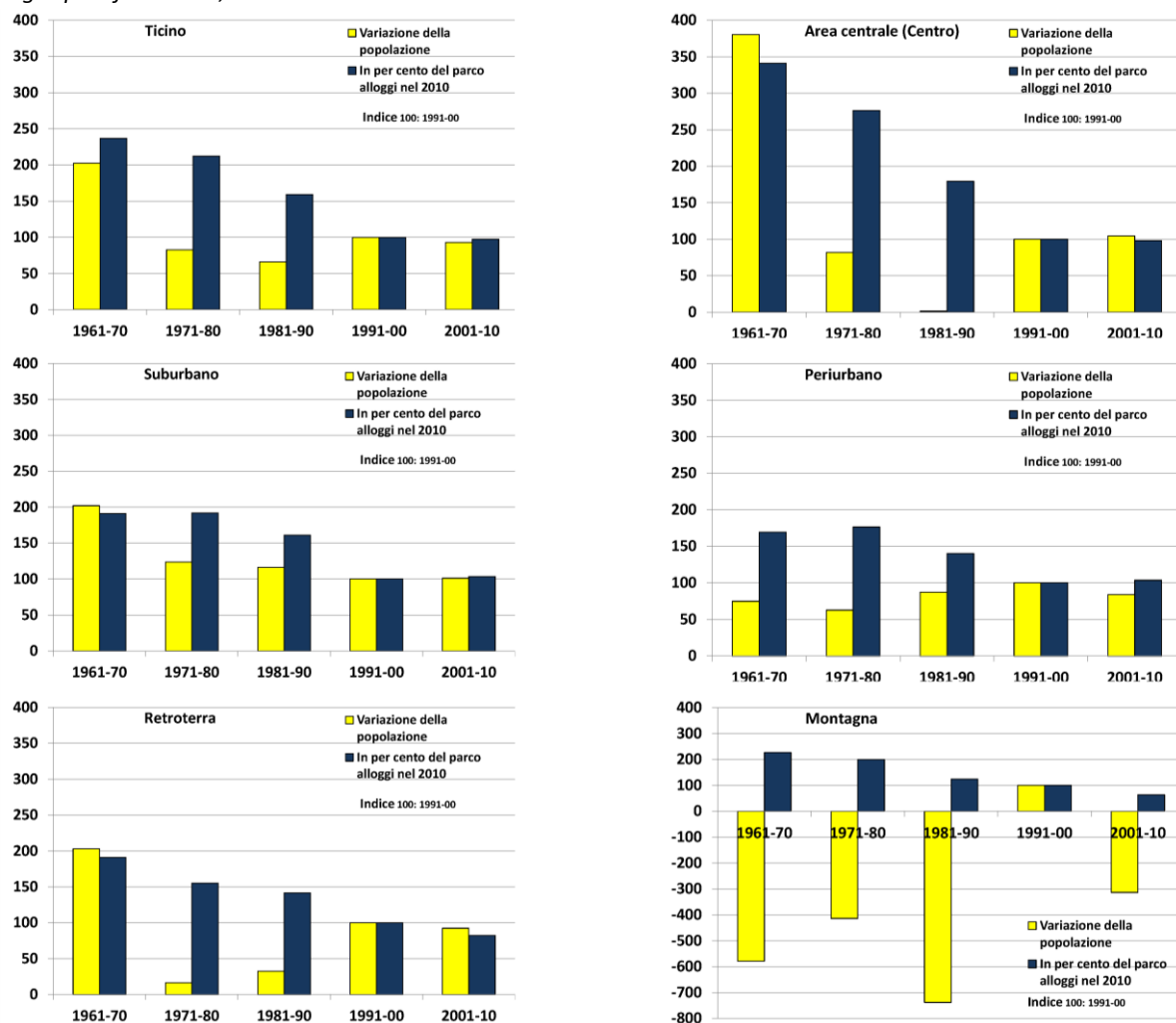
Negli ultimi tre decenni la variazione annuale della popolazione (determinata come si è visto dall'importanza dei saldi migratori) e l'incremento delle nuove abitazioni hanno avuto tendenze analoghe, tuttavia con oscillazioni relativamente marcate (figura 3.1). In relazione al tema della periurbanizzazione, centrale è lo sfasamento delle due curve durante gli anni '80, quando c'è una sovrabbondanza di nuove

abitazioni rispetto all'incremento demografico. Alla luce dei saldi migratori, si può ipotizzare che questa discrepanza, sia in parte dovuta ad un incremento della richiesta interna di alloggi nelle aree del Periurbano e Suburbano. Il grafico conferma inoltre che questo fenomeno è proseguito nel decennio successivo, pur con un volume di nuove abitazioni in diminuzione. Per un'analisi più fine del rapporto tra l'incremento delle abitazioni e della popolazione, ci si può riferire alle figure 9 a 11 dell'Allegato statistico e cartografico.

3.2. Le diverse epoche dell'edificazione e la tipologia delle abitazioni

Vediamo ora l'andamento demografico e quello delle abitazioni per gli spazi funzionali per epoche di costruzione (figura 3.2.), attraverso i grafici con le due serie indicizzate (valore 100 per il periodo 1991-2000¹⁰).

Figura 3.2. Confronto tra lo stock¹¹ di abitazioni per epoca di costruzione nel 2010 e la variazione della popolazione negli spazi funzionali, dal 1961 – Indice 100: 1991-2010



Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

¹⁰ Non disponendo degli aumenti netti di abitazioni per comune per epoche anteriori agli anni '90, il calcolo è stato realizzato utilizzando il Censimento federale delle abitazioni al 2010 per epoca di costruzione, che rappresenta una valida stima dell'effettivo del costruito nei diversi periodi presi in considerazione.

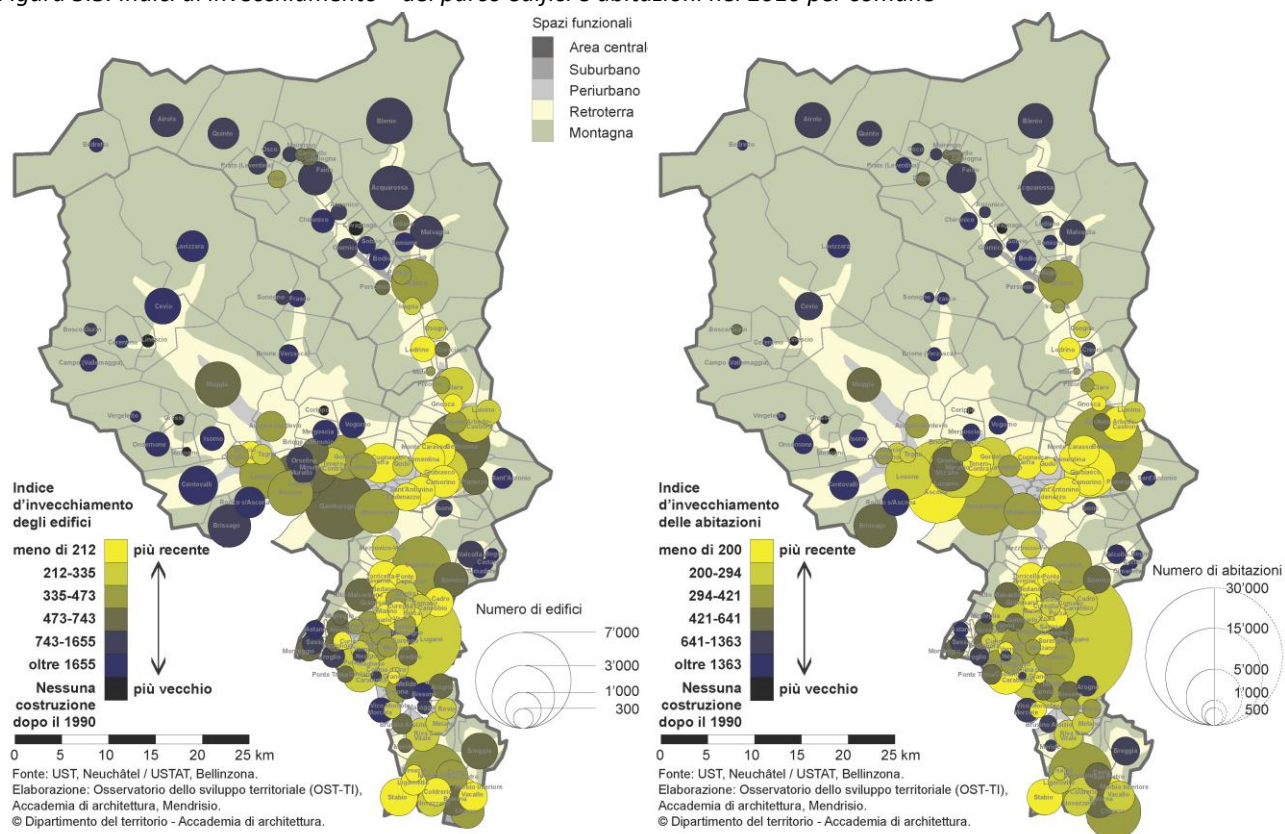
¹¹ Possiamo considerare le demolizioni come un dato quantitativamente trascurabile (581 demolizioni tra il 1990 e il 2011, da fonte USTAT, Bellinzona). Qualitativamente esse sono però rilevanti, infatti testimoniano anche la distruzione di immobili di pregio dal punto di vista architettonico e culturale (cfr. Ville d'epoca minacciate, Società ticinese per l'arte e la natura; si veda: Società ticinese per l'arte e la natura (STAN), "Inventario insediamenti da proteggere", <http://www.stan-ticino.ch/> consultato il 10 settembre 2013).

Negli anni '60 a una fortissima crescita demografica, in parte raggruppata nel Suburbano, corrisponde un'altrettanto forte produzione di abitazioni; questo vale per quasi tutti gli spazi funzionali a parte la Montagna (che conosce una decrescita della sua popolazione residente, pur con un aumento stimato dello stock delle abitazioni) e il Periurbano dove la costruzione appare più forte rispetto alla reale crescita della popolazione. Gli anni '70 e '80 mostrano un cambio di tendenza, sia come si è visto in precedenza con una più forte concentrazione della crescita demografica nel Luganese, sia con una forte distorsione tra l'incremento della popolazione (che diminuisce per toccare valori nulli o negativi nelle Aree centrali durante gli anni '80) e quello della costruzione che invece mantiene quasi i ritmi precedenti della produzione di abitazioni, più forte nel Suburbano. Sempre negli anni '80 il Periurbano conosce i maggiori incrementi percentuali di popolazione, mentre la crescita del Suburbano prosegue analogamente a quella del precedente periodo. A partire dagli anni '90 diminuisce la differenza tra l'incremento della popolazione e la costruzione di abitazioni (tranne che per la Montagna che vede la sua popolazione ulteriormente diminuire). Il 2001-10 sembra essere un periodo più equilibrato tra incrementi demografici e costruzione di abitazioni negli altri spazi funzionali.

L'età delle abitazioni

L'insieme della costruzione è costituito da diverse tipologie di edifici realizzati in epoche diverse. Le aree urbane (Centro, Suburbano e Periurbano, che delimitano l'agglomerato urbano) possiedono un parco edifici/abitazioni relativamente più giovane rispetto a Retroterra e Montagna, sintomo di attività edilizie con diversa intensità e diverse dinamiche demografiche. Come riportano le tabelle 11 e ss. nell'Allegato statistico e cartografico, il parco edifici e abitazioni nel 2010 risulta essere complessivamente più anziano rispetto alla media svizzera.

Figura 3.3. Indici di invecchiamento¹² del parco edifici e abitazioni nel 2010 per comune



¹² Edifici/abitazioni costruite prima del 1961 per 100 edifici/abitazioni costruite dopo il 1990.

Il tasso medio di anzianità del parco immobiliare è molto variabile nelle diverse aree del Cantone: Suburbano e Periurbano sono gli spazi dove il tessuto è il più recente (con tassi minimi più vicini alla media svizzera). Per contro, nelle aree di Retroterra e Montagna il tasso di invecchiamento riprende a crescere con l'altitudine per raggiungere i suoi massimi nelle aree più discoste, dove troviamo comuni che non hanno conosciuto nuove costruzioni di abitazioni dopo il 1990.

L'aumento delle costruzioni nelle corone urbane è inoltre in sintonia con i forti tassi di crescita della popolazione. La periurbanizzazione si espande fino al Retroterra con dei tassi di crescita demografica di poco inferiori alla media cantonale. Il divario maggiore riscontrato nel Centro tra la variazione della costruzione e quella demografica, segnatamente a partire dagli anni '70 (vedi sopra, figura 3.2), evidenzia il fatto che nelle città avviene con maggiore frequenza il cambiamento di destinazione tra un'abitazione e uno studio o un ufficio. Vi è anche la possibilità che parte della sovrapproduzione di alloggi sia causata da residenze secondarie utilizzate a scopo di vacanza, di lavoro o di studio. Questi fenomeni sfuggono al rilievo statistico.

Tabella 3.1. : Abitazioni costruite e incremento della popolazione tra il 1980 e il 2010 nelle regioni funzionali

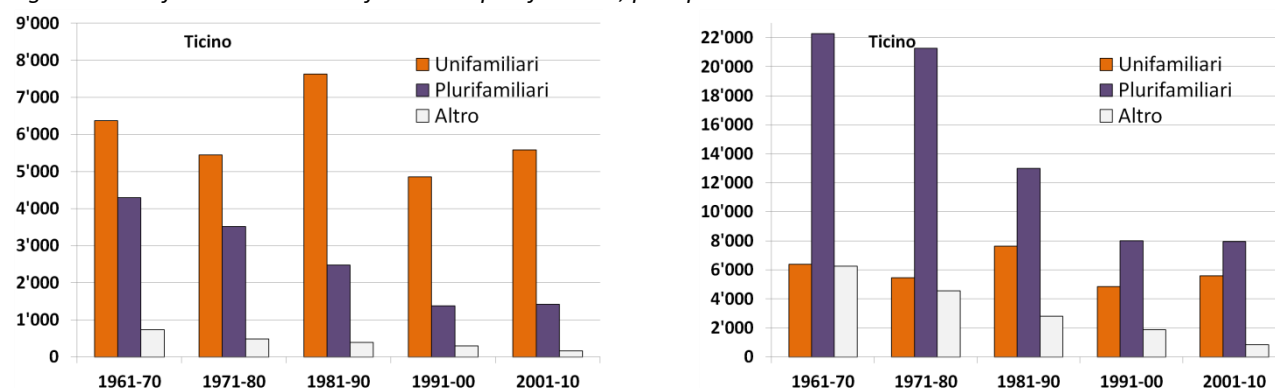
	Abitazioni costruite	In %	Var. popolazione	In %
Centro	17'860	29.82	15'695	12.14
Suburbano	17'898	44.78	31'204	30.54
Periurbano	9'508	34.21	21'362	36.40
Retroterra	5'343	25.25	6'595	19.05
Montagna	1'932	11.72	-809	-5.33
Ticino	52'541	31.78	74'047	21.78

Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

La tipologia della costruzione: uni e plurifamiliari

In merito alla tipologia del costruito, i dati statistici a disposizione ci permettono di distinguere le costruzioni unifamiliari dalle plurifamiliari, con il relativo numero medio di alloggi. Per le plurifamiliari, è possibile vedere in media quanti alloggi hanno. Iniziamo dalla distinzione mono e plurifamiliari. Come mostrano le figure qui sotto, la costruzione delle unifamiliari segna un picco negli anni '80.

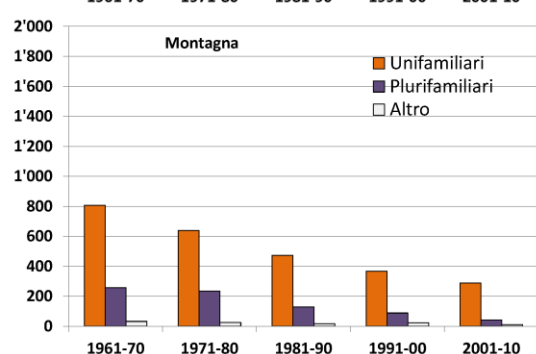
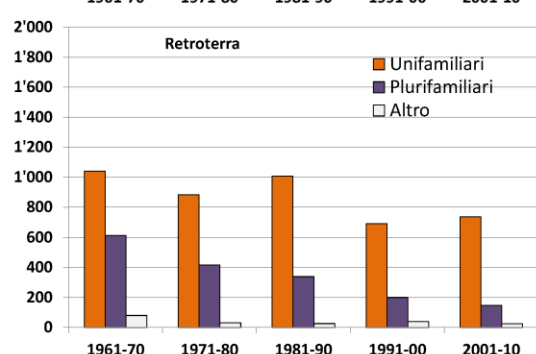
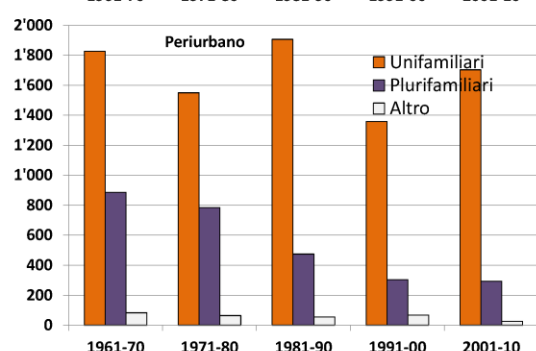
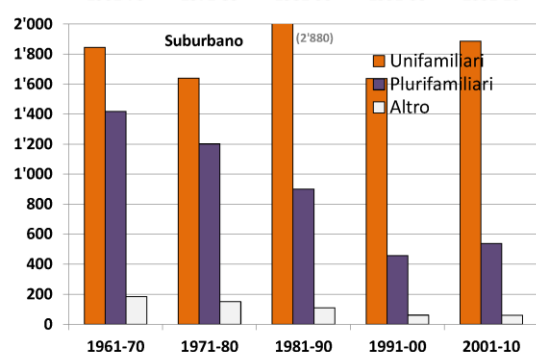
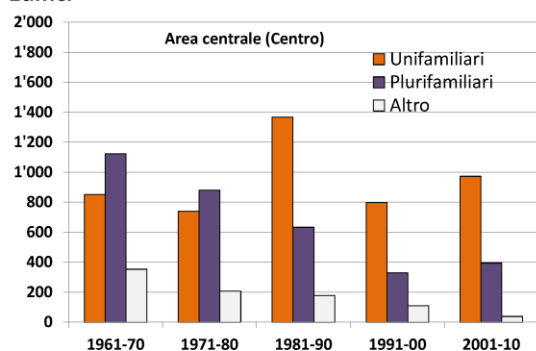
Figura 3.4. Edifici e abitazioni unifamiliari e plurifamiliari, per epoche di costruzione nel 2010 nel Cantone Ticino



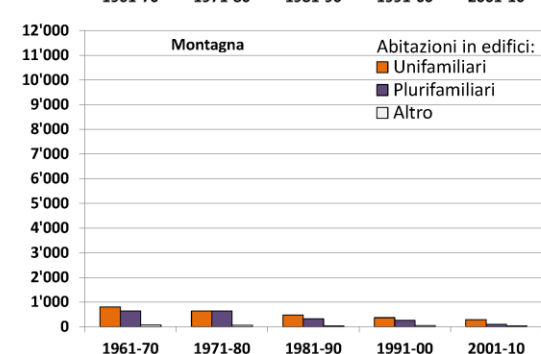
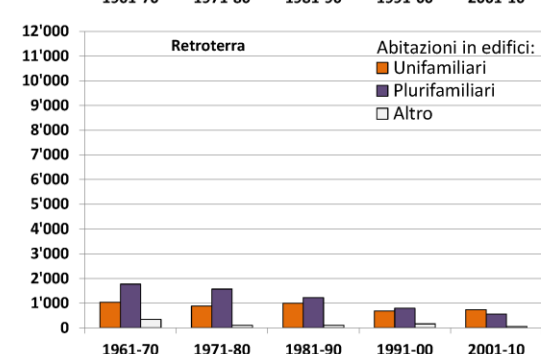
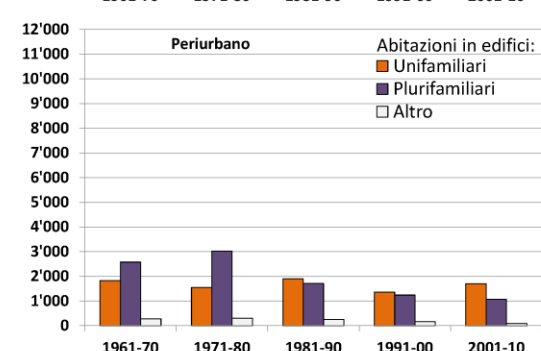
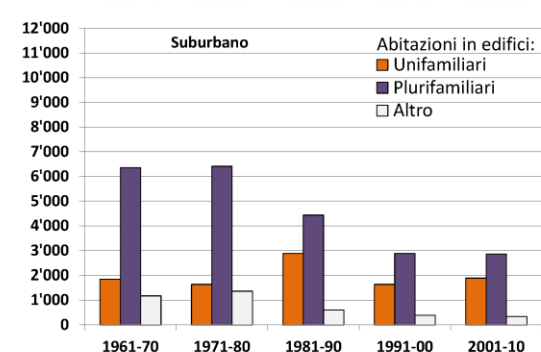
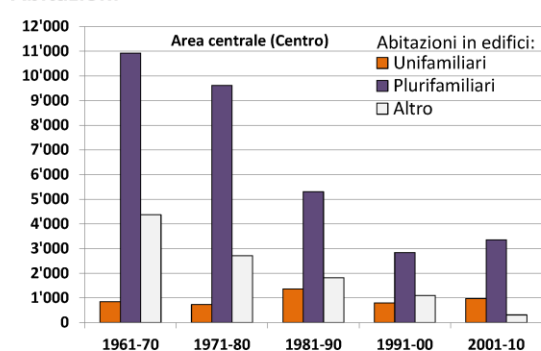
Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Figura 3.5. Edifici e abitazioni unifamiliari e plurifamiliari, per epoche di costruzione nel 2010 per spazi funzionali

Edifici

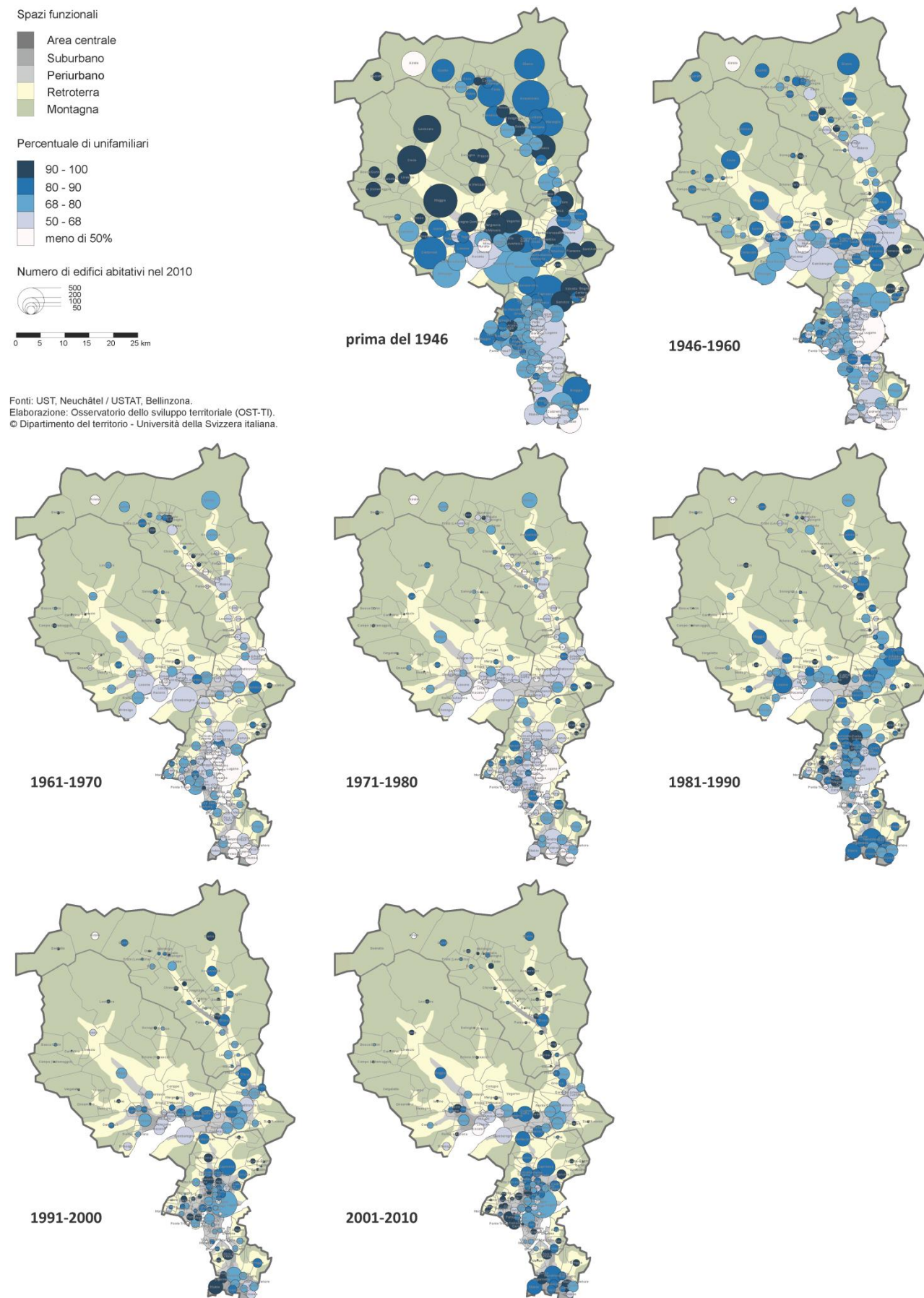


Abitazioni



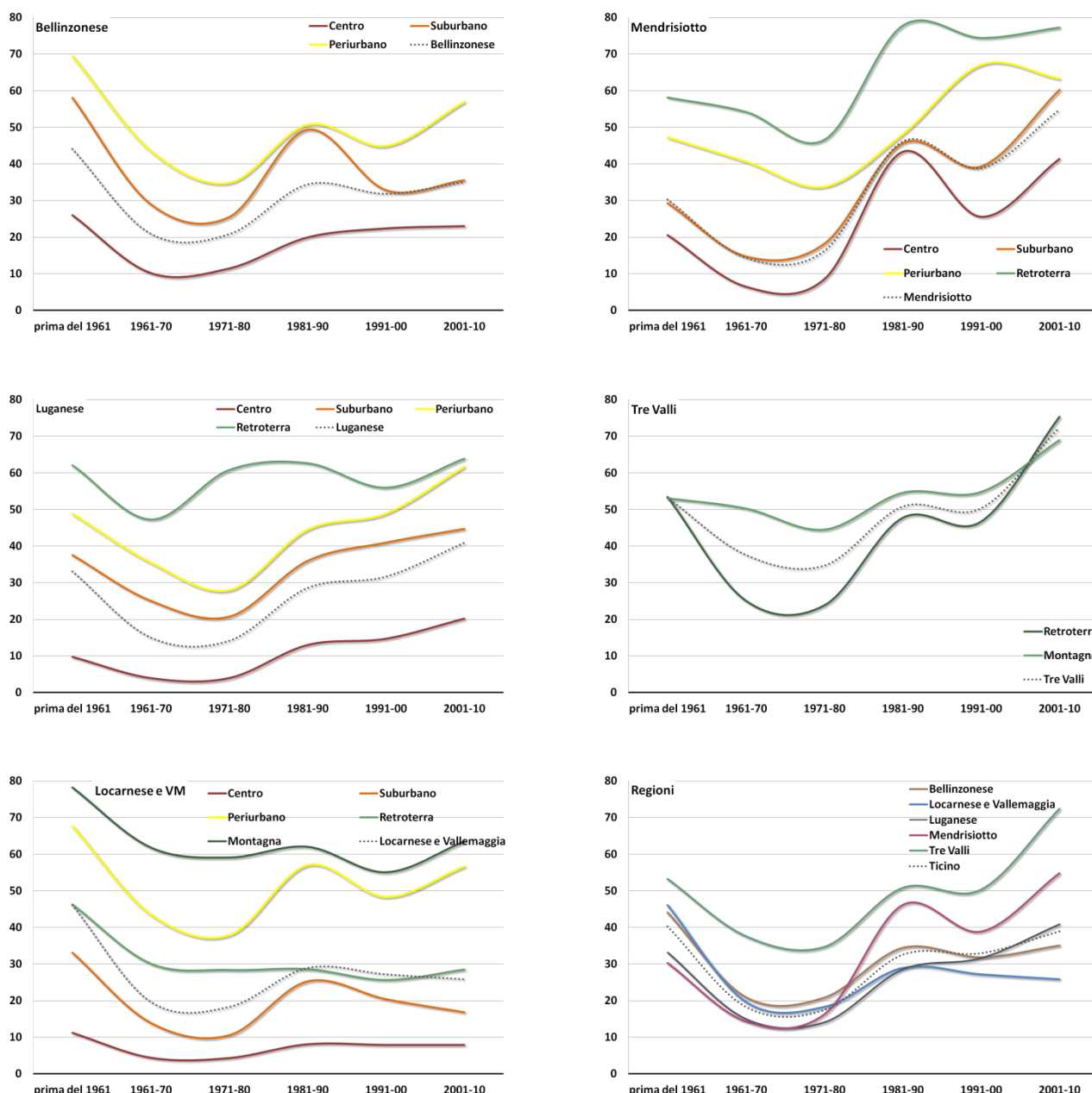
Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Figura 3.6. Numero di edifici e percentuale di unifamiliari secondo l'epoca di costruzione nel 2010



Le mappe e i grafici qui sopra mostrano come il picco registrato nel decennio degli anni Ottanta caratterizza particolarmente le aree più esterne degli agglomerati, il Suburbano e il Periurbano (ovviamente direttamente coinvolti dalla periurbanizzazione). Nel Periurbano, a partire dal 1980, il numero di abitazioni costruite in edifici unifamiliari supera addirittura quelli costruiti in stabili plurifamiliari. Nei Centri, soltanto a partire dal 1980 la costruzione di edifici unifamiliari prevale sui plurifamiliari, anche se in termini di abitazioni, quelle realizzate in stabili plurifamiliari sono pur sempre maggiori. In generale si può quindi affermare che la periurbanizzazione è fortemente legata alle abitazioni unifamiliari e che la crescita di questo tipo di alloggio continua.

Figura 3.7. Percentuale di abitazioni unifamiliari sul totale delle abitazioni per epoca di costruzione e per regioni

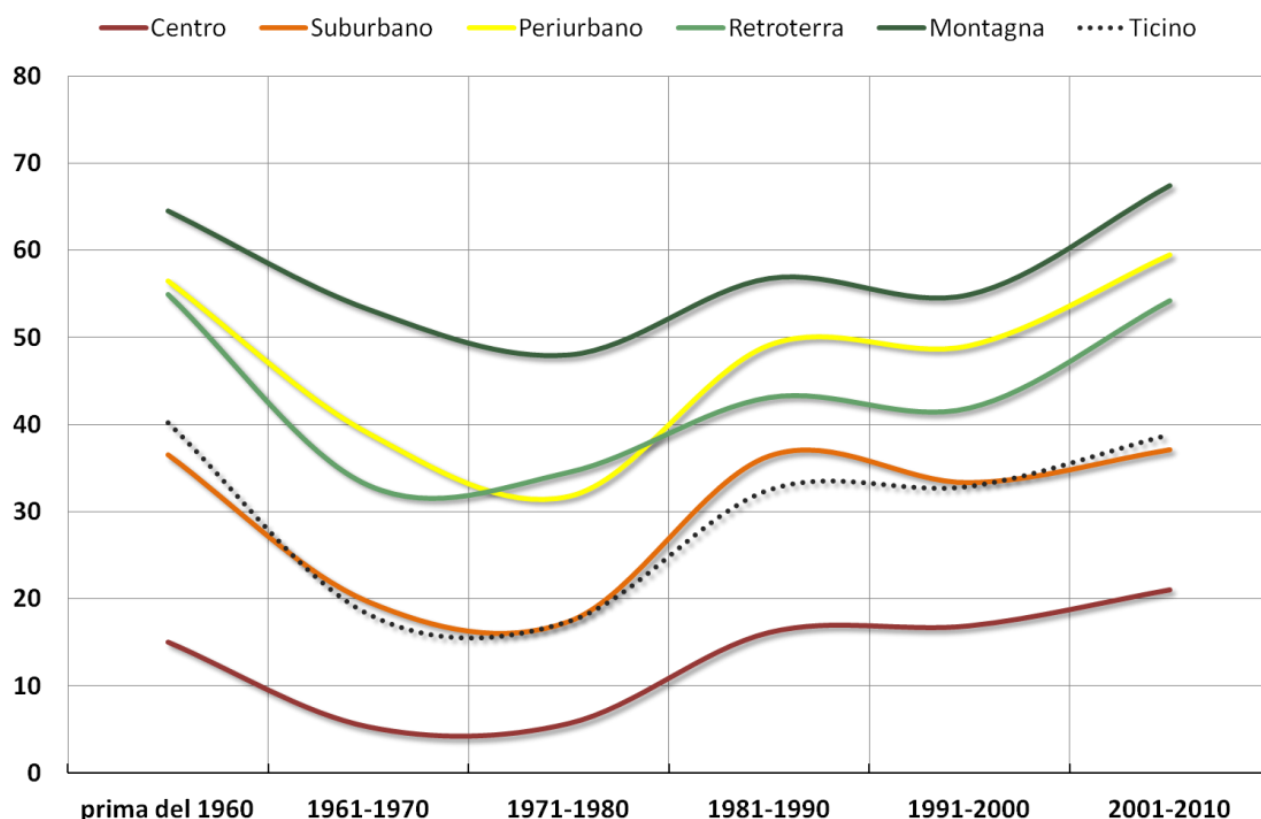


Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Come si può osservare nelle mappe per comune (figura 3.7, sopra), a partire dagli anni Ottanta, tutte le periferie conoscono una progressione dell'abitato individuale. La propensione a costruire case unifamiliari in termini percentuali è costante e spesso risulta più marcata dopo il 2000. Relazionando questo dato con il

fenomeno delle migrazioni interne (Cap. 2), si osserva che proprio a partire dagli anni '80, parallelamente ad un afflusso di residenti dai centri, nelle corone urbane si costruiscono prevalentemente case unifamiliari.

Figura 3.8. Percentuale di abitazioni unifamiliari sul totale per epoca di costruzione e per spazi funzionali



Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

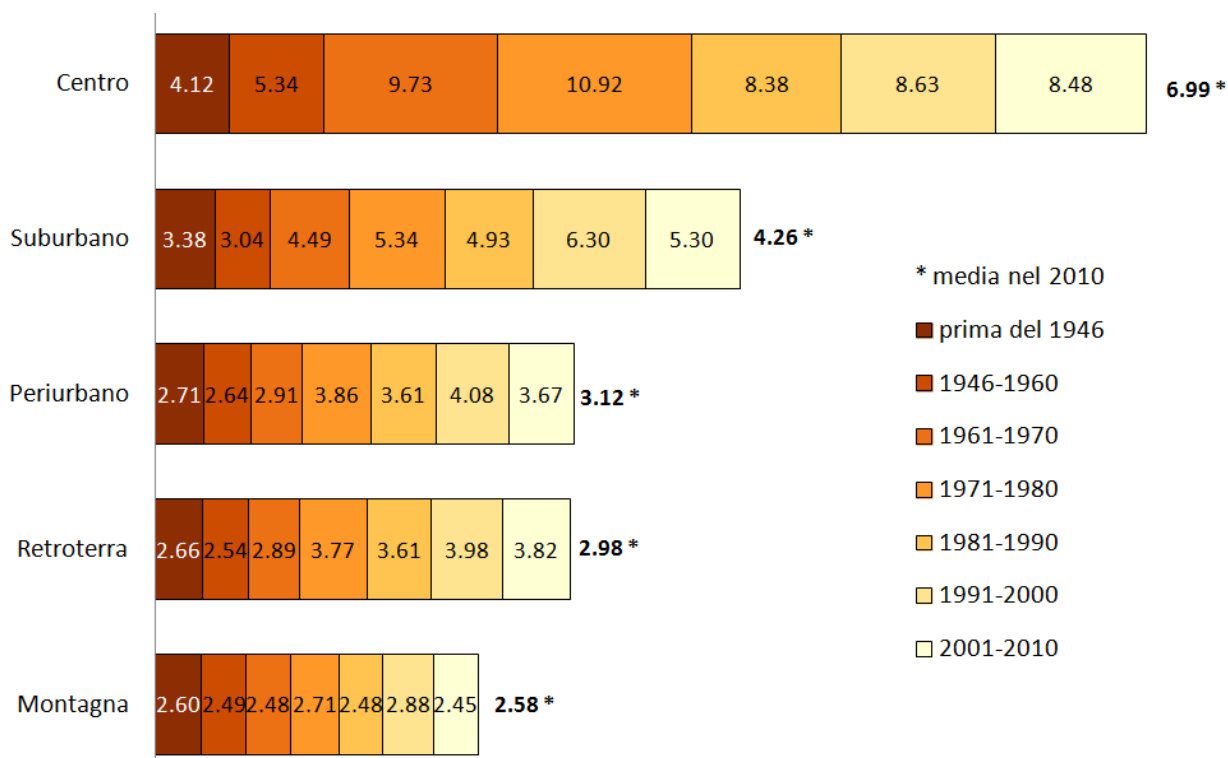
I grafici per regione con la percentuale delle unifamiliari sul totale delle abitazioni (figura 3.9), indicano che negli agglomerati del Luganese e del Mendrisiotto vi è una crescita della parte delle unifamiliari fin dopo il 2000. Per contro, e per certi versi paradossalmente, la proporzione di unifamiliari è meno forte e non progredisce negli agglomerati del Sopraceneri. Più nel dettaglio, nel Luganese e nel Mendrisiotto la parte di abitazioni in edifici unifamiliari è aumentata in modo sensibile, dal 1980 al 2010, nell'insieme dell'agglomerato (Centro, Suburbano e Periurbano); mentre il Locarnese ha avuto un'evoluzione inversa, con un sensibile aumento della parte di plurifamiliari nel Centro, Suburbano e Retroterra (Gambarogno e Brissago) e quindi nei comparti marcatamente turistici. Nel Bellinzonese, infine, a partire dal 2000, si riscontra una proporzione di abitazioni unifamiliari inferiore a quella del Luganese.

Rispetto alle aspettative riguardo all'insediamento concentrato, nell'agglomerato Luganese, dove si è speso di più per la mobilità, si registra un'evoluzione dispersa e sempre più incentrata sulle unifamiliari, mentre nell'agglomerato Locarnese, poco centrale e marcatamente turistico, la costruzione in parte importante destinata alla richiesta proveniente dall'esterno del Cantone, prevale la realizzazione di edifici plurifamiliari.

Le dimensioni degli stabili plurifamiliari

Un altro aspetto qualitativo è il numero medio di alloggi per stabile plurifamiliare.

Figura 3.9. Tasso medio di abitazioni per edificio plurifamiliare, per epoca di costruzione e per spazi funzionali



Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Se consideriamo il numero di abitazioni per edificio plurifamiliare (figura 3.9) osserviamo anzitutto che il dato è correlato con la centralità della zona. Anche questo indicatore conferma che negli anni '60 e '70, di forte crescita demografica (e di suburbanizzazione), sono stati realizzati i caseggiati più grandi: nell'Area centrale questo valore è attorno agli 11 appartamenti per edificio, e via diminuendo nelle altre regioni funzionali. Nei periodi successivi il numero di abitazioni per edificio nel Centro diminuisce marcatamente per poi stabilizzarsi attorno a 8.5. Mentre nel Suburbano e nel Periurbano il valore si mantiene attorno ai rispettivi livelli degli anni Settanta. I valori delle altre aree sono invece decisamente minori. In definitiva, nel periodo successivo al 1980 il numero degli abitazioni per edificio plurifamiliare nel Centro è diminuito, mentre nel Suburbano non è aumentato in modo significativo. Questi dati riguardano soltanto gli edifici plurifamiliari con il rispettivo numero di abitazioni per stabile e non tengono conto degli alloggi unifamiliari, che pure si sviluppano.

Le prime colonne della tabella 3.2, mostrano il numero delle abitazioni plurifamiliari per edificio unifamiliare nella sua evoluzione trentennale. A fianco il numero di abitazioni per i soli stabili plurifamiliari.

Tabella 3.2. Confronto di indicatori sulla tipologia del costruito con e senza unifamiliari per gli anni 1980 e 2010

	Alloggi plurifamiliari su alloggi unifamiliari			Alloggi per stabile plurifamiliare		
	1980	2010	Differenza	1980	2010	Differenza
Bellinzonese	1.53	1.56	0.03	4.24	4.26	0.02
Locarnese e VM	1.35	1.51	0.16	4.16	4.35	0.19
Luganese	2.32	2.14	-0.19	4.96	5.03	0.07
Mendrisiotto	2.64	2.07	-0.57	4.30	4.34	0.04
Tre Valli	0.89	0.86	-0.04	2.94	2.89	-0.05
	1980	2010	Differenza	1980	2010	Differenza

	Alloggi plurifamiliari su alloggi unifamiliari			Alloggi per stabile plurifamiliare		
Centro	6.17	5.33	-0.85	7.04	6.99	-0.05
Suburbano	2.14	1.94	-0.20	4.08	4.26	0.18
Periurbano	0.90	0.88	-0.02	3.06	3.12	0.06
Retroterra	0.88	0.91	0.03	2.9	2.98	0.08
Montagna	0.53	0.54	0.01	2.64	2.58	-0.06
Ticino	1.72	1.69	-0.03	4.33	4.42	0.09

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

In Ticino vi sono circa 1.7 abitazioni in edifici plurifamiliari per ogni casa unifamiliare. Questa proporzione è rimasta praticamente invariata nel corso degli ultimi tre decenni. L'indicatore è tuttavia diminuito per l'insieme degli agglomerati, in modo molto marcato nei Centri, in modo meno marcato nel Suburbano e infine, leggermente, nel Periurbano. Pure costante è la media a livello cantonale degli alloggi per stabile plurifamiliare. Se nel Suburbano appare in crescita, è costante nei Centri, dove da una parte si ha la costruzione di stabili plurifamiliari a grandezza costante o in aumento, mentre dall'altra si incrementa la quota delle residenze unifamiliari. Questo indica che il consolidamento della produzione di edifici plurifamiliari è ben al di sotto delle aspettative, almeno nelle Aree centrali e nel Suburbano, poiché la costruzione di abitazioni unifamiliari è proseguita praticamente ovunque.

3.3. La dispersione della costruzione

Per caratterizzare il fenomeno della periurbanizzazione nell'intera area urbana cantonale si sono elaborati degli "indici di dispersione" che mettono a confronto le zone più centrali con quelle più periferiche. Dal calcolo si sono escluse le aree della Montagna, perché questo spazio funzionale non è toccato dal fenomeno della periurbanizzazione ed è importante che rimanga presidiato.

Il primo indice considera come area centrale solo il Centro e lo mette a confronto col resto dell'agglomerato e il Retroterra. Il secondo include nell'area centrale anche il Suburbano.

Gli indici sono stati calcolati come segue:

Indice 1 (produzione di abitazioni nel Suburbano, nel Periurbano e nel Retroterra) / (produzione di abitazioni nel Centro)

Indice 2 (produzione di abitazioni nel Suburbano, nel Periurbano e nel Retroterra) / (produzione di abitazioni nel Centro e nel Suburbano).

Questi indicatori possono essere calcolati sia per la situazione in un dato momento (1980 e 2010), sia per l'evoluzione riscontrata nei successivi decenni. Essi sono calcolati per il parco abitazioni totale, le abitazioni situate in edifici plurifamiliari e unifamiliari.

Tabella 3.3. Indici di dispersione della costruzione di abitazioni e variazioni 1980-2010

					Variazioni			
		Indice	1980	2010	80-90	90-00	00-10	06-10
Bellinzonese	Totale	1	0.82	0.94	0.89	1.76	1.32	1.13
		2	0.26	0.26	0.23	0.28	0.29	0.25
	Plurifamiliare	1	0.62	0.73	0.63	1.93	0.98	0.80
		2	0.16	0.17	0.17	0.27	0.19	0.16
	Unifamiliare	1	2.09	2.21	2.23	2.91	2.52	2.67
		2	0.57	0.53	0.38	0.45	0.58	0.59
Locarnese e VM	Totale	1	2.65	2.80	3.01	4.24	3.27	3.50
		2	0.59	0.59	0.60	0.75	0.52	0.52
	Plurifamiliare	1	2.41	2.59	3.33	3.47	2.70	2.85
		2	0.43	0.44	0.53	0.53	0.34	0.31
	Unifamiliare	1	11.49	11.86	12.62	15.94	12.23	12.88
		2	1.75	1.70	1.38	1.75	1.74	2.58
Luganese	Totale	1	0.94	1.01	1.17	1.07	1.47	1.33
		2	0.33	0.32	0.24	0.31	0.34	0.29
	Plurifamiliare	1	0.76	0.79	0.91	0.84	0.84	0.89
		2	0.25	0.24	0.19	0.26	0.20	0.20
	Unifamiliare	1	5.36	4.60	3.52	3.26	3.78	3.68
		2	0.98	0.82	0.47	0.63	0.67	0.62
Mendrisiotto	Totale	1	1.10	1.26	2.37	1.88	1.93	1.60
		2	0.13	0.13	0.13	0.10	0.13	0.12
	Plurifamiliare	1	1.00	1.11	2.61	1.65	1.21	1.01
		2	0.10	0.09	0.09	0.04	0.10	0.10
	Unifamiliare	1	2.07	2.31	2.52	3.19	2.83	2.52
		2	0.31	0.25	0.14	0.21	0.16	0.14
Ticino	Totale	1	1.49	1.57	1.66	1.97	2.01	1.83
		2	0.49	0.47	0.38	0.46	0.43	0.39
	Plurifamiliare	1	1.19	1.25	1.39	1.73	1.34	1.28
		2	0.34	0.33	0.30	0.36	0.26	0.25
	Unifamiliare	1	5.71	5.27	4.24	4.62	4.45	4.40
		2	1.38	1.17	0.69	0.84	0.85	0.88

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Si può osservare, a dipendenza delle diverse regioni, che gli indici di dispersione hanno valori di partenza molto diversi: questi ultimi dipendono dal peso specifico dei comparti centrali rispetto al resto della regione. Ad esempio il Centro dell'agglomerato bellinzonese include i comuni di Bellinzona e Giubiasco e rappresenta la metà della popolazione della regione; per contro l'Area centrale dell'agglomerato di Locarno (comuni di Locarno e Muralto), rappresenta meno di un terzo della popolazione, quindi con una maggiore dispersione. Quello che importa qui, tuttavia, sono le tendenze ovvero l'aumento o la diminuzione dell'indice.

Iniziamo dal secondo indice, che include nell'area Centrale anche il Suburbano. La distribuzione della costruzione registrata nel 1980 è rimasta la stessa di quella censita nel 2010 in praticamente tutte le regioni. Questo significa che mettendo sulla bilancia da una parte Centro e Suburbano e dall'altra Periurbano e Retroterra si ha uno sviluppo proporzionato e parallelo. L'unico dato di rilievo è la tendenza alla concentrazione della costruzione delle unifamiliari, in particolare nel Luganese e nel Mendrisiotto: in queste due regioni quest'ultima tipologia di abitazioni si sviluppa maggiormente nel Centro e nel Suburbano, durante il periodo 1980-2010, proprio il contrario di quanto ci si potrebbe aspettare.

Il primo indice, che considera soltanto il Centro come zona centrale, è più significativo e riporta maggiori differenze. Si osserva anzitutto che a livello cantonale, dal 1980 al 2010, la dispersione della costruzione delle abitazioni nel loro insieme tende a aumentare, in modo più marcato a partire dal 1990. La tendenza all'aumento della dispersione delle abitazioni è riscontrabile in tutte le regioni e in generale anche per le abitazioni plurifamiliari. Questa osservazione rientra nelle aspettative, in quanto è logico che la periurbanizzazione comporta dispersione della costruzione e una diffusione anche fuori dal Centro di abitazioni in stabili plurifamiliari.

Per le unifamiliari il discorso è diverso: qui gli indici di dispersione diminuiscono complessivamente per il Cantone, influenzato in questo dal Luganese, nel cui ampio Centro si concentra durante tutto il periodo una quota parte di unifamiliari in aumento rispetto al resto dell'agglomerato. Nelle altre regioni, le abitazioni unifamiliari tendono, come prevedibile, a una leggera maggiore dispersione. In definitiva, rispetto ai valori 1980, nei tre decenni successivi si riscontra in tutte le regioni una persistente dispersione della costruzione di abitazioni unifamiliari ma anche, in minor misura, di alloggi in edifici plurifamiliari.

3.4. La relazione tra il saldo migratorio interno e la tipologia delle abitazioni

Come si è visto nel Cap. 2, il principale motore della periurbanizzazione è rappresentato dal trasferimento di popolazione dai centri nelle rispettive corone. Questo movimento è evidenziato dai saldi migratori interni. Si è voluto quindi analizzare l'intensità della relazione dei saldi interni con la varie tipologie della costruzione. Dopo alcuni tentativi, si è riscontrata una correlazione significativa solo tra il saldo interno (in percentuale sulla popolazione di partenza) e la costruzione di alloggi unifamiliari (in percentuale rispetto all'intero parco alloggi costruito prima dell'inizio del periodo).

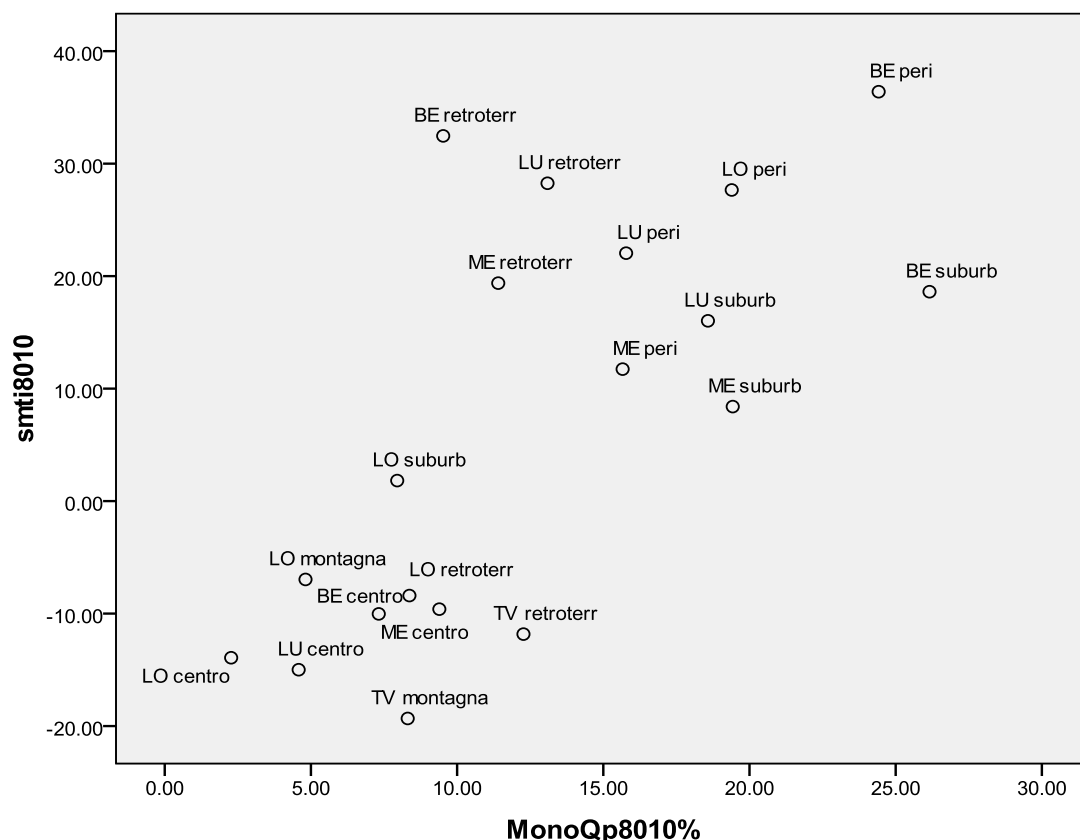
Tabella 3.4. Tassi di correlazione tra il saldo migratorio interno (% popolazione a inizio periodo) e la costruzione di unifamiliari (% abitazioni costruite nel periodo)

Periodo	80-90	90-00	00-10	80-10
R Corr	0.5138	0.4289	0.4108	0.5591

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

I tassi di correlazione ottenuti sono significativi nella prospettiva descrittiva del presente studio. L'intensità della relazione è visibile anche nel grafico che riproduce la situazione per le regioni funzionali.

Figura 3.11. Relazione tra il saldo interno e la costruzioni di abitazioni unifamiliari, dati in % 1980-2010



Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

3.5. I comparti di periurbanizzazione

Approfondendo per singole regioni funzionali, si ottengono ulteriori indicazioni sull'importanza dei comparti maggiormente soggetti alla periurbanizzazione (tabella a pagina successiva).

I comparti evidenziati indicano una crescita delle unifamiliari superiore alla media cantonale e un aumento della popolazione superiore alla media. Si constata che, salvo il Retroterra delle Tre Valli, tutti i comparti con una crescita di unifamiliari superiore alla media cantonale indicano anche una crescita della popolazione superiore alla media. I comparti così selezionati possono essere definiti "di periurbanizzazione" nei quali lo sviluppo demografico e la costruzione di case unifamiliari sono stati superiori alla media cantonale tra il 1980 e il 2010.

Si noti la presenza di importanti aree di periurbanizzazione in tutti gli agglomerati, con l'eccezione del Locarnese che registra soltanto il Periurbano come area funzionale di periurbanizzazione, secondo i criteri ritenuti. In effetti, per il Suburbano di questo agglomerato abbiamo un tasso di crescita delle unifamiliari decisamente più basso della media cantonale, un saldo interno irrisorio e una crescita demografica simile a quella cantonale (mentre il resto del Suburbano denota incrementi molto maggiori). Una buona crescita di alloggi plurifamiliari non è quindi accompagnata da un saldo interno favorevole.

Tabella 3.5. Saldo interno, costruzione di abitazioni e variazione della popolazione nel periodo 1980-2010

	Pop 2010	Periodo 1980-2010					
		Saldi interni in %	Unifamiliari in %	Saldi interni in assoluto	Unifamiliari in assoluto	Plurifamiliari in assoluto	Var. pop in %
BE centro	25'881	-8.40	8.37	-1'959	828	2'345	9.58
BE suburbano	15'086	18.61	26.16	1'743	1'164	1'585	41.68
BE periurbano	9'703	36.39	24.42	2'045	902	794	62.43
BE retroterra	211	32.47	9.52	50	30	2	91.56
Bellinzonese	50'881	4.88	15.93	1'879	2'924	4'726	25.44
LO centro	18'163	-13.93	2.27	-2'356	235	1'930	13.02
LO suburbano	24'336	1.82	7.95	347	1'069	3'537	26.76
LO periurbano	14'391	27.66	19.39	2'538	1'418	1'054	52.06
LO retroterra	6'795	-9.61	9.39	-524	621	1'485	30.34
LO montagna	4'889	-6.97	4.81	-337	332	174	17.53
Locarnese e VM	68'574	-0.60	8.24	-332	3'675	8'180	26.30
LU centro	65'684	-14.99	4.58	-8'133	1'384	6'202	23.13
LU suburbano	39'906	16.03	18.58	4'072	2'610	3'427	45.00
LU periurbano	29'511	22.04	15.78	4'111	2'281	1'990	51.30
LU retroterra	9'999	28.26	13.09	1'859	741	407	55.18
Luganese	145'100	1.82	10.90	1'909	7'016	12'026	35.45
ME centro	19'550	-10.03	7.32	-1'914	691	1'019	10.29
ME suburbano	22'846	8.40	19.43	1'441	1'560	1'622	27.44
ME periurbano	5'081	11.73	15.66	455	366	192	28.49
ME retroterra	2'283	19.38	11.41	367	150	46	30.89
Mendrisiotto	49'760	0.83	13.10	349	2'767	2'879	19.90
TV retroterra	15'334	-11.83	12.27	-1'649	891	640	8.19
TV montagna	10'297	-19.32	8.31	-2'156	797	508	1.16
Tre Valli	25'631	-15.16	10.02	-3'805	1'688	1'148	5.06
Centro	129'278	-12.64	5.24	-14'362	3'138	11'496	16.68
Suburbano	102'174	10.71	16.02	7'603	6'403	10'171	35.42
Periurbano	58'686	24.51	17.87	9'149	4'967	4'030	50.79
Retroterra	34'622	0.37	11.50	103	2'433	2'580	25.52
Montagna	15'186	-15.59	6.85	-2'493	1'129	682	6.11
Cantone	339'946	0.00	10.93	0	18'070	28'959	26.77

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI. Nota: in evidenza i "comparti di periurbanizzazione".

Analizzando complessivamente lo sviluppo di questi comparti otteniamo i risultati esposti nella tabella successiva.

Tabella 3.6. Indicatori di sviluppo demografico e della costruzione per i Centri, le aree di periurbanizzazione e gli altri comuni

	Pop 2010	Saldi migratori 1980-2010 in assoluto				Var. pop. 80-10	Abitazioni costruite dal 1980 al 2010		
		Estero	Cantoni	Comuni	Totale		Unifam.	Plurifam.	Totale
Ticino	339'946	53'633	17'542	0	71'175	74'047	18'070	28'959	52'541
Aree di periurb.	148'806	17'689	6'898	18'631	43'218	51'081	11'192	11'117	23'810
In %	43.77	32.98	39.32	-	60.72	68.98	61.94	38.39	45.32
Centri	129'278	26'696	6'612	-14362	18'946	15'695	3'138	11'496	17'860
In %	38.03	49.78	37.69	-	26.62	21.20	17.37	39.70	33.99
Altri comuni	61'862	9'248	4'032	-4269	9'011	7'271	3'740	6'346	10'871
In %	18.20	17.24	22.98	-	12.66	9.82	20.70	21.91	20.69

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Con il 43.8% della popolazione nel 2010, i comparti di periurbanizzazione hanno realizzato il 61.9% delle unifamiliari e solo il 38% delle plurifamiliari, ma anche poco meno del 70% della crescita demografica, dimostrando di essere decisamente i più dinamici, pur privilegiando la costruzione di case unifamiliari, una tipologia di costruito a bassa densità (e intensità) urbana¹³, come si può osservare nella figura seguente.

Figura 3.11. Esempi di comparti di periurbanizzazione sul Piano di Magadino



Mappe © Ufficio federale di topografia Swisstopo. Foto: OST-TI.

Sulla Carta nazionale 1:25'000 del 1983 è stato sovrapposto il livello (*layer*) degli edifici della carta nazionale vettoriale del 2006 (VECTOR25-Swisstopo). Gli edifici costruiti dopo il 1983 appaiono con un colore rosso

¹³ Cfr. Guerra C. (2005) *Proprietà e qualità dello spazio urbano in Ticino: trasformazioni recenti*, Dipartimento del territorio, Bellinzona.

più chiaro. Come si può osservare, la qualità urbanistica di questi comparti residenziali del Piano di Magadino (che abbiamo preso ad esempio) è carente, sovente caratterizzata da una quasi assenza di spazi pubblici, nei quali la mobilità è assicurata essenzialmente dall'uso dell'automobile (traffico individuale motorizzato – TIM).

In sintesi possiamo considerare la tabella 16 nell'Allegato statistico e cartografico, con evidenziate le aree funzionali che presentano valori particolarmente elevati nella costruzione di abitazioni. Il Bellinzonese denota la crescita maggiore: nel Suburbano e nel Periurbano di quella regione si osserva una crescita anche delle plurifamiliari, soprattutto a partire dal 1990. Nel Locarnese appare un incremento del rapporto plurifamiliari/unifamiliari: nel Suburbano vi è un incremento importante delle costruzioni plurifamiliari, in parte destinate al mercato turistico; il fenomeno è visibile anche nel Gambarogno (Retroterra), mentre il Periurbano accusa una crescita importante delle unifamiliari. Il Luganese, la regione più importante numericamente, conosce invece una certa concentrazione delle abitazioni unifamiliari: in tutte le aree vi è una diminuzione del rapporto tra pluri- e unifamiliari: salvo il Centro, la crescita delle abitazioni unifamiliari è generalizzata. Nel Mendrisiotto prevale la costruzione unifamiliare anche nell'area centrale.



Mezzovico, case unifamiliari al limite dell'area edificabile (Foto: OST-TI)



Uno scorcio della Campagna Adorna (Foto: OST-TI)

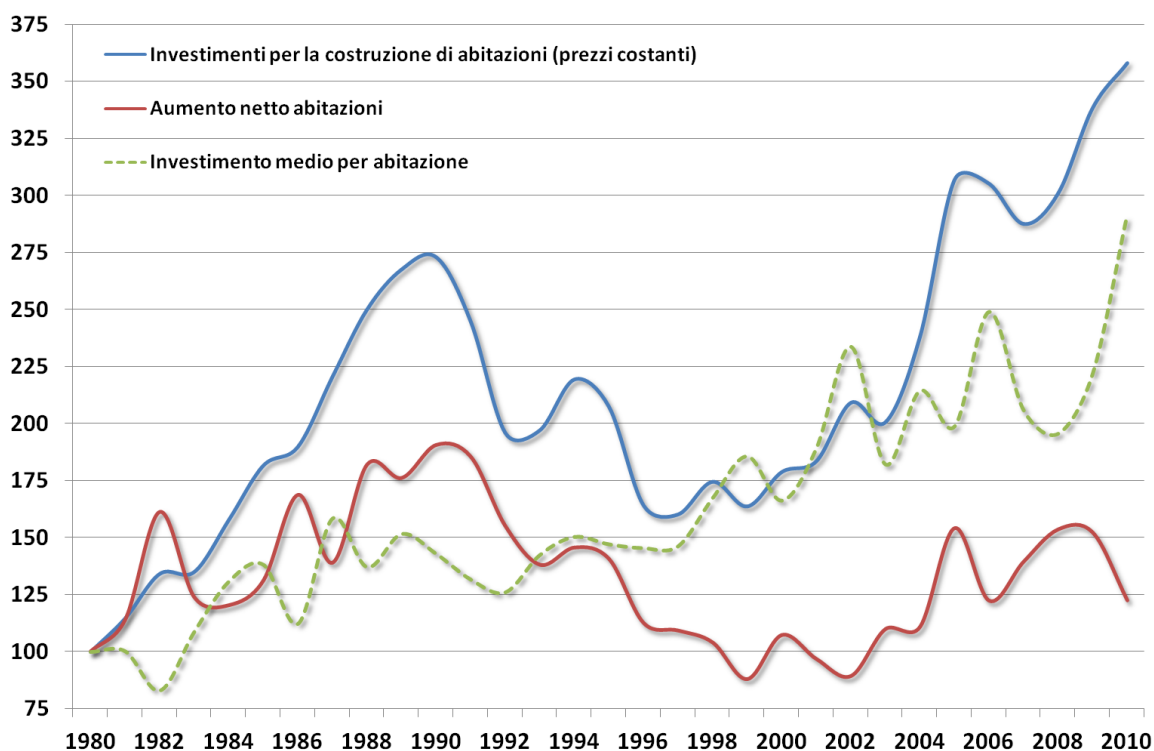
4. Insediamenti, spese nella costruzione e transazioni immobiliari

In quest'ultimo capitolo, sulla base delle precedenti considerazioni, si sono stimati i costi di costruzione delle abitazioni e valutato l'entità delle transazioni immobiliari nelle diverse aree e spazi funzionali del Cantone. Due sono le questioni alle quali si è cercato di rispondere: in primo luogo stimare le differenze dei costi di costruzione delle abitazioni tra le diverse aree del Cantone; in secondo luogo cercare di verificare se effettivamente possiamo parlare di un cambiamento di tendenza recente dei modelli di insediamento nel Ticino, pur in presenza del proseguimento del fenomeno della periurbanizzazione.

4.1. La spesa per la costruzione di abitazioni e la sua evoluzione

Come si è visto negli ultimi decenni la costruzione è proseguita nelle "periferie" (Sub- e Periurbano), benché più di recente le Aree centrali siano tornate attrattive per l'insediamento e quindi anche per nuovi e più importanti investimenti per la costruzione di abitazioni. A parte la Montagna, nelle altre aree i costi per abitante delle abitazioni lievitano di oltre il 40% tra il 2003 e il 2010, con picchi di quasi l'80% nell'Area centrale di Lugano e di oltre il 100% in quella del Mendrisiotto e nel Suburbano di Locarno (dove si passa da un investimento medio annuo di circa 40 milioni nel 2003-05 ad uno di circa 126 milioni di CHF nel periodo 2006-10, cfr. tabella 18 nell'Allegato statistico e cartografico).

Figura 4.1. Investimenti nella costruzione, aumento netto delle abitazioni e spesa media per abitazione in Ticino 1980-2010 (Valori indicizzati – Indice 100: 1980)



Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

A partire dagli anni 1999-2000 si osserva così una sorta di divaricazione tra l'incremento degli investimenti e quello delle nuove abitazioni: il valore della spesa immobiliare tende a incrementare in maniera sensibile a fronte di una produzione annua di abitazioni con una crescita molto più contenuta. A prezzi costanti l'investimento totale per la costruzione di abitazioni nel 1980 era di circa 377 milioni di CHF e di circa un miliardo nel 1990 (+173%), a conferma di una fase speculativa soprattutto verso la fine degli anni '80; per

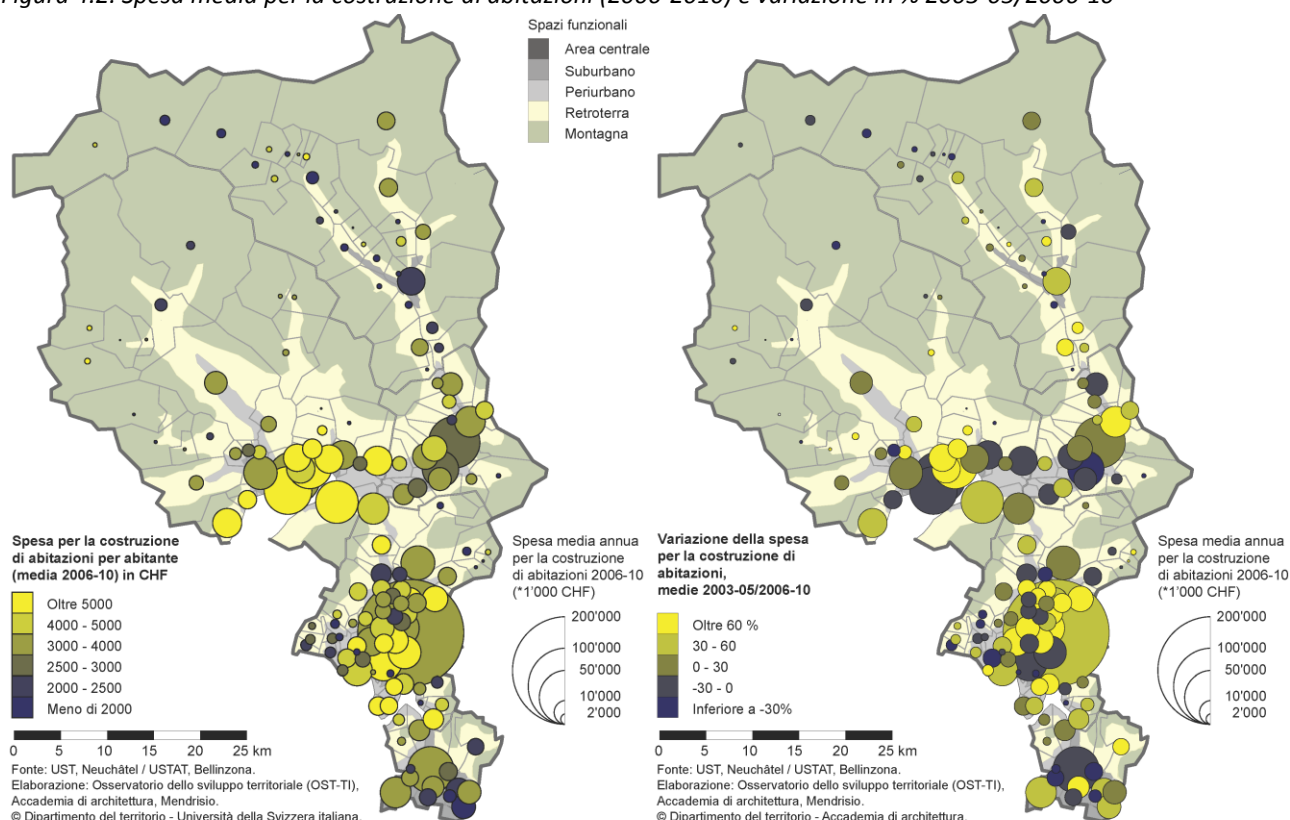
contro nel 2000 la spesa diminuiva a 675 milioni, per poi aumentare nuovamente a un miliardo e 351 milioni nel 2010.

Tabella 4.1. Investimento medio (CHF per abitante) nella costruzione di abitazioni, 2003-2010

Regioni e spazi funzionali	Investimento medio 2003-2005		Investimento medio 2006-2010		Variazione in %	Variazione per abitante %
	x 1000 CHF	Per abitante In CHF	x 1000 CHF	Per abitante In CHF		
Centro	294'458	2'570	415'746	3'290	41.2	28.0
Suburbano	267'042	2'888	401'556	4'033	50.4	39.6
Periurbano	217'628	3'789	220'664	3'847	1.4	1.5
Retroterra	133'982	3'247	117'427	3'462	-12.4	6.6
Montagna	30'877	2'149	34'712	2'281	12.4	6.1
Ticino	943'986	2'951	1'190'105	3'580	26.1	21.3

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Figura 4.2. Spesa media per la costruzione di abitazioni (2006-2010) e variazione in % 2003-05/2006-10



Come si può notare gli investimenti per abitante sono relativamente inferiori nel Centro, rispetto a Suburbano e Periurbano (anche perché vi si trovano molti più residenti): tuttavia gli incrementi medi tra la prima e la seconda parte del decennio mostrano valori positivi importanti soltanto nel Centro e nel Suburbano, mentre nel Periurbano la spesa sembra restare costante, con un incremento inferiore al 2%.

Queste valutazioni spingono a ribadire l'ipotesi di un cambiamento di tendenza nell'evoluzione dell'insediamento a partire dall'inizio del XXI secolo. Negli anni '90, a fronte di una crescita demografica meno importante e della diminuzione della produzione annua di abitazioni con costi unitari relativamente contenuti, è presumibile che quest'ultime siano state in gran parte realizzate per la popolazione residente. Diversamente negli anni 2000, caratterizzati da una maggiore costruzione di abitazioni (ma non ai livelli degli anni '80) e un incremento demografico più sostenuto, sembra instaurarsi una doppia logica: da un lato

la produzione di abitazioni costose prevalentemente destinate al mercato delle seconde case in alcune aree pregiate, dall'altro quella di abitazioni a basso costo oltre il fabbisogno teorico della popolazione. Il fattore turismo (costruzione di residenze secondarie o case di vacanza) ha giocato certamente un ruolo centrale in questo sviluppo; infatti, è soprattutto nelle aree turistiche dove i tassi per 1'000 abitanti sono più importanti, segnatamente nel Locarnese e Vallemaggia (dove nelle aree lacustri e nel Gambarogno si realizzano da vari decenni più abitazioni rispetto ad altre zone del Cantone)¹⁴.

L'aumento degli investimenti per la costruzione di abitazioni è dovuto a diversi fattori come gli incrementi dei prezzi dei terreni edificabili e dei prezzi dell'edilizia in relazione anche a nuove norme edificatorie. Tuttavia la spesa per la costruzione di abitazioni è aumentata in modo molto diseguale sul territorio cantonale: si sono già segnalati i casi più eclatanti di aree pregiate nel Suburbano del Locarnese, nell'Area centrale di Lugano (a cui si possono aggiungere comuni come Collina d'Oro, Morcote e Vico Morcote) dove gli investimenti immobiliari procapite sono molto alti. A Bellinzona, al contrario la produzione di nuove abitazioni ha conosciuto un sensibile incremento, mentre gli investimenti rimanevano stabili. Infatti l'Area Centrale e il Suburbano di Bellinzona diventano un'area interessante per la residenza primaria, sia per la sua posizione relativamente centrale (facilmente raggiungibile da Lugano e Locarno), sia per spese di costruzione (ancora nel periodo 2001-2010) relativamente basse e quindi anche per costi generali di insediamento più contenuti per i residenti (fig. 4.4.).

Se mettiamo in relazione tutto ciò con il crescente successo della rete ferroviaria regionale TILO, un incremento così importante degli investimenti nell'immobiliare, ma soltanto in alcuni punti-chiave del territorio (e generalmente non nel Periurbano), indica un cambiamento di tendenza nell'insediamento nella misura in cui questi stessi investimenti si orientano maggiormente verso la trasformazione di aree del Centro e del Suburbano, in funzione di rendite immobiliari e fondiari sempre più legate all'accessibilità verso i centri urbani e all'accesso al trasporto pubblico.

4.1. Le compravendite immobiliari: un indicatore indiretto del cambiamento

I dati delle compravendite immobiliari degli ultimi 15 anni indicano tendenze coerenti con gli andamenti descritti sopra.

Tabella 4.2. Valore totale degli acquisti immobiliari 1995-2010: medie annue (in migliaia di CHF) secondo il domicilio del compratore; variazioni 1995/00 - 2001/05 e 2001/05 - 2006/10

	Persone fisiche domiciliate			Persone giuridiche domiciliate			P. fisiche	P. giur.	Totale
	Ticino	Svizzera	Estero	Ticino	Svizzera	Estero	Totale	Totale	
media 1995-00	927'047	311'659	151'645	318'539	242'649	7'114	1'390'351	568'302	1'958'654
media 2001-05	1'311'745	364'177	172'078	342'569	179'321	56'386	1'848'000	578'276	2'426'277
media 2006-10	1'899'854	505'693	318'219	507'772	196'221	38'332	2'723'766	742'325	3'466'091
Var. 95/00-01/05	41.5	16.9	13.5	7.5	-26.1	692.6	32.9	1.8	23.9
Var. 01/05-06/10	44.8	38.9	84.9	48.2	9.4	-32.0	47.4	21.4	42.9

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Infatti, nel Cantone le acquisizioni immobiliari sono cresciute mediamente in valore del 24% tra il periodo 1995/2000 (media annua) e quello 2001/2005 (media annua), ma del 43% tra l'intervallo 2001/2005 e quello 2006/2010 (tabella 4.2). Per quanto concerne le PPP (proprietà per piani, che rappresentavano nel

¹⁴ Tuttavia altri Cantoni turistici come Vallese (6.3 nuove abitazioni per 1'000 abitanti tra il 2001 e il 2005 e 8.7 tra il 2006 e il 2010) e Grigioni (7.3 e 10) hanno conosciuto una altrettanto intensa costruzione di abitazioni.

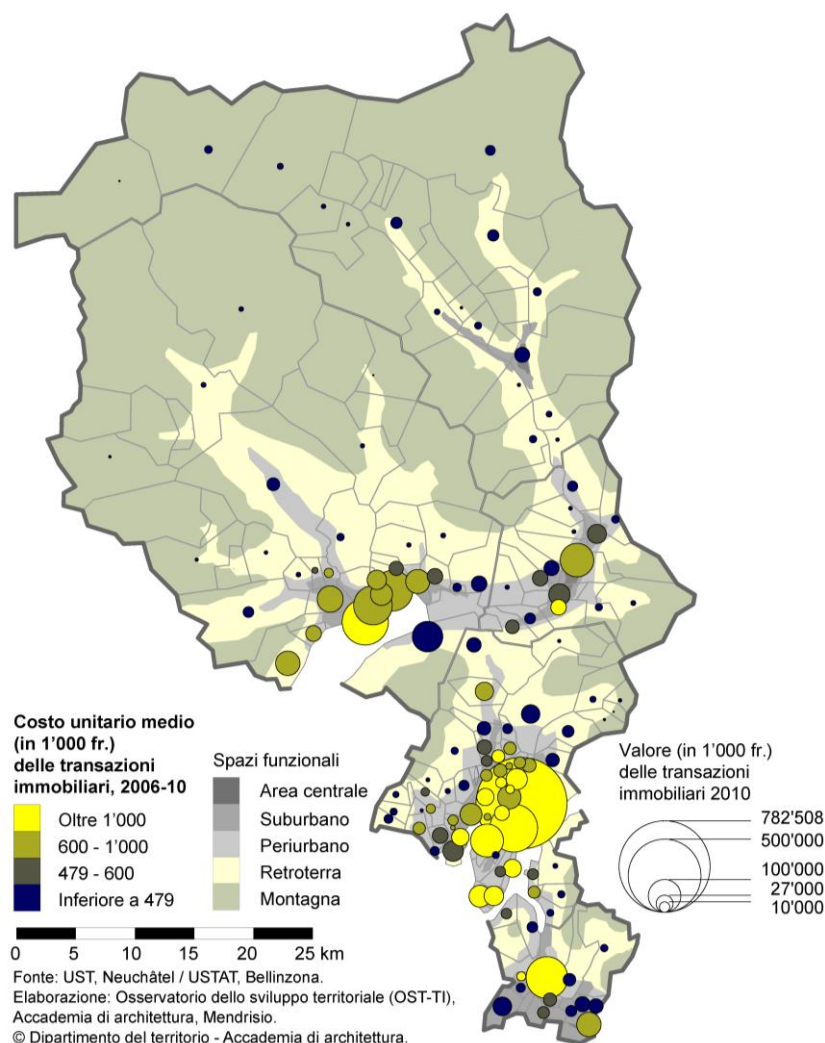
2010 il 44.3% del valore delle acquisizioni immobiliari) la crescita complessiva è nel primo periodo del 42% e nel secondo del 78.3%. Anche il confronto con i valori unitari mostra nell'ultimo periodo, seppure indirettamente, un notevole incremento del valore medio per transazione (tabella 4.3): in media l'aumento del costo unitario è stato dell'11.3% tra la seconda parte degli anni '90 e i primi 5 anni del nuovo secolo, ma di oltre il 30% tra il 2001/05 e il 2006/10 (da 483'000 a 630'000 CHF in media annua per tutti i tipi di transazione).

Tabella 4.3. Valore medio unitario (in migliaia di CHF) delle transazioni immobiliari 1995-2010: medie annue secondo il domicilio del compratore; variazioni 1995/00 - 2001 - 05 e 2001/05 - 2006/10

	Persone fisiche domiciliate			Persone giuridiche domiciliate			P. fisiche	P. giur.	Totale
	Ticino	Svizzera	Estero	Ticino	Svizzera	Estero	Totale	Totale	
media 1995-2000	308.2	369.8	454.0	892.7	1'624.9	1'387.1	333.6	1'099.2	433.8
media 2001-05	334.6	441.7	661.4	1'160.0	2'958.3	1'024.8	377.2	1'507.6	482.9
media 2006-10	483.1	494.7	634.8	1'600.8	3'519.4	3'704.9	497.6	1'993.0	629.7
Var95/00-01/05	8.6	19.4	45.7	29.9	82.1	-26.1	13.1	37.2	11.3
Var01/05-06/10	44.4	12.0	-4.0	38.0	19.0	261.5	31.9	32.2	30.4

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Figura 4.3. Valore medio unitario delle transazioni immobiliari (in totale): media annua 2006-2010



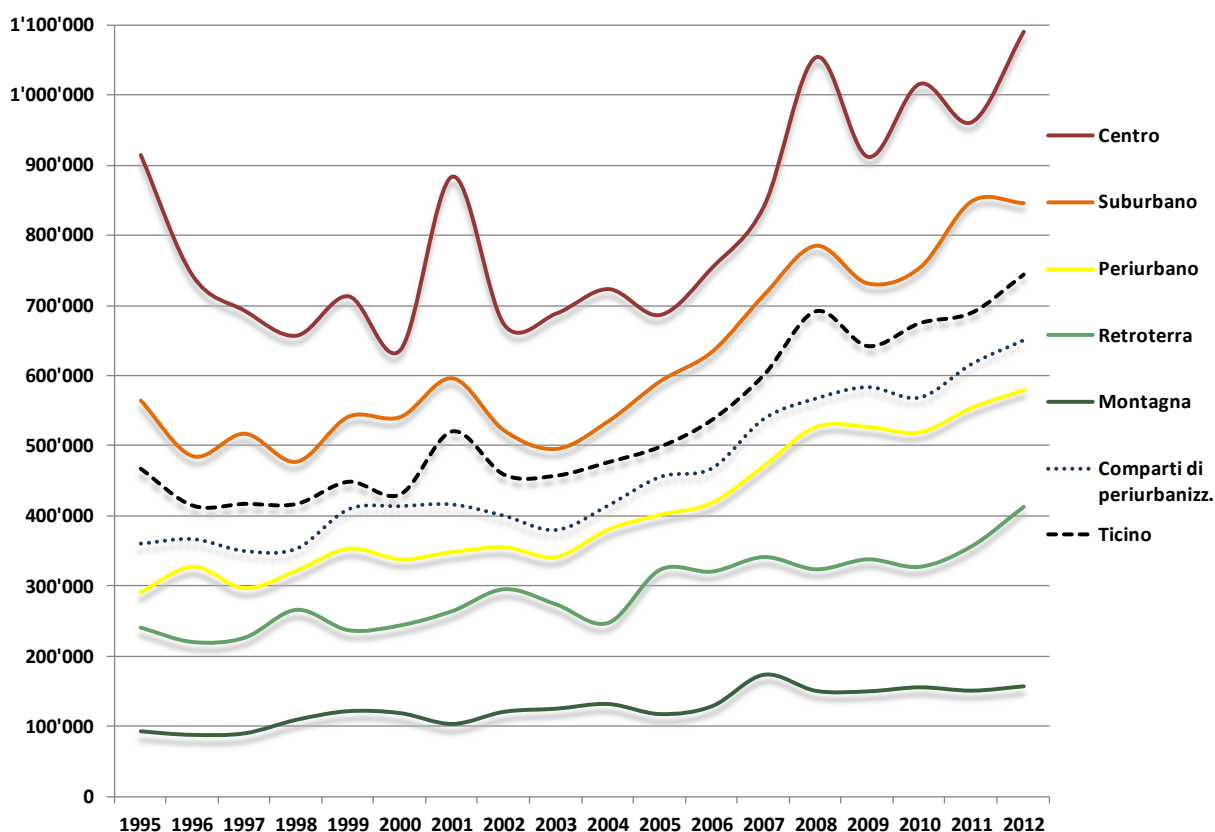
Va osservato inoltre il valore nettamente più elevato per acquisti immobiliari effettuati da compratori domiciliati fuori Cantone (pur con un volume complessivamente inferiore) a quello delle imprese o dei privati domiciliati in Ticino; ciò tende a confermare l'aumento delle costruzioni (e delle transazioni) di oggetti di alto standing destinato ad un mercato esterno al Cantone.

Tabella 4.4. Valore e valore unitario delle transazioni immobiliari in Ticino medie annue (in migliaia di CHF), 1995-2000; 2001-05, 2006-10 e 2011-12, per regioni e spazi funzionali

	Medie annue							
	1995-2000		2001-2005		2006-2010		2011-12 (*)	
	Valore	costo unitario	Valore	costo unitario	Valore	costo unitario	Valore	costo unitario
Centro	772'699	725	1'005'018	727	1'467'606	914	1'521'921	1'026
Suburbano	640'556	521	765'406	546	1'124'398	724	1'300'924	847
Periurbano	317'284	323	393'333	368	541'840	493	613'635	568
Retroterra	176'167	240	210'973	283	262'635	332	274'318	385
Montagna	51'949	103	51'547	121	69'612	153	70'956	155
Comparti di periurbanizzazione	771'224	378	921'980	416	1'287'585	547	1'441'138	635
Ticino	1'958'654	434	2'426'276	483	3'466'091	630	3'781'755	718

Fonte: USTAT, Bellinzona, Statistica delle transazioni immobiliari. Elaborazione: OST-TI (*) Dati provvisori

Figura 4.4. Valore unitario medio delle transazioni immobiliari in Ticino per spazi funzionali 1995-2012, in CHF



Fonte: USTAT, Bellinzona, Statistica delle transazioni immobiliari. Elaborazione: OST-TI (2012: Dati provvisori)

Nella mappa 4.3 e nella tabella 4.4 appare abbastanza chiaramente la differenza tra centri (con valori unitari elevati delle transazioni immobiliari) e periferie (dove i valori diminuiscono rapidamente). Benché il dato si riferisca all'insieme delle transazioni (quindi non soltanto per l'acquisto di abitazioni), può essere

considerato una prima stima (certamente per eccesso) delle differenze dei costi immobiliari, che rappresentano una grossa fetta dei costi complessivi di insediamento dei residenti.

Il valore unitario delle transazioni immobiliari è quindi sensibilmente più elevato nell'Area centrale rispetto alle aree periferiche degli agglomerati (tabella 4.4, figure 4.5 e 4.6). La differenza tra i valori medi del Centro e quelli di Suburbano e Periurbano presi complessivamente è circa del 35%; tuttavia la differenza tra la stessa Area centrale con i "comparti di periurbanizzazione" definiti al Cap. 3 è nettamente superiore: 47% in media 1995-2000; 43% nel periodo 2000-2005 e 40% nel in quello 2006-2010.

Questa valutazione va nel senso di un cambiamento sociale della periurbanizzazione: se negli anni '80 era soprattutto la classe media che tendeva a stabilirsi fuori dai centri, realizzando l'aspirazione alla casa unifamiliare "nel verde", nel periodo più recente è invece probabile che tra coloro che si insediano nelle periferie (in particolare nei comparti definiti "di periurbanizzazione") vi siano anche persone e famiglie alla ricerca di alloggi meno onerosi rispetto a quelli delle Aree centrali e del Suburbano.

Se consideriamo anche gli incrementi delle costruzioni di alto standing in alcuni punti "pregiati" del territorio, come si è visto al paragrafo precedente, la logica dell'insediamento appare sempre più sensibile alla rendita fondiaria in funzione dell'accessibilità urbana, che si rapporta al processo di *metropolizzazione* accennato al Cap. 2: è una logica abbastanza diversa da quella della prima periurbanizzazione, sviluppata in un contesto di motorizzazione di massa in zone edificabili non o poco servite dal trasporto pubblico. Oggi, verosimilmente, queste stesse zone sono meno suscettibili di sviluppare plusvalore fondiario e immobiliare e quindi, anche soltanto per questa ragione, dovrebbero risultare meno care in termini di costi di costruzione e di acquisizione. Se, in più, aggiungiamo il fatto della persistenza di bassi tassi ipotecari negli ultimi anni, nonché la scarsa qualità di molte abitazioni di costruzione recente, possiamo considerare che abitare nel Periurbano (nonostante costi di mobilità più elevati) può risultare conveniente per famiglie a con redditi modesti o da poco immigrate in Ticino.

5. Osservazioni conclusive

Evidentemente il fattore chiave di questo prolungamento della periurbanizzazione negli anni 2000 è la disponibilità di zone edificabili nei comuni del Periurbano e del Retroterra, ma in particolare nei “comparti di periurbanizzazione” definiti al Cap. 3: si tratta di aree residenziali nelle quali prevale la costruzione di abitazioni unifamiliari, tuttavia con caratteristiche di medio o di basso standing, quindi complessivamente a “basso costo” (se confrontate con aree dell’Area centrale o del Suburbano).

Ci si può chiedere tuttavia se questo fenomeno sia destinato a prolungarsi ulteriormente nel tempo. Considerando anche il progressivo invecchiamento della popolazione (il Ticino resta il cantone più anziano della Svizzera), se questo tipo di tipologia costruttiva dovesse prolungarsi negli anni a venire, esiste un certo rischio che nei prossimi decenni, soprattutto negli spazi più discosti del Periurbano e del Retroterra caratterizzati da abitato sparso, si sviluppino porzioni di aree edificabili in progressivo disuso, come è già il caso in alcune zone analoghe della Svizzera romanda¹⁵.

Alla luce di questo rapporto si possono così esprimere alcune considerazioni sulle politiche di sviluppo territoriale all’indirizzo dell’Autorità e dell’Amministrazione cantonale. Si tratta di raccomandazioni generali che riguardano essenzialmente la gestione delle aree edificabili:

- Osservare da vicino i PR dei comuni nei comparti di periurbanizzazione, verificarne la contenibilità in funzione delle tipologie costruttive delle aree edificabili e in particolare di quelle residenziali. In caso di aree edificabili non ancora urbanizzate o edificate solo parzialmente, valutare in accordo con i comuni l’opportunità di un cambiamento di destinazione;
- Non permettere di regola l’ampliamento dell’area edificabile nelle periferie e in particolare nei “comparti di periurbanizzazione”;
- Favorire, specialmente nei comparti di periurbanizzazione, revisioni dei PR su scala intercomunale che consentano la riduzione della dispersione dell’insediamento;
- Nei comuni del Centro e del Suburbano, stimolare e favorire progetti di quartiere sostenibili, in zone ben collegate con il trasporto pubblico e la mobilità lenta, per esempio utilizzando gli strumenti urbanistici promossi dall’ARE (cfr. progetti urbani di 2° fase 2012-2015);
- Se l’incremento demografico dovesse proseguire con la stessa intensità nei prossimi anni, sarà opportuno cercare di operare attraverso permuta di zone edificabili tra aree centrali e periferiche, favorite dalle nuove disposizioni della LPT, votate da Popolo e Cantoni nel marzo del 2013.

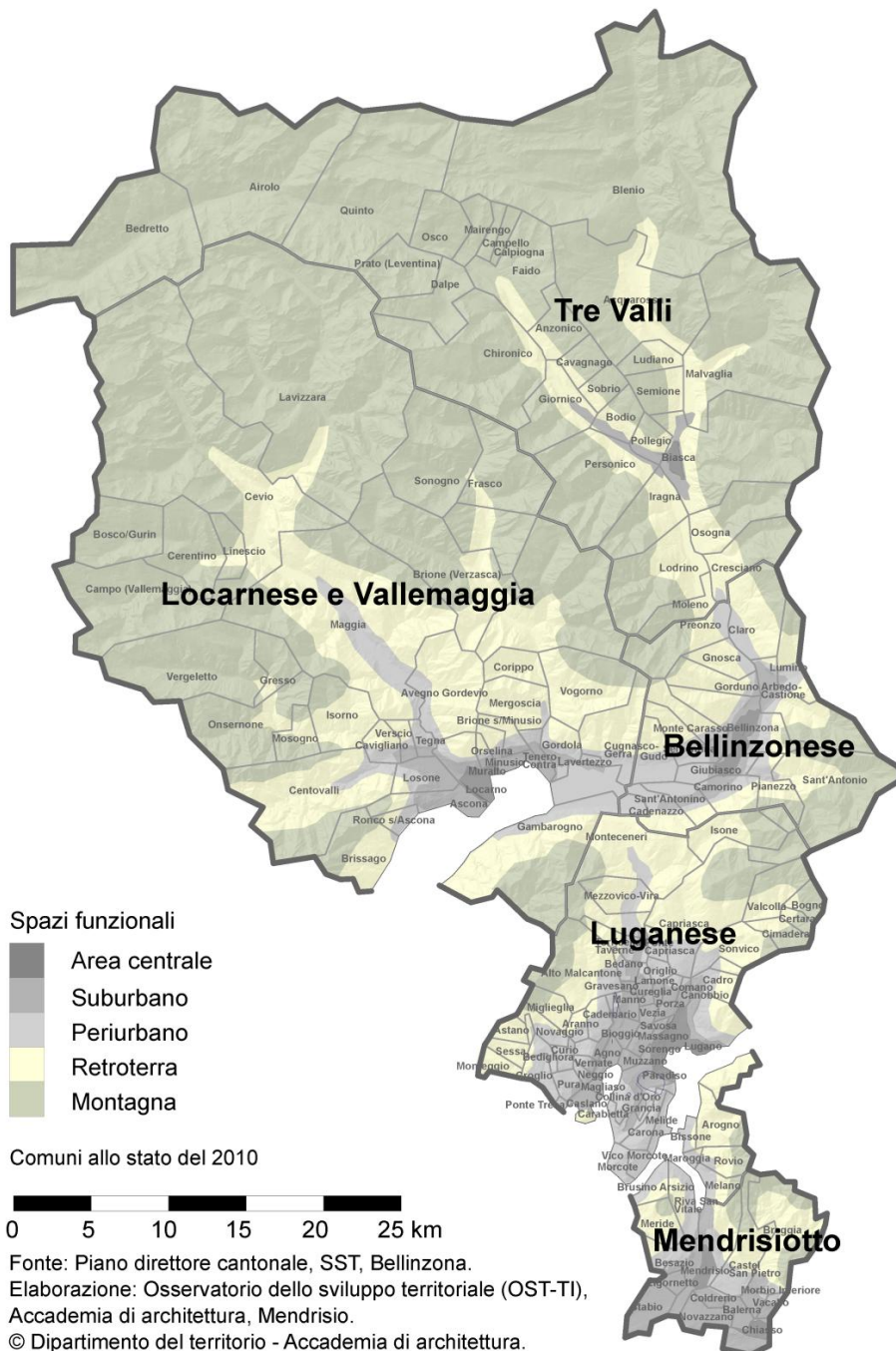
¹⁵ Cfr. « Zones villas, l’inéluctable dépeuplement ? » *Le Temps* (Genève), 16 janvier 2009.

Allegato statistico e cartografico

Le regioni e gli spazi funzionali

Il rapporto è stato costruito attraverso la raccolta e la selezione di informazioni elaborate per comuni, spazi e regioni funzionali. Le regioni funzionali sono una delimitazione del territorio realizzata per la revisione del Piano direttore cantonale e aggiornata regolarmente; essa consente di “leggere” il territorio in funzione della centralità dei luoghi. Gli spazi funzionali costituiscono un’aggregazione supplementare che consente di rappresentare in forma sintetica argomenti complessi caratteristici dello sviluppo territoriale.

Figura 1. Le regioni e gli spazi funzionali del Cantone Ticino



La demografia

Tabella 1. Popolazione nel 1850 e 2010 e variazioni (assolute) nelle regioni funzionali, 1850-2010

Regioni e spazi funzionali	Stato	Variazione della popolazione (Censimenti) (ESPOP)								Stato
	1850	1850-00	1900-41	1941-60	1960-70	1970-80	1980-90	1990-00	2000-10	2010 *
BE centro	4'626	5'351	3'903	3'836	5'059	553	503	50	1'606	25'881
BE suburbano	2'380	748	544	988	2'382	2'322	1'630	1'790	2'000	15'086
BE periurbano	3'586	327	293	244	880	724	810	1'775	917	9'703
BE retroterra	688	-89	-211	-96	-93	-45	-1	15	39	211
Bellinzonese	11'280	6'337	4'529	4'972	8'228	3'554	2'942	3'630	4'562	50'881
LO centro	2'944	2'539	3'589	4'007	4'154	-316	-521	841	822	18'163
LO suburbano	4'005	113	3'797	3'437	5'067	2'623	887	2'099	1'861	24'336
LO periurbano	6'447	-390	-240	1'307	1'659	1'435	1'914	1'922	148	14'391
LO retroterra	3'815	-362	-138	125	666	-172	-106	112	2'838	6'795
LO montagna Locarnese e Vallemaggia	12'494	-2'015	-3'489	-902	-758	-448	-290	366	-252	4'889
	29'705	-115	3'519	7'974	10'788	3'122	1'884	5'340	5'417	68'574
LU centro	9'569	6'604	12'827	9'128	11'518	4'606	517	5'340	5'986	65'684
LU suburbano	7'774	980	1'798	3'213	7'259	4'386	5'770	3'602	4'415	39'906
LU periurbano	12'498	363	-306	1'499	2'576	2'258	3'451	3'582	3'093	29'511
LU retroterra	7'620	435	-967	-747	299	-298	788	868	1'797	9'999
Luganese	37'461	8'382	13'352	13'093	21'652	10'952	10'526	13'392	15'291	145'100
ME centro	6'223	4'185	2'807	2'564	3'033	274	-406	14	969	19'550
ME suburbano	6'688	2'150	1'201	2'001	3'381	1'733	2'106	1'461	1'699	22'846
ME periurbano	2'334	422	-117	352	561	326	429	320	422	5'081
ME retroterra	2'418	193	-301	-393	-95	72	-2	244	71	2'283
Mendrisiotto	17'663	6'950	3'590	4'524	6'880	2'405	2'127	2'039	3'161	49'760
TV retroterra	8'631	1'136	-1'207	2'021	2'646	718	-136	447	658	15'334
TV montagna	13'019	-1'811	-539	1'100	-302	-310	-1'061	-183	23	10'297
Tre Valli	21'650	-675	-1'746	3'121	2'344	408	-1'197	264	681	25'631
Centro	23'362	18'679	23'126	19'535	23'764	5'117	93	6'245	9'383	129'278
Suburbano	20'847	3'991	7'340	9'639	18'089	11'064	10'393	8'952	9'975	102'174
Periurbano	24'865	722	-370	3'402	5'676	4'743	6'604	7'599	4'580	58'686
Retroterra	23'172	1'313	-2'824	910	3'423	275	543	1'686	5'403	34'622
Montagna	25'513	-3'826	-4'028	198	-1'060	-758	-1'351	183	-229	15'186
Ticino	117'759	20'879	23'244	33'684	49'892	20'441	16'282	24'665	29'112	339'946

Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI. Sino al 2000 i calcoli sono stati effettuati con i valori dei Censimenti federali della popolazione; la variazione 2000-2010 è stata calcolata considerando i dati delle statistiche annuali ESPOP.

(*) Il dato 2010 non corrisponde quindi all'effettivo calcolato secondo la nuova statistica della popolazione residente permanente (STATPOP), in vigore dal 1.1.2011.

Tabella 2. Popolazione nel 1850 e 2010 e variazioni (in % del totale cantonale) nelle regioni funzionali, 1850-2010

Regioni e spazi funzionali	In % Ticino	Variazione della popolazione in % Ticino (censimenti)								(ESPOP)	In % Ticino
	1850	1850-00	1900-41	1941-60	1960-70	1970-80	1980-90	1990-00	2000-10	2010 (*)	
BE centro	3.9	25.6	16.8	11.4	10.1	2.7	3.1	0.2	5.5	7.6	
BE suburbano	2.0	3.6	2.3	2.9	4.8	11.4	10.0	7.3	6.9	4.4	
BE periurbano	3.0	1.6	1.3	0.7	1.8	3.5	5.0	7.2	3.1	2.9	
BE retroterra	0.6	-0.4	-0.9	-0.3	-0.2	-0.2	0.0	0.1	0.1	0.1	
Bellinzonese	9.6	30.4	19.5	14.8	16.5	17.4	18.1	14.7	15.7	15.0	
LO centro	2.5	12.2	15.4	11.9	8.3	-1.5	-3.2	3.4	2.8	5.3	
LO suburbano	3.4	0.5	16.3	10.2	10.2	12.8	5.4	8.5	6.4	7.2	
LO periurbano	5.5	-1.9	-1.0	3.9	3.3	7.0	11.8	7.8	0.5	4.2	
LO retroterra	3.2	-1.7	-0.6	0.4	1.3	-0.8	-0.7	0.5	9.7	2.0	
LO montagna	10.6	-9.7	-15.0	-2.7	-1.5	-2.2	-1.8	1.5	-0.9	1.4	
Locarnese e Vallemaggia	25.2	-0.6	15.1	23.7	21.6	15.3	11.6	21.7	18.6	20.2	
LU centro	8.1	31.6	55.2	27.1	23.1	22.5	3.2	21.7	20.6	19.3	
LU suburbano	6.6	4.7	7.7	9.5	14.5	21.5	35.4	14.6	15.2	11.7	
LU periurbano	10.6	1.7	-1.3	4.5	5.2	11.0	21.2	14.5	10.6	8.7	
LU retroterra	6.5	2.1	-4.2	-2.2	0.6	-1.5	4.8	3.5	6.2	2.9	
Luganese	31.8	40.1	57.4	38.9	43.4	53.6	64.6	54.3	52.5	42.7	
ME centro	5.3	20.0	12.1	7.6	6.1	1.3	-2.5	0.1	3.3	5.8	
ME suburbano	5.7	10.3	5.2	5.9	6.8	8.5	12.9	5.9	5.8	6.7	
ME periurbano	2.0	2.0	-0.5	1.0	1.1	1.6	2.6	1.3	1.4	1.5	
ME retroterra	2.1	0.9	-1.3	-1.2	-0.2	0.4	0.0	1.0	0.2	0.7	
Mendrisiotto	15.0	33.3	15.4	13.4	13.8	11.8	13.1	8.3	10.9	14.6	
0											
TV retroterra	7.3	5.4	-5.2	6.0	5.3	3.5	-0.8	1.8	2.3	4.5	
TV montagna	11.1	-8.7	-2.3	3.3	-0.6	-1.5	-6.5	-0.7	0.1	3.0	
Tre Valli	18.4	-3.2	-7.5	9.3	4.7	2.0	-7.4	1.1	2.3	7.5	
Centro	19.8	89.5	99.5	58.0	47.6	25.0	0.6	25.3	32.2	38.0	
Suburbano	17.7	19.1	31.6	28.6	36.3	54.1	63.8	36.3	34.3	30.1	
Periurbano	21.1	3.5	-1.6	10.1	11.4	23.2	40.6	30.8	15.7	17.3	
Retroterra	19.7	6.3	-12.1	2.7	6.9	1.3	3.3	6.8	18.6	10.2	
Montagna	21.7	-18.3	-17.3	0.6	-2.1	-3.7	-8.3	0.7	-0.8	4.5	
Ticino	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI. (*) Valori ESPOP

Le migrazioni

Tabella 3. Saldi naturali e saldi migratori (con l'estero, intercantionali e intercomunali), 1981-1990

Regioni e spazi funzionali	Popolazione totale 1980	Saldi naturali 1981-90	Saldi migratori 1981-90				Incremento totale 1981-90
			Totali	Estero	Svizzera	Ticino	
BE centro	23'328	35	489	791	435	-737	524
BE suburbano	9'364	450	1'191	504	303	384	1'641
BE periurbano	5'619	-44	968	322	173	473	924
BE retroterra	154	-20	47	3	28	16	27
Bellinzonese	38'465	421	2'695	1'620	939	136	3'116
LO centro	16'917	-173	250	930	670	-1'350	77
LO suburbano	19'042	-86	1'350	692	657	1	1'264
LO periurbano	9'176	194	1'893	311	483	1'099	2'087
LO retroterra	5'455	-132	404	156	462	-214	272
LO montagna	4'838	-283	379	126	212	41	96
Locarnese e Vallemaggia	55'428	-480	4'276	2'215	2'484	-423	3'796
LU centro	54'252	-771	1'860	3'470	1'847	-3'457	1'089
LU suburbano	25'410	688	5'262	1'486	918	2'858	5'950
LU periurbano	18'651	32	3'781	1'201	1'163	1'417	3'813
LU retroterra	6'579	-214	1'087	286	346	455	873
Luganese	104'892	-265	11'990	6'443	4'274	1'273	11'725
ME centro	19'086	-309	312	873	390	-951	3
ME suburbano	17'154	210	2'177	846	469	862	2'387
ME periurbano	3'878	30	481	134	102	245	511
ME retroterra	1'894	-82	178	55	55	68	96
Mendrisiotto	42'012	-151	3'148	1'908	1'016	224	2'997
TV retroterra	13'945	-94	172	355	104	-287	78
TV montagna	11'157	-259	-297	697	-71	-923	-556
Tre Valli	25'102	-353	-125	1'052	33	-1'210	-478
Centro	113'583	-1'218	2'911	6'064	3'342	-6'495	1'693
Suburbano	70'970	1'262	9'980	3'528	2'347	4'105	11'242
Periurbano	37'324	212	7'123	1'968	1'921	3'234	7'335
Retroterra	28'027	-542	1'888	855	995	38	1'346
Montagna	15'995	-542	82	823	141	-882	-460
Ticino	265'899	-828	21'984	13'238	8'746	0	21'156

Fonte: Statistica dello stato della popolazione (ESPOP), UST, Neuchâtel e Movimenti della popolazione, USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Tabella 4. Saldi naturali e saldi migratori (con l'estero, intercantionali e intercomunali), 1991-2000

Regioni e spazi funzionali	Popolazione totale 1990	Saldi naturali 1991-00	Saldi migratori 1991-00				Incremento totale 1991-00
			Totali	Estero	Svizzera	Ticino	
BE centro	23'881	50	82	1002	134	-1054	132
BE suburbano	11'143	476	1153	325	108	720	1629
BE periurbano	6'482	196	1186	287	108	791	1382
BE retroterra	182	-3	36	7	25	4	33
Bellinzonese	41'688	719	2'457	1'621	375	461	3'176
LO centro	16'953	-38	571	749	490	-668	533
LO suburbano	20'318	95	1415	951	500	-36	1510
LO periurbano	11'230	258	1324	325	290	709	1582
LO retroterra	5'732	-33	584	271	295	18	551
LO montagna	4'890	-138	345	265	174	-94	207
Locarnese e Vallemaggia	59'123	144	4'239	2561	1'749	-71	4'383
LU centro	55'474	230	4385	4498	1105	-1218	4615
LU suburbano	31'442	1'168	2559	1960	459	140	3727
LU periurbano	22'582	540	2780	1005	446	1329	3320
LU retroterra	7'421	-125	1128	312	169	647	1003
Luganese	116'919	1'813	10'852	7775	2'179	898	12'665
ME centro	18'972	-132	217	586	209	-578	85
ME suburbano	19'548	426	927	413	219	295	1353
ME periurbano	4'369	54	223	152	0	71	277
ME retroterra	1'978	-1	285	40	0	245	284
Mendrisiotto	44'867	347	1'652	1191	428	33	1'999
TV retroterra	13'875	156	284	824	32	-572	440
TV montagna	10'253	-198	-38	723	-12	-749	-236
Tre Valli	24'128	-42	246	1547	20	-1'321	204
Centro	115'280	110	5'255	6'835	1'938	-3'518	5'365
Suburbano	82'451	2'165	6'054	3'649	1'286	1'119	8'219
Periurbano	44'663	1'048	5'513	1'769	844	2'900	6'561
Retroterra	29'188	-6	2'317	1'454	521	342	2'311
Montagna	15'143	-336	307	988	162	-843	-29
Ticino	265'899	2'981	19'446	14'695	4'751	0	22'427

Fonte: Statistica dello stato della popolazione (ESPOP), UST, Neuchâtel e Movimenti della popolazione, USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Tabella 5. Saldi naturali e saldi migratori (con l'estero, intercantonali e intercomunali), 2001-2010

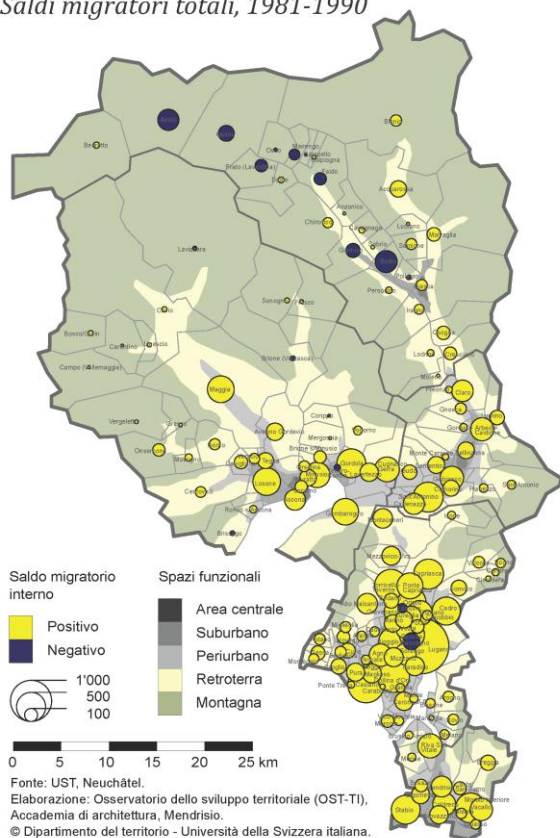
Regioni e spazi funzionali	Saldi naturali 2000-10	Saldi migratori 2000-10				Incremento totale 2000-10	Popolazione totale 2010(*)
		Totali	Estero	Svizzera	Ticino		
BE centro	-11	1663	1524	307	-168	1'652	25'881
BE suburbano	472	1559	779	141	639	2'031	15'086
BE periurbano	294	1354	453	120	781	1'648	9'703
BE retroterra	-15	58	8	20	30	43	211
Bellinzonese	740	4'634	2'764	588	1'282	5'374	50'881
LO centro	-532	1381	1244	475	-338	849	18'163
LO suburbano	-439	2331	1411	538	382	1'892	24'336
LO periurbano	146	1560	565	265	730	1'706	14'391
LO retroterra	-144	667	509	486	-328	523	6'795
LO montagna	-323	124	233	175	-284	-199	4'889
Locarnese e Vallemaggia	-1292	6'063	3'962	1'939	162	4'771	68'574
LU centro	16	6302	9322	438	-3458	6'318	65'684
LU suburbano	872	3614	2317	223	1074	4'486	39'906
LU periurbano	523	3007	1487	155	1365	3'530	29'511
LU retroterra	6	1415	588	70	757	1'421	9'999
Luganese	1417	14'338	13'714	886	-262	15'755	145'100
ME centro	-352	1434	1707	112	-385	1'082	19'550
ME suburbano	139	1603	1213	106	284	1'742	22'846
ME periurbano	22	401	234	28	139	423	5'081
ME retroterra	-50	122	89	-21	54	72	2'283
Mendrisiotto	-241	3'560	3243	225	92	3'319	49'760
TV retroterra	13	686	1212	264	-790	699	15'334
TV montagna	-398	464	805	143	-484	66	10'297
Tre Valli	-385	1'150	2'017	407	-1'274	765	25'631
Centro	-879	10'780	13'797	1'332	-4349	9'901	129'278
Suburbano	1044	9'107	5'720	1'008	2'379	10'151	102'174
Periurbano	985	6'322	2'739	568	3'015	7'307	58'686
Retroterra	-190	2'948	2'406	819	-277	2'758	34'622
Montagna	-721	588	1'038	318	-768	-133	15'186
Ticino	239	29'745	25'700	4'045	0	29'984	339'946

Fonte: Statistica dello stato della popolazione (ESPOP), UST, Neuchâtel e Movimenti della popolazione, USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

* Le cifre della popolazione del 2010 sono determinate secondo il metodo ESPOP e non corrispondono quindi al calcolo della nuova statistica della popolazione STATPOP (che utilizza, a partire dall'1.1.2011 un nuovo metodo di rilevazione dei dati).

Figura 2. Saldi migratori totali e interni, 1981-1990

Saldi migratori totali, 1981-1990



Saldi migratori interni, 1981-1990

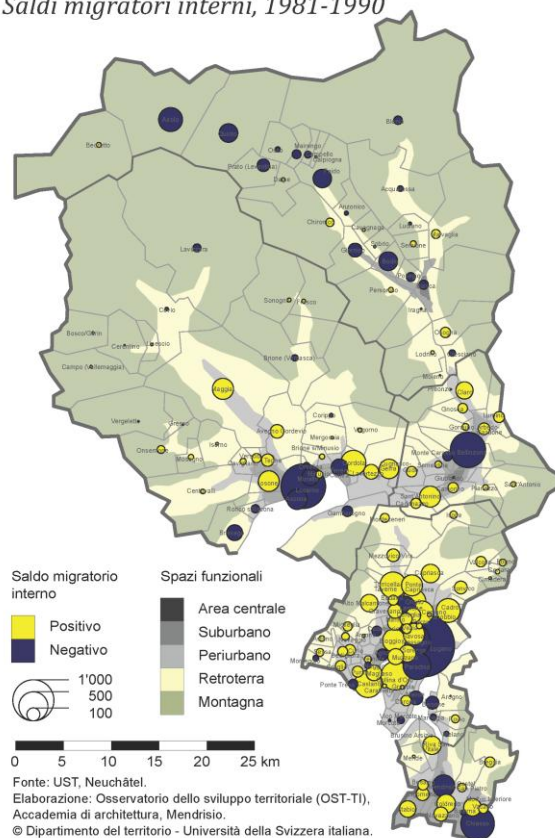
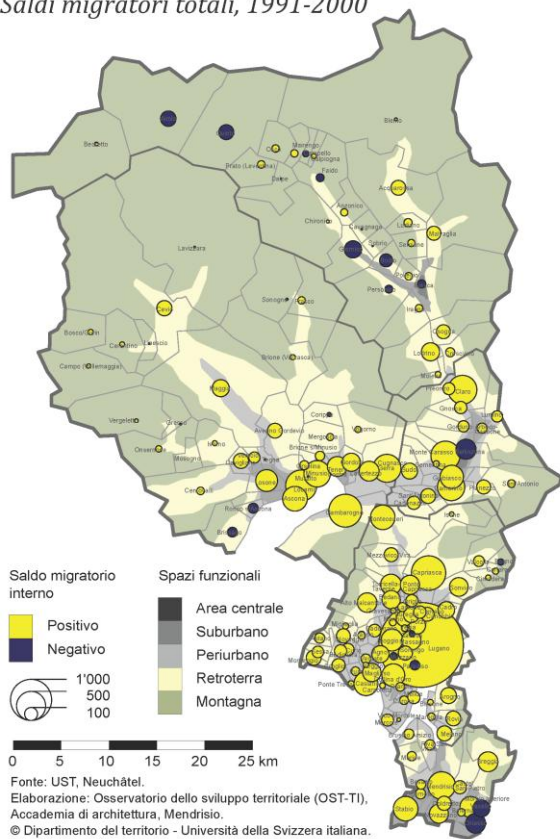


Figura 3. Saldi migratori totali e interni, 1991-2000

Saldi migratori totali, 1991-2000



Saldi migratori interni, 1991-2000

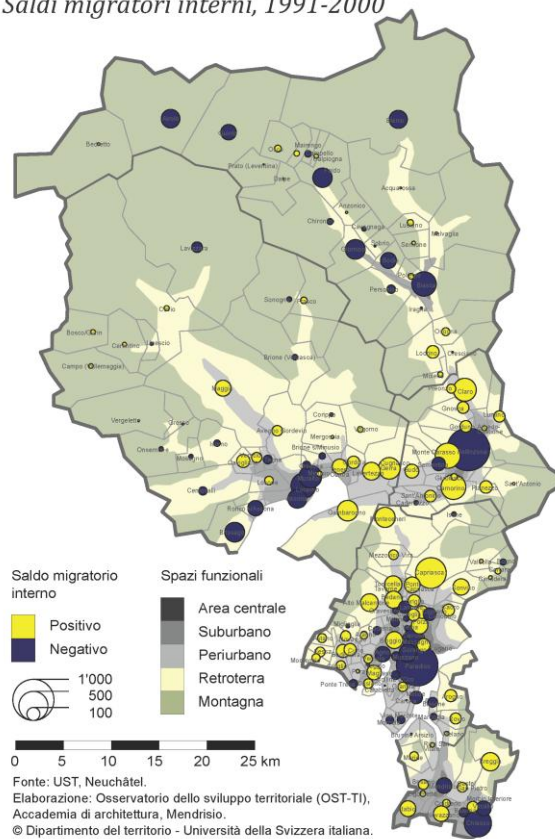
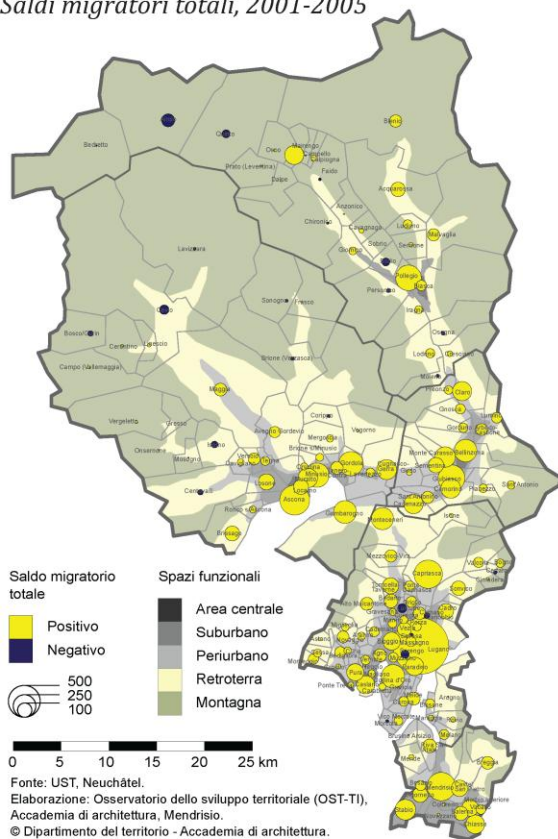
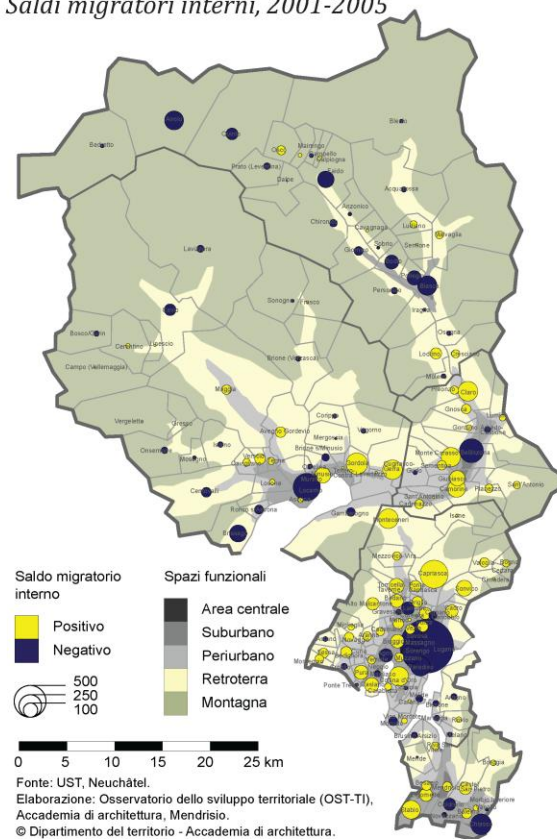


Figura 4. Saldi migratori totali e interni (2001-2005 / 2006-2010)

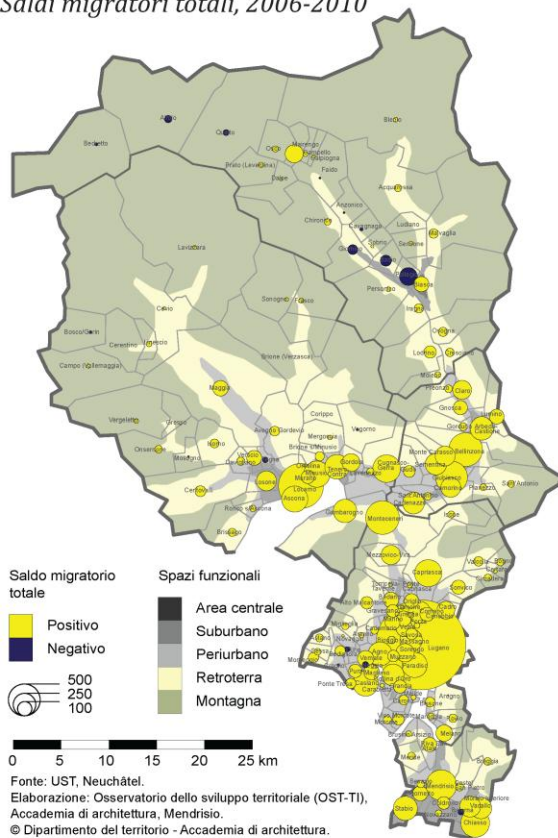
Saldi migratori totali, 2001-2005



Saldi migratori interni, 2001-2005



Saldi migratori totali, 2006-2010



Saldi migratori interni, 2006-2010

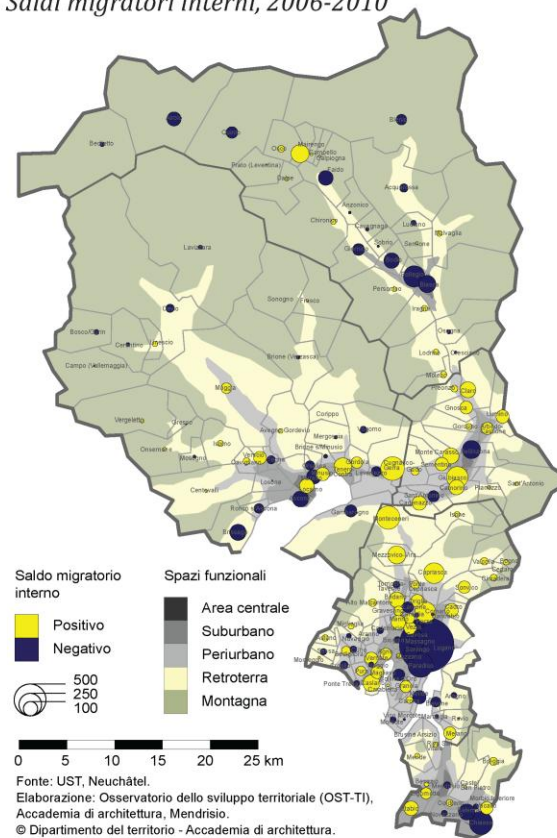
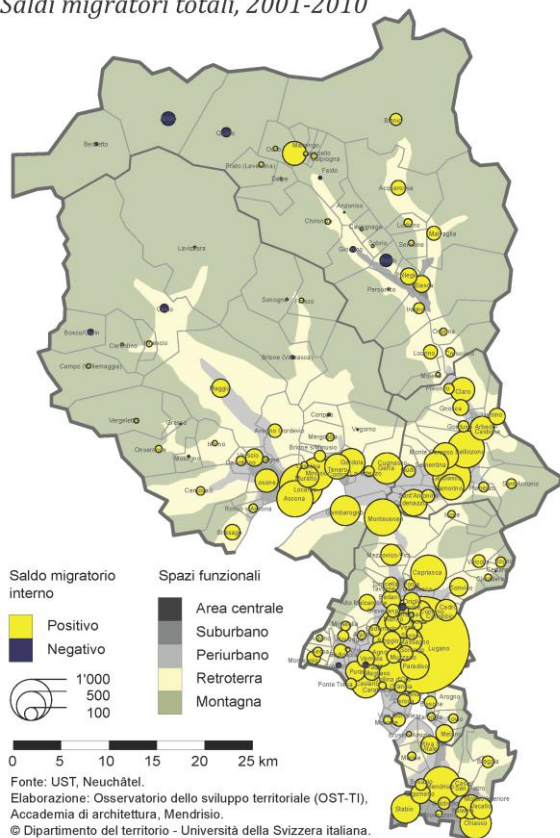
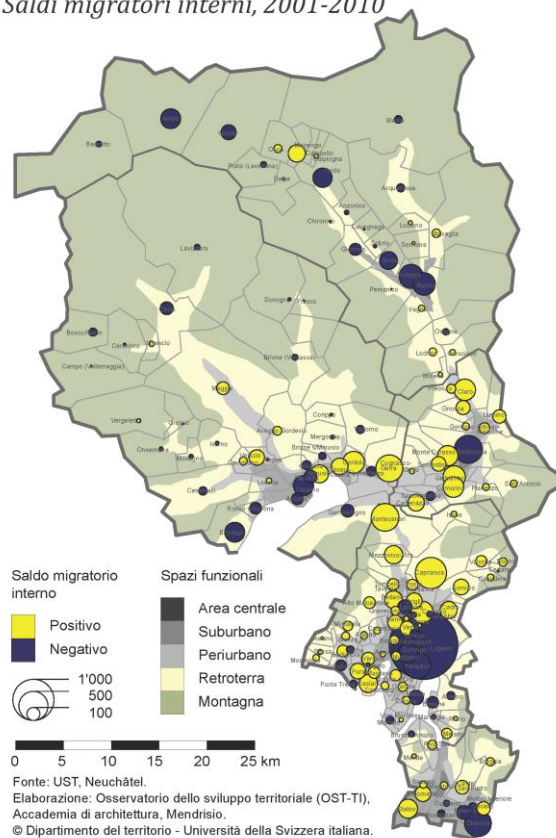


Figura 5. Saldi migratori totali e interni, 2001-2010

Saldi migratori totali, 2001-2010



Saldi migratori interni, 2001-2010



Sant'Antonino (Foto: OST-TI, Maggio 2013)

Tabella 6. Flussi migratori interni, 2001-2005

		Bellinzonese				Tre Valli		Locarnese e Valle Maggia					Luganese				Mendrisiotto				Partenze totali
		Centro	Suburbano	Periurbano	Retroterra	Retroterra	Montagna	Centro	Suburbano	Periurbano	Retroterra	Montagna	Centro	Suburbano	Periurbano	Retroterra	Centro	Suburbano	Periurbano	Retroterra	
Bellinzonese	Centro	1'129	1'540	568	29	268	112	174	179	154	120	12	346	136	113	70	61	37	7	3	5'058
	Suburbano	1'206	563	452	8	158	45	83	117	117	117	10	157	79	54	37	29	22	1	2	3'257
	Periurbano	478	294	214	16	180	69	94	94	102	129	11	81	51	34	28	28	16	5	3	1'927
	Retroterra	25	1	4	0	1	0	0	1	0	4	0	0	1	5	1	0	1	0	0	44
Tre Valli	Retroterra	469	222	209	1	1'259	284	45	60	30	23	12	145	69	40	25	28	16	6	2	2'945
	Montagna	217	94	76	1	391	602	50	39	22	8	7	101	53	25	16	18	16	2	1	1'739
Locarnese	Centro	169	72	100	3	46	21	551	1'923	668	175	133	224	73	49	16	43	41	3	2	4'312
	Suburbano	121	97	128	2	36	41	1'611	1'575	975	254	189	182	78	38	31	29	34	7	0	5'428
	Periurbano	127	114	100	2	39	14	645	820	648	123	105	61	47	32	16	15	14	2	1	2'925
	Retroterra	127	118	102	0	28	11	220	286	206	265	34	47	27	21	16	9	18	2	1	1'538
	Montagna	30	11	13	0	10	10	192	220	184	36	138	30	18	6	8	12	12	1	0	931
Luganese	Centro	268	156	84	1	88	82	138	127	66	48	18	5'922	4'087	2'191	529	492	470	104	33	14'904
	Suburbano	169	90	36	1	59	42	51	88	37	31	10	3'148	2'941	1'855	494	156	195	44	6	9'453
	Periurbano	99	74	50	1	33	41	39	52	44	26	10	1'641	1'318	1'595	582	307	247	115	25	6'299
	Retroterra	55	38	58	0	21	22	29	29	15	18	2	336	362	508	385	80	59	18	1	2'036
Mendrisiotto	Centro	59	29	14	1	30	12	21	32	22	10	5	433	172	249	57	822	1'662	363	136	4'129
	Suburbano	69	30	22	0	12	18	22	36	32	24	4	401	172	215	72	1'492	1'600	276	168	4'665
	Periurbano	13	14	5	0	3	6	7	10	2	1	1	92	54	100	21	286	237	33	47	932
	Retroterra	3	6	2	0	1	3	4	3	3	2	1	30	14	20	5	126	134	65	56	478
Arrivi totali		4'833	3'563	2'237	66	2'663	1'435	3'976	5'691	3'327	1'414	702	13'377	9'752	7'150	2'409	4'033	4'831	1'054	487	73'000

Tabella 7. Saldo dei flussi migratori interni, 2001-2005

		Bellinzonese				Tre Valli		Locarnese e Valle Maggia					Luganese				Mendrisiotto				Partenze totali
		Centro	Suburbano	Periurbano	Retroterra	Retroterra	Montagna	Centro	Suburbano	Periurbano	Retroterra	Montagna	Centro	Suburbano	Periurbano	Retroterra	Centro	Suburbano	Periurbano	Retroterra	
Arrivi totali		4'833	3'563	2'237	66	2'663	1'435	3'976	5'691	3'327	1'414	702	13'377	9'752	7'150	2'409	4'033	4'831	1'054	487	
Partenze totali		5'058	3'257	1'927	44	2'945	1'739	4'312	5'428	2'925	1'538	931	14'904	9'453	6'299	2'036	4'129	4'665	932	478	
Saldo		-225	306	310	22	-282	-304	-336	263	402	-124	-229	-1'527	299	851	373	-96	166	122	9	

Fonte tabelle: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Tabella 8. Flussi migratori interni, 2006-2010

		Bellinzonese				Tre Valli		Locarnese e Valle Maggia					Luganese				Mendrisiotto				Partenze totali
		Centro	Suburbano	Periurbano	Retroterra	Retroterra	Montagna	Centro	Suburbano	Periurbano	Retroterra	Montagna	Centro	Suburbano	Periurbano	Retroterra	Centro	Suburbano	Periurbano	Retroterra	
Bellinzonese	Centro	1'145	1'627	666	14	300	116	221	187	161	97	22	311	180	90	83	69	72	4	5	5'370
	Suburbano	1'403	626	531	4	171	54	88	99	170	80	17	165	104	62	44	15	34	5	3	3'675
	Periurbano	555	383	201	12	215	31	99	109	133	141	10	75	49	43	32	18	21	0	0	2'127
	Retroterra	15	4	3	0	3	0	0	1	0	0	0	3	4	1	0	1	0	2	0	37
Tre Valli	Retroterra	532	249	239	2	1'210	549	71	55	40	29	14	131	43	40	37	27	27	4	1	3'300
	Montagna	282	114	79	0	448	484	41	49	22	18	3	81	66	34	30	46	12	4	0	1'813
Locarnese	Centro	162	114	105	1	60	35	576	1'853	579	152	160	231	66	46	26	38	27	3	0	4'234
	Suburbano	184	126	104	1	33	26	1'736	1'540	957	202	216	191	97	65	16	27	27	5	3	5'556
	Periurbano	142	100	100	3	34	17	567	854	610	135	142	90	48	37	21	24	13	8	0	2'945
	Retroterra	101	123	107	0	26	21	245	296	161	242	30	64	42	43	15	12	7	4	0	1'539
	Montagna	16	15	25	0	10	12	155	220	194	31	112	24	16	11	8	8	5	2	0	864
Luganese	Centro	363	187	160	1	89	69	159	162	92	69	28	2'985	4'494	2'197	549	468	426	80	19	12'597
	Suburbano	175	120	77	3	53	82	99	69	45	41	11	3'265	3'149	1'823	531	173	204	55	14	9'989
	Periurbano	109	88	80	3	46	46	61	77	45	46	16	1'644	1'602	1'487	647	320	224	92	18	6'651
	Retroterra	50	58	53	1	24	46	27	32	24	19	11	389	366	562	379	78	57	14	1	2'191
Mendrisiotto	Centro	95	33	27	0	36	21	38	36	27	12	7	467	182	234	60	608	1'655	340	142	4'020
	Suburbano	85	35	28	0	26	16	34	25	10	16	8	411	192	255	66	1'418	1'577	301	186	4'689
	Periurbano	11	4	11	0	3	5	10	10	3	5	1	109	56	107	14	273	280	47	34	983
	Retroterra	2	2	2	0	5	3	5	1	0	0	1	30	8	28	17	108	139	30	14	395
Arrivi totali		5'427	4'008	2'598	45	2'792	1'633	4'232	5'675	3'273	1'335	809	10'666	10'764	7'165	2'575	3'731	4'807	1'000	440	72'975

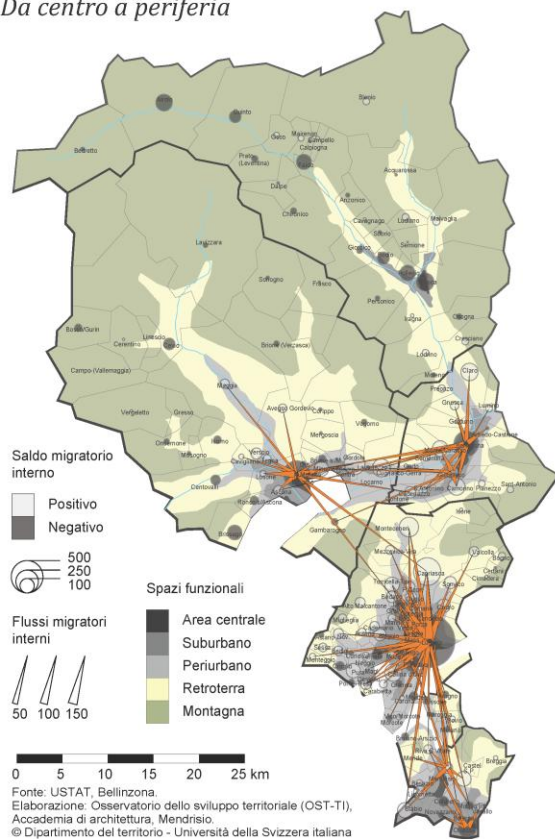
Tabella 9. Saldo dei flussi migratori interni, 2006-2010

		Bellinzonese				Tre Valli		Locarnese e Valle Maggia					Luganese				Mendrisiotto				Partenze totali
		Centro	Suburbano	Periurbano	Retroterra	Retroterra	Montagna	Centro	Suburbano	Periurbano	Retroterra	Montagna	Centro	Suburbano	Periurbano	Retroterra	Centro	Suburbano	Periurbano	Retroterra	
Arrivi totali		5'427	4'008	2'598	45	2'792	1'633	4'232	5'675	3'273	1'335	809	10'666	10'764	7'165	2'575	3'731	4'807	1'000	440	
Partenze totali		5'370	3'675	2'127	37	3'300	1'813	4'234	5'556	2'945	1'539	864	12'597	9'989	6'651	2'191	4'020	4'689	983	395	
Saldo		57	333	471	8	-508	-180	-2	119	328	-204	-55	-1'931	775	514	384	-289	118	17	45	

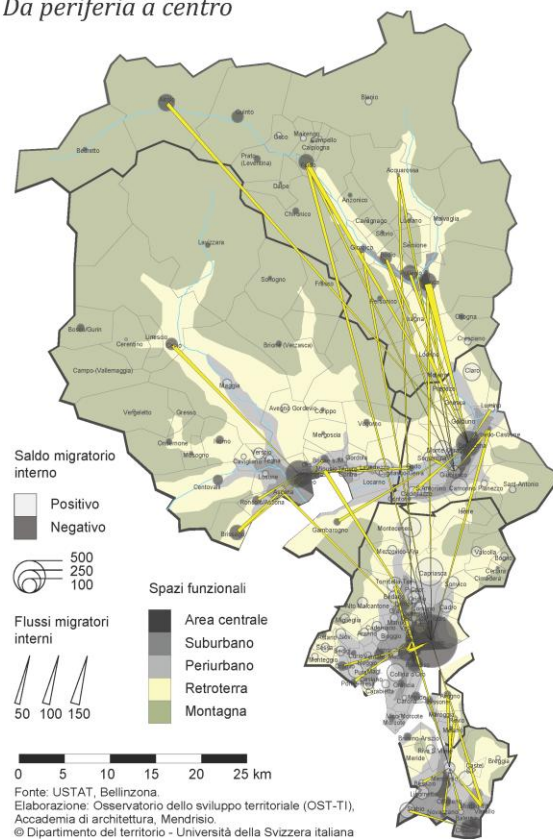
Fonte tabelle: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Figura 6. Saldi dei flussi interni tra centri e periferie 2001-2005

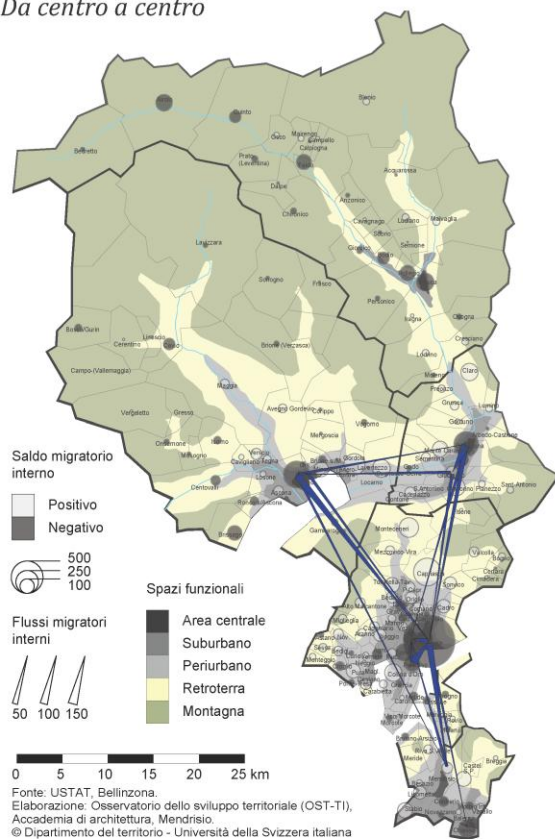
Da centro a periferia



Da periferia a centro



Da centro a centro



Da periferia a periferia

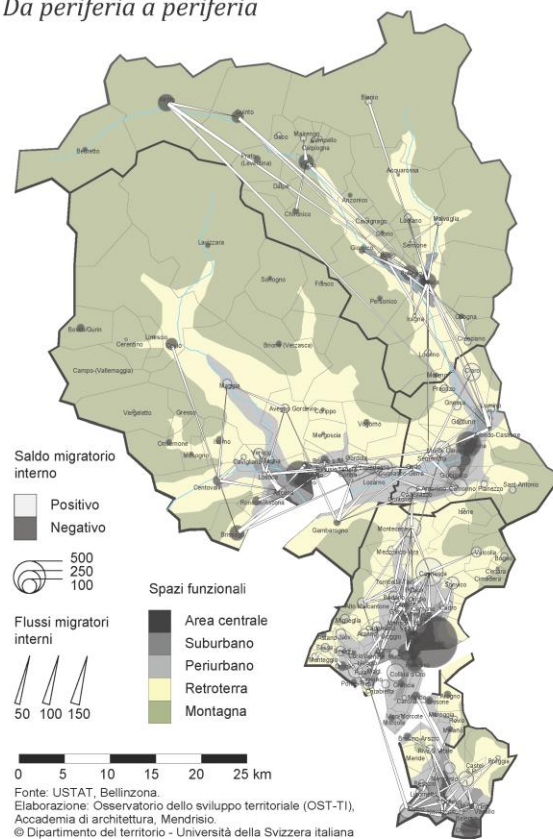
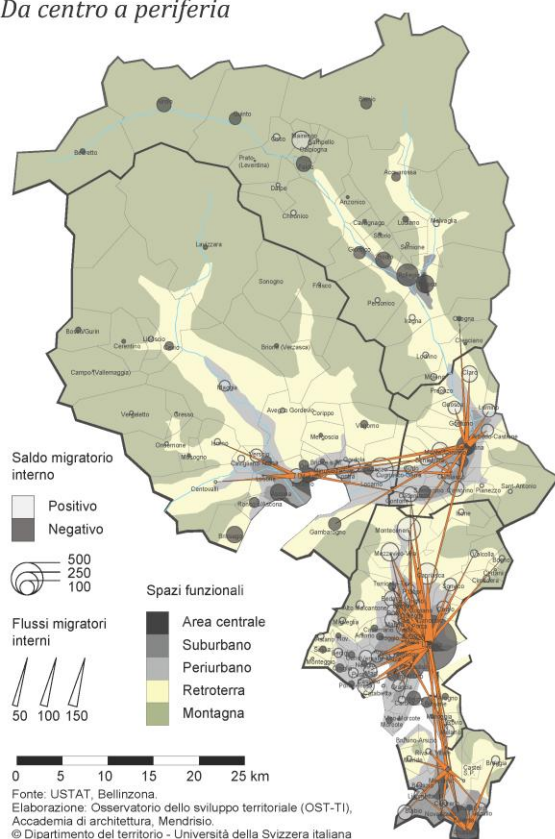
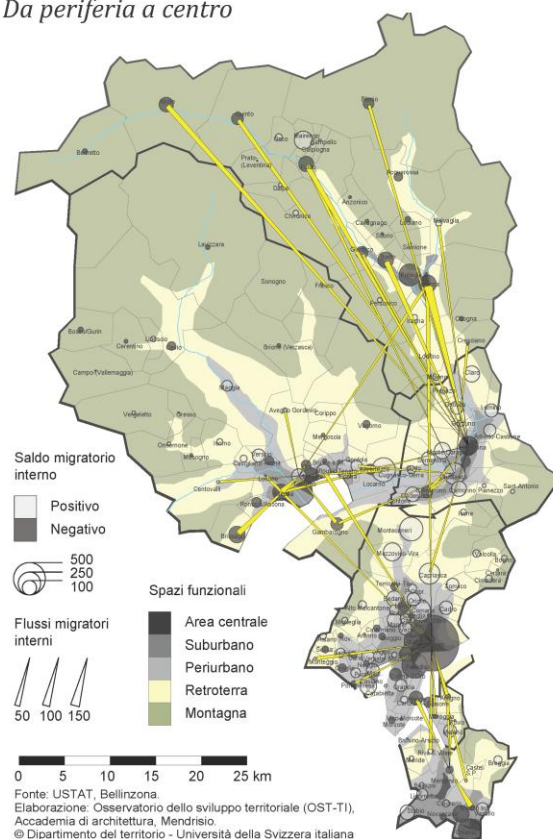


Figura 7. Saldi dei flussi interni tra centri e periferie 2006-2010

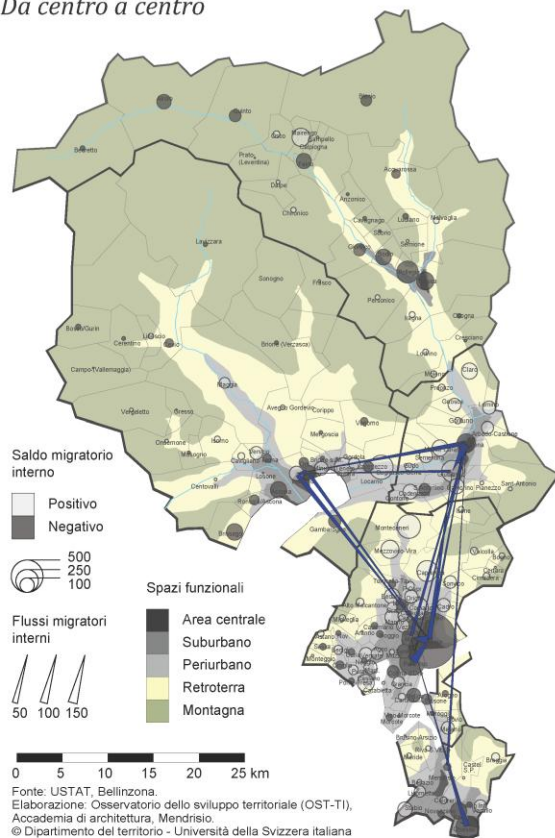
Da centro a periferia



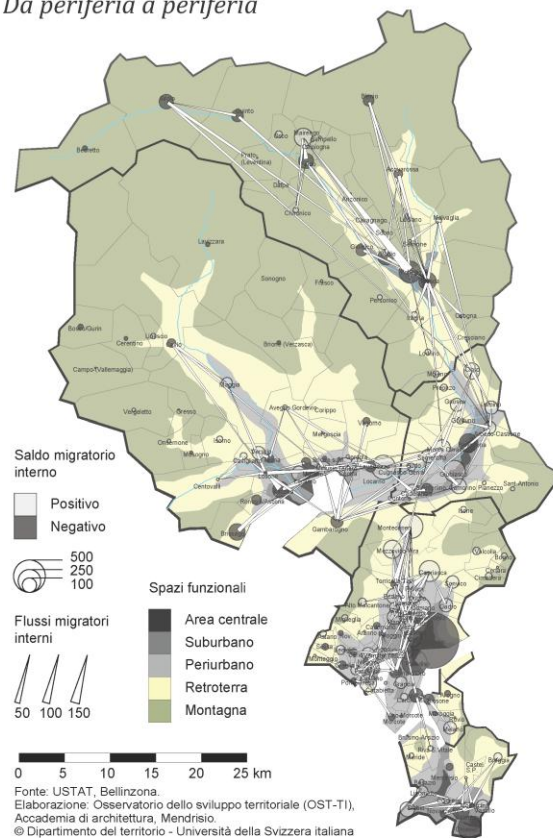
Da periferia a centro



Da centro a centro

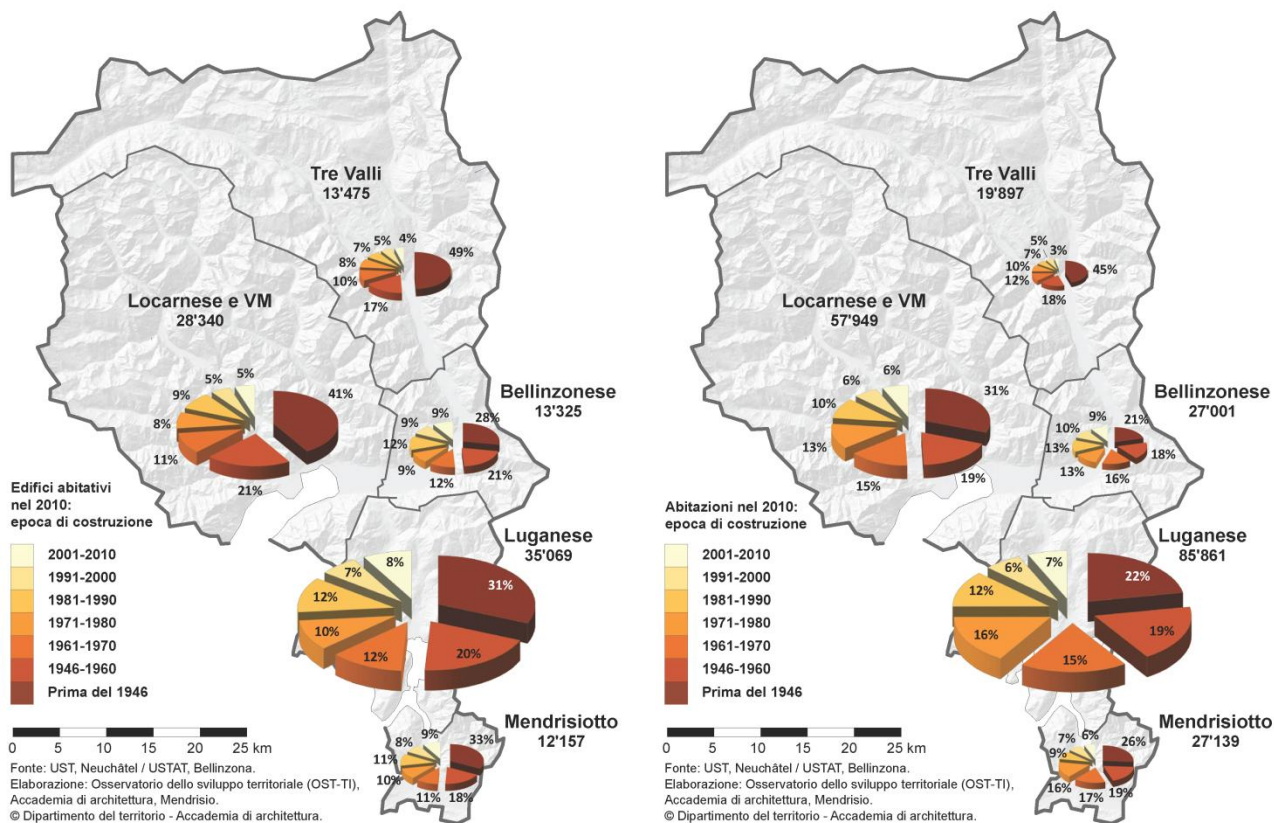


Da periferia a periferia

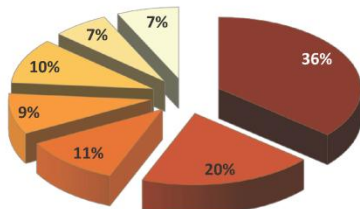


Le costruzioni

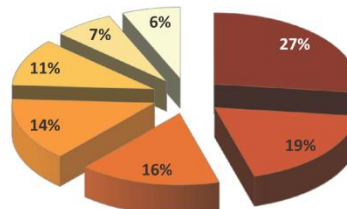
Figura 8. Edifici abitativi e abitazioni nelle regioni e negli spazi funzionali secondo l'epoca di costruzione nel 2010



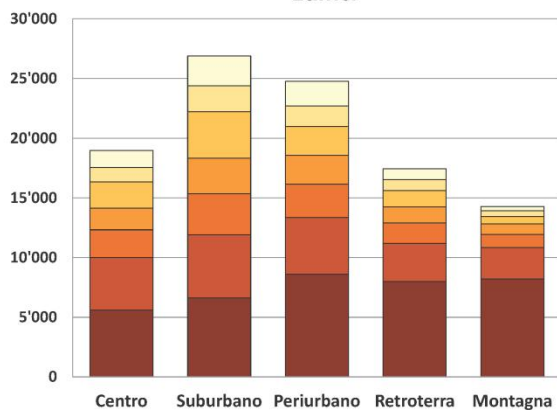
Totale: 102'366 edifici abitativi



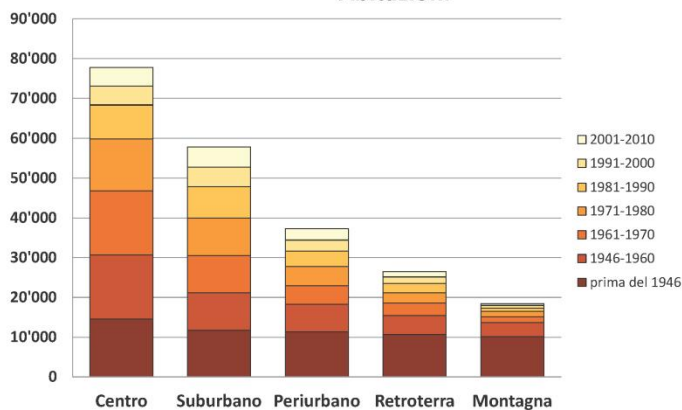
Totale: 217'847 abitazioni



Edifici



Abitazioni



Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Tabella 10 .Percentuale di edifici e abitazioni per epoca di costruzione in Ticino e in Svizzera nel 2010

	Edifici							
	2010	Ante 1946	1946-60	1960-70	1970-80	1980-90	1990-00	2000-10
Svizzera	1'642'622	32.7	11.7	10.6	11.9	12.3	10.8	10.1
Ticino	102'366	36.2	19.8	11.1	9.2	10.3	6.4	7.0
	Abitazioni							
	2010	Ante 1946	1946-60	1960-70	1970-80	1980-90	1990-00	2000-10
Svizzera	4'079'060	26.9	12.5	15.0	14.1	11.5	10.3	9.7
Ticino	217'847	26.8	18.7	16.0	14.3	10.8	6.8	6.6

Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Tabella11. Edifici nel 2010 per epoca di costruzione e indici di invecchiamento nelle regioni funzionali

Regioni e spazi funzionali	prima del 1946	1946-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-2000	2001-10	Effettivo 2010	Indice Invecch.
BE centro	1'480	1'233	529	394	558	328	344	4'899	385
BE suburbano	807	783	552	481	638	496	462	4'199	170
BE periurbano	1'250	742	426	325	412	344	368	3'895	269
BE retroterra	183	59	22	37	21	6	6	332	2'420
Bellinzonese	3'720	2'817	1'529	1'237	1'629	1'174	1'180	13'325	273
LO centro	1'117	547	300	202	229	102	101	2'636	690
LO suburbano	1'793	1'833	934	691	809	398	462	6'912	426
LO periurbano	2'733	1'288	757	720	747	501	506	7'271	392
LO retroterra	1'836	1'083	677	461	498	275	247	5'068	569
LO montagna	4'236	1'265	303	240	184	133	107	6'453	2'445
Locarnese e Vallemaggia	11'715	6'016	2'971	2'314	2'467	1'409	1'423	28'340	621
LU centro	1'649	1'871	1'119	891	1'018	562	554	7'728	298
LU suburbano	2'682	1'792	1'421	1'165	1'655	743	882	10'456	257
LU periurbano	3'994	2'329	1'348	1'149	1'110	739	886	11'632	372
LU retroterra	2'687	878	424	369	356	226	269	5'253	661
Luganese	11'012	6'870	4'312	3'574	4'139	2'270	2'591	35'069	346
ME centro	1'360	754	378	340	373	244	229	3'721	410
ME suburbano	1'336	884	540	655	789	519	507	5'314	200
ME periurbano	634	408	265	205	167	145	144	1'962	368
ME retroterra	634	169	107	79	56	78	56	1'160	698
Mendrisiotto	3'964	2'215	1'290	1'279	1'385	986	936	12'157	305
TV retroterra	2'671	985	505	385	440	346	293	5'648	552
TV montagna	3'980	1'360	794	660	436	346	331	7'827	894
Tre Valli	6'651	2'345	1'299	1'045	876	692	624	13'475	715
Centro	5'606	4'405	2'326	1'827	2'178	1'236	1'228	18'984	379
Suburbano	6'618	5'292	3'447	2'992	3'891	2'156	2'313	26'881	257
Periurbano	8'611	4'767	2'796	2'399	2'436	1'729	1'904	24'760	357
Retroterra	8'011	3'174	1'735	1'331	1'371	931	871	17'461	608
Montagna	8'216	2'625	1'097	900	620	479	438	14'280	1'319
Ticino	37'062	20'263	11'401	9'449	10'496	6'531	6'754	102'366	419
Svizzera	536'582	377'995	365'399	369'190	397'518	379'189	257'980	2'683'853	212

Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

(Indice di invecchiamento: edifici/abitazioni anteriori al 1961 per 100 edifici/abitazioni posteriori al 1990).

Tabella 12. Edifici nel 2010 per epoca di costruzione in % Ticino nelle regioni funzionali

Regioni e spazi funzionali	prima del 1946	1946-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-2000	2001-10	Effettivo 2010
BE centro	4.0	6.1	4.6	4.2	5.3	5.0	5.1	4.8
BE suburbano	2.2	3.9	4.8	5.1	6.1	7.6	6.8	4.1
BE periurbano	3.4	3.7	3.7	3.4	3.9	5.3	5.4	3.8
BE retroterra	0.5	0.3	0.2	0.4	0.2	0.1	0.1	0.3
Bellinzonese	10.0	13.9	13.4	13.1	15.5	18.0	17.5	13.0
LO centro	3.0	2.7	2.6	2.1	2.2	1.6	1.5	2.6
LO suburbano	4.8	9.0	8.2	7.3	7.7	6.1	6.8	6.8
LO periurbano	7.4	6.4	6.6	7.6	7.1	7.7	7.5	7.1
LO retroterra	5.0	5.3	5.9	4.9	4.7	4.2	3.7	5.0
LO montagna	11.4	6.2	2.7	2.5	1.8	2.0	1.6	6.3
Locarnese e Vallemaggia	31.6	29.7	26.1	24.5	23.5	21.6	21.1	27.7
LU centro	4.4	9.2	9.8	9.4	9.7	8.6	8.2	7.5
LU suburbano	7.2	8.8	12.5	12.3	15.8	11.4	13.1	10.2
LU periurbano	10.8	11.5	11.8	12.2	10.6	11.3	13.1	11.4
LU retroterra	7.3	4.3	3.7	3.9	3.4	3.5	4.0	5.1
Luganese	29.7	33.9	37.8	37.8	39.4	34.8	38.4	34.3
ME centro	3.7	3.7	3.3	3.6	3.6	3.7	3.4	3.6
ME suburbano	3.6	4.4	4.7	6.9	7.5	7.9	7.5	5.2
ME periurbano	1.7	2.0	2.3	2.2	1.6	2.2	2.1	1.9
ME retroterra	1.7	0.8	0.9	0.8	0.5	1.2	0.8	1.1
Mendrisiotto	10.7	10.9	11.3	13.5	13.2	15.1	13.9	11.9
TV retroterra	7.2	4.9	4.4	4.1	4.2	5.3	4.3	5.5
TV montagna	10.7	6.7	7.0	7.0	4.2	5.3	4.9	7.6
Tre Valli	17.9	11.6	11.4	11.1	8.3	10.6	9.2	13.2
Centro	15.1	21.7	20.4	19.3	20.8	18.9	18.2	18.5
Suburbano	17.9	26.1	30.2	31.7	37.1	33.0	34.2	26.3
Periurbano	23.2	23.5	24.5	25.4	23.2	26.5	28.2	24.2
Retroterra	21.6	15.7	15.2	14.1	13.1	14.3	12.9	17.1
Montagna	22.2	13.0	9.6	9.5	5.9	7.3	6.5	13.9
Ticino	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Tabella 13. Abitazioni nel 2010 per epoca di costruzione e indici di invecchiamento nelle regioni funzionali

Regioni e spazi funzionali	prima del 1946	1946-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-2000	2001-10	Effettivo 2010	Indice Invecch.
BE centro	2'954	2'799	2'394	1'746	1'811	965	1'090	13'759	280
BE suburbano	1'025	1'117	1'183	1'125	984	1120	872	7'426	108
BE periurbano	1'441	1'010	646	597	629	579	567	5'469	214
BE retroterra	189	63	24	39	22	6	4	347	2'520
Bellinzonese	5'609	4'989	4'247	3'507	3'446	2'670	2'533	27'001	204
LO centro	3'719	2'472	2'468	1'684	1'419	644	870	13'276	409
LO suburbano	3'551	3'435	3'369	3'089	2'145	1289	1'568	18'446	245
LO periurbano	3'209	1'713	1'159	1'231	1'055	793	766	9'926	316
LO retroterra	2'699	1'660	1'242	1'011	1'076	651	512	8'851	375
LO montagna	4'674	1'525	382	315	242	189	123	7'450	1'987
Locarnese e Vallemaggia	17'852	10'805	8'620	7'330	5'937	3'566	3'839	57'949	387
LU centro	4'943	8'457	9'067	7'743	4'575	2'454	2'138	39'377	292
LU suburbano	4'754	3'037	3'117	3'140	3'415	1'421	1'789	20'673	243
LU periurbano	5'789	3'550	2'462	2'653	1'931	1'213	1'344	18'942	365
LU retroterra	3'432	1'155	599	474	463	320	426	6'869	615
Luganese	18'918	16'199	15'245	14'010	10'384	5'408	5'697	85'861	316
ME centro	2'942	2'382	2'216	1'900	688	669	537	11'334	441
ME suburbano	2'386	1'875	1'710	2'059	1'367	1'078	850	11'325	221
ME periurbano	896	628	416	397	264	182	185	2'968	415
ME retroterra	840	215	142	118	63	90	44	1'512	787
Mendrisiotto	7'064	5'100	4'484	4'474	2'382	2'019	1'616	27'139	335
TV retroterra	3'545	1'653	1'147	917	711	583	372	8'928	544
TV montagna	5'481	1'956	1'136	1'018	592	480	306	10'969	946
Tre Valli	9'026	3'609	2'283	1'935	1'303	1'063	678	19'897	726
Centro	14'558	16'110	16'145	13'073	8'493	4'732	4'635	77'746	327
Suburbano	11'716	9'464	9'379	9'413	7'911	4'908	5'079	57'870	212
Periurbano	11'335	6'901	4'683	4'878	3'879	2'767	2'862	37'305	324
Retroterra	10'705	4'746	3'154	2'559	2'335	1'650	1'358	26'507	514
Montagna	10'155	3'481	1'518	1'333	834	669	429	18'419	1'242
Ticino	58'469	40'702	34'879	31'256	23'452	14'726	14'363	217'847	341
Svizzera	1'096'269	511'463	611'742	574'623	467'654	420'171	397'138	4'079'060	197

Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

(Indice di invecchiamento: edifici/abitazioni anteriori al 1961 per 100 edifici/abitazioni posteriori al 1990).

Tabella 14. Abitazioni nel 2010 per epoca di costruzione in % Ticino nelle regioni funzionali

Regioni e spazi funzionali	prima del 1946	1946-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-2000	2001-10	Effettivo 2010
BE centro	5.1	6.9	6.9	5.6	7.7	6.6	7.6	6.3
BE suburbano	1.8	2.7	3.4	3.6	4.2	7.6	6.1	3.4
BE periurbano	2.5	2.5	1.9	1.9	2.7	3.9	3.9	2.5
BE retroterra	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.2
Bellinzonese	9.6	12.3	12.2	11.2	14.7	18.1	17.6	12.4
LO centro	6.4	6.1	7.1	5.4	6.1	4.4	6.1	6.1
LO suburbano	6.1	8.4	9.7	9.9	9.1	8.8	10.9	8.5
LO periurbano	5.5	4.2	3.3	3.9	4.5	5.4	5.3	4.6
LO retroterra	4.6	4.1	3.6	3.2	4.6	4.4	3.6	4.1
LO montagna	8.0	3.7	1.1	1.0	1.0	1.3	0.9	3.4
Locarnese e Vallemaggia	30.5	26.5	24.7	23.5	25.3	24.2	26.7	26.6
LU centro	8.5	20.8	26.0	24.8	19.5	16.7	14.9	18.1
LU suburbano	8.1	7.5	8.9	10.0	14.6	9.6	12.5	9.5
LU periurbano	9.9	8.7	7.1	8.5	8.2	8.2	9.4	8.7
LU retroterra	5.9	2.8	1.7	1.5	2.0	2.2	3.0	3.2
Luganese	32.4	39.8	43.7	44.8	44.3	36.7	39.7	39.4
ME centro	5.0	5.9	6.4	6.1	2.9	4.5	3.7	5.2
ME suburbano	4.1	4.6	4.9	6.6	5.8	7.3	5.9	5.2
ME periurbano	1.5	1.5	1.2	1.3	1.1	1.2	1.3	1.4
ME retroterra	1.4	0.5	0.4	0.4	0.3	0.6	0.3	0.7
Mendrisiotto	12.1	12.5	12.9	14.3	10.2	13.7	11.3	12.5
TV retroterra	6.1	4.1	3.3	2.9	3.0	4.0	2.6	4.1
TV montagna	9.4	4.8	3.3	3.3	2.5	3.3	2.1	5.0
Tre Valli	15.4	8.9	6.5	6.2	5.6	7.2	4.7	9.1
Centro	24.9	39.6	46.3	41.8	36.2	32.1	32.3	35.7
Suburbano	20.0	23.3	26.9	30.1	33.7	33.3	35.4	26.6
Periurbano	19.4	17.0	13.4	15.6	16.5	18.8	19.9	17.1
Retroterra	18.3	11.7	9.0	8.2	10.0	11.2	9.5	12.2
Montagna	17.4	8.6	4.4	4.3	3.6	4.5	3.0	8.5
Ticino	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Tabella 15. Abitazioni totali 2010 e percentuale di unifamiliari

Regioni e spazi funzionali	Unifamiliari in assoluto							Abitazioni tot	Unifam. Ass.	In %.
	prima del 1946	1946-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-2000	2001-10	2010	2010	2010
BE centro	833	663	244	200	361	216	251	13'759	2'768	20.12
BE suburbano	681	563	343	287	486	368	310	7'426	3'038	40.91
BE periurbano	1'113	588	281	208	319	260	323	5'469	3'092	56.54
BE retroterra	173	57	20	35	20	6	4	347	315	90.78
Bellinzonese	2'800	1'871	888	730	1'186	850	888	27'001	9'213	34.12
LO centro	495	200	109	73	115	51	69	13'276	1'112	8.38
LO suburbano	1'165	1'147	469	326	542	263	264	18'446	4'176	22.64
LO periurbano	2'348	978	504	466	601	383	434	9'926	5'714	57.57
LO retroterra	1'311	706	374	287	308	167	146	8'851	3'299	37.27
LO montagna	3'815	1'031	236	186	150	104	78	7'450	5'600	75.17
Locarnese e Vallemaggia	9'134	4'062	1'692	1'338	1'716	968	991	57'949	19'901	34.34
LU centro	668	639	355	304	593	360	431	39'377	3'350	8.51
LU suburbano	1'792	1'134	781	651	1'228	582	800	20'673	6'968	33.71
LU periurbano	2'977	1'582	873	742	859	593	829	18'942	8'455	44.64
LU retroterra	2'178	669	283	288	290	179	272	6'869	4'159	60.55
Luganese	7'615	4'024	2'292	1'985	2'970	1'714	2'332	85'861	22'932	26.71
ME centro	741	355	143	162	298	171	222	11'334	2'092	18.46
ME suburbano	794	455	252	375	624	424	512	11'325	3'436	30.34
ME periurbano	456	264	169	134	127	122	117	2'968	1'389	46.80
ME retroterra	487	127	77	55	49	67	34	1'512	896	59.26
Mendrisiotto	2'478	1'201	641	726	1'098	784	885	27'139	7'813	28.79
TV retroterra	2'147	629	287	218	339	340	280	8'928	4'240	47.49
TV montagna	2'998	951	571	453	323	205	211	10'969	5'712	52.07
Tre Valli	5'145	1'580	858	671	662	545	491	19'897	9'952	50.02
Centro	2'737	1'857	851	739	1367	798	973	77'746	9'322	11.99
Suburbano	4'432	3'299	1'845	1'639	2'880	1'637	1'886	57'870	17'618	30.44
Periurbano	6'894	3'412	1'827	1'550	1'906	1'358	1'703	37'305	18'650	49.99
Retroterra	6'296	2'188	1'041	883	1'006	759	736	26'507	12'909	48.70
Montagna	6'813	1'982	807	639	473	309	289	18'419	11'312	61.41
Ticino	27'172	12'738	6'371	5'450	7'632	4'861	5'587	217'847	69'811	32.05

Fonte: Statistica della costruzione, USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Tabella 16. Abitazioni secondo la tipologia del costruito durante vari periodi in % sul totale abitazioni a inizio periodo

	Abitazioni unifamiliari				Abitazioni in edifici plurifamiliari				Totale abitazioni			
	1980-90	1990-00	2000-10	2006-10	1980-90	1990-00	2000-10	2006-10	1980-90	1990-00	2000-10	2006-10
BE centro	3.65	1.85	1.98	0.88	11.17	4.19	5.92	4.53	18.31	8.25	8.60	5.70
BE suburbano	10.92	6.77	4.73	2.17	9.93	11.85	7.61	4.65	22.11	20.61	13.30	7.56
BE periurbano	8.64	6.01	6.59	3.05	6.96	6.96	4.81	2.91	17.03	13.39	11.57	6.09
BE retroterra	6.35	1.78	1.17	0.58	0.63	0.00	0.00	0.00	6.98	1.78	1.17	0.58
Bellinzonese	6.46	3.90	3.63	1.67	9.84	6.58	6.07	4.17	18.78	12.25	10.35	6.22
LO centro	1.11	0.43	0.56	0.25	7.59	4.05	5.39	3.10	13.72	5.48	7.01	3.66
LO suburbano	4.03	1.69	1.56	0.52	10.74	5.89	6.96	4.39	15.96	8.27	9.29	5.26
LO periurbano	8.22	4.58	4.74	2.43	5.79	4.14	3.11	1.42	14.43	9.48	8.36	4.18
LO retroterra	4.66	2.17	1.75	1.03	11.34	5.07	4.14	2.66	16.27	8.47	6.14	3.79
LO montagna	2.18	1.46	1.06	0.51	1.10	1.05	0.31	0.14	3.51	2.65	1.68	0.69
Locarnese e VM	3.85	1.92	1.83	0.86	7.80	4.36	4.61	2.76	13.31	7.06	7.09	3.88
LU centro	1.96	1.03	1.16	0.53	10.38	4.17	4.34	2.90	15.14	7.05	5.74	3.56
LU suburbano	8.74	3.33	4.24	1.96	13.49	3.83	4.57	3.25	24.31	8.14	9.47	5.55
LU periurbano	5.94	3.62	4.71	1.98	6.60	3.33	2.78	1.90	13.36	7.40	7.64	3.95
LU retroterra	5.12	2.92	4.22	2.16	2.69	1.91	2.14	1.42	8.18	5.23	6.61	3.75
Luganese	4.61	2.29	2.91	1.32	9.53	3.72	3.88	2.64	16.13	7.23	7.11	4.14
ME centro	3.16	1.69	2.06	1.11	2.99	4.17	2.92	2.04	7.29	6.61	4.97	3.15
ME suburbano	7.77	4.51	4.89	2.36	8.16	6.92	3.03	1.71	17.02	11.47	8.11	4.22
ME periurbano	5.43	4.69	4.20	1.81	3.47	1.81	2.30	1.39	11.30	7.00	6.65	3.23
ME retroterra	3.73	4.86	2.32	1.42	1.06	1.60	0.68	0.54	4.79	6.53	3.00	1.96
Mendrisiotto	5.20	3.34	3.47	1.72	4.89	4.85	2.77	1.75	11.28	8.59	6.33	3.54
TV retroterra	4.67	3.41	3.27	1.56	4.21	3.34	0.79	0.54	9.79	7.31	4.35	2.28
TV montagna	3.37	2.58	1.98	0.90	2.58	1.78	0.75	0.18	6.17	4.71	2.87	1.17
Tre Valli	3.93	2.95	2.55	1.20	3.28	2.46	0.77	0.34	7.73	5.85	3.53	1.67
Centro	2.28	1.17	1.33	0.63	8.86	4.15	4.58	3.09	14.18	6.92	6.34	3.89
Suburbano	7.21	3.42	3.57	1.61	11.10	6.02	5.41	3.49	19.79	10.25	9.62	5.45
Periurbano	6.86	4.29	4.94	2.24	6.17	3.91	3.12	1.88	13.95	8.74	8.31	4.26
Retroterra	4.75	2.94	2.93	1.52	5.78	3.38	2.23	1.46	11.03	7.02	5.40	3.12
Montagna	2.87	2.12	1.61	0.75	1.96	1.48	0.57	0.16	5.06	3.86	2.38	0.98
Ticino	4.62	2.57	2.75	1.28	7.87	4.24	3.90	2.53	14.19	7.80	7.06	4.01
In assoluto	7'632	4'851	5'587	2'680	13'005	8'010	7'944	5303	23'452	14'726	14'363	8'406
	Valori sopra la media cantonale					Regioni funzionali con valori particolarmente elevati (tra i primi 5)						

Tabella 17. Aumento totale degli edifici abitativi totali e delle abitazioni, 2001-2010

Regioni e spazi funzionali	Edifici abitativi				Abitazioni					
	Totale		Aumento totale - in assoluto		Totale		Aumento netto - in assoluto		Aumento netto – per 1'000 abitanti, media annua	
	2001*	2010	01-05	06-10	2001	2010	01- 05	06- 10	01- 05	06-10
BE centro	4'516	4'899	185	198	12'431	13'759	505	823	4.08	6.36
BE suburbano	3'760	4'199	209	230	6'391	7'426	437	598	6.25	7.93
BE periurbano	3'495	3'895	191	209	4'756	5'469	347	366	7.90	7.54
BE retroterra	329	332	2	1	338	347	7	2	7.07	1.90
Bellinzonese	12'100	13'325	587	638	23'916	27'001	1'296	1'789	5.43	7.03
LO centro	2'488	2'636	70	78	12'107	13'276	483	686	5.55	7.55
LO suburbano	6'421	6'912	283	208	16'309	18'446	1'026	1'111	8.78	9.13
LO periurbano	6'746	7'271	255	270	8'766	9'926	587	573	8.71	7.96
LO retroterra	4'810	5'068	112	146	8'155	8'851	300	396	9.13	11.66
LO montagna	6'374	6'453	42	37	7'055	7'450	246	149	10.02	6.10
Locarnese e Vallemaggia	26'839	28'340	762	739	52'392	57'949	2'642	2'915	8.04	8.50
LU centro	7'150	7'728	255	323	36'505	39'377	976	1'896	3.19	5.77
LU suburbano	9'431	10'456	504	521	18'442	20'673	937	1'294	5.06	6.49
LU periurbano	10'718	11'632	498	416	17'259	18'942	851	832	6.11	5.64
LU retroterra	4'960	5'253	132	161	6'210	6'869	310	349	6.82	6.98
Luganese	32'259	35'069	1'389	1'421	78'416	85'861	3'074	4'371	4.55	6.02
ME centro	3'446	3'721	129	146	10'568	11'334	354	412	3.73	4.21
ME suburbano	4'674	5'314	319	321	10'198	11'325	546	581	4.99	5.09
ME periurbano	1'813	1'962	81	68	2'686	2'968	177	137	5.90	5.39
ME retroterra	1'124	1'160	14	22	1'404	1'512	20	56	4.63	4.91
Mendrisiotto	11'057	12'157	543	557	24'856	27'139	1'097	1'186	4.57	4.77
TV retroterra	5'325	5'648	165	158	8'256	8'928	376	296	4.93	3.86
TV montagna	7'599	7'827	117	111	10'388	10'969	315	266	6.09	5.17
Tre Valli	12'924	13'475	282	269	18'644	19'897	691	562	5.40	4.39
Centro	17'600	18'984	639	745	71'611	77'746	2'318	3'817	3.79	5.91
Suburbano	24'286	26'881	1'315	1'280	51'340	57'870	2'946	3'584	6.12	7.02
Periurbano	22'772	24'760	1'025	963	33'467	37'305	1'962	1'908	7.02	6.50
Retroterra	16'548	17'461	425	488	24'363	26'507	1'013	1'099	6.26	6.35
Montagna	13'973	14'280	159	148	17'443	18'419	561	415	7.36	5.47
Ticino	95'179	102'366	3'563	3'624	198'224	217'847	8'800	10'823	5.46	6.37
Svizzera	1'484'449	1'642'622	78'350	79'823	3'698'774	4'079'060	170'409	209'877	4.61	5.44

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

* Dato ricostruito a partire dal 2010.

Le correlazioni tra l'incremento della popolazione e quella delle abitazioni

Incrociando i dati dell'evoluzione della costruzione di abitazioni con quelli della popolazione residente per i Comuni di oltre 500 abitanti (111 casi nel 2000 e 114 casi nel 2010) in termini di variazione percentuale, osserviamo che tra il 1990 e il 2000 la correlazione era relativamente significativa ($R^2 = 0.541$), nel periodo 2001-2005 essa non lo era più ($R^2 = 0.154$) mentre tra il 2006 e il 2010 il legame statistico aumentava nuovamente in modo marcato ($R^2 = 0.700$). Ciò significa che tra il 2001 e il 2005 vi fu una attività edilizia in alcune aree superiore e in altre inferiore a quella del "fabbisogno" della popolazione. Ciò può significare che tra il 2001 e il 2005 vi fu una attività edilizia in alcune aree superiore e in altre inferiore a quella del "fabbisogno" della popolazione. L'incremento della costruzione di abitazioni è dovuto verosimilmente a diversi fattori: la buona congiuntura nazionale e internazionale e quindi una maggiore possibilità per le famiglie di acquisire un alloggio, in un contesto di abbassamento dei tassi ipotecari – soprattutto dopo il 2004 – a cui si aggiungono le abitazioni realizzate per il mercato turistico nelle aree più attrattive, come le rive dei laghi e in parte nelle valli superiori (ristrutturazione di "rustici"). Per contro, nel periodo successivo (2006-2010) a fronte di un incremento più importante della popolazione residente pure l'evoluzione delle abitazioni sembra accelerare (solo nelle Tre Valli la costruzione non aumenta), anche se per motivi diversi (situazione dei tassi ipotecari ancora più favorevole e investimento nel mattone come bene rifugio, in particolare dopo la crisi dei mercati finanziari del 2007-08). Si può quindi ritenere che l'incremento delle nuove abitazioni non sia principalmente legato a quello dei nuovi arrivi dall'estero, ma che, almeno nelle aree più attrattive, sia dovuto a movimenti di capitali nella costruzione per diverse ragioni, come le incertezze dei mercati internazionali, l'incremento del valore del Franco svizzero e la tenuta dell'economia elvetica rispetto alla zona Euro. Partendo da queste premesse, possiamo interpretare i grafici successivi. Essi incrociano l'evoluzione delle abitazioni (asse x) con l'incremento della popolazione (asse y) per le regioni funzionali del Cantone (figure 9, 10 e 11). Va osservato che essendo le regioni funzionali aree nettamente più omogenee dei singoli comuni la correlazione tra la costruzione di abitazioni e l'incremento della popolazione risulta molto forte e significativa in tutti i periodi; anche per questa ragione sono stati considerati dati in valori assoluti. I grafici possono essere interpretati come nello schema seguente:

Schema correlazione tra variazione della popolazione e variazione delle abitazioni

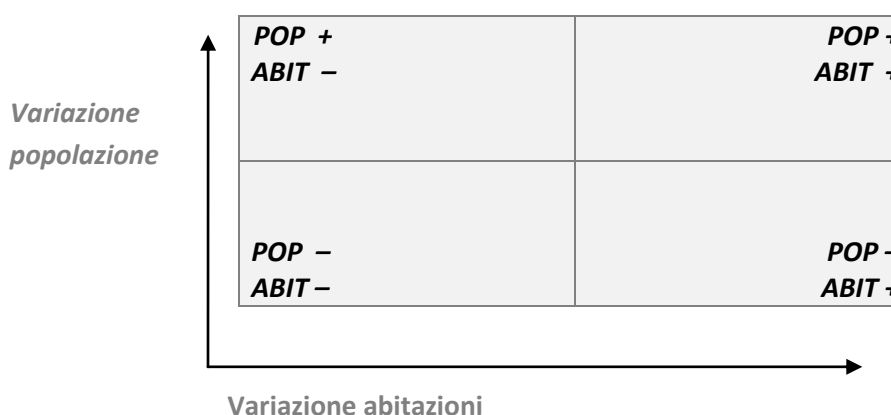
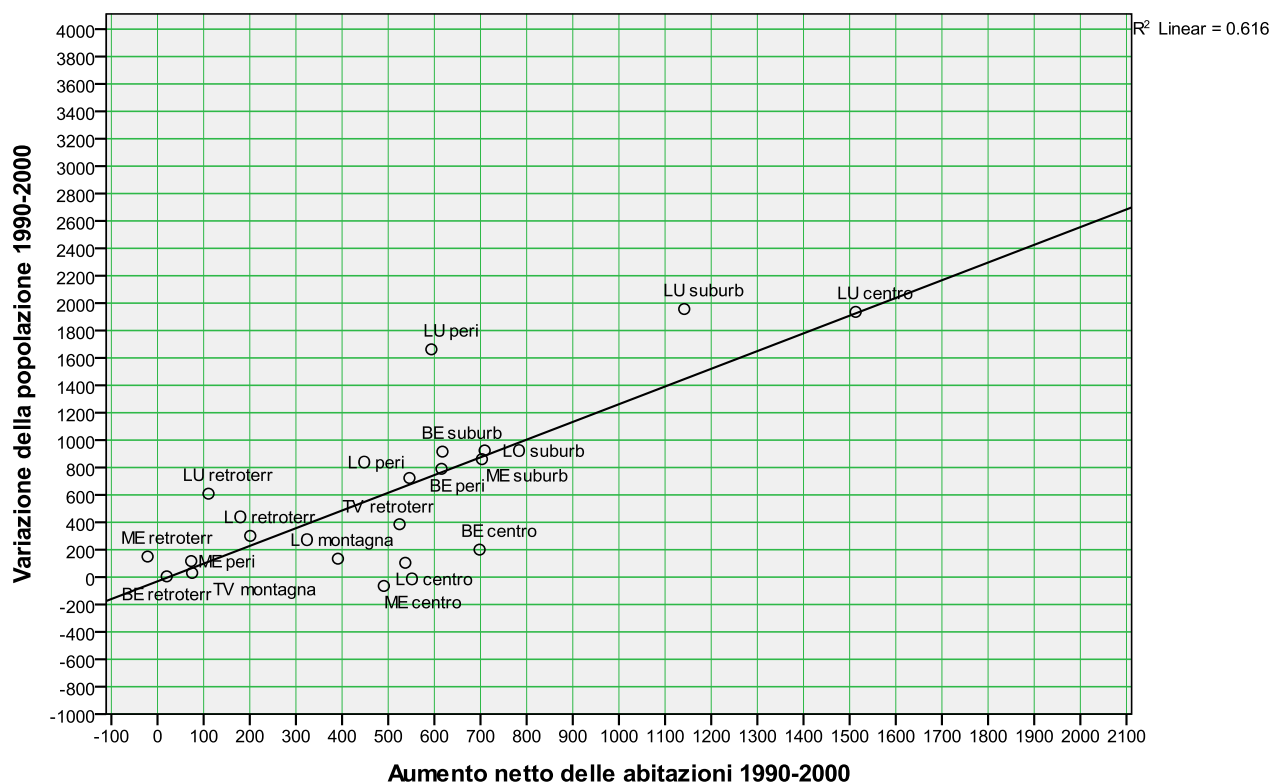
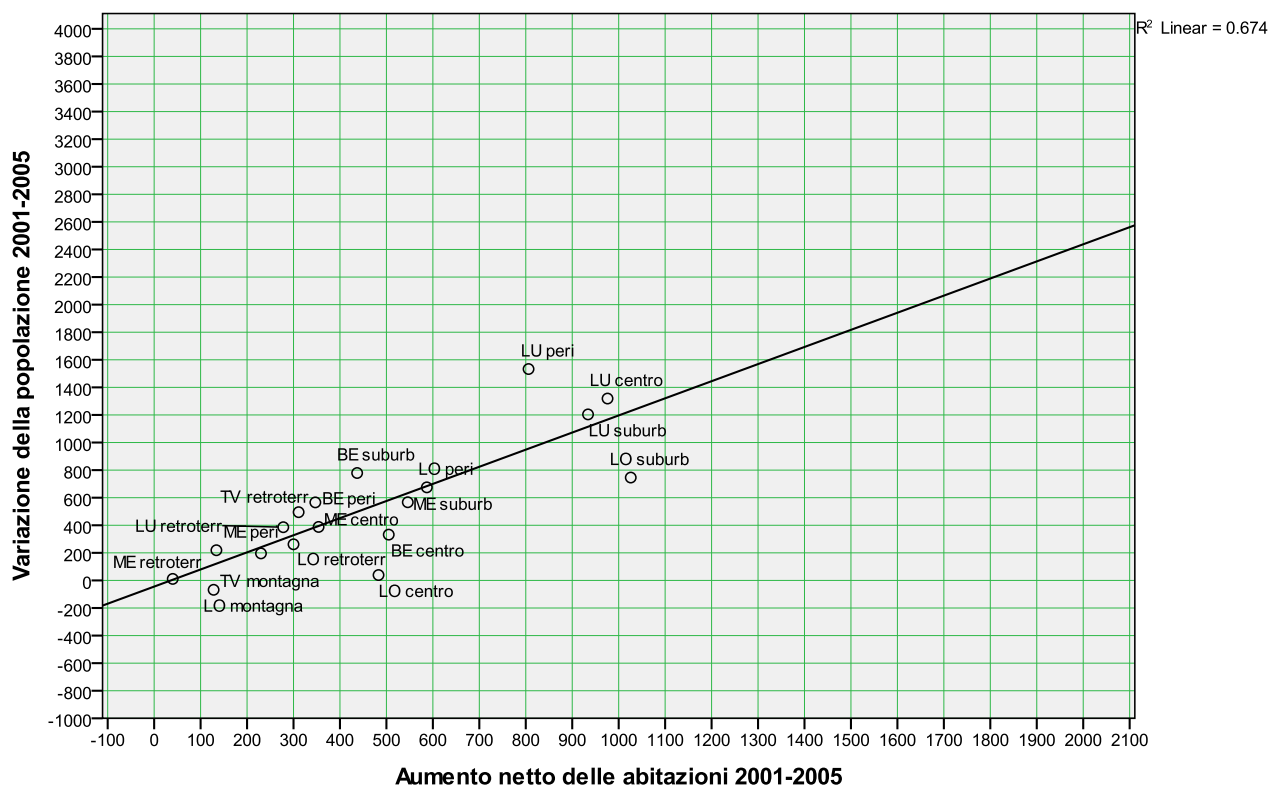


Figura 9. Variazione delle abitazioni e della popolazione residente negli spazi funzionali 1990-2000 (medie quinquennali)



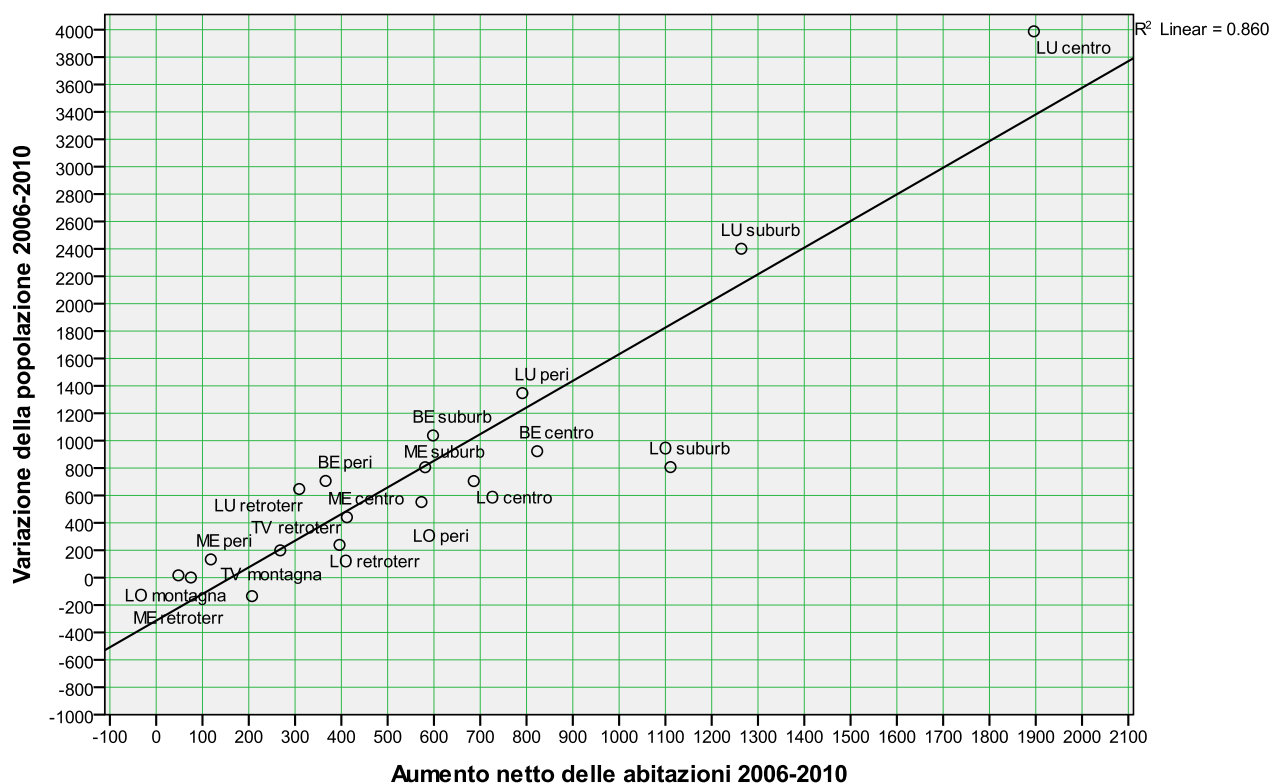
Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Figura 10. Variazione delle abitazioni e della popolazione residente negli spazi funzionali 2001-2005



Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Figura 11. Variazione delle abitazioni e della popolazione residente negli spazi funzionali 2006-2010



Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

- Nel periodo 1990-2000 le aree dove la costruzione era sensibilmente più forte dell'incremento della popolazione erano in particolare le aree centrali di Bellinzona, Locarno e Mendrisio (mentre in quella di Lugano i valori apparivano fortemente legati); per contro nell'agglomerato di Lugano (suburbano e periurbano) la crescita della popolazione appariva più forte di quella delle abitazioni.
- Nel periodo 2001-2005, i settori dove si è costruito di più ma con un aumento inferiore della popolazione si situavano ancora nell'area urbana di Locarno: Il Centro (che conobbe una stagnazione demografica ma un aumento di quasi 500 abitazioni), mentre nel Suburbano e in parte nel Retroterra (specialmente nel Gambarogno) la popolazione cresceva ma in misura nettamente inferiore a quella della costruzione; come nel periodo anteriore a questa tipologia si avvicinava l'area centrale del Bellinzonese. Per contro, nelle aree suburbane del Bellinzonese e nel Periurbano del Luganese, la popolazione aumentava più velocemente delle abitazioni; negli altri casi l'andamento delle due variabili era fortemente correlato.
- Nel periodo 2006-2010, rispetto ai precedenti, si osserva un incremento di entrambi i valori. La costruzione di abitazioni aumentava significativamente nell'Area centrale di Lugano e in parte nel suburbano, settori dove però la popolazione cresceva in modo ancora più netto. Nel Locarnese, nel Suburbano e in maniera meno accentuata nel Periurbano, la costruzione manteneva i ritmi precedenti ma l'incremento della popolazione era meno forte; lo stesso vale anche per l'Area centrale, anche se in misura meno accentuata. Anche in questo periodo l'area centrale del Bellinzonese manteneva una tipologia simile a quella delle aree urbane locarnesi, mentre nei restanti casi le variabili apparivano direttamente legate.

Gli investimenti per l'abitazione e le transazioni immobiliari

Tabella 18. Investimento medio (in migliaia di CHF) e procapite (CHF per abitante) nella costruzione di abitazioni, 2003-2005 e 2006-2010 e variazioni per regioni e spazi funzionali

Regioni e spazi funzionali	Investimento medio 2003-2005 x 1000 CHF	Per abitante In CHF	Investimento medio 2006-2010 x 1000 CHF	Per abitante In CHF	Var. in %	Var. per abitante %
BE centro	70'427	2'858	68'806	2'706	-2.3	-5.3
BE suburbano	41'250	2'980	54'253	3'738	31.5	25.5
BE periurbano	34'738	3'692	34'450	3'682	-0.8	-0.3
BE retroterra	823	4'345	340	1'672	-58.7	-61.5
Bellinzonese	147'238	3'062	157'848	3'189	7.2	4.1
LO centro	60'703	3'499	62'015	3'473	2.2	-0.7
LO suburbano	40'006	3'434	126'552	5'284	216.3	53.9
LO periurbano	64'478	4'086	60'516	4'279	-6.1	4.7
LO retroterra	79'142	5'030	45'959	6'872	-41.9	36.6
LO montagna	9'455	2'318	13'001	2'669	37.5	15.1
Locarnese e Vallemaggia	253'784	3'929	308'043	4'563	21.4	16.1
LU centro	134'140	2'306	237'583	3'726	77.1	61.6
LU suburbano	127'668	3'093	161'048	4'163	26.1	34.6
LU periurbano	93'785	3'664	110'165	3'820	17.5	4.3
LU retroterra	27'280	3'043	33'514	3'490	22.9	14.7
Luganese	382'874	2'857	542'309	3'849	41.6	34.7
ME centro	29'188	2'026	47'343	2'447	62.2	20.8
ME suburbano	58'117	2'284	59'703	2'663	2.7	16.6
ME periurbano	24'627	3'699	15'533	3'089	-36.9	-16.5
ME retroterra	1'740	1'369	5'894	2'613	238.7	90.8
Mendrisiotto	113'672	2'379	128'474	2'619	13.0	10.1
TV retroterra	24'996	1'654	31'720	2'092	26.9	26.4
TV montagna	21'422	2'082	21'711	2'098	1.4	0.8
Tre Valli	46'418	1'828	53'431	2'094	15.1	14.6
Centro	294'458	2'570	415'746	3'290	41.2	28.0
Suburbano	267'042	2'888	401'556	4'033	50.4	39.6
Periurbano	217'628	3'789	220'664	3'847	1.4	1.5
Retroterra	133'982	3'247	117'427	3'462	-12.4	6.6
Montagna	30'877	2'149	34'712	2'281	12.4	6.1
Ticino	943'986	2'951	1'190'105	3'580	26.1	21.3

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI.

Tabella 19. Valore e valore unitario (in migliaia di CHF) delle transazioni immobiliari in Ticino, in medie annue 1995-2000, 2001-05 e 2006-10 per regioni e spazi funzionali

	Medie annue							
	1995-2000		2001-2005		2006-2010		2011-12 (*)	
	Valore	costo unitario	Valore	costo unitario	Valore	costo unitario	Valore	costo unitario
BE centro	94'545	631	110'921	630	147'045	756	184'675	865
BE suburb	54'850	409	59'232	400	83'716	451	103'686	608
BE peri	30'091	241	37'710	269	40'984	315	56'076	376
BE retroterr	1'064	108	1'164	124	1'005	97	1'060	141
Bellinzonese	180'550	431	209'028	441	272'750	524	345'497	639
LO centro	116'455	686	152'316	594	214'002	742	233'065	774
LO suburb	227'842	558	284'599	599	437'725	804	546'350	971
LO peri	81'525	287	100'693	335	128'635	420	186'944	561
LO retroterr	93'346	348	119'029	428	154'140	481	142'021	527
LO montagna	19'695	84	20'747	109	27'530	136	31'462	161
Locarnese+VM	538'862	394	677'385	451	962'031	579	1'139'842	686
LU centro	476'659	802	623'557	846	930'445	1'025	960'450	1'226
LU suburb	252'161	550	305'654	606	441'262	795	516'531	894
LU peri	184'237	367	227'907	415	334'957	574	332'071	620
LU retroterr	34'546	179	39'985	216	49'530	234	69'344	339
Luganese	947'603	542	1'197'103	606	1'756'195	778	1'878'396	894
ME centro	85'040	558	118'224	557	176'114	818	143'730	775
ME suburb	105'702	464	115'919	423	161'694	605	134'356	598
ME peri	21'431	303	27'023	351	37'264	468	38'545	617
ME retroterr	6'680	157	7'856	199	9'542	274	3'585	341
Mendrisiotto	218'854	443	269'022	446	384'615	644	320'216	663
TV retroterr	40'530	185	42'938	184	48'419	226	58'309	265
TV montagna	32'254	120	30'800	130	42'082	166	39'495	150
Tre Valli	72'784	149	73'739	157	90'501	194	97'804	202
Centro	772'699	725	1'005'018	727	1'467'606	914	1'521'921	1'026
Suburbano	640'556	521	765'406	546	1'124'398	724	1'300'924	847
Periurbano	317'284	323	393'333	368	541'840	493	613'635	568
Retroterra	176'167	240	210'973	283	262'635	332	274'318	385
Montagna	51'949	103	51'547	121	69'612	153	70'956	155
Comp. periurb.	771'224	378	921'980	416	1'287'585	547	1'441'138	635
Ticino	1'958'654	434	2'426'276	483	3'466'091	630	3'781'755	718

Fonte: USTAT, Bellinzona, Statistica delle transazioni immobiliari. Elaborazione: OST-TI (*) Dati provvisori