

di Simonetta Caratti

Abbiamo fotografato il boom edilizio nel Bellinzonese per capire quanto si costruisce, dove e chi ci va ad abitare. Risultato: più abitazioni nuove che residenti in arrivo. Il trend: da Lugano alla capitale. I prezzi dei condomini lievitano e gli esperti sottolineano il rischio di avere più offerta che domanda.

L'edilizia tira ma occhio al flop

Diversi quartieri di Bellinzona stanno cambiando volto. Le gru spuntano ovunque, nuovi palazzi sono in costruzione, dalla centrale via Stefano Francini al quartiere (più a sud) in zona cimiteo, fino su (più a nord) alla Geretta e via San Gottardo. L'edilizia tira in vari comuni del Bellinzonese. Ma gli analisti frenano l'entusiasmo e parlano di un mercato immobiliare 'surriscaldato'. Se si continua a questo ritmo, dicono, c'è il rischio di fare flop e trovarsi tanti bei palazzi in città, ma vuoti. Il perché è presto detto: ad essere più gettonati sono gli appartamenti in condominio, i loro prezzi (già oltre la media nazionale) stanno lievitando. Se si continua a costruire a questo ritmo, si rischia di non avere sufficiente domanda, perché la struttura dei contribuenti del Bellinzonese è inferiore a quella ticinese. E non sembra cambiare. Abbiamo allora cercato di fotografare il boom edilizio per capire quanto si sta costruendo, dove e chi occuperà tutti questi palazzi che vengon su come funghi.

Per Bellinzona e Giubiasco, le cifre fornite dalle rispettive Cancellerie, indicano lo stesso trend: i nuovi residenti non sembrano tenere il passo con le nuove abitazioni. Non è un dato rassicurante pensando al rischio di avere in città palazzi vuoti. Un rischio che per ora sembra scongiurato (i tassi di sfritto sono ancora contenuti), ma lo si scorge all'orizzonte, secondo l'analista del Credito Svizzero Sara Carnazzi, che ha studiato l'esplosione del mercato immobiliare nel Bellinzonese, che attira sempre più famiglie da Lugano e Locarno. Da quelle zone dove i prezzi sono spesso proibitivi. Fanno le valigie per il Bellinzonese ma continuano a lavorare altrove. Quindi si pone un altro problema: il traffico aumenta, le strade restano le stesse. E la politica deve trovare soluzioni.

Dando uno sguardo alle cifre, vediamo al primo posto per numero di autorizzazioni a costruire rilasciate Giubiasco, seguito da Cadenazzo e Bellinzona.



Nuovo stabile in via Ghiringhelli a Bellinzona dove il fermento edilizio è alle stelle e attira famiglie da tutto il cantone. Più case, più pendolari, più traffico

LA CLASSIFICA AUTORIZZAZIONI A COSTRUIRE
► Giubiasco 110
► Cadenazzo 93
► Bellinzona 90
► Arbedo-Castione 72
► Camorino 46
► Sant'Antonio 10
► Sementina 4
► Pianezzo 1
► Gorduno, Gudo, Lumino, Monte Carasso, Sant'Antonino 0

FORTE, CREDIT SUISSE, MARZO 2013
AUTORIZZAZIONI NEGLI ULTIMI 12 MESI, SECONDO UNITÀ DI APPARTAMENTO.

PER IL GRAFICO, FONTE, CS, ECONOMIC RESEARCH 2013

IL MUNICIPALE DI BELLINZONA

Più case, più pendolari, più traffico: 'Raddoppieremo i bus'

A Bellinzona i palazzi vengon su come funghi, per vederlo basta farsi un giro tra via Stefano Francini, via Zorzi, le zone Geretta, cimiteo, Semine... quartieri che stanno cambiando volto. Negli ultimi due anni, il Dicastero territorio e mobilità del Comune ha rilasciato l'abitabilità a 272 nuovi appartamenti. Ma i residenti non sembrano crescere allo stesso ritmo: più 213 nello stesso periodo. Gli analisti segnalano che, se la tendenza continua così, c'è il rischio di avere in città tanti bei palazzi, ma vuoti. «Siamo tornati a crescere, c'è un trend

positivo: con la sua qualità di vita, il Bellinzonese è sempre più attrattivo per abitarci, soprattutto per le famiglie, e aumenterà ancora quando entreranno in funzione le gallerie di base del San Gottardo e del Ceneri, che ridurranno i tempi di percorrenza», spiega **Simone Gianini**. Il municipale, responsabile del Dicastero territorio e mobilità, evidenzia tra le cause del boom edilizio, l'effetto AlpTransit e i prezzi immobiliari più contenuti che altrove. C'è chi continua a lavorare a Lugano, ma compra casa a Bellinzona e dintorni.

Un pendolarismo che, alla lunga, rischia di paralizzare il traffico: «Il problema si pone. Stiamo lavorando al potenziamento dei trasporti pubblici, sia per raddoppiare l'offerta dei bus nell'area urbana entro il 2014, sia per ampliare l'offerta Tilo». Oggi, la regione spende 3,5 milioni l'anno per le linee di bus urbane. Dal 2015 raddoppieranno chilometri e spesa: c'è l'ok del governo, che coprirà metà dei costi, ora si attende quello del parlamento. Traffico a parte, i bellinzonesi sembrano aver cambiato i gusti: «Un tempo

piacevano di più le casette con giardini, belle ma impegnative. Ora è molto richiesto l'appartamento in condominio in centro città. E lo standing delle nuove costruzioni sembra piuttosto alto, i prezzi sono in ascesa. Anche se per ora il gettito fiscale delle persone fisiche è ancora stagnante».

Una grossa sfida attende Bellinzona, riuscire a mantenere una qualità di vita che attira famiglie senza farsi stritolare dalla speculazione immobiliare. A Visp dopo l'arrivo di AlpTransit, il valore degli immobili è cresciuto del 30%.

PIÙ APPARTAMENTI NUOVI CHE RESIDENTI IN ARRIVO

► Nuovi appartamenti nel 2012 a Bellinzona. Mentre i residenti erano 18'143, ossia 135 in più del 2011. Il ritmo di crescita degli appartamenti è più alto di quello dei residenti

156

► Nuovi appartamenti nel 2013 a Bellinzona fino a settembre. Nello stesso periodo, i nuovi residenti sono 18'221 (+78 rispetto al 2012). Il trend si ripete: più abitazioni nuove che residenti in arrivo

116

► Abitazioni vuote nella regione del Bellinzonese al 1° giugno 2012, secondo i dati più aggiornati raccolti dall'Ufficio statistica cantonale

154

► Nuove unità abitative attualmente in costruzione a Giubiasco

173

► Nuovi arrivi pianificati a Giubiasco fino al 2015. Sono due per unità abitativa. Pochini

348

di Simonetta Caratti

L'ANALISTA SUL BELLINZONENSE

Mercato surriscaldato 'Consigliamo prudenza'

Il mercato immobiliare nel Bellinzonese è in una fase delicata, 'surriscaldato' dicono gli analisti, se il trend continua a questo ritmo frenetico c'è il rischio di veder crescere lo sfritto. Parola di economista. «Nel Bellinzonese si sta costruendo più di quanto il mercato in media sia stato capace di riassorbire negli ultimi 5 anni, c'è il rischio di avere un'eccedenza d'offerta», spiega **Sara Carnazzi**, analista del Credit Suisse. Ha studiato a fondo il mercato immobiliare ticinese.

È un momento critico per il mercato immobiliare del Bellinzonese, si rischia di avere condomini vuoti. Che cosa consigliate?

Agli imprenditori consigliamo prudenza, si deve valutare con attenzione se il mercato può assorbire le nuove costruzioni, soprattutto dove l'ampliamento del parco immobiliare è stato importante.

Come mai quasi ad ogni incrocio c'è una gru?

La regione sta vivendo, con un certo ritardo rispetto a Luganese e Locarnese, un boom demografico e di conseguenza un ampliamento del parco immobiliare. L'evoluzione è superiore alla media svizzera.

Ma chi va a vivere in tutti questi nuovi appartamenti?

Assistiamo a un fenomeno di ripiego, una migrazione all'interno del cantone, una fuga dalle regioni più care verso zone più attrattive, in termini di prezzo e spazio, come il Bellinzonese. In particolare Lugano, Ascona, Locarno e i comuni sul Verbano, hanno prezzi immobiliari proibitivi per un'economia domestica

media che aspira a una proprietà immobiliare, quindi c'è chi va nel Bellinzonese dove è più conveniente realizzare il sogno della proprietà.

Si vedono tanti nuovi palazzi, le villette non hanno più mercato?

Più delle metà sono appartamenti in condominio, poche case unifamiliari e appartamenti in affitto: è un trend elvetico. Il condominio è la nuova moda di proprietà light, comoda per chi invecchia e per i turisti.

Guardando le nuove costruzioni, lo standard sembra medio-alto. A voi che cosa risulta?

L'evoluzione dei prezzi per il condominio è superiore alla media svizzera. C'è molta richiesta e i prezzi stanno crescendo. Se l'offerta aumenta ancora, si rischia di non avere sufficiente domanda, perché la struttura dei contribuenti del Bellinzonese è inferiore a quella ticinese. O c'è un trasferimento di ceti medio-alti verso il Bellinzonese, oppure la produzione di condomini rischia di non rispecchiare la domanda. Comunque per ora i tassi di sfritto sono bassi.

Per i prossimi anni cosa prevedete?

Anche nel Bellinzonese, come nelle regioni di Locarno e Lugano, il mercato immobiliare è surriscaldato. I prezzi immobiliari aumentano ormai più rapidamente dei redditi delle economie domestiche. Bisogna fare attenzione a non costruire troppo, perché, se la domanda inizia a indebolirsi, si rischia un'eccedenza di offerta. Consigliamo prudenza con i nuovi progetti, bisogna verificare la fascia dei prezzi e se il mercato può assorbirli.

IL SINDACO DI GIUBIASCO

Nuovi appartamenti occupati? 'Qualche difficoltà c'è'

173 nuove unità abitative sono in costruzione a Giubiasco, che è la locomotiva della regione per nuove autorizzazioni a costruire, secondo i dati del Credit Suisse. Dalla Cancelleria comunale ci anticipano che entro il 2015 si ipotizza l'arrivo di 348 nuovi abitanti. Il boom edilizio non stravolge la struttura dei domiciliati: 600 arrivi (soprattutto da altri comuni ticinesi) e 500 partenze l'anno. Anche a Giubiasco il ritmo di costruzione non sembra tenere il passo con i nuovi residenti.

«Si sta costruendo parecchio. L'impres-

sione è che effettivamente qualche difficoltà ad occupare tutto il nuovo parco immobiliare ci sia, ma forse non è un problema che riguarda solo il nostro comune. I canoni di locazione delle nuove costruzioni, che sono di uno standing medio-superiore, non sono sempre alla portata di tutti. A volte mi chiedo se c'è sufficiente domanda».

commenta il sindaco **Andrea Bersani**. I nuovi arrivi sono in gran parte composti, per il 70%, da persone che vengono da altri comuni, un 20% arriva dall'estero e il rimanente 10% dal resto del-

la Svizzera. Il 95% delle persone prende il domicilio nel comune di Giubiasco. Chiediamo al sindaco come spiega questo boom edilizio e perché c'è così tanto interesse per il suo comune.

«Siamo al centro del cantone e probabilmente i prezzi dei terreni sono ancora abbastanza interessanti rispetto a quelli di alcuni comuni del Sottoceneri. Anche se i prezzi sono aumentati anche qui negli ultimi anni. Ci sono persone che vivono qui e lavorano a Lugano. Penso sia un insieme di fattori», conclude Bersani.

Comune che vai prezzo che trovi

In un raffronto del Bellinzonese, i prezzi al metro quadro per un appartamento in condominio, variano da circa 5'600 fino a 6'627 franchi. Bastano pochi chilometri e il prezzo sale o scende. Dipende dove si vuole abitare. Prezzi che comunque stanno ancora lievitando.

Per acquistare un appartamento in condominio di standard medio (110 metri quadri di superficie abitabile, rifiniture medie, in buona localizzazione all'interno del comune) si spende di più a Monte Carasso che a Bellinzona. Giubiasco è più vantaggioso della capitale. Secondo la stima del CS su dieci comuni della regione il più vantaggioso è Gorduno (5'600 franchi al metro quadro).



Nuovi appartamenti anche in via Zorzi a Bellinzona



Nuovi stabili pianificati in via San Gottardo a Bellinzona

Tanta voglia... di condominio

Non c'è l'erba da tagliare ogni fine settimana ed è già un bel risparmio di tempo e fatica, dopo una settimana passata a correre. Alcune spese sono poi condivise. E così, la formula di proprietà light, quella dell'appartamento in condominio, ha superato di gran lunga la voglia di casetta unifamiliare, che aveva contraddistinto i bellinzonesi negli anni passati. E, se guardiamo la quota di sfritto in Ticino, Bellinzona, fino allo scorso giugno, risultava sotto la media svizzera, meglio del Luganese e Locarnese. Mentre i dati del Credit Suisse fotografano, ormai da anni, una situazione di sfritto cronico nella regione del Mendrisiotto.



Nuovi appartamenti anche in via Stefano Francini sempre a Bellinzona