



astatinfo

Nr. **12**
04.09.12

presse | stampa

Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol - 2011

Attività edilizia e mercato immobiliare in provincia di Bolzano - 2011

Die Publikation „**Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2011**“ bietet einen umfassenden Überblick über die Konjunkturlage im Bau- und Immobiliensektor. Hierbei wird sowohl die Angebots- als auch die Nachfrageseite betrachtet. Die Veröffentlichung ist in zwei Abschnitte unterteilt, einen Text- und einen Tabellenteil. Der Textteil enthält eine Analyse der Hauptergebnisse und gliedert sich in vier Kapitel. Folgende Themen werden beleuchtet: Bautätigkeit, Bauarbeiterkassen, KlimaHaus, Baukosten, Förderungen der Erstwohnung, öffentlicher Wohnbau, Zwangsräumungen, abgeschlossene Verträge, Immobilienmarkt und Grundstückspreise.



Il volume "**Attività edilizia e mercato immobiliare in provincia di Bolzano 2011**" traccia un quadro complessivo della congiuntura del settore edilizio e immobiliare vista sia dal lato della domanda che dal lato dell'offerta. La pubblicazione si struttura in due parti, la prima descrittiva e la seconda tabellare. La parte descrittiva, in particolare, propone un'analisi dei principali risultati, suddivisi in quattro capitoli. Vengono trattati diversi argomenti: attività edilizia, Casse Edili, CasaClima, costo di costruzione, agevolazioni prima casa, edilizia residenziale pubblica, sfratti, contratti stipulati, mercato immobiliare e costo dei terreni.

Die zweite Ausgabe der Veröffentlichung enthält einige Neuerungen. Der Abschnitt zu den KlimaHaus-Zertifizierungen wurde ausgeweitet und das Thema der aufgenommenen Darlehen mit und ohne Hypothek konnte dank der Datenquellen des Istat eingebaut werden. Weiters sind die Werte der landwirtschaftlichen Grundstücke verfügbar, die einen Vergleich mit den entsprechenden Preisen für Baugrund ermöglichen.

In questa seconda edizione del volume si segnalano alcune novità. E' stata infatti ampliata la sezione relativa alle certificazioni CasaClima, ed è stato introdotto, grazie a fonti Istat, l'argomento dei mutui stipulati con o senza ipoteca immobiliare. Si possono inoltre consultare i valori dei terreni agricoli, per permettere un raffronto con i corrispettivi valori dei terreni edificabili.

Im Folgenden werden einige der behandelten Themen vorgestellt. Die Publikation kann im Internet (www.provinz.bz.it/astat) heruntergeladen werden und liegt in gedruckter Version beim ASTAT auf.

Di seguito vengono presentati alcuni temi trattati nello studio. La versione completa del volume è scaricabile da internet (www.provincia.bz.it/astat) ed è disponibile nel formato cartaceo presso l'ASTAT.

Bautätigkeit

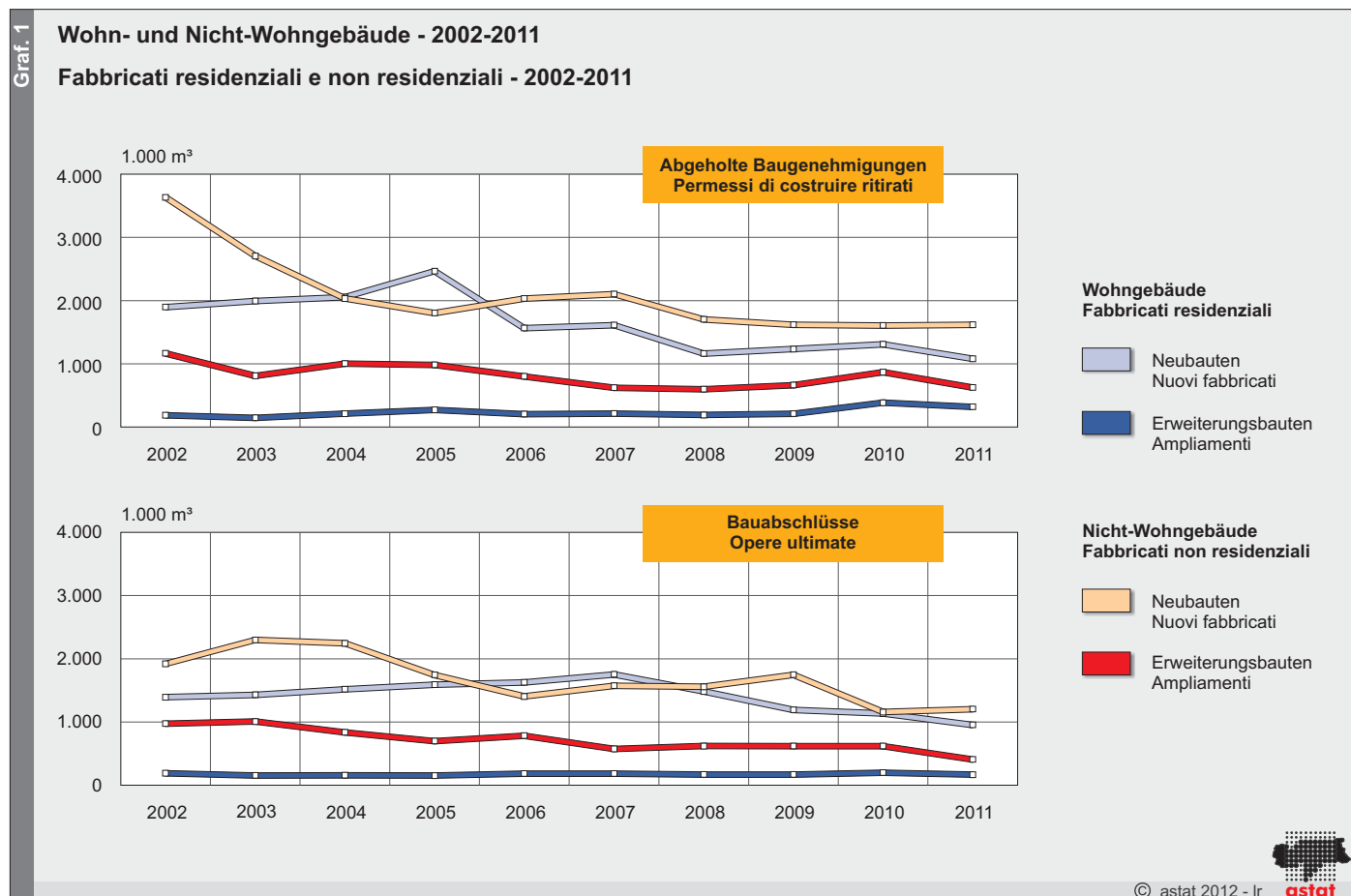
2011 wurden Baugenehmigungen für ein Volumen von 3,6 Millionen m³ genehmigt und abgeholt, zwei Drittel davon für Neubauten und ein Drittel für Erweiterungen. Das entspricht einem Rückgang um 12,7% im Vergleich zu 2010, der vor allem auf den Wohnbausektor zurückgeht (-17,4%).

Gleichzeitig ist die Zahl der Bauabschlüsse in einem Jahr um 12,2% von 3,1 auf 2,7 Millionen m³ gesunken. Der Rückgang betrifft sowohl Wohngebäude als auch Nicht-Wohngebäude.

Attività edilizia

Nel 2011 sono stati concessi e ritirati permessi di costruire per una cubatura di 3,6 milioni di m³, per due terzi destinati a nuovi fabbricati e per un terzo agli ampliamenti. Rispetto al 2010 si ha una diminuzione del 12,7%, dovuta soprattutto al settore residenziale (-17,4%).

Nel contempo le opere ultimate sono calate in un anno del 12,2%, passando da 3,1 a 2,7 milioni di m³. La diminuzione riguarda sia i fabbricati residenziali che i fabbricati non residenziali.



Es wurden Baugenehmigungen für 2.619 Wohnungen (-20,6%) ausgestellt.

Le abitazioni previste dai permessi di costruire sono 2.619, in calo del 20,6%.

Im Bezugsmonat Oktober, welcher für das gesamte Jahr 2011 repräsentativ ist, sind 1.653 Unternehmen (-5,1% gegenüber 2010) in die Bauarbeiterkassen eingetragen. Auch die Zahl der aktiven Arbeiter (11.136 Personen, -6,4%) sowie jene der im Jahr

Prendendo come riferimento il mese di ottobre per rappresentare l'intero 2011, le imprese iscritte alle Casse Edili sono 1.653 (-5,1% rispetto al 2010). Allo stesso modo diminuiscono i lavoratori attivi (11.136 unità, -6,4%), e le ore lavorate nel corso dell'anno

geleisteten Arbeitsstunden (16,3 Millionen Stunden, -2,2%) sinkt.

2011 zeichnet sich durch einen deutlichen Rückgang der Bautätigkeit, sowohl bei den abgeholten Baugenehmigungen als auch bei den Bauabschlüssen, aus. Die vorsichtige Erholung von 2010 setzte sich nicht fort: Auch die in die Bauarbeiterkassen eingeschriebenen Unternehmen, die aktiven Arbeiter und die Arbeitsstunden verzeichnen Rückgänge. Bozen ist von den Schwierigkeiten stärker betroffen als das restliche Landesgebiet, unter anderem auch wegen der wenigen verfügbaren Flächen für Neubauten und wegen der intensiven Bautätigkeit in den vorhergehenden Jahren.

Wohnbau

Die Autonome Provinz Bozen zahlt im Jahr 2011 194,6 Millionen Euro für Maßnahmen im Wohnbau aus. Davon sind 76,3 Millionen Beiträge für den Neubau, den Kauf und die Wiedergewinnung der Erstwohnung. Die meisten Gesuche der Bürger werden für Schenkungsbeiträge gestellt (71,6 Millionen Euro, +15,5% gegenüber 2010). Hinter diesem Zuwachs versteckt sich jedoch wirtschaftliche Unsicherheit: Zahlreiche Empfänger haben um eine vorzeitige Auszahlung des Betrags angesucht (d.h. bevor die Eigentumsübertragung abgeschlossen war), um über ein Anfangskapital für den Wohnungskauf zu verfügen.

Der Wohnungsbestand des WOBI umfasst am 31.12.2011 13.271 Wohnungen (+3,2% infolge von Neubauten). Mehr als 5 Tausend Wohnungen sind unterbelegt. Ungefähr 6% der Südtiroler Bevölkerung leben in einer Wohnung des WOBI. In Bozen beträgt dieser Anteil 13,1%.

Im Jahr 2011 hat das WOBI 5.019 Wohnungsgesuche erhalten. In den letzten zehn Jahren stieg die Zahl kontinuierlich bis 2009 und sank in den letzten zwei Jahren.

Das neue Bauprogramm des WOBI 2011-2015 wurde mit Beschluss der Landesregierung genehmigt. Berücksichtigt man auch die vorhergehenden Programme, sind insgesamt 3.453 Wohnungen geplant, von denen sich zwei Drittel in den Gemeinden mit hoher Bevölkerungsdichte befinden.

Immobilienmarkt

Die Immobilienwerte bewegen sich zwischen 4.003 und 5.194 Euro/m² in Bozen und zwischen durchschnittlich 2.485 und 3.366 Euro/m² in den anderen Gemeinden. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen

(16,3 milioni di ore, -2,2%).

Il 2011 è stato quindi caratterizzato da una decisa flessione dell'attività edilizia, sia per quanto concerne i permessi ritirati che le opere ultimate. La timida ripresa evidenziata dal 2010 non è stata confermata: anche le imprese iscritte alle Casse Edili, i lavoratori attivi e le ore lavorate segnano infatti dati negativi. Bolzano è maggiormente colpita dalle difficoltà rispetto al restante territorio provinciale, anche per via della scarsità di aree disponibili a nuova edificazione e per l'intensa attività qui svolta in passato.

Edilizia abitativa

La Provincia autonoma di Bolzano ha liquidato nel 2011 194,6 milioni di euro per interventi di edilizia abitativa, dei quali 76,3 milioni di euro finalizzati a contributi per la nuova costruzione, l'acquisto e il recupero della prima casa. La modalità di agevolazione più richiesta dai cittadini è rappresentata dai contributi a fondo perduto (71,6 milioni di euro), con un aumento del 15,5% rispetto al 2010. Dietro tale crescita si cela però una fase di incertezza economica: numerosi beneficiari hanno richiesto di ottenere l'importo in via anticipata (ovvero prima della finalizzazione dell'iter di trasferimento di proprietà), pur di disporre di un capitale iniziale con cui acquistare l'abitazione.

Il patrimonio abitativo dell'IPES ammonta, al 31.12.2011, a 13.271 alloggi, con un incremento del 3,2% dovuto a nuove costruzioni. Gli alloggi sottoccupati sono oltre 5 mila. Circa il 6% della popolazione provinciale risiede in un'abitazione dell'IPES; nel comune di Bolzano, in particolare, il 13,1% dei residenti vive in un appartamento dell'Istituto.

Nel 2011 sono state presentate presso l'IPES 5.019 domande di alloggio. Il trend decennale vede un continuo aumento sino al 2009 e un calo negli ultimi due anni.

E' stato approvato, tramite delibera della Giunta provinciale, il nuovo programma edilizio dell'IPES 2011-2015. Considerando anche i precedenti programmi, il numero delle abitazioni previste ammonta a 3.453 unità, concentrate per due terzi nei comuni ad alta densità abitativa.

Mercato immobiliare

I valori degli immobili oscillano tra 4.003 e 5.194 euro/m² a Bolzano, e, in media, tra 2.485 e 3.366 euro/m² nel resto della provincia. Rispetto all'anno precedente, si segnala una stabilità sia a Bolzano che

sowohl Bozen als auch die anderen Gemeinden stabile Werte. Die Höchstwerte liegen in 14 Gemeinden über 4.000 Euro/m², darunter Bozen und Brixen, die jeweiligen Nachbargemeinden und die touristischen Gemeinden im Dolomitengebiet.

negli altri comuni. I valori massimi sono superiori ai 4.000 euro/m² in 14 realtà comunali, comprendenti Bolzano, Bressanone, i relativi comuni di cinta e i comuni turistici dell'area dolomitica.

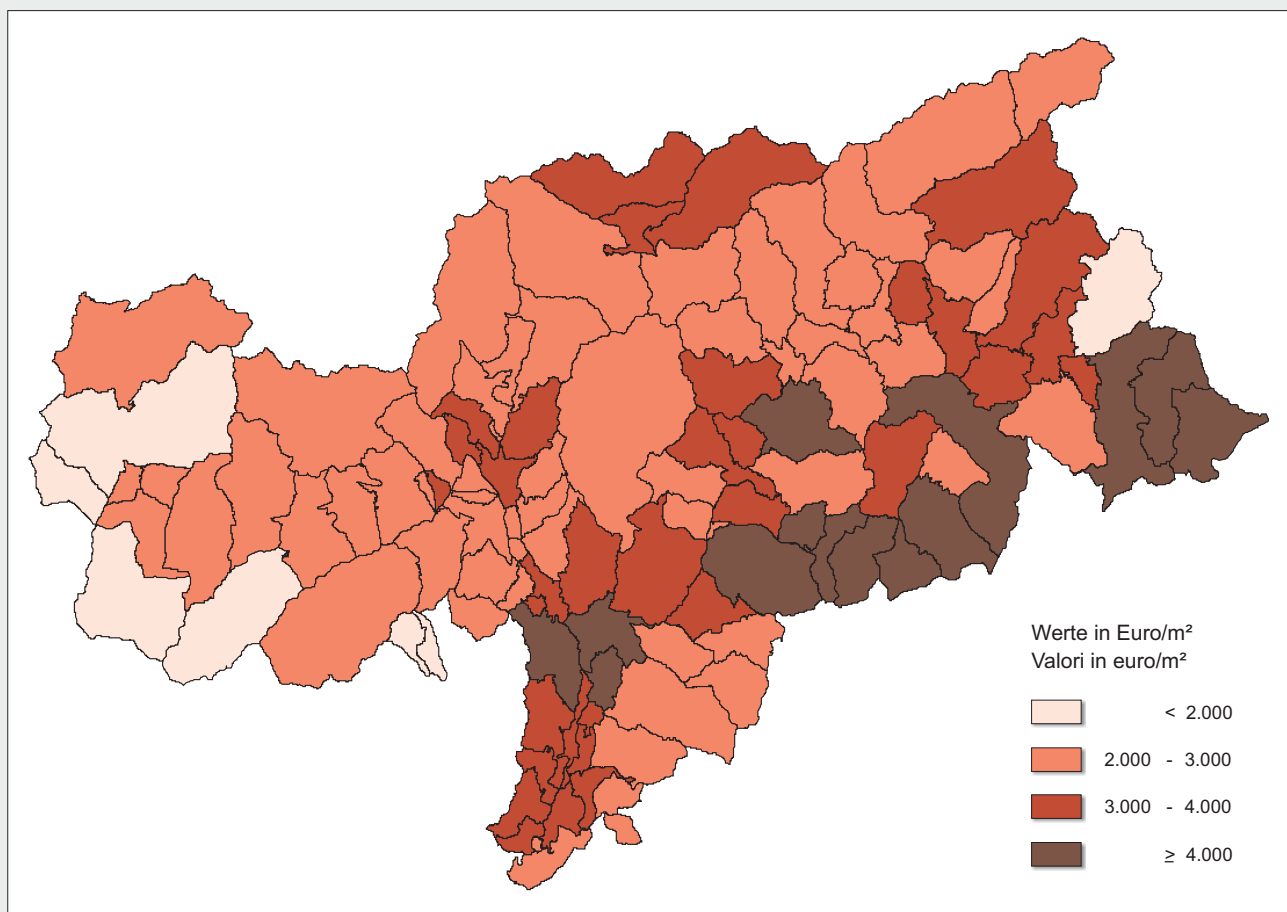
Graf. 2

Markthöchstwerte der Wohnungen in sehr gutem Erhaltungszustand in zentraler und halbzentraler Lage nach Gemeinde - 2011

Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung

Valori massimi di mercato delle abitazioni in stato ottimo situate in fascia centrale e semicentrale per comune - 2011

Valori in euro/m² commerciale



© astat 2012 - lr



Die Mieten betragen in Bozen 12-17 Euro/m² monatlich und in den anderen Gemeinden 6-10 Euro/m².

I canoni delle locazioni ammontano a 12-17 euro/m² al mese a Bolzano e a 6-10 euro/m² al mese nel restante territorio altoatesino.

Die Kosten für den Baugrund sind von zentraler Bedeutung bei der Festsetzung des Immobilienwerts. Sie bewegen sich in den Ortskernen zwischen 287 und 418 Euro/m². In Bozen belaufen sie sich allerdings auf das Vierfache.

I costi dei terreni, parte fondamentale nella determinazione del valore di un immobile, variano, in centro edificato, tra 287 e 418 euro/m². Nel capoluogo tali costi sono però quattro volte superiori.

Die Marktpreise in Bozen entsprechen somit den Werten der Vorjahre. Wahrscheinlich wurde in der Landeshauptstadt, angesichts der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt und im gesamten Bauwesen,

I valori di mercato del comune di Bolzano hanno quindi ricalcato quanto registrato gli anni precedenti. Probabilmente, data la situazione attuale non positiva del comparto edilizio e immobiliare, nel capoluogo è stato

die Höchstgrenze bei den Wohnungskosten nunmehr erreicht. In den anderen Südtiroler Gemeinden zeigt sich eine durchschnittliche Verlangsamung des ansteigenden Trends bei den Wohnungskosten, der seit 2003 im Gange ist. Die Preise in den Tourismusgemeinden im Dolomitengebiet und im Hochpustertal, wo der Zweitwohnungsmarkt stärker entwickelt ist, steigen jedoch ungebremst weiter.

oramai raggiunto il limite massimo per il costo delle abitazioni. Negli altri comuni altoatesini si osserva mediamente una frenata alla tendenza di aumento dei costi delle abitazioni in atto dal 2003. Non sembra conoscere soste invece la corsa dei prezzi nelle aree turistiche dolomitiche e dell'alta Val Pusteria, ove è più sviluppato il mercato delle seconde case.

Hinweis für die Redaktion: Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Herrn Mattia Altieri, Tel. 0471 41 84 40.

Nachdruck, Verwendung von Tabellen und Grafiken, fotomechanische Wiedergabe - auch auszugsweise - nur unter Angabe der Quelle (Herausgeber und Titel) gestattet.

Indicazioni per la redazione: per ulteriori informazioni si prega di rivolgersi al Sig. Mattia Altieri, tel. 0471 41 84 40.

Riproduzione parziale o totale del contenuto, diffusione e utilizzazione dei dati, delle informazioni, delle tavole e dei grafici autorizzata soltanto con la citazione della fonte (titolo ed edizione).