



astatinfo

Nr. 12
06.10.16

presse | stampa

Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol

2015

Die Publikation „**Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2015**“ 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 fünf Kapitel. Folgende Themen werden beleuchtet: Bautätigkeit, Bauarbeiterkassen, KlimaHaus, Baukosten, Förderungen der Erstwohnung, öffentlicher Wohnbau, Zwangsräumungen, abgeschlossene Verträge und Darlehen, Immobilienmarkt und Grundstückspreise. Außerdem wurde ein Kapitel eingefügt, das sich mit dem Gebäudekataster beschäftigt und dessen Daten von den zuständigen Landesämtern bereitgestellt und vom ASTAT analysiert wurden. Anhand dieser Daten kann der Gebäudebestand in Südtirol nach Zweckbestimmung und weiteren Variablen quantifiziert werden.



Attività edilizia e mercato immobiliare in provincia di Bolzano

2015

Il volume "**Attività edilizia e mercato immobiliare in provincia di Bolzano 2015**" 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 cinque capitoli. Vengono trattati diversi argomenti: attività edilizia, Casse Edili, Casa Clima, costo di costruzione, agevolazioni prima casa, edilizia residenziale pubblica, sfratti, contratti e mutui stipulati, mercato immobiliare, costo dei terreni. È inoltre presente un capitolo interamente dedicato al catasto dei fabbricati, contenente i dati forniti dagli uffici provinciali competenti ed elaborati da ASTAT. Tramite tali dati è possibile quantificare il patrimonio edilizio esistente in Alto Adige a seconda della destinazione d'uso e di altre variabili.

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.

Gebäudekataster: die Liegenschaftseinheiten nehmen um 1,2% zu

In Südtirol gibt es am 31.12.2015 607.228 Liegenschaftseinheiten, von denen 45,7% als Wohnungen und 33,2% als Lagerräume, Autoabstellplätze oder Garagen klassifiziert sind. 99.332 Liegenschaftseinheiten (16,4%) werden für wirtschaftliche Zwecke (Handel, Produktion oder Dienstleistungen) genutzt.

Die Zahl der Liegenschaftseinheiten in Südtirol ist in einem Jahr um 1,2% gestiegen. Dabei nehmen vor allem die Wohnungen um 1,1% und die Einheiten für wirtschaftliche Zwecke um 2,1% zu.

435.536 Einheiten (71,7%) weisen einen einzigen Eigentümer auf, während das Eigentum von 130.793 Einheiten (21,5%) auf zwei oder mehr Personen aufgeteilt ist. Das nackte Eigentum gilt für 27.777 Einheiten (4,6%), während 6,8% der Einheiten durch Fruchtgenuss genutzt werden. Eine Einheit kann

Catasto dei fabbricati: le unità immobiliari aumentano dell'1,2%

Il patrimonio edilizio altoatesino al 31.12.2015 è costituito da 607.228 unità immobiliari, per il 45,7% classificate come abitazioni e per il 33,2% come rimesse, posti auto o autorimesse. Le unità immobiliari aventi destinazioni d'uso economico (commerciale, produttivo o terziario) sono in totale 99.332, pari al 16,4%.

In un anno il numero di unità immobiliari presenti sul territorio è aumentato dell'1,2%; in particolare le abitazioni crescono dell'1,1% e le unità aventi uso economico del 2,1%.

La proprietà è unica per 435.536 unità immobiliari (71,7%), mentre in 130.793 casi (il 21,5%) essa è condivisa tra due o più persone. La nuda proprietà è utilizzata per 27.777 unità (4,6%). L'usufrutto, infine, riguarda il 6,8% dei casi. Su una singola unità immobiliare possono essere iscritti più diritti di godimento. Dal raf-

Tab. 1

Liegenschaftseinheiten nach Liegenschaftskategorie und Bruttofläche - 2015 Stand am 31.12.

Unità immobiliari per categoria immobiliare e classe di superficie lorda - 2015 Situazione al 31.12.

LIEGENSCHAFTS-KATEGORIEN	Bruttofläche (m ²) Classi di superficie lorda (m ²)							CATEGORIA IMMOBILIARE
	Bis 50 Fino a 50	50 bis 100 Da 50 a 100	100 bis 150 Da 100 a 150	150 bis 200 Da 150 a 200	Über 200 Oltre 200	Fläche nicht definiert Superficie non definita	Insgesamt Totale	
A - Wohnungen	23.530	100.677	74.739	34.053	38.434	6.036	277.469	A - Abitazioni
A - Büros	1.345	2.626	1.796	833	1.108	250	7.958	A - Uffici e studi privati
B - Liegenschaften für Dienstleistungen	140	333	246	240	2.286	700	3.945	B - Immobili destinati a servizi
C - Geschäfte, Werkstätten und Magazine	22.679	12.624	6.544	3.476	6.174	273	51.770	C - Negozi, laboratori e magazzini
C - Andere kommerzielle Liegenschaften	1.535	615	251	119	325	24	2.869	C - Altri immobili commerciali
C - Garagen und Autoabstellplätze	180.724	13.422	3.458	1.354	1.558	1.083	201.599	C - Rimesse, posti auto ed autorimesse
D - Liegenschaften mit Sonderzweckbestimmung (a)	42	36	49	38	205	32.420	32.790	D - Immobili a destinazione speciale (a)
E - Infrastrukturen und Gebäude für öffentliche Zwecke	5	2	1	-	4	1.964	1.976	E - Infrastrutture e fabbricati per esigenze pubbliche
F - Sonstiges (b)	5.693	2.309	1.166	770	3.028	13.621	26.587	F - Altro (b)
Nicht angeführte Kategorie	5	1	-	-	1	258	265	Categoria non indicata
Insgesamt	235.698	132.645	88.250	40.883	53.123	56.629	607.228	Totale

(a) Es handelt sich um Gebäude für Produktionstätigkeiten, die nicht ohne tiefgreifende Änderungen einem anderen Zweck zugeführt werden können. Dazu gehören Produktionsstätten, Hotels und Pensionen.
Si tratta di fabbricati destinati ad attività produttive e non suscettibili ad un uso diverso senza radicali trasformazioni. Sono inclusi gli opifici, gli alberghi e le pensioni.

(b) Der Posten schließt die Verkehrsflächen, welche nicht mit einer anderen Liegenschaftseinheit in einer der anderen Gruppen verbunden sind, die im Bau befindlichen Einheiten, die Einheiten, deren Zweckbestimmung definiert wird, die zu überprüfenden und die nicht definierten landwirtschaftlichen Gebäude ein.
La voce include aree di corte urbana non legate ad alcuna altra unità immobiliare appartenente agli altri gruppi, unità in corso di costruzione, in corso di definizione, da verificare e fabbricati rurali non definiti.

Quelle: Landesabteilung Grundbuch, Grund- und Gebäudekataster, Auswertung des ASTAT
Fonte: Ripartizione provinciale Libro fondiario, Catasto fondiario e urbano, elaborazione ASTAT

durch mehrere Rechtstitel genutzt werden. Der Vergleich mit dem Vorjahr ergibt eine deutliche Zunahme des nackten Eigentums (+14,8%). Die Zunahme ist in den Städten höher als im übrigen Landesgebiet.

fronto con l'anno precedente emerge una netta crescita della nuda proprietà (+14,8%). L'incremento è superiore nei maggiori centri urbani rispetto al restante territorio provinciale.

Bautätigkeit: starke Zunahme der geplanten Kubatur für neue Wohngebäude (+9,4%)

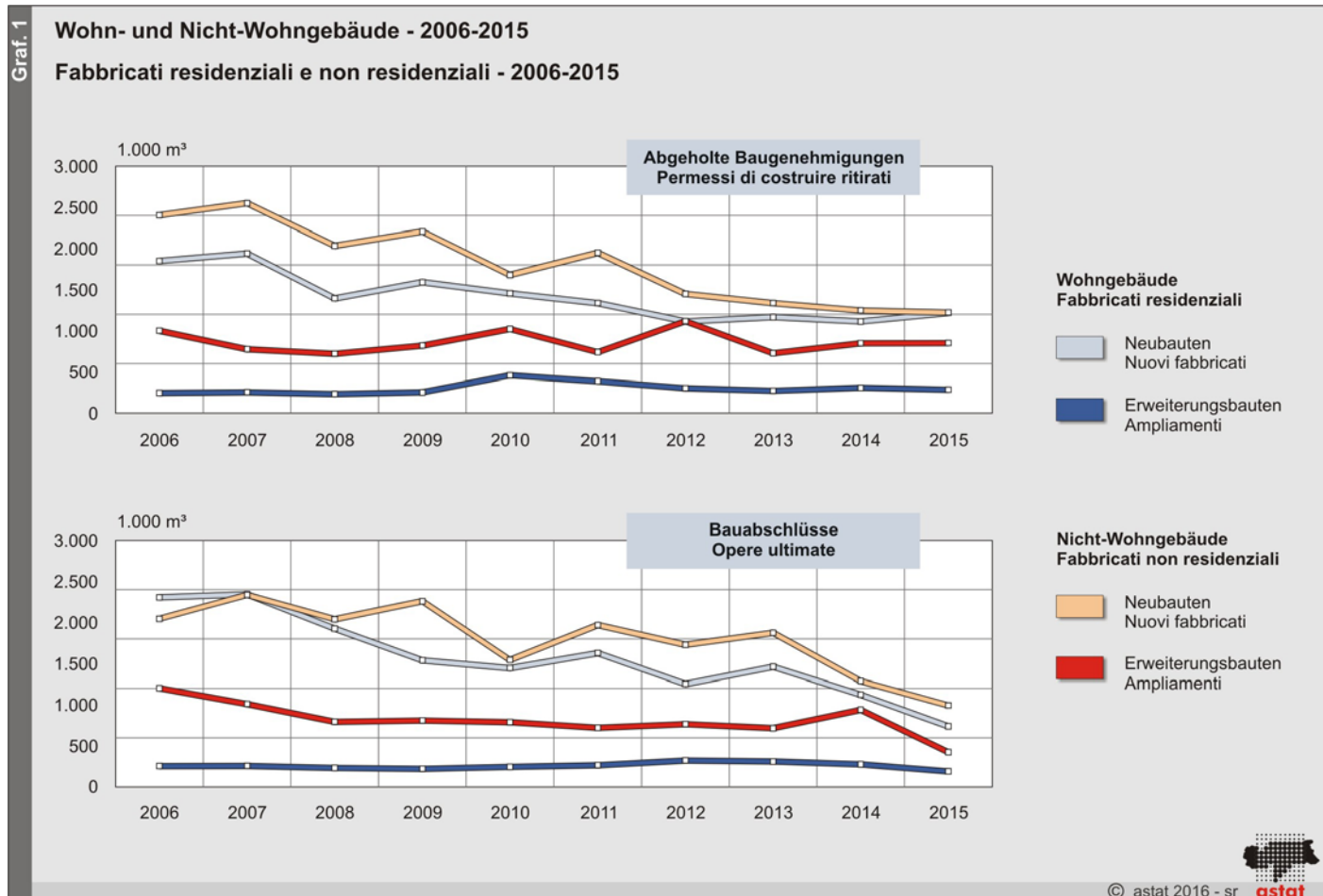
Im Jahr 2015 wurden Baugenehmigungen für ein Volumen von 3,0 Millionen m³ genehmigt und abgeholt, zwei Drittel davon für Neubauten und ein Drittel für Erweiterungen. Im Vergleich zu 2014 steigt das von den Baugenehmigungen geplante Volumen (+1,6%). Die Neubauten nehmen um 9,4% zu, während die Erweiterungen um 8,0% sinken.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude steigt um 5,6%, während jene für Nicht-Wohngebäude um 1,1% sinkt. Bei den ersteren kommt es zu einer Zunahme der Neubauten (+9,4%) und einem Rückgang der Erweiterungen (-8,0%), während die Entwicklung bei den Nicht-Wohngebäuden umgekehrt verläuft (-2,0% und +0,2%). Mit den Baugenehmigungen ist der Bau von 2.457 Wohnungen geplant (+14,2%).

Attività edilizia: forte aumento della cubatura prevista per nuovi fabbricati residenziali (+9,4%)

Nel 2015 sono stati concessi e ritirati permessi di costruire per una cubatura di 3,0 milioni di m³, per due terzi destinati a nuovi fabbricati e per un terzo agli ampliamenti. Rispetto all'anno 2014 si registra un incremento della cubatura prevista dai permessi di costruire (+1,6%). I nuovi fabbricati crescono del 9,4%, mentre gli ampliamenti calano dell'8,0%.

I permessi di costruire per fabbricati residenziali aumentano (+5,6%); quelli per fabbricati non residenziali diminuiscono (-1,1%). Tra i primi si verifica un incremento dei nuovi fabbricati (+9,4%) e un calo degli ampliamenti (-8,0%), tra i secondi l'andamento è opposto (rispettivamente -2,0% e +0,2%). Le abitazioni previste dai permessi di costruire sono 2.457, in aumento del 14,2%.



Im Bezugsmonat Oktober, welcher für das gesamte Jahr 2015 repräsentativ ist, sind 1.487 Unternehmen (-1,8% gegenüber 2014) in die Bauarbeiterkassen eingetragen. Die Zahl der aktiven Arbeiter (10.379; +1,8%) sowie die während des Jahres geleisteten Arbeitsstunden (14,6 Millionen Stunden, +2,4%) nehmen zu.

Die KlimaHaus Agentur hat 2.970 Energieausweise ausgestellt (-23,2%). Der Rückgang ist auf die geringere Zahl an Zertifizierungen der Klassen D, E, F und G zurückzuführen, die für bereits bestehende Gebäude vergeben werden. Die Energieausweise der Klassen Gold bis C nehmen um 6,5% zu und steigen von 1.208 auf 1.286.

Wohnbau: Rückgang der eingereichten Beitragsgesuche (-8,2%)

Im Jahr 2015 zahlten die Ämter der Autonomen Provinz Bozen 176 Millionen Euro aus, davon 51 Millionen Euro als Beiträge für den Bau, Kauf und die Wiedergewinnung der Erstwohnung. Am häufigsten werden von den Bürgern Gesuche für Schenkungsbeiträge gestellt. Sie betragen 50,4 Millionen Euro und verzeichnen einen Rückgang um 0,9% im Vergleich von 2014.

Die Zahl der eingereichten Gesuche sinkt von 3.400 auf 3.122 (-8,2%). Dies hängt vor allem mit der Einführung der Mindestpunktezahlen für den Zugang zu den Landesförderungen zusammen (Beschluss der Landesregierung vom 14. April 2015, Nr. 423). 1.733 Gesuche wurden genehmigt (-2,7%). Neun von zehn Gesuchen erfüllen die vom Gesetz vorgeschriebenen Voraussetzungen.

Die Förderungen aufgrund des theoretischen Betrags der Steuererleichterungen für private Wiedergewinnungsarbeiten betragen 8,7 Millionen Euro. Im Rahmen des Bausparprogramms, das im Juli 2015 eingeführt wurde und von der Südtirol Finance AG verwaltet wird, wurden 11,5 Millionen Euro ausgezahlt.

WOBI: 13.347 Wohnungen im Besitz des Wohnbauinstituts

Der Wohnungsbestand des WOBI umfasst am 31.12.2015 13.347 Wohnungen, ähnlich viele wie 2014 (+0,6%). Fast 6 Tausend Wohnungen sind unterbelegt. Ungefähr 6% der Südtiroler Bevölkerung leben in einer Wohnung des WOBI. In Bozen leben 13 je 100 Einwohner in einer Institutswohnung.

Prendendo come riferimento il mese di ottobre per rappresentare l'intero 2015, le imprese iscritte alle Casse Edili ammontano a 1.487 unità (-1,8% rispetto al 2014). Crescono invece i lavoratori attivi (10.379 unità, +1,8%) e le ore lavorate nel corso dell'anno (14,6 milioni di ore, +2,4%).

L'Agenzia CasaClima ha emesso 2.970 certificazioni energetiche (-23,2%). La riduzione è imputabile al minore numero di attestati D, E, F e G, riservati ai fabbricati preesistenti. Le classi energetiche da Gold a C invece aumentano del 6,5% e passano da 1.208 a 1.286 unità.

Edilizia abitativa: in calo le domande di contributo presentate (-8,2%)

La Provincia autonoma di Bolzano ha liquidato nel 2015 176 milioni di euro, dei quali 51 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. Essi ammontano a 50,4 milioni di euro, con una diminuzione dello 0,9% rispetto al 2014.

Calano le domande presentate, passate da 3.400 a 3.122 unità (-8,2%), soprattutto a causa dell'introduzione di punteggi minimi per potere accedere ai contributi provinciali (delibera della Giunta provinciale del 14 aprile 2015, n. 423). Sono state approvate 1.733 domande (-2,7%). Nove domande su dieci hanno rispettato i requisiti previsti dalla normativa.

Le agevolazioni concesse sulla base dell'importo teorico delle detrazioni fiscali per interventi di recupero edilizio privato hanno visto una richiesta pari a 8,7 milioni di euro. Per il sistema di finanziamento denominato "Bausparen", nato nel luglio del 2015 e gestito contabilmente dalla società Alto Adige Finance Spa, sono invece state erogate somme per 11,5 milioni di euro.

IPES: il patrimonio abitativo dell'Istituto è pari a 13.347 alloggi

Il patrimonio abitativo dell'IPES ammonta, al 31.12.2015, a 13.347 alloggi, dato non dissimile da quanto segnalato nel 2014 (+0,6%). Gli alloggi sottoccupati sono quasi 6 mila. Circa il 6% della popolazione provinciale risiede in un'abitazione dell'IPES. Nel comune di Bolzano 13 abitanti su cento vivono in un appartamento dell'Istituto.

2015 hat das WOBI 4.786 Wohnungsgesuche erhalten. Die Mieter des WOBI zahlen eine durchschnittliche Monatsmiete von 165 Euro. Auf dem freien Markt sind die Mieten mehr als viermal so hoch.

Das Bauprogramm des WOBI 2011-2015 sieht insgesamt 3.453 Wohnungen vor; zwei Drittel davon befinden sich in den Gemeinden mit hoher Bevölkerungsdichte. Dieses Bauprogramm, welches auch die vorherigen Programme umfasst, war am 31. Dezember 2015 zu 85,6% abgeschlossen, in Planungsphase oder mit bereits zugewiesenem Bauland. Für 497 Wohnungen wurde noch kein Bauland zugewiesen.

Nel 2015 sono state presentate presso l'IPES 4.786 domande di alloggio. L'affitto medio pagato dagli inquilini IPES è pari a 165 euro al mese, oltre quattro volte inferiore alle richieste del mercato privato.

Il numero delle abitazioni previste dal programma edilizio dell'IPES 2011-2015 ammonta a 3.453 unità, concentrate per due terzi nei comuni ad alta densità abitativa. Tale programma, che ingloba anche quelli precedenti, al 31.12.2015 risultava per l'85,6% completato, in fase di realizzazione o con area già promessa. Gli alloggi senza area sono invece 497.

Immobilienmarkt: stabile
Immobilienpreise in Bozen,
Zunahmen im übrigen Landesgebiet

Die Immobilienwerte bewegen sich 2015 zwischen 3.823 und 5.031 Euro/m² in Bozen und zwischen durchschnittlich 2.535 und 3.527 Euro/m² in den anderen Gemeinden. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet

Mercato immobiliare: valori degli immobili stabili a Bolzano, in aumento nel resto della provincia

I valori degli immobili oscillano nel 2015 tra 3.823 e 5.031 euro/m² a Bolzano, e, in media, tra 2.535 e 3.527 euro/m² nel resto della provincia. Rispetto all'anno precedente, si segnala una sostanziale stabilità a

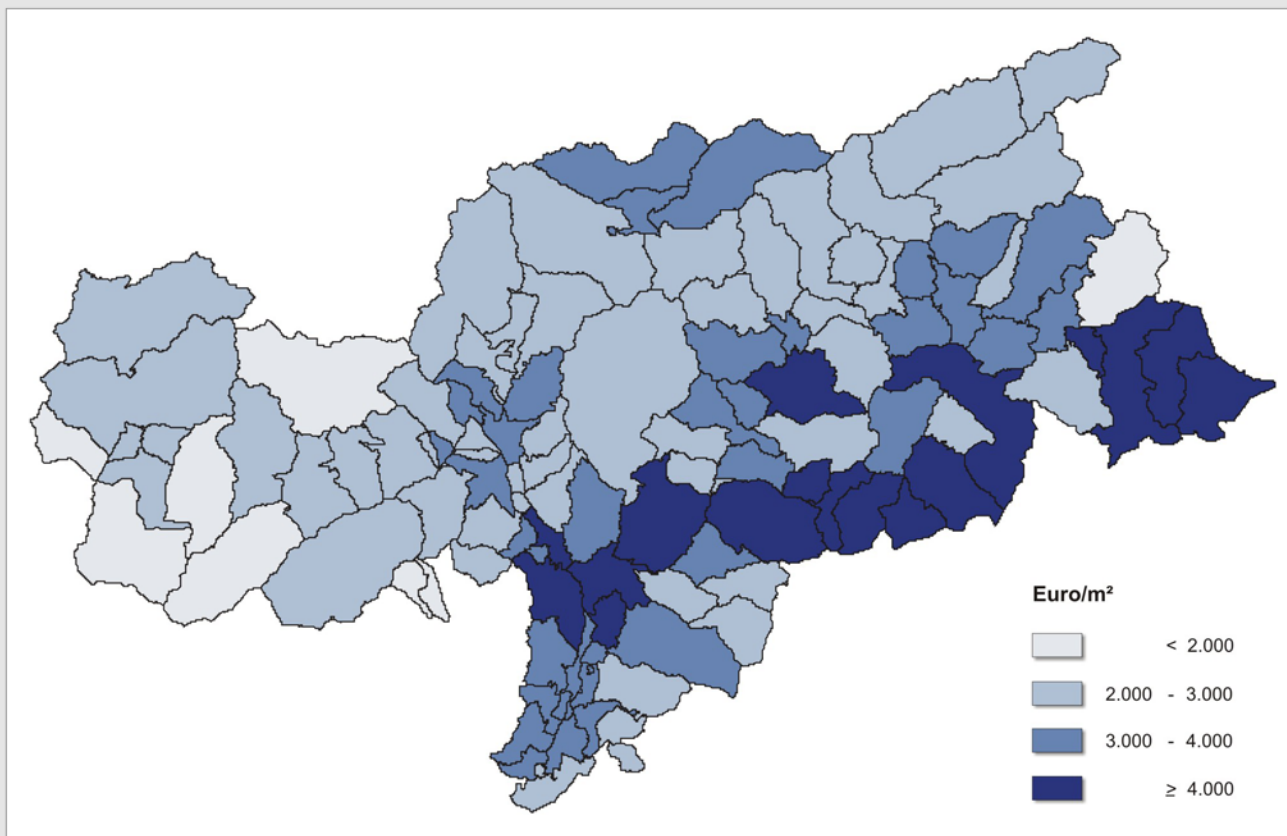
Graf. 2

Markthöchstwerte der Wohnungen in sehr gutem Erhaltungszustand in zentraler und halbzentraler Lage nach Gemeinde - 2015

Valori in Euro/m² laut handelsüblicher Messung

Valori massimi di mercato delle abitazioni in stato ottimo situate in fascia centrale e semicentrale per comune - 2015

Valori in euro/m² commerciale



© astat 2016 - sr

Bozen einen leichten Rückgang und die anderen Gemeinden hingegen einen leichten Anstieg. Die Werte beziehen sich auf die Bruttofläche.

Die Höchstwerte liegen in 17 Gemeinden über 4.000 Euro/m², darunter Bozen und Brixen, die jeweiligen Nachbargemeinden und die touristischen Gemeinden im Dolomitengebiet.

Die Mieten betragen in Bozen 11-15 Euro/m² monatlich und in den anderen Gemeinden 7-10,5 Euro/m². Die Bozner Werte sind rückläufig.

Bolzano e un leggero aumento negli altri comuni. I dati fanno riferimento alla metratura lorda.

I valori massimi sono superiori ai 4.000 euro/m² in 17 realtà comunali, comprendenti Bolzano, Bressanone, i relativi comuni di cinta e i comuni turistici dell'area dolomitica.

I canoni delle locazioni ammontano a 11-15 euro/m² al mese a Bolzano e a 7-10,5 euro/m² al mese nel restante territorio altoatesino. In calo i valori di Bolzano.

Hinweis für die Redaktion: Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Mattia Altieri, Tel. 0471 41 84 54.

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 a Mattia Altieri, tel. 0471 41 84 54.

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).