

**Abteilung 8 - Landesinstitut für Statistik**

Kanonikus-Michael-Gamper-Str. 1 • 39100 Bozen
Tel. 0471 41 84 04-05 • Fax 0471 41 84 19

www.provinz.bz.it/astat • astat@provinz.bz.it

Auszugsweiser oder vollständiger Nachdruck mit Quellenangabe (Herausgeber und Titel) gestattet
Verantwortlicher Direktor: Alfred Aberer

**Ripartizione 8 - Istituto provinciale di statistica**

Via Canonico Michael Gamper 1 • 39100 Bolzano
Tel. 0471 41 84 04-05 • Fax 0471 41 84 19

www.provincia.bz.it/astat • astat@provincia.bz.it

Riproduzione parziale o totale autorizzata con la citazione della fonte (titolo ed edizione)
Direttore responsabile: Alfred Aberer

astat info

Nr. **33**
07.09.11

presse | stampa

Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol - 2010

Attività edilizia e mercato immobiliare in provincia di Bolzano - 2010

Die Publikation „**Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2010**“ bietet einen umfassenden Überblick über die Konjunkturlage im Bausektor. 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. Einige Themen werden hier erstmals behandelt (Bauarbeiterkassen, KlimaHaus, abgeschlossene Verträge), andere greifen auf bestehende Erhebungen zurück (Bautätigkeit, Baukosten) oder aktualisieren bereits in anderen Werken⁽¹⁾ veröffentlichte Zeitreihen (Förderung der Erstwohnung, öffentlicher Wohnbau, Zwangsräumungen, Kosten für den Grund). Das Kapitel über den Immobilienmarkt ist hingegen das Ergebnis einer überarbeiteten Methodologie.



Il volume "**Attività edilizia e mercato immobiliare in provincia di Bolzano 2010**" 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. Alcuni argomenti vengono trattati per la prima volta (Casse Edili, CasaClima, contratti stipulati), altri ricalcano rilevazioni preesistenti (attività edilizia, costo di costruzione) oppure aggiornano serie storiche già presentate in altre opere⁽¹⁾

(agevolazioni prima casa, edilizia residenziale pubblica, sfratti, costo dei terreni). Il capitolo sul mercato immobiliare è invece frutto di una rinnovata metodolo-

⁽¹⁾ ASTAT, Wohnungspolitik in Südtirol 1919-2008, ASTAT Schriftenreihe 163, Bozen 2010
ASTAT, Politiche abitative in provincia di Bolzano 1919-2008, Collana ASTAT 163, Bolzano 2010

Im Folgenden werden einige der behandelten Themen vorgestellt. Die Publikation kann im Internet (www.provincia.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

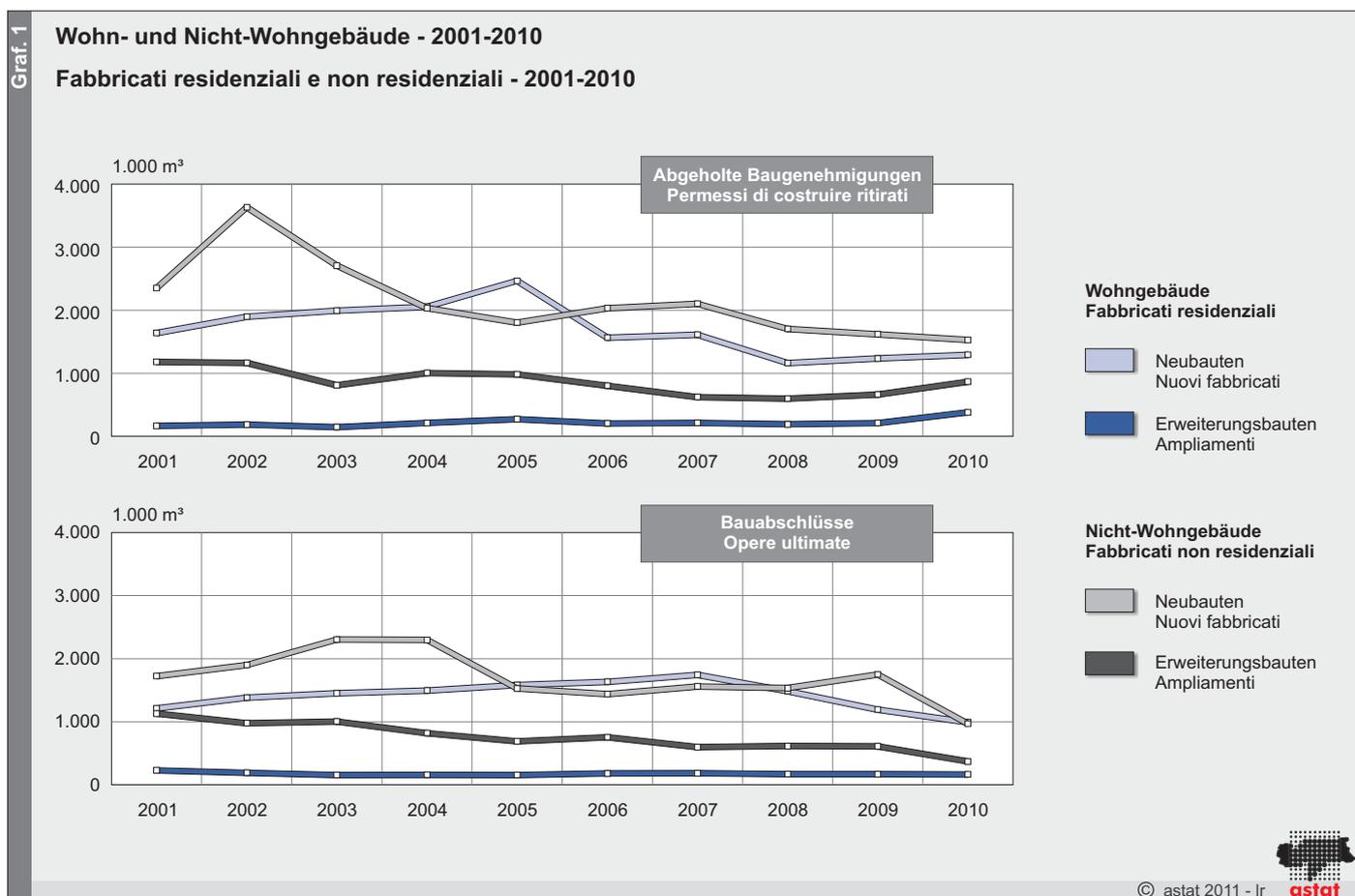
Im Jahr 2010 werden Baugenehmigungen für ein Volumen von 4,1 Millionen m³ genehmigt und abgeholt, mehr als zwei Drittel davon für Neubauten und ein Drittel für Erweiterungen. Das entspricht einer Zunahme um 9,1% im Vergleich zu 2009, die vor allem auf den Wohnbausektor zurückgeht (+15,7%). Es sind 3.250 Wohnungen geplant, das entspricht einer Steigerung von 19,8%.

Im gleichen Zeitraum sinkt die Zahl der Bauabschlüsse in einem Jahr von 3,7 Millionen m³ auf 2,5 Millionen m³ (-32,9%). Der Rückgang betrifft sowohl Wohngebäude als auch Nicht-Wohngebäude.

Attività edilizia

Nel 2010 sono stati concessi e ritirati permessi di costruire per una cubatura di 4,1 milioni di m³, per oltre due terzi destinati a nuovi fabbricati e per un terzo agli ampliamenti. Rispetto al 2009 si ha un aumento del 9,1%, dovuto soprattutto al settore residenziale (+15,7%). Le abitazioni previste sono 3.250, in crescita del 19,8%.

Nel contempo le opere ultimate sono calate in un anno del 32,9%, passando da 3,7 a 2,5 milioni di m³. La diminuzione riguarda sia i fabbricati residenziali che i fabbricati non residenziali.



1.741 Unternehmen (+0,2% gegenüber 2009) sind im Bezugsmonat Oktober in die Bauarbeiterkassen eingeschrieben. Die Situation im Oktober 2010 gilt hierbei als repräsentativ für das gesamte Jahr 2010. Ebenso steigt die Zahl der aktiven Arbeiter in einem Jahr von 11.600 auf 11.902 (+2,6%). Betrachtet man die Zahl der im Jahr 2010 geleisteten Arbeitsstunden,

Prendendo come riferimento il mese di ottobre per rappresentare l'intero 2010, le imprese iscritte alle Casse Edili sono 1.741 (+0,2% rispetto al 2009). Allo stesso modo aumentano i lavoratori attivi, passati in un anno da 11.600 a 11.902 (+2,6%). Per quanto concerne le ore lavorate nel corso del 2010, infine, si è assistito a una stabilizzazione (16,6 milioni di ore,

so zeigt sich eine Stabilisierung (16,6 Millionen Stunden, -0,9%).

2010 ist also ein Jahr der Stabilisierung, nachdem auf den Bauboom der späten 90er und frühen 2000er Jahre auch auf europäischer Ebene⁽²⁾ ein deutlicher Rückgang folgte. Im Bereich der Bautätigkeit entspannt sich die Situation der abgeholten Baugenehmigungen, auch wenn sich die negative Entwicklung noch auf die Bauabschlüsse auswirkt. Die Zahlen der eingeschriebenen Unternehmen, aktiven Arbeiter und insbesondere der geleisteten Arbeitsstunden erreichen ähnliche Werte wie 2009.

Wohnbau

Die Autonome Provinz Bozen zahlt im Jahr 2010 für Maßnahmen im Bereich Wohnungsbau 198 Millionen Euro aus, davon 71 Millionen Euro als Beiträge für den Bau, Kauf und die Wiedergewinnung der Erstwohnung. Die meisten Gesuche der Bürger werden für Schenkungsbeiträge gestellt (62,0 Millionen Euro). Für die Darlehen aus dem Rotationsfonds werden knapp 2,8 Millionen Euro ausbezahlt.

Für diese Förderungen werden von der Landesverwaltung 2.058 Gesuche (+2,8% gegenüber 2009) geprüft, wobei davon 1.869 Gesuche (+7,3%) genehmigt werden. In Bezug auf die Ansässigkeit des Gesuchstellers ist Bozen die einzige große Gemeinde, die einen Rückgang der geprüften Gesuche verzeichnet (von 324 auf 303).

Am 31.12.2010 umfasst der Wohnungsbestand des WOBI 12.865 Wohnungen, die sich fast alle (98,3%) in seinem Eigentum befinden und besetzt sind (95,7%). Ungefähr 6% der Südtiroler Bevölkerung leben in einer Wohnung des WOBI. In Bozen beträgt dieser Anteil 13,0%.

Im Jahr 2010 hat das WOBI 5.014 Wohnungsgesuche erhalten. Der Zehnjahrestrend zeigt dabei einen kontinuierlichen Anstieg. Im Jahr 2009 (letzte verfügbare Daten) wurden 10.163 Ansuchen um Wohngeld vom WOBI zugelassen, dabei wurde ein Gesamtbetrag von 37,2 Millionen Euro ausbezahlt.

Immobilienmarkt

Die Immobilienwerte für Liegenschaften im ausgezeichneten Zustand bewegen sich zwischen 4.003 und 5.194 Euro/m² in Bozen und zwischen durchschnittlich 2.486 und 3.370 Euro/m² in den anderen Gemeinden. Betrachtet man die vorangegangenen

-0,9%).

Si configura quindi un 2010 di assestamento, dopo la netta flessione che ha seguito, anche a livello europeo⁽²⁾, il "boom" edilizio della fine anni '90 e prima metà degli anni 2000. La situazione dell'attività edilizia vede una ripresa dei permessi ritirati, nonostante la fase negativa si ripercuota ancora sulle opere ultimate. Le imprese iscritte, i lavoratori attivi e, soprattutto, le ore lavorate si pongono sui livelli del 2009.

Edilizia abitativa

La Provincia autonoma di Bolzano ha liquidato nel 2010 198 milioni di euro per interventi di edilizia abitativa, dei quali 71 milioni 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 (62,0 milioni di euro), mentre per i mutui dal fondo di rotazione sono stati effettuati esborsi per appena 2,8 milioni di euro.

Per tali agevolazioni sono state esaminate dalla Provincia 2.058 domande (+2,8% rispetto al 2009), 1.869 delle quali sono state approvate (+7,3%). Tra tutti i grandi comuni, in riferimento alla residenza del richiedente, Bolzano è il solo che segnala un andamento in calo, passando in un anno da 324 a 303 domande esaminate.

Il patrimonio abitativo dell'IPES ammonta, al 31.12.2010, a 12.865 alloggi, quasi tutti di proprietà (98,3%) e quasi tutti occupati (95,7%). Circa il 6% della popolazione provinciale risiede in un'abitazione dell'IPES; nel comune di Bolzano, in particolare, il 13,0% dei residenti vive in un appartamento dell'Istituto.

Nel 2010 sono state presentate presso l'IPES 5.014 domande di alloggio. Il trend decennale vede un continuo aumento. Le domande di sussidio casa ammesse dall'IPES nel 2009, ultimo dato disponibile, sono invece pari a 10.163, per un esborso complessivo di 37,2 milioni di euro.

Mercato immobiliare

I valori degli immobili in stato ottimo oscillano, nel 2010, tra 4.003 e 5.194 euro/m² a Bolzano, e, in media, tra 2.486 e 3.370 euro/m² nel resto della provincia. Rispetto agli anni precedenti si segnala una stabilità a Bolzano e una tendenza all'aumento negli altri

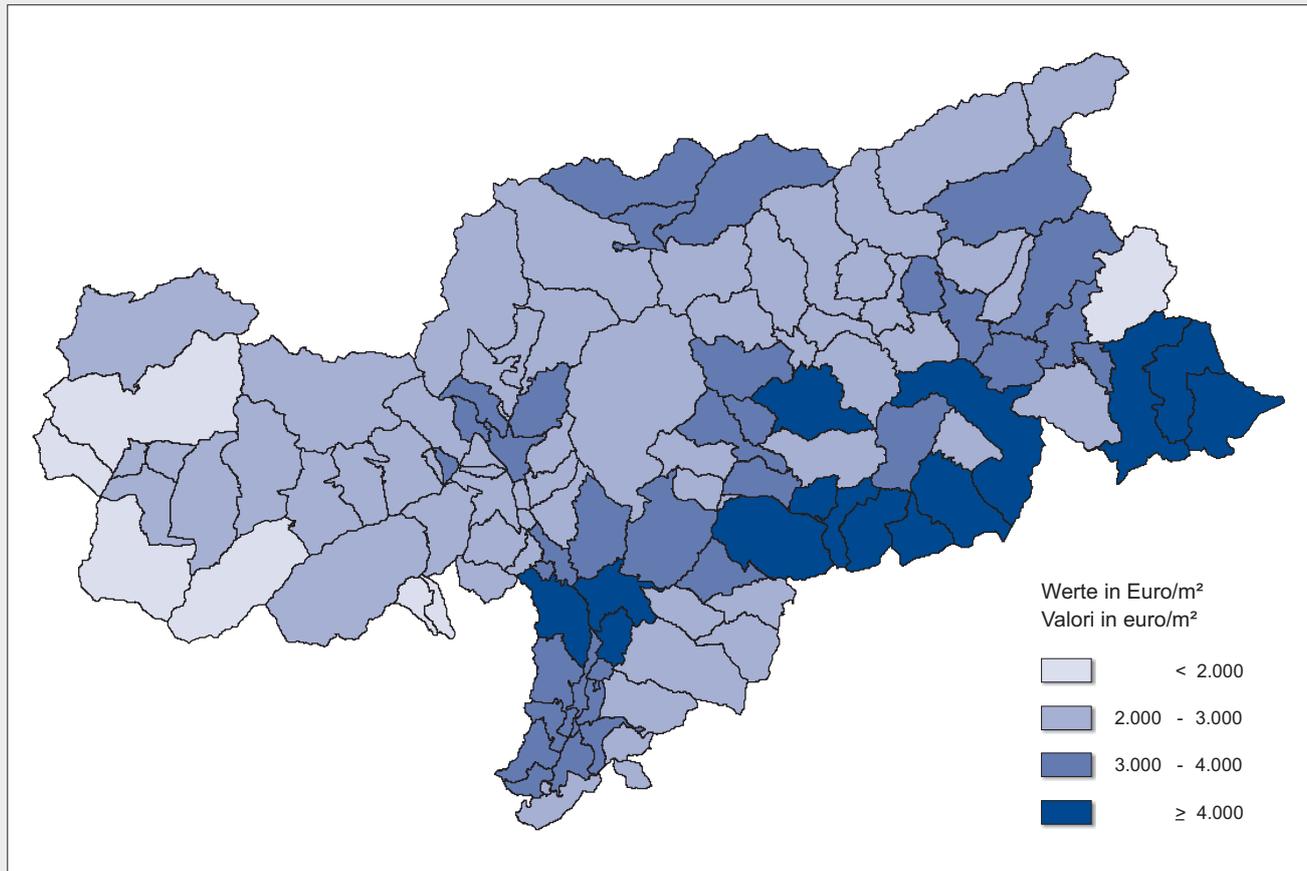
⁽²⁾ EUROSTAT, *Produktion im Baugewerbe im Euroraum - Juni 2011*, Eurostat Pressemitteilung 121/2011 (Non disponibile in lingua italiana)

Markthöchstwerte der Wohnungen in sehr gutem Erhaltungszustand in zentraler und halbzentraler Lage nach Gemeinde - 2010

Werte in Euro/m² laut handelsüblicher Messung

Valori massimi di mercato delle abitazioni in stato ottimo situate in fascia centrale e semicentrale per comune - 2010

Valori in euro/m² commerciale



© astat 2011 - lr



Jahre, so zeigt sich, dass die Bozner Werte stabil bleiben und jene der anderen Gemeinden steigen. Die Höchstwerte liegen in 14 Gemeinden über 4.000 Euro/m², darunter Bozen und Brixen, die jeweiligen Nachbargemeinden und die touristischen Gemeinden im Dolomitengebiet.

Die Mieten betragen in Bozen 12-17 Euro/m² monatlich und in den anderen Gemeinden 6-10 Euro/m². Höchstpreise bezahlt man dabei in den Tourismusgemeinden und in den größeren städtischen Zentren.

Die Kosten für den Baugrund sind von zentraler Bedeutung bei der Festsetzung des Immobilienwerts. Sie bewegen sich in den Ortskernen zwischen 283 und 418 Euro/m². In Bozen bezahlt man dafür das Vierfache.

Der hohe Grundstückspreis, der sich mit der geringen Verfügbarkeit von Baugrund erklärt, wirkt sich sehr stark auf den Wohnungspreis aus. In Bozen haben

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.

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, con punte più elevate nei comuni turistici e nei maggiori centri urbani.

I costi dei terreni, parte fondamentale nella determinazione del valore di un immobile, variano, in centro edificato, tra 283 e 418 euro/m². Nel capoluogo tali costi sono però quattro volte superiori.

Il cospicuo costo del terreno, dato dalla scarsa disponibilità, incide quindi notevolmente sul prezzo delle abitazioni. A Bolzano si hanno valori degli immobili

sich die Immobilienpreise auf einem hohen Niveau eingependelt, während sie in den anderen Gemeinden leicht, aber kontinuierlich steigen.

stabil, ma tutt'ora posizionati su livelli elevati, mentre la media provinciale è in leggero ma continuo aumento.

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).