



astatinfo

Nr. 15
16.09.14

presse | stampa

Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol

2013

Die Publikation „**Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2013**“ 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 und Darlehen, Immobilienmarkt und Grundstückspreise. In der Veröffentlichung wird im Schlussteil des zweiten Kapitels besonders auf die Situation des öffentlichen Wohnbaus in der Gemeinde Bozen eingegangen und der Wohnungsbestand im Besitz der Gemeinde beleuchtet.



Attività edilizia e mercato immobiliare in provincia di Bolzano

2013

Il volume "**Attività edilizia e mercato immobiliare in provincia di Bolzano 2013**" 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, Casa Clima, costo di costruzione, agevolazioni prima casa, edilizia residenziale pubblica, sfratti, contratti e mutui stipulati, mercato immobiliare, costo dei terreni. È stato infine introdotto, nella parte finale del secondo capitolo, un focus relativo alla situazione dell'edilizia residenziale pubblica nel Comune di Bolzano, nel quale si illustra il patrimonio abitativo di proprietà comunale.

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

Im Jahr 2013 wurden Baugenehmigungen für ein Volumen von 2,7 Millionen m³ genehmigt und abgeholt, zwei Drittel davon für Neubauten und ein Drittel für Erweiterungen. Das entspricht einem Rückgang um 18,2% im Vergleich zu 2012, der vor allem auf den Nicht-Wohnbausektor zurückgeht (-26,3%), während der Rückgang im Wohnbausektor geringer ausfällt (-3,9%).

Die Zahl der Bauabschlüsse ist stark gesunken (-22,6%). Der Rückgang betrifft Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude gleichermaßen.

Mit den Baugenehmigungen ist der Bau von 2.191 Wohnungen geplant (-6,2%).

Fast alle Bauzonen verzeichnen Rückgänge zwischen 9,5% (Natürliche Landschaft) und 46,0% (Flächen für öffentliche Einrichtungen). Umgekehrt verhält es sich bei den Erweiterungszonen (+17,1%).

Attività edilizia

Nel 2013 sono stati concessi e ritirati permessi di costruire per una cubatura di 2,7 milioni di m³, per due terzi destinati a nuovi fabbricati e per un terzo agli ampliamenti. Rispetto al 2012 si ha una diminuzione del 18,2%, dovuta soprattutto al settore non residenziale (-26,3%), mentre nel residenziale il decremento è meno marcato (-3,9%).

Le opere ultimate hanno evidenziato un forte calo (-22,6%). La diminuzione riguarda nella stessa misura i fabbricati residenziali e i fabbricati non residenziali.

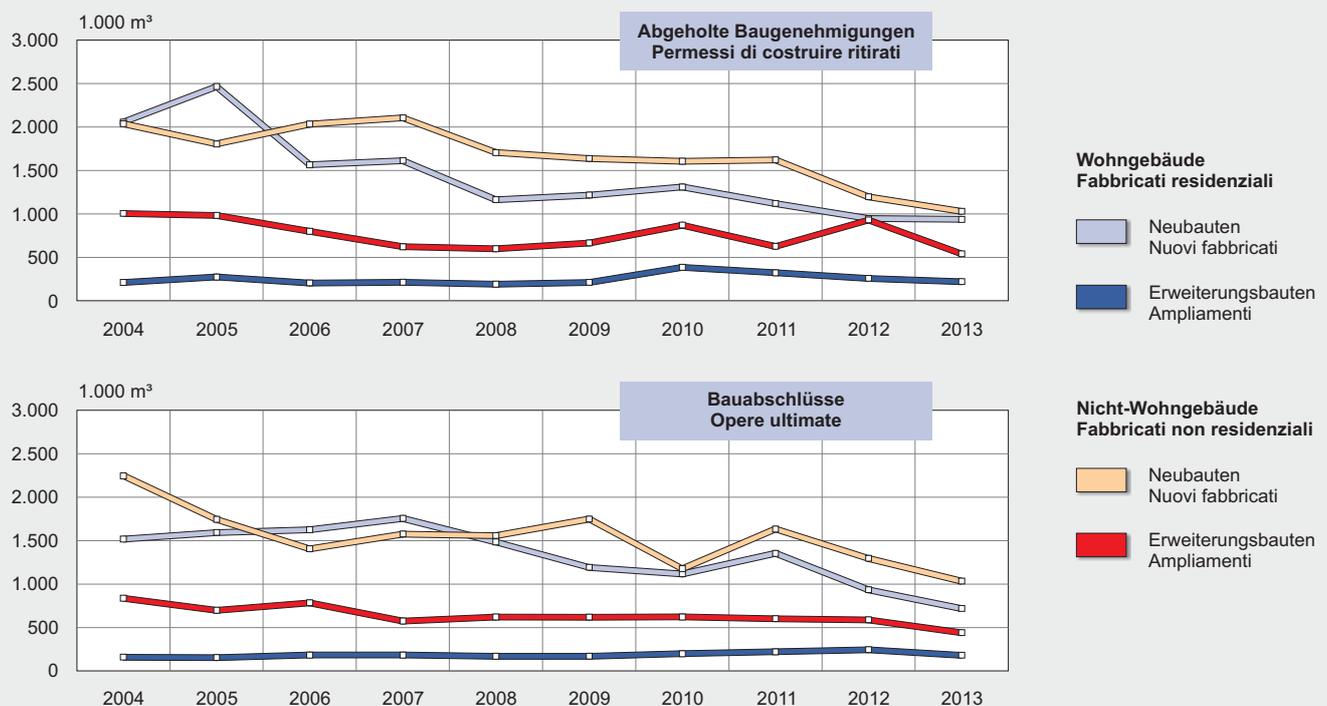
Le abitazioni previste dai permessi di costruire sono 2.191, in calo del 6,2%.

Quasi tutte le zone edilizie segnalano una flessione, con valori oscillanti tra -9,5% nel Paesaggio naturale e -46,0% negli Impianti di interesse collettivo. In controtendenza le Zone di espansione (+17,1%);

Graf. 1

Wohn- und Nicht-Wohngebäude - 2004-2013

Fabbricati residenziali e non residenziali - 2004-2013



© astat 2014 - sr 

Im Jahr 2013 werden 2.533 Wiedergewinnungsarbeiten gezählt. Das entspricht einem Rückgang um 6,8% gegenüber 2012 und um 15,5% gegenüber 2011.

Im Bezugsmonat Oktober, welcher für das gesamte Jahr 2013 repräsentativ ist, sind 1.531 Unternehmen (-3,7% gegenüber 2012) in die Bauarbeiterkassen eingetragen. Auch die Zahl der aktiven Arbeiter (10.329 Personen, -3,1%) sowie jene der im Jahr geleisteten Arbeitsstunden (14,6 Millionen Stunden, -3,3%) sinkt.

Die KlimaHaus Agentur hat 2.604 Energieausweise ausgestellt. Davon fallen 1.510 Zertifizierungen in die weniger effizienten Energieklassen D bis G, die für bereits bestehende, häufig alte, Gebäude vergeben wurden, da die jüngsten Gesetzesbestimmungen vorsehen, dass jedem Kauf-, Miet- oder Schenkungsvertrag ein Energieausweis beigelegt werden muss.

2013 verschärft sich die Rezession im Bauwesen und weitet sich aus. Gründe dafür sind nicht nur die geringen verfügbaren Flächen für Neubauten in den Städten, sondern auch die großen Mengen an Kubatur, die in der Vergangenheit gebaut wurden, und die daraus folgenden Schwierigkeiten, diesen Rhythmus langfristig beizubehalten. Die Wiedergewinnungen zum Zweck der energetischen Sanierung des Wohnungsbestands verzeichnen wie die anderen Indikatoren einen Rückgang. Die Krise im Wohnbau und die unsichere allgemeine Wirtschaftslage zeigen sich auch bei den Wiedergewinnungen und schlagen sich auf den Prozess zur Eindämmung des Energieverbrauchs nieder, der in den letzten zehn Jahren begonnen und auf Landesebene von beträchtlichen öffentlichen Förderungen vorangetrieben wurde.

Wohnbau

Im Jahr 2013 zahlten die Ämter der Autonomen Provinz Bozen 157 Millionen Euro aus, davon 64 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 61,9 Millionen Euro und verzeichnen einen Rückgang um 19,7%. Die Zahl der eingereichten Gesuche steigt von 2.530 auf 2.671 (+5,6%). In Bezug auf die Beitragsansuchen ist eine Zunahme der eingereichten Ansuchen von 2.530 auf 2.671 (+5,6%) zu verzeichnen und ein gleichzeitiger Rückgang der genehmigten Ansuchen (1.592, -17,5%). Dieser Rückgang, ähnlich jenem der Auszahlungen, hängt von organisatorischen Veränderungen innerhalb der Landesverwaltung ab und nicht von einem geringeren Interesse seitens der Bürger.

Zum 31.12.2013 umfasst der Wohnungsbestand des WOBI 13.293 Wohnungen, ähnlich viele wie 2012 (+0,4%). Fast 6 Tausend Wohnungen sind unterbelegt. Ungefähr 6% der Südtiroler Bevölkerung leben in einer Wohnung des WOBI; in Bozen sind es 13,1%

Sono stati censiti 2.533 interventi di recupero, in diminuzione rispetto sia all'anno precedente (-6,8%) che al 2011 (-15,5%).

Prendendo come riferimento il mese di ottobre per rappresentare l'intero 2013, le imprese iscritte alle Casse Edili ammontano a 1.531 unità (-3,7% rispetto al 2012). Allo stesso modo diminuiscono i lavoratori attivi (10.329 unità, -3,1%), e le ore lavorate nel corso dell'anno (14,6 milioni di ore, -3,3%).

Agenzia CasaClima ha emesso 2.604 certificazioni energetiche. Di queste, 1.510 certificazioni appartengono alle classi energetiche meno efficienti (da D a G), ascrivibili a fabbricati preesistenti spesso vetusti, per le quali le recenti normative prevedono l'obbligo di certificazione in caso di stipula di contratto di vendita, affitto o donazione.

Il 2013 ha quindi visto acuirsi ed ampliarsi la fase di recessione dell'attività edilizia. Tra le motivazioni, oltre alla scarsità di aree disponibili a nuova edificazione nei centri urbani, occorre sottolineare l'elevato volume quantitativo edificato nel recente passato, e la conseguente difficoltà a mantenere tale ritmo sul lungo periodo. I risanamenti a scopo di recupero energetico del patrimonio immobiliare esistente evidenziano anch'essi una diminuzione, analogamente agli altri indicatori. La crisi dell'edilizia e l'incerta situazione economica generale si palesano quindi anche nell'ambito dei recuperi, con ripercussioni nel processo di contenimento dei consumi energetici intrapreso nell'ultimo decennio, e incoraggiato a livello provinciale tramite sostanziosi incentivi di matrice pubblica.

Edilizia abitativa

La Provincia autonoma di Bolzano ha liquidato nel 2013 157 milioni di euro, dei quali 64 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 61,9 milioni di euro, con una diminuzione del 19,7%. Per quanto concerne la numerosità delle richieste di agevolazione, si è verificato un aumento delle domande presentate, passate da 2.530 a 2.671 unità (+5,6%) e un contemporaneo calo delle domande approvate (1.592 domande, -17,5%). Tale calo, analogamente a quello degli importi liquidati, deriva da motivi organizzativi interni all'amministrazione provinciale e non da un minore interesse dei cittadini.

Il patrimonio abitativo dell'IPES ammonta, al 31.12.2013, a 13.293 alloggi, dato non dissimile a quanto segnalato l'anno precedente (+0,4%). Gli alloggi sottoccupati sono quasi 6 mila. Circa il 6% della popolazione provinciale risiede in un'abitazione

der Einwohner.

Mit dem Landesgesetz vom 17. September 2013, Nr. 14, wurde das Bausparmodell zur Finanzierung der Erstwohnung eingeführt. Dabei ist der Erhalt eines geförderten Darlehens und eines erhöhten öffentlichen Beitrags an eine Kapitalansparphase gebunden. Außerdem wurden Neuerungen bezüglich des Steuerbonus für energetische Sanierungen sowie zur Verwendung der EEE (Einheitliche Einkommens- und Vermögenserklärung) der Antragsteller bei der Zuweisung der Landesbeiträge eingeführt.

2013 hat das WOBI 5.065 Wohnungsgesuche erhalten (-5,8% gegenüber dem Vorjahr). Die Mieter des WOBI zahlen eine durchschnittliche Monatsmiete von 166 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 2013 zu 83,5% abgeschlossen, in Planungsphase oder mit bereits zugewiesenem Bauland. Für 570 Wohnungen wurde noch kein Bauland zugewiesen.

Wichtige gesetzliche Neuerungen (L.G. 11/12) haben die Vergabe des Wohngeldes grundsätzlich geändert. Seit 2013 müssen die neuen Gesuche bei den Sozialsprengeln und nicht mehr beim WOBI abgegeben werden und alle öffentlichen Mietbeiträge wurden vereinheitlicht.

Die Gemeinde Bozen besitzt 718 Wohnungen (davon sind 634 besetzt), die aufgrund von speziellen Rangordnungen vermietet werden. 2013 wurden keine Gesuche für die allgemeine Rangordnung eingereicht, da diese vorübergehend vom Gemeindeausschuss aufgehoben wurde. Mit den Beschlüssen 104/12 und 40/13 des Bozner Gemeinderats wurden den Genossenschaften neue Flächen für den Wohnbau zugewiesen (Baulos C in Kaiserau und Erweiterungszone C2 Drusus West).

Immobilienmarkt

Die Immobilienwerte bewegen sich zwischen 4.025 und 5.239 Euro/m² in Bozen und zwischen durchschnittlich 2.524 und 3.481 Euro/m² in den anderen Gemeinden. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen sowohl Bozen als auch die anderen Gemeinden einen leichten Anstieg. Die Höchstwerte liegen in 16 Gemeinden über 4.000 Euro/m², darunter Bozen und Brixen, die jeweiligen Nachbargemeinden und die touristischen Gemeinden im Dolomitengebiet.

dell'IPES; nel comune di Bolzano, in particolare, il 13,1% dei residenti vive in un appartamento dell'Istituto.

La legge provinciale del 17 settembre 2013, n. 14, ha introdotto la modalità del cosiddetto "Bausparen" per l'accesso alla prima casa, legando un periodo di risparmio di capitale da parte del richiedente all'ottenimento di un mutuo agevolato e di un contributo pubblico maggiorato. Sono state poi previste novità relative al bonus fiscale per risanamenti energetici e all'utilizzo del DURP (Dichiarazione unificata di reddito e patrimonio) nell'assegnazione delle agevolazioni provinciali.

Nel 2013 sono state presentate presso l'IPES 5.065 domande di alloggio (-5,8% rispetto al 2012). L'affitto medio pagato dagli inquilini IPES è pari a 166 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 31.12.2013 risultava per l'83,5% completato, in fase di realizzazione o con area già promessa. Gli alloggi senza area sono invece 570.

Importanti novità normative (L.P. 11/12) hanno modificato in misura sostanziale le modalità di conferimento del sussidio casa. Dal 2013, infatti, le nuove domande devono essere presentate ai Distretti sociali e non più all'IPES, e sono stati unificati tutti i contributi pubblici concernenti l'affitto.

Il Comune di Bolzano dispone di un patrimonio abitativo di 718 alloggi (634 dei quali occupati), da locare in base a specifiche graduatorie. Nel 2013 non sono state presentate domande per la graduatoria generale di assegnazione, poichè essa è stata sospesa temporaneamente dalla Giunta comunale. Il canone medio ammonta a 364 euro mensili. Le delibere del Consiglio comunale di Bolzano 104/12 e 40/13 hanno inoltre assegnato alle cooperative nuove aree da destinare all'edilizia abitativa (lotto C a Bivio-Kaiserau e zona di espansione C2 Druso ovest).

Mercato immobiliare

I valori degli immobili oscillano tra 4.025 e 5.239 euro/m² a Bolzano, e, in media, tra 2.524 e 3.481 euro/m² nel resto della provincia. Rispetto all'anno precedente, si segnala un leggero aumento sia a Bolzano che negli altri comuni. I valori massimi sono superiori ai 4.000 euro/m² in 16 realtà comunali, comprendenti Bolzano, Bressanone, i relativi comuni di cinta e i comuni turistici dell'area dolomitica.

Der Vergleich zwischen Bozen und den Hauptstädten einiger Nachbarprovinzen ergibt, dass die Preise für Liegenschaften in zentraler Lage sehr ähnlich sind, während die Landeshauptstadt Südtirols höhere Werte für Liegenschaften in halbzentraler und peripherer Lage verzeichnet (ungefähr 1.000 Euro/m² mehr).

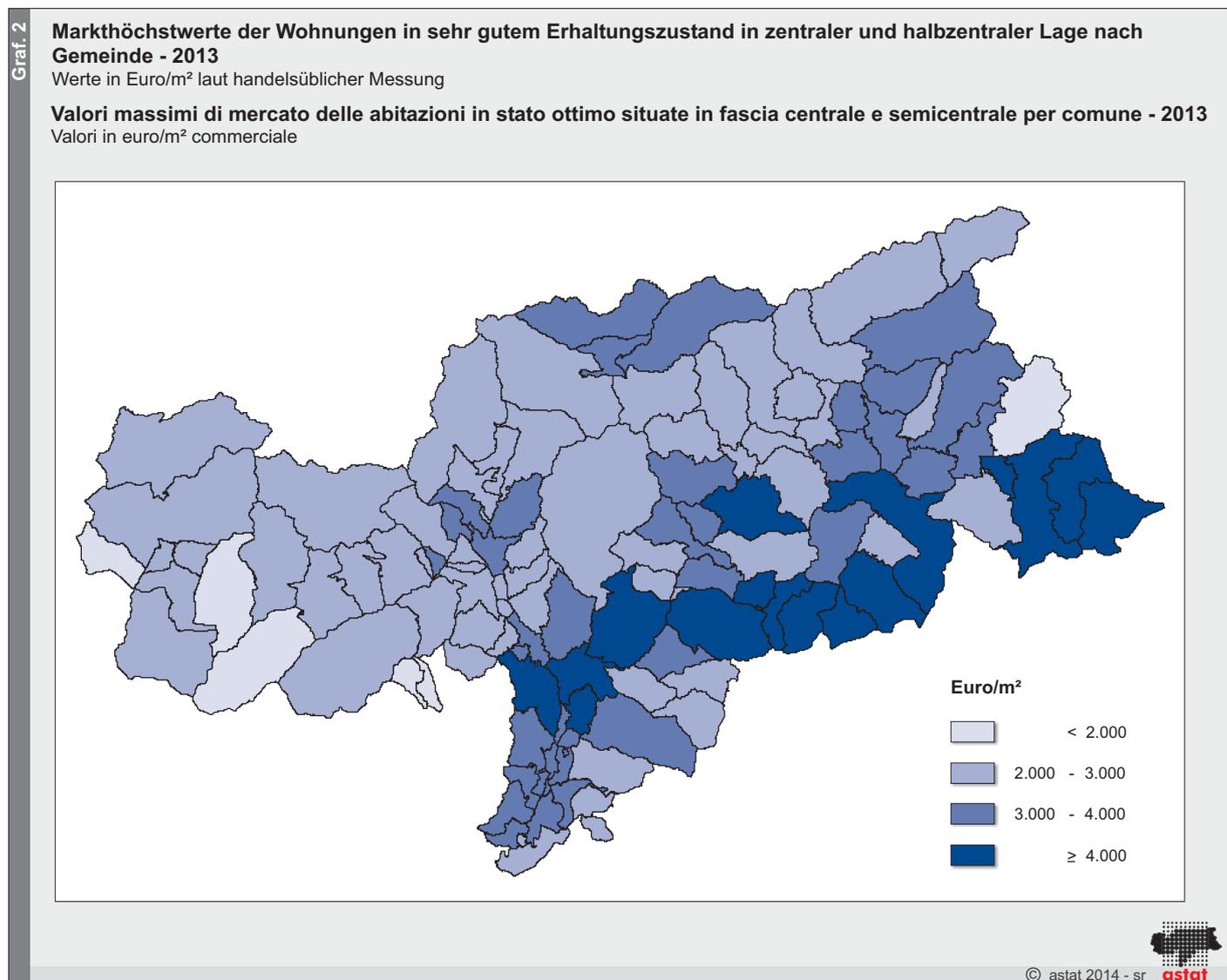
Die Mieten betragen in Bozen monatlich 11-15 Euro/m² und in den anderen Gemeinden 7-10 Euro/m². Die Bozner Werte sind rückläufig.

Die Kosten für den Baugrund sind von zentraler Bedeutung bei der Festsetzung des Immobilienwerts. Sie bewegen sich in den Ortskernen zwischen 295 und 431 Euro/m². In Bozen belaufen sie sich allerdings auf das Vierfache.

Dal raffronto tra il comune di Bolzano e i capoluoghi di alcune province limitrofe, emerge come i valori degli immobili in fascia centrale siano simili, mentre la città altoatesina esprime un costo maggiore per quanto riguarda le fasce semicentrali e periferiche (circa 1.000 euro/m² in più).

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

I costi dei terreni, parte fondamentale nella determinazione del valore di un immobile, variano, in centro edificato, tra 295 e 431 euro/m². Nel capoluogo tali costi sono però quattro volte superiori.



Die Marktpreise in Bozen sind leicht gestiegen. Auch wenn in der Landeshauptstadt angesichts der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt und im gesamten Bauwesen die Höchstgrenze bei den Wohnungskosten wahrscheinlich erreicht wurde, besteht aufgrund des Fehlens von Neubauten vor allem ein Angebot von bereits gebauten Gebäuden. So ergibt sich

Le quotazioni di mercato del comune di Bolzano hanno registrato un leggero aumento. Nonostante nel capoluogo, data la situazione attuale non positiva del comparto delle costruzioni, sia stato probabilmente raggiunto il limite massimo per il costo degli alloggi, la quasi assenza di nuove edificazioni crea un'offerta orientata principalmente verso beni già edificati. Si

ein Preis für gebrauchte Wohnungen, der häufig über dem tatsächlichen Wert liegt. In den anderen Südtiroler Gemeinden zeigt sich durchschnittlich ein verlangsamer Anstieg der Wohnungskosten. Die Preise in den Tourismusgebieten im Dolomitengebiet und im Hochpustertal steigen jedoch ungebremst weiter.

determina così un prezzo dell'usato spesso superiore al valore reale. Negli altri comuni altoatesini si osserva mediamente una limitata crescita dei costi delle abitazioni, più cospicua nelle aree turistiche dolomitiche e dell'alta Val Pusteria.

Hinweis für die Redaktion: Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Herrn 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 al Sig. 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).