



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



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

Auszugsweiser oder vollständiger Nachdruck mit Quellenangabe (Herausgeber und Titel) gestattet
 Verantwortliche Direktorin: Johanna Plasinger

Riproduzione parziale o totale autorizzata con la citazione della fonte (titolo ed edizione)
 Direttrice responsabile: Johanna Plasinger

astatinfo

Nr. **13**
21.10.15

presse | stampa

Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol

2014

Die Publikation „**Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2014**“ 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, die erstmals veröffentlicht werden, konnte der Gebäudebestand in Südtirol nach Zweckbestimmung und weiteren Variablen quantifiziert werden.



Attività edilizia e mercato immobiliare in provincia di Bolzano

2014

Il volume "**Attività edilizia e mercato immobiliare in provincia di Bolzano 2014**" 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 stato inoltre

introdotto un capitolo interamente dedicato al Catasto dei fabbricati, grazie ai dati forniti dagli Uffici provinciali competenti ed elaborati da ASTAT. Tramite tali dati, pubblicati per la prima volta, è stato 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: fast 600.000 Liegenschaftseinheiten in Südtirol

Catasto dei fabbricati: in Alto Adige presenti quasi 600 mila unità immobiliari

Am 31.12.2014 werden in Südtirol 599.891 Liegenschaftseinheiten gezählt. Davon sind 45,8% als Wohnungen und 33,0% als Lagerräume, Autoabstellplätze oder Garagen klassifiziert. 97.264 Liegenschaftseinheiten (16,2%) werden für wirtschaftliche Zwecke (Handel, Produktion oder Dienstleistungen) genutzt.

Il patrimonio edilizio altoatesino rilevato al 31.12.2014 è costituito da 599.891 unità immobiliari, per il 45,8% classificate come abitazioni e per il 33,0% come rimesse, posti auto o autorimesse. Le unità immobiliari aventi destinazioni d'uso economico (commerciale, produttivo o terziario) sono in totale 97.264, pari al 16,2%.

Die meisten Wohnungen weisen eine Fläche zwischen 50 und 100 m² auf (36,3%). Die Zahl der größeren Wohnungen mit 100 bis 150 m² (26,9%) ist höher als jene der kleineren Wohneinheiten (nur 8,6% sind kleiner als 50 m²).

La maggioranza delle abitazioni evidenzia una superficie tra 50 e 100 m² (36,3%), mentre le entità abitative con un'estensione superiore, tra 100 e 150 m² (26,9%), sono più numerose rispetto a quelle più ridotte (solo l'8,6% ha meno di 50 m²).

Tab. 1

Liegenschaftseinheiten nach Liegenschaftskategorie und Bruttofläche - 2014
Stand am 31.12.

Unità immobiliari per categoria immobiliare e classe di superficie lorda - 2014
Situazione al 31.12.

LIEGENSCHAFTS-KATEGORIEN	Bruttofläche (m ²) Classi di superficie lorda (m ²)							CATEGORIA IMMOBILIARE
	Bis 50	50 bis 100	100 bis 150	150 bis 200	Über 200	Fläche nicht definiert	Insgesamt	
	Fino a 50	Da 50 a 100	Da 100 a 150	Da 150 a 200	Oltre 200	Superficie non definita	Totale	
A - Wohnungen	23.477	99.761	73.927	33.455	37.648	6.226	274.494	A - Abitazioni
A - Büros	1.334	2.642	1.791	825	1.094	258	7.944	A - Uffici e studi privati
B - Liegenschaften für Dienstleistungen	137	326	229	232	2.270	676	3.870	B - Immobili destinati a servizi
C - Geschäfte, Werkstätten und Magazine	22.151	12.519	6.477	3.436	6.139	205	50.927	C - Negozi, laboratori e magazzini
C - Andere kommerzielle Liegenschaften	1.484	583	233	117	320	16	2.753	C - Altri immobili commerciali
C - Garagen und Autoabstellplätze	178.219	12.947	3.337	1.306	1.539	524	197.872	C - Rimesse, posti auto ed autorimesse
D - Liegenschaften mit Sonderzweckbestimmung (a)	42	36	49	39	205	31.399	31.770	D - Immobili a destinazione speciale (a)
E - Infrastrukturen und Gebäude für öffentliche Zwecke	5	2	1	-	4	1.922	1.934	E - Infrastrutture e fabbricati per esigenze pubbliche
F - Sonstiges (b)	6.268	2.570	1.339	883	3.509	13.466	28.035	F - Altro (b)
Nicht angeführte Kategorie	5	1	-	-	1	285	292	Categoria non indicata
Insgesamt	233.122	131.387	87.383	40.293	52.729	54.977	599.891	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

40,6% der Liegenschaftseinheiten weisen einen jährlichen Ertrag von unter 250 Euro auf. Es handelt sich dabei in mehr als drei von vier Fällen um Autoabstellplätze oder Garagen. Bereinigt man die Zahlen um diese Liegenschaftskategorie, fallen die meisten Liegenschaftseinheiten (36,7%) in die Ertragsklasse zwischen 500 und 1.000 Euro pro Jahr. Jede zweite Wohnung fällt in diese Klasse.

430.342 Einheiten (71,7%) weisen einen einzigen Eigentümer auf, während das Eigentum von 130.811 Einheiten (21,8%) auf zwei oder mehr Personen aufgeteilt ist. Das nackte Eigentum gilt für 24.189 Einheiten (4,0%), während 6,7% der Einheiten durch Fruchtgenuss genutzt werden. Eine Einheit kann durch mehrere Rechtstitel genutzt werden.

20,3% der Liegenschaftseinheiten in Südtirol befinden sich im Burggrafenamt. 18,5% sind in Bozen und 16,7% im Pustertal. Am wenigsten Liegenschaftseinheiten gibt es im Wipptal (3,7%). In der Landeshauptstadt sind die Wohnungen durchschnittlich etwas kleiner als im übrigen Landesgebiet.

Der Kataster wird in Südtirol in das Grundbuch, dessen Bezugsbasis die Katasterparzelle darstellt, und den Gebäudekataster unterteilt. Der Gebäudekataster spielt eine wichtige Rolle bei der Zählung und Bewertung der Bausubstanz in einem bestimmten Gebiet. Er besteht aus einem Inventar des städtischen Eigentums und enthält Informationen geometrischer Natur, zur Rentabilität/Ertragsfähigkeit und zu den dinglichen Rechten der Eigentümer. Der Gebäudekataster basiert auf dem Begriff der Liegenschaftseinheit, der vom Ministerialdekret vom 2. Jänner 1998, Nr. 28 wie folgt definiert wurde: „Eine Liegenschaftseinheit ist ein Gebäudeteil oder ein Gebäude oder ein Gebäudekomplex bzw. eine Fläche, die in ihrem Zustand und gemäß örtlicher Gewohnheiten eine potenzielle Funktions- und Einkommensautonomie aufweist.“

Bautätigkeit: Erweiterungen nehmen um 13,3% zu

Im Jahr 2014 wurden Baugenehmigungen für ein Volumen von 2,9 Millionen m³ genehmigt und abgeholt, zwei Drittel davon für Neubauten und ein Drittel für Erweiterungen. Im Vergleich zu 2013 bleibt das von den Baugenehmigungen geplante Volumen etwa gleich hoch (-1,2%). Die Neubauten gehen um 6,9% zurück, während die Erweiterungen um 13,3% zunehmen.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude sinkt um 5,0%, während jene für Nicht-Wohngebäude um 1,5% steigt. In beiden Fällen kommt es zu einem Rückgang der Neubauten und einer Zunahme der Erweiterungen.

Mit den Baugenehmigungen ist der Bau von 2.177 Wohnungen geplant (-4,6%).

Il 40,6% delle unità immobiliari ha una rendita annua inferiore a 250 euro. Si tratta però prevalentemente, oltre tre casi su quattro, di posti auto o autorimesse; depurando il dato da tale categoria immobiliare, la classe di rendita più rappresentata risulta quella tra 500 e 1.000 euro annui (36,7%). In particolare, un'abitazione su due risulta appartenere a tale intervallo di rendita.

La proprietà è unica per 430.342 unità immobiliari (71,7%), mentre in 130.811 casi (il 21,8%) essa è condivisa tra due o più persone. La nuda proprietà è utilizzata per 24.189 unità (4,0%). L'usufrutto, infine, riguarda il 6,7% dei casi. Su una singola unità immobiliare possono essere iscritti più diritti di godimento.

Il 20,3% delle unità immobiliari presenti in provincia di Bolzano è ubicato nel Burgraviato, il 18,5% a Bolzano e il 16,7% in Val Pusteria. Il territorio meno interessato è invece quello dell'Alta Valle Isarco (3,7%). Nel capoluogo le abitazioni sono mediamente meno estese rispetto al resto della provincia.

Il Catasto in Alto Adige è diviso in Catasto Fondiario, avente come base di riferimento la particella catastale, e in Catasto dei Fabbricati. Il Catasto dei Fabbricati risulta di fondamentale importanza per censire e valutare la ricchezza immobiliare presente in un dato territorio. Esso consiste in un inventario dei beni urbani e contiene informazioni di natura geometrica, sulla redditività e sui diritti reali degli intestatari. Il Catasto dei fabbricati si basa sul concetto di unità immobiliare, così definita dal DM del 2 gennaio 1998, n. 28: "L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale."

Attività edilizia: gli ampliamenti aumentano del 13,3%

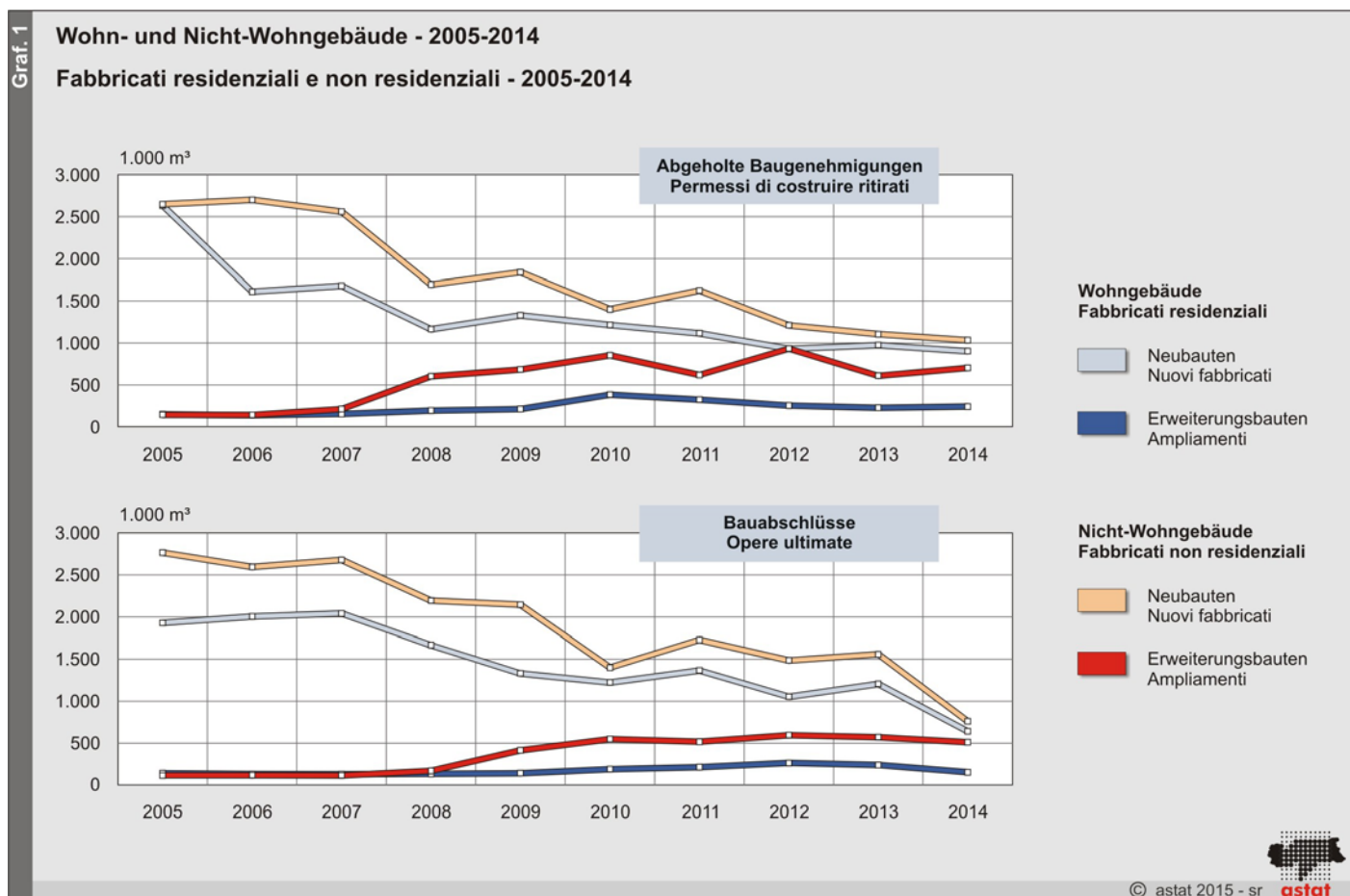
Nel 2014 sono stati concessi dai Comuni e ritirati dai beneficiari permessi di costruire per una cubatura di 2,9 milioni di m³, per due terzi destinati a nuovi fabbricati e per un terzo agli ampliamenti. Rispetto all'anno 2013 si registra una sostanziale stabilità della cubatura prevista dai permessi di costruire (-1,2%). I nuovi fabbricati calano del 6,9%, mentre gli ampliamenti crescono del 13,3%.

I permessi di costruire per fabbricati residenziali diminuiscono (-5,0%); quelli per fabbricati non residenziali aumentano (+1,5%). In entrambi i settori si verifica un calo delle nuove costruzioni e un incremento degli ampliamenti.

Le abitazioni previste dai permessi di costruire sono 2.177, in calo del 4,6%.

In den Bauzonen *historische Ortskerne* und in der *natürlichen Landschaft* kommt es zu einer Zunahme um 24,4% bzw. 19,3%. Die übrigen Bauzonen verzeichnen Rückgänge - die höchsten gibt es in den *Flächen für öffentliche Einrichtungen* (-49,6%) und in den *Auffüllzonen* (-32,6%).

Si segnala un aumento nelle zone edilizie di *Centro storico* del 24,4% e di *Paesaggio naturale* del 19,3%. Nelle restanti zone si manifesta una diminuzione, con punte del 49,6% negli *Impianti di interesse collettivo* e del 32,6% nelle *Zone di completamento*.



Im Jahr 2014 werden 2.569 Wiedergewinnungsarbeiten gezählt, -11,1% gegenüber 2013.

Nell'anno 2014 sono stati censiti 2.569 interventi di recupero, in calo rispetto al 2013 (-11,1%).

Im Bezugsmonat Oktober, welcher für das gesamte Jahr 2014 repräsentativ ist, sind 1.515 Unternehmen (-1,0% gegenüber 2013) in die Bauarbeiterkassen eingetragen. Die Zahl der aktiven Arbeiter (10.212; 1,1%) bleibt ebenfalls konstant, jene der während des Jahres geleisteten Arbeitsstunden nimmt leicht ab (14,3 Millionen Stunden, -1,9%).

Prendendo come riferimento il mese di ottobre per rappresentare l'intero 2014, le imprese iscritte alle Casse Edili ammontano a 1.515 unità (-1,0% rispetto al 2013). Allo stesso modo vi è una sostanziale stabilità dei lavoratori attivi (10.212 unità, -1,1%), e una leggera diminuzione delle ore lavorate nel corso dell'anno (14,3 milioni di ore, -1,9%).

Die KlimaHaus Agentur hat 3.866 Energieausweise ausgestellt. Davon fallen 2.658 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.

Agenzia CasaClima ha emesso 3.866 certificazioni energetiche. Di queste, 2.658 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.

2014 entspannt sich die Situation im Bauwesen endlich etwas. Dies zeigt sich in einer Zunahme der abgeholten Baugenehmigungen für Erweiterungen sowohl für Wohngebäude als auch für Nicht-Wohngebäude.

Il 2014 ha finalmente visto un leggero miglioramento della situazione del comparto edilizio, soprattutto in virtù dell'aumento dei permessi di costruire ritirati per ampliamenti, sia residenziali che non residenziali. La

Das geplante Gesamtvolumen weist wie die Zahl der in die Bauarbeiterkasse eingeschriebenen Unternehmen und der aktiven Arbeiter nur geringe Schwankungen auf. Gleichzeitig gehen die geleisteten Arbeitsstunden jedoch leicht zurück. Die von der KlimaHaus Agentur ausgestellten Zertifizierungen zur Anpassung von bereits bestehenden Gebäuden an die neuesten Bestimmungen und für die Neubauten mit höheren Energiestandards nehmen stark zu. Nach einem knappen Jahrzehnt der Rezession verzeichnet das Bauwesen stabile Werte. Die Zahlen zu den Erweiterungen und zur energetischen Wiedergewinnung zeigen, dass die Aufwertung des Bestands bevorzugt wird.

Wohnbau: 3.400 Beitragsgesuche eingereicht

Im Jahr 2014 zahlten die Ämter der Autonomen Provinz Bozen 111 Millionen Euro aus, davon 52 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 50,8 Millionen Euro und verzeichnen einen Rückgang um 17,9%. Die Zahl der eingereichten Gesuche steigt um 27,3% von 2.671 auf 3.400 und jene der genehmigten Anträge um 11,9% auf 1.781.

Das Landesgesetz vom 17. September 2013, Nr. 14, hat zu den vom Landesgesetz Nr. 13/98 vorgesehenen Möglichkeiten eine weitere Wohnbauförderung eingeführt. Es handelt sich dabei um die Gewährung von Förderungen auf der Basis des theoretischen Gesamtbetrags der zehnjährigen Steuerabzüge für private Wiedergewinnungsarbeiten, die von den Staatsgesetzen vorgesehen sind. Sie wurden mit Beschluss der Landesregierung vom 10. Juni 2014, Nr. 691, geregelt. Er sieht vor, dass diese Steuererleichterungen in Form eines zinsfreien Darlehens mit gleichbleibenden Raten über zehn Jahre vorgestreckt werden.

Der Beschluss der Landesregierung vom 14. April 2015, Nr. 423, legt neue Kriterien für die Zulassung zu den Finanzhilfen für den Neubau und Kauf der Erstwohnung fest. Diese gelten seit dem 1. Mai 2015. Bei einem Antrag für das Landesdarlehen muss der Haushalt des Antragstellers über ein Nettoeinkommen verfügen, das nach Abzug der Darlehensrate über dem Lebensminimum liegt. Die Einreichung von Anträgen für Beiträge für den Kauf von Verwandten und Verschwägerten ersten Grades wurde ausgesetzt. Gleichzeitig müssen mindestens 20 Punkte für die Zulassung des Antrags für die Förderung des Kaufs und mindestens 23 Punkte für den Antrag bei Neubauten erreicht werden.

cupatura totale prevista non evidenzia marcate oscillazioni, analogamente al numero delle imprese iscritte alla Cassa Edile e dei lavoratori attivi. Nel contempo calano però leggermente le ore lavorate. In forte aumento le certificazioni emesse dall'Agenzia Casa Clima, sia per adeguare i fabbricati già esistenti alle recenti normative, che per le nuove costruzioni che tendono ai più avanzati standard energetici. Dopo quasi un decennio di recessione, il settore edilizio evidenzia quindi un anno di stabilità, e, come testimoniato dai valori relativi agli ampliamenti e alle riqualificazioni energetiche, tende a privilegiare la valorizzazione del patrimonio esistente.

Edilizia abitativa: presentate 3.400 domande di contributo

La Provincia autonoma di Bolzano ha liquidato nel 2014 111 milioni di euro, dei quali 52 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, che ammontano a 50,8 milioni di euro, con una diminuzione del 17,9%. Per quanto concerne la numerosità delle richieste di agevolazione, si è verificato un aumento sia delle domande presentate, passate da 2.671 a 3.400 unità (+27,3%), che delle domande approvate (1.781 domande, +11,9%).

La legge provinciale del 17 settembre 2013, n. 14, ha aggiunto una nuova modalità di intervento di sostegno all'edilizia, oltre a quelle già previste dalla LP 13/98. Si tratta della concessione di agevolazioni in base all'importo delle detrazioni fiscali decennali previste dalla normativa statale per interventi di recupero del patrimonio edilizio privato. Esse sono state regolamentate dalla delibera della Giunta provinciale del 10 giugno 2014, n. 691, la quale prevede l'anticipazione, tramite un mutuo di dieci anni senza interessi e a rate costanti, di tali agevolazioni fiscali.

La delibera della Giunta provinciale del 14 aprile 2015, n. 423, ha stabilito nuovi criteri, validi dal 1° maggio 2015, per l'ammissione agli aiuti finanziari per la nuova costruzione e l'acquisto della prima abitazione. In caso di accesso al mutuo ipotecario provinciale, infatti, la famiglia del richiedente deve disporre di un reddito netto, detratta la rata di ammortamento del mutuo, non inferiore al minimo vitale. La presentazione di domande di contributo per l'acquisto da parenti e affini di primo grado è sospesa. Nel contempo è necessario raggiungere un punteggio di almeno 20 punti per l'ammissione delle domande di agevolazione per l'acquisto, e di almeno 23 punti per le domande di nuova costruzione.

WOBI: 13.272 Wohnungen im Besitz des Wohnbauinstituts

Zum 31.12.2014 umfasst der Wohnungsbestand des WOBI (Institut für den sozialen Wohnbau) 13.272 Wohnungen, ähnlich viele wie 2013 (-0,1%). Fast 6 Tausend Wohnungen sind unterbelegt. Ungefähr 6% der Südtiroler Bevölkerung leben in einer Wohnung des WOBI; in Bozen sind es 13,1% der Einwohner.

2014 hat das WOBI 4.954 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 2014 zu 84,7% abgeschlossen, in Planungsphase oder mit bereits zugewiesenem Bauland. Für 527 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 625 besetzt), die aufgrund von speziellen Rangordnungen vermietet werden. 2014 wurden 362 Gesuche für die allgemeine Rangordnung eingereicht, von denen 205 zugelassen wurden. Im Jahr 2014 wurde die Ausschreibung für die Einreichung der Gesuche für geförderte Fläche in der Erweiterungszone C2 „Grieser Auen - Drusus Ost“ veröffentlicht.

Immobilienmarkt: stabile Immobilienpreise in Bozen, Zunahmen im übrigen Landesgebiet

Die Immobilienwerte bewegen sich zwischen 3.853 und 5.056 Euro/m² in Bozen und zwischen durchschnittlich 2.529 und 3.508 Euro/m² in den anderen Gemeinden. Gegenüber dem Vorjahr kommt es zu einem Rückgang in Bozen und einer leichten Zunahme in den anderen Gemeinden. Der Bozner Wert geht jedoch darauf zurück, dass im Jahr 2014 einige besonders hochpreisige Unterkünfte (Villen und herrschaftliche Wohnungen) in St. Magdalena nicht berücksichtigt wurden.

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

IPES: il patrimonio abitativo dell'Istituto è pari a 13.272 alloggi

Il patrimonio abitativo dell'IPES (Istituto per l'edilizia sociale) ammonta, al 31.12.2014, a 13.272 alloggi, dato non dissimile a quanto segnalato l'anno precedente (-0,1%). Gli alloggi sottoccupati sono quasi 6 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 2014 sono state presentate presso l'IPES 4.954 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 31.12.2014 risultava per l'84,7% completato, in fase di realizzazione o con area già promessa. Gli alloggi senza area sono invece 527.

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 (625 dei quali occupati), da locare in base a specifiche graduatorie. Nel 2014 sono state presentate 362 domande per la graduatoria generale, di esse sono state accolte 205 domande. E' stato inoltre pubblicato il bando per la raccolta delle domande relative all'area agevolata nella zona di espansione C2 "Prati di Gries - Druso est".

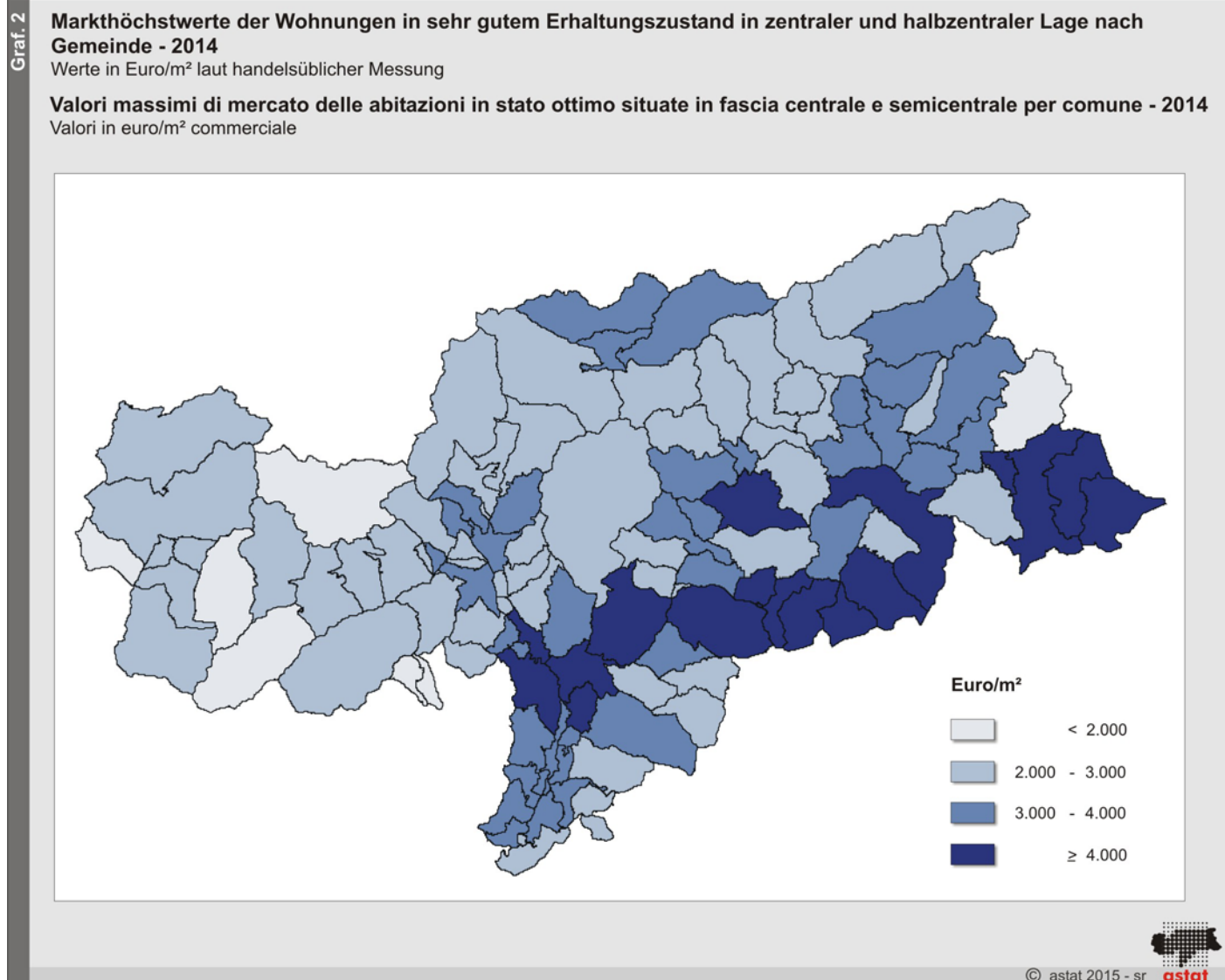
Mercato immobiliare: valori degli immobili stabili a Bolzano, in aumento nel resto della provincia

I valori degli immobili oscillano tra 3.853 e 5.056 euro/m² a Bolzano, e, in media, tra 2.529 e 3.508 euro/m² nel resto della provincia. Rispetto all'anno precedente, si segnala un calo a Bolzano e un leggero aumento negli altri comuni. Il dato di Bolzano deriva però dal fatto che, nel 2014, non sono stati rilevati alcuni alloggi di particolare pregio (villini e abitazioni signorili) ubicati nella zona di S.ta Maddalena.

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.

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

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 di Bolzano.



Die Marktpreise in Bozen sind, nach Abzug des Rückgangs aufgrund der Nichtberücksichtigung von bestimmten teuren Liegenschaften, gleich hoch wie im Vorjahr. Da kaum Neubauten gebaut werden, entsteht vor allem ein Angebot von bereits bestehenden Gebäuden. Folglich ergibt sich ein Preis für gebrauchte Wohnungen, der häufig über dem tatsächlichen Wert liegt. Die Preise in den Tourismusgebieten im Dolomitengebiet und im Hochpustertal steigen ungebremst weiter.

Le quotazioni di mercato del comune di Bolzano hanno registrato, al netto del calo dovuto all'esclusione di determinati immobili pregiati dal costo elevato, valori non dissimili dall'anno precedente. La scarsità di nuove edificazioni crea un'offerta orientata principalmente verso beni già edificati, determinando 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 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).