



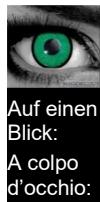
51

November
Novembre
2023

astat info

Intensität des Wohnungsbedarfs in den Südtiroler Gemeinden

Intensità di fabbisogno abitativo nei comuni altoatesini



Bozen / Bolzano

Auf einen Blick:
A colpo d'occhio:

weist die höchste Intensität an Wohnungsbedarf auf

registra l'intensità di fabbisogno abitativo maggiore

15

Gemeinden weisen eine akute, sehr hohe oder hohe Intensität auf
comuni registrano un'intensità acuta, elevata o alta

29,5%

der Bevölkerung wohnen in den 5 Gemeinden mit der höchsten Intensität an Wohnungsbedarf
della popolazione vive nei primi 5 comuni per intensità di fabbisogno abitativo

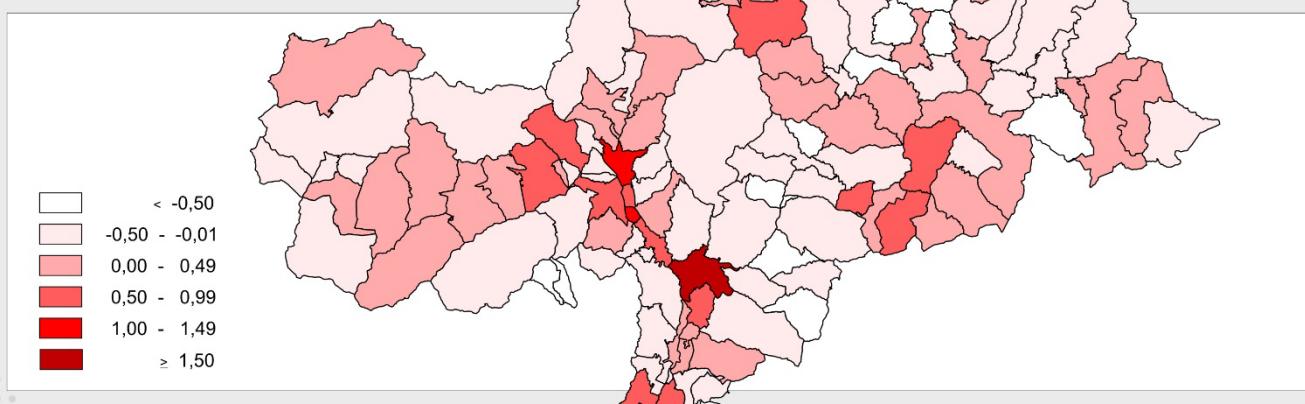
Verschiedene Faktoren tragen zur Bestimmung der Intensität des Wohnungsbedarfs bei. Um eine angemessene Formulierung von Maßnahmen zur Unterstützung der räumlichen Wohnbauplanung zu ermöglichen, wird die Situation in jeder Gemeinde untersucht. Bozen verzeichnet den höchsten Wohnungsbedarf.

Diversi fattori contribuiscono a determinare l'intensità di fabbisogno abitativo. Per un'adeguata implementazione di politiche di sostegno alla pianificazione abitativa viene esaminata la situazione in ciascun comune. Bolzano è quello che registra il fabbisogno abitativo maggiore.

Graf. 1

Intensität des Wohnungsbedarfs nach Gemeinde
Zusammengesetzter Index

Intensità di fabbisogno abitativo per comune
Indice composito



Überblick

Südtirol, eine der wohlhabendsten Volkswirtschaften Italiens, verliert seit einiger Zeit an Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort, was zum Teil auf Schwierigkeiten bei der angemessenen Deckung des Wohnungsbedarfs der Familien zurückzuführen ist.

Mit „Wohnungsbedarf“ sind die potenziellen Schwierigkeiten beim Zugang zum Wohnraum für die Bevölkerung gemeint.

Die Messung der Intensität und der räumlichen Verteilung des Wohnungsbedarfs ist eine Grundvoraussetzung, um die Maßnahmen zur Unterstützung der räumlichen Wohnplanung angemessen zu formulieren.

Der Indikator zur Messung der Intensität des Wohnungsbedarfs ist ein synthetischer Index, der aus sieben spezifischen Indizes besteht.

Der zusammengesetzte Index I entspricht dem gewichteten Durchschnitt folgender spezifischer Indizes⁽¹⁾:

- Anthropisierung (I^A): Wohnbevölkerung pro km^2 ;
- Produktionsdruck:
 - Anzahl der abhängig Beschäftigten in der Privatwirtschaft je 1.000 Einwohner und Einwohnerinnen (I^{PR});
 - Anzahl der Beschäftigten im öffentlichen Sektor je 1.000 Einwohner und Einwohnerinnen (I^{PU});
- Schwierigkeiten beim Zugang zum Immobilienmarkt:
 - Marktwert der Wohnungen pro m^2 (I^{MC});
 - Mietwerte der Wohnungen pro m^2 (I^{ML});
- Nachfrage um öffentliche Förderung (I^S): Summe der Anträge für den Kauf oder Bau der Erstwohnung pro 1.000 Einwohner und Einwohnerinnen;
- Wirtschaftliche Schwierigkeiten (I^E): durchschnittliches steuerpflichtiges Gesamteinkommen (IRPEF) pro eingereichte Erklärung.

Nach der Standardisierung ist der Durchschnitt für jeden spezifischen Index sowie für den zusammengefügten Index gleich 0.

Daraus folgt, dass bei der Analyse nach Gemeinden positive Werte einer überdurchschnittlichen Intensität des Wohnungsbedarfs entsprechen, negative Werte hingegen einer unterdurchschnittlichen Intensität.

Panoramica generale

Tra le economie più floride d'Italia, l'Alto Adige sta vivendo da tempo un calo di attrattività come luogo in cui vivere e lavorare, anche a causa delle difficoltà nel rispondere adeguatamente al fabbisogno abitativo delle famiglie.

Per "fabbisogno abitativo" si intende la potenziale difficoltà di accesso al bene casa da parte della popolazione.

Misurare l'intensità e la distribuzione spaziale del fabbisogno abitativo è un presupposto fondamentale per articolare adeguatamente politiche di sostegno alla pianificazione abitativa del territorio.

L'indicatore utilizzato per la misurazione dell'intensità del fabbisogno abitativo è un indice sintetico, composto da sette indici specifici.

L'indice composito I è dato dalla media ponderata dei seguenti indici specifici⁽¹⁾:

- antropizzazione (I^A): popolazione residente per km^2 ;
- pressione produttiva:
 - numero di addette e addetti nel settore privato per 1.000 residenti (I^{PR});
 - numero di dipendenti nel settore pubblico per 1.000 residenti (I^{PU});
- difficoltà di accesso al mercato immobiliare:
 - quotazione al m^2 delle abitazioni sul mercato della compravendita (I^{MC});
 - quotazione al m^2 delle abitazioni sul mercato delle locazioni (I^{ML});
- domanda di sostegno pubblico (I^S): somma per 1.000 residenti delle domande ammissibili per il contributo di acquisto o di costruzione della prima casa;
- difficoltà economiche (I^E): reddito imponibile IRPEF medio per dichiarazione presentata.

In seguito alla standardizzazione, la media di ciascun indice specifico, così come per l'indice composito, è pari a 0.

Ne consegue che nell'analisi per comune, valori positivi corrispondono a un'intensità di fabbisogno superiore alla media, mentre quelli negativi a un'intensità inferiore alla media.

(1) Für genauere Infos bezüglich der Methodologie s. „Anmerkung zur Methodik“. Per informazioni dettagliate sul metodo consultare la "Nota metodologica".

Für einige Tourismushochburgen ergibt sich aufgrund der Werte, die die Indizes I^{PR} (Produktionsdruck in der Privatwirtschaft) sowie I^{MC} und I^{ML} (Immobilienkauf- und Mietpreise) annehmen, ein hoher zusammenge setzter Index I .

In diesen Fällen ist das Ergebnis des zusammenge setzten Indexes im Vergleich zu den übrigen Gemeinden anders zu deuten⁽²⁾. Daher wurden die touristischen Hochburgen anhand von zwei Kriterien identifiziert und als touristische Gemeinden eingestuft.

Höchste Intensität des Wohnungsbedarfs in Bozen

Die Analyse des zusammengesetzten Indexes zeigt, dass Bozen mit einem Wert von 1,73 die höchste Intensität an Wohnungsbedarf aufweist. Mit einem Abstand folgt Gargazon (1,22), an dritter Stelle Meran (1,12).

Die Gemeinde mit der niedrigsten Intensität des Wohnungsbedarfs ist Mühlwald (-0,74).

Stärkste Anthropisierung in Bozen; höchste Immobilienpreise in Gröden und im Gadertal

Werden hingegen die spezifischen Indizes betrachtet, so zeigt sich, dass Bozen mit einem Wert von 7,68 eine sehr hohe Anthropisierung aufweist. Die Südtiroler Landeshauptstadt verzeichnet eine Bevölkerungsdichte von fast 2.100 Einwohnern und Einwohnerinnen je km² und liegt damit weit über jener des Landes insgesamt (72,3 Einw./km²).

Selbst in der nahegelegenen Gemeinde Trient, die eine vergleichbare Bevölkerungszahl auf einem morphologisch ähnlichen Gebiet wie Südtirol aufweist, liegt die Bevölkerungsdichte deutlich unter jener von Bozen (764,0 Einw./km²).

Was den Produktionsdruck in der Privatwirtschaft betrifft, der durch die starke touristische Ausrichtung Südtirols beeinflusst wird, belegt die touristische Gemeinde Corvara den ersten Platz (4,81). Bozen liegt mit einem Index von 1,92 an sechster Stelle.

Bei der Analyse des Produktionsdrucks des öffentlichen Sektors zeigt sich, dass Schlanders mit einem Index von 4,06 die Gemeinde mit der höchsten Konzentration an öffentlich Bediensteten pro 1.000 Einwohner und Einwohnerinnen ist. Bruneck belegt den zweiten Platz (3,89), Bozen (2,99) belegt den dritten.

Per alcuni comuni con una notevole vocazione turistica si riscontra un indice composito I elevato a causa dei valori assunti dagli indici I^{PR} (pressione produttiva nel settore privato) e I^{MC} e I^{ML} (prezzi di compravendita e di locazione degli immobili).

Il risultato che l'indice composito assume in questi casi ha un significato diverso rispetto agli altri comuni⁽²⁾. I comuni ad alta vocazione turistica sono stati perciò individuati rispetto a due criteri e classificati come comuni turistici.

Intensità di fabbisogno abitativo maggiore a Bolzano

Dall'analisi dell'indice composito emerge che il comune con l'intensità di fabbisogno abitativo maggiore è Bolzano, con un valore pari a 1,73. Segue con un certo distacco Gargazzone (1,22). Al terzo posto si classifica Merano (1,12).

Il comune con l'intensità di fabbisogno abitativo minore è Selva dei Molini (-0,74).

Antropizzazione più alta a Bolzano; prezzi degli immobili più elevati in Val Gardena e Val Badia

Osservando invece gli indici specifici emerge come a Bolzano si verifichi un valore di antropizzazione molto elevato, pari a 7,68. Il capoluogo altoatesino registra infatti una densità abitativa di quasi 2.100 abitanti/km², di gran lunga superiore a quella provinciale (72,3 abitanti/km²).

Anche nella vicina Trento, comune con un numero confrontabile di residenti in un territorio morfologicamente simile a quello altoatesino, la densità abitativa è nettamente inferiore a quella bolzanina (764,0 abitanti/km²).

Per quanto riguarda la pressione produttiva nel settore privato, indicatore influenzato dall'alta vocazione turistica del territorio, il primo posto è occupato dal comune turistico di Corvara in Badia (4,81). Bolzano si classifica al sesto posto con un indice pari a 1,92.

Analizzando la pressione produttiva nel settore pubblico emerge che è Silandro, con un indice pari a 4,06, il comune con la maggiore concentrazione di dipendenti pubblici per 1.000 residenti. Brunico si classifica al secondo posto (3,89), Bolzano (2,99) al terzo.

(2) Für genauere Infos bezüglich der Methodologie s. „Anmerkung zur Methodik“. Per informazioni dettagliate sul metodo consultare la "Nota metodologica".

Auch die beiden Indizes, die sich auf die Schwierigkeiten beim Zugang zum Immobilienmarkt beziehen, sind stark von der touristischen Ausrichtung des jeweiligen Gebiets geprägt: Auf den ersten fünf Plätzen, sowohl in Bezug auf den Marktwert als auch auf die Vermietung, finden sich die fünf touristischen Gemeinden St. Ulrich, Wolkenstein in Gröden, Corvara, Abtei und St. Christina in Gröden.

Bozen liegt in beiden Fällen an elfter Stelle, mit einem Index von 1,01 in Bezug auf den Verkauf und von 0,87 in Bezug auf die Vermietung von Wohnungen.

Die Gemeinde mit der höchsten Anzahl von Anträgen um öffentliche Förderung ist Gargazon (Indexwert von 4,16). Bozen liegt auf Platz 33 (0,43), Meran auf Platz 40 (0,23).

Die Gemeinde mit dem höchsten Index für wirtschaftliche Schwierigkeiten ist Laas (3,00), während Pfalzen den niedrigsten aufweist (-2,25). Bozen liegt an 109. Stelle (-1,56).

Konzentration des Wohnungsbedarfs auf einige wenige Gemeinden

Werden die touristischen Gemeinden ausgeschlossen, so zeigt sich, dass 29,5% der Südtiroler Bevölkerung in den fünf Gemeinden mit der höchsten Intensität an Wohnungsbedarf leben.

Die Konzentration des Wohnungsbedarfs auf einige wenige Gemeinden wird auch durch die Verteilung nach Intensitätsklasse bestätigt, die ohne die touristischen Gemeinden wie folgt aussieht:

- 15 Gemeinden verzeichnen eine akute, sehr hohe oder hohe Einstufung;
- 73 Gemeinden verzeichnen eine mittlere Einstufung;
- 15 Gemeinden verzeichnen eine niedrige Einstufung.

In den fünf Gemeinden nach Rangordnung der Kauf- und Mietpreise, d.h. in den touristischen Gemeinden St. Ulrich, Wolkenstein in Gröden, Corvara, Abtei und St. Christina in Gröden, liegt das Durchschnittseinkommen unter dem Landesdurchschnitt⁽³⁾.

Diese Merkmale machen Teile von Gröden und Gardatal zu Gebieten mit einer fast ausschließlich touristischen Ausrichtung.

Dass Bozen die stärkste Intensität des Wohnungsbedarfs aufweist, ist vor allem auf den sehr hohen Anthropisierungsindex zurückzuführen, der historische und sozioökonomische Gründe hat.

Anche i due indici relativi alla difficoltà di accesso al mercato immobiliare sono fortemente sensibili all'alta vocazione turistica del territorio: ai primi cinque posti, sia per quanto riguarda la compravendita sia per quanto riguarda le locazioni, si classificano i cinque comuni turistici di Ortisei, Selva di Val Gardena, Corvara in Badia, Badia e Santa Cristina Valgardena.

Bolzano si trova in entrambi i casi all'undicesimo posto con un indice di 1,01 per quanto concerne la compravendita e di 0,87 per le locazioni.

Il comune con il più alto numero di richieste di sostegno pubblico è Gargazzone con un valore pari a 4,16. Bolzano si classifica al 33° posto (0,43), Merano al 40° (0,23).

Il comune che registra l'indice di difficoltà economiche più elevato è Lasa (3,00), mentre Falzes riporta quello minore (-2,25). Bolzano si classifica al 109° posto (-1,56).

Polarizzazione del fabbisogno abitativo in pochi comuni

Escludendo i comuni turistici emerge che il 29,5% della popolazione altoatesina abita nei primi cinque comuni per intensità di fabbisogno abitativo.

La polarizzazione del fabbisogno abitativo in pochi comuni è confermata anche dalla distribuzione per classe di intensità, così ripartita escludendo i comuni turistici:

- 15 comuni riportano una classificazione acuta, elevata o alta;
- 73 comuni riportano una classificazione media;
- 15 comuni riportano una classificazione bassa.

Nei primi cinque comuni per prezzi della compravendita e delle locazioni, cioè nei comuni turistici di Ortisei, Selva di Val Gardena, Corvara in Badia, Badia e Santa Cristina Valgardena si registra allo stesso tempo un reddito medio inferiore alla media provinciale⁽³⁾.

Queste caratteristiche rendono di fatto delle parti della Val Gardena e Val Badia aree con una vocazione quasi esclusivamente turistica.

La prima posizione di intensità di fabbisogno abitativo raggiunta da Bolzano è dovuta soprattutto dall'elevatissimo indice di antropizzazione, da ricondurre a ragioni storiche e di carattere socio-economico del territorio.

(3) Gemeint ist der Landesdurchschnitt des standardisierten synthetischen Indexes, d.h. 0. Si intende qui la media provinciale dell'indice sintetico standardizzato, ossia pari a 0.

Ausschlaggebend für den synthetischen Index von Bozen sind auch der hohe Produktionsdruck in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Sektor sowie die Kauf- und Verkaufspreise und Mietpreise für Immobilien.

Generell besteht ein starker Gegensatz in der Intensität des Wohnungsbedarfs zwischen der Gemeinde Bozen und dem übrigen Landesgebiet.

Der synthetische Index und die spezifischen Indizes nach Gemeinde sind auf den nachfolgenden Seiten (siehe Anhang) angeführt.

Un peso rilevante nell'indice sintetico di Bolzano è costituito anche dall'alta pressione produttiva, sia nel settore privato sia in quello pubblico, così come dal prezzo di compravendita e locazione.

In generale si denota un forte contrasto nell'intensità di fabbisogno abitativo tra il comune di Bolzano e il resto del territorio provinciale.

L'indice composito e gli indici specifici per comune sono disponibili nelle pagine successive (v. Appendice).

Leichte positive Autokorrelation in der räumlichen Verteilung der Intensität des Wohnungsbedarfs

Im Allgemeinen ist die Intensität des Wohnungsbedarfs in Randgebieten und weit entfernt von den Hauptverkehrsadern des Landes am geringsten. Am größten ist sie entlang des Etschtals und in Gegenden mit einer hohen Konzentration touristischer Gemeinden (Gröden und Gadertal). Es sind allerdings keine Gebiete mit ausgeprägter Clusterbildung zu verzeichnen.

Dieser visuelle Eindruck wird durch den Moran⁽⁴⁾-Index I von 0,15 und das Moran-Streudiagramm bestätigt.

Die Größe I misst das Ausmaß, in dem Beobachtungen einer Variablen dazu neigen, im Raum gruppiert zu sein.

Es besteht eine leicht positive Autokorrelation des zusammengesetzten Indexes.

Lieve autocorrelazione positiva nella distribuzione spaziale dell'intensità di fabbisogno abitativo

In generale l'intensità di fabbisogno abitativo è minore nelle zone periferiche e lontane dalle arterie di trasporto principali della provincia, e maggiore sia lungo la valle dell'Adige sia nelle aree con un'alta concentrazione di comuni turistici (Val Gardena e Val Badia), ma non si denotano aree con clusterizzazioni marcate.

Quest'impressione visiva è confermata dall'indice I di Moran⁽⁴⁾, pari a 0,15 e dal Moran scatterplot.

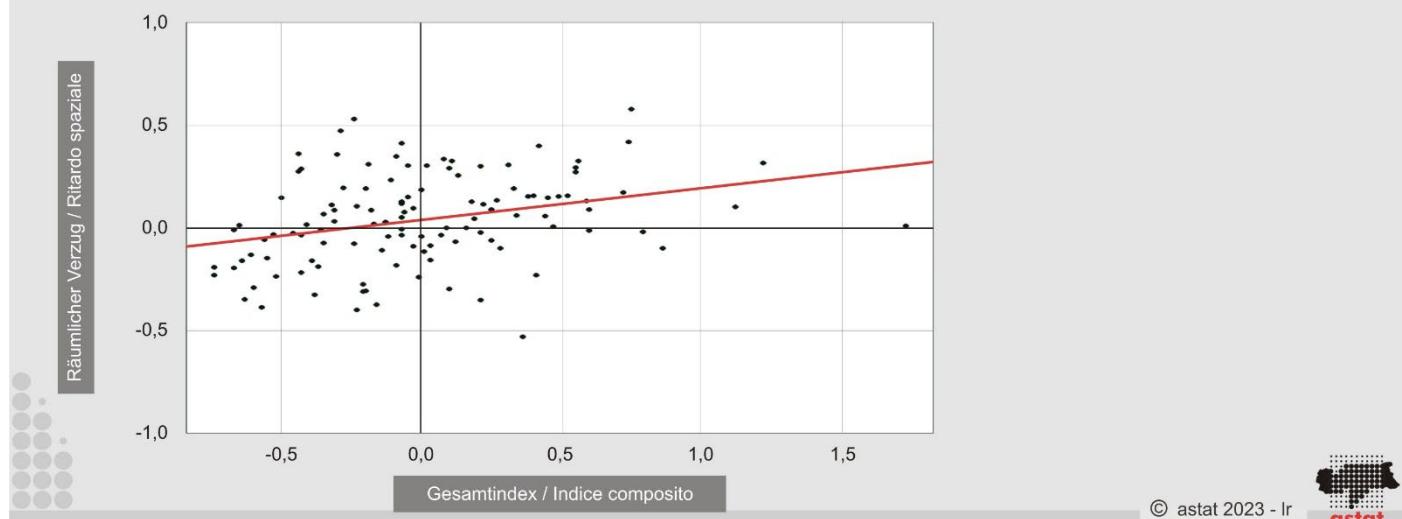
La grandezza I misura il grado in cui le osservazioni di una variabile tendono ad essere raggruppate nello spazio.

Si denota dunque un'autocorrelazione dell'indice composito leggermente superiore allo zero.

Graf. 2

Moran-Streudiagramm des zusammengesetzten Indexes nach Gemeinde

Moran scatterplot dell'indice composito per comune



(4) Für genauere Infos bezüglich der Methodologie s. „Anmerkung zur Methodik“. Per informazioni dettagliate sul metodo consultare la "Nota metodologica".

Tab. 1

Zusammengesetzter Index und spezifische Indizes nach Gemeinde

Indice composito e indici specifici per comune

GEMEINDE	Zusammen- gesetzter Index (a) Indice compo- sito (a)	Spezifische Indizes Indici specifici								Intensitätsklasse des Wohnungsbedarfs Classe intensità di fabbisogno abitativo	COMUNE
		I	I ^A	I ^{PR}	I ^{PU}	I ^{MC}	I ^{ML}	I ^S	I ^E		
Aldein	0,01	-0,39	-0,56	-0,79	-0,38	-0,39	0,58	0,36		Mittel Medio	Aldino
Andrian	-0,35	0,33	-0,60	-0,85	0,06	0,06	-0,51	-0,77		Mittel Medio	Andriano
Altrei	-0,64	-0,35	-1,54	-0,50	-0,72	-0,54	-1,25	0,66		Niedrig Basso	Anterivo
Eppan an der Weinstraße	-0,28	0,50	-0,15	0,26	0,59	0,63	-0,49	-1,88		Mittel Medio	Appiano sulla strada del vino
Hafling	-0,44	-0,38	1,64	-0,62	-0,34	-0,24	-1,25	0,01	Touristische Gem. Comune turistico		Avelengo
Abtei	0,13	-0,32	1,53	0,54	2,79	2,53	-1,25	-0,06	Touristische Gem. Comune turistico		Badia
Barbian	-0,60	-0,21	0,40	-0,71	-0,54	-0,49	-1,25	-0,22		Niedrig Basso	Barbiano
Bozen	1,73	7,68	1,92	2,99	1,01	0,87	0,43	-1,56		Akut Acuto	Bolzano
Prags	-0,56	-0,47	0,41	0,26	-0,71	-0,70	-1,25	-0,04	Touristische Gem. Comune turistico		Braies
Brenner	0,09	-0,42	-0,45	-0,69	-0,29	-0,16	1,06	-0,37		Mittel Medio	Brennero
Brixen	0,34	0,57	0,52	2,93	0,47	0,73	0,42	-1,67		Mittel Medio	Bressanone
Branzoll	0,27	0,96	-1,04	-0,75	0,01	0,05	0,94	-0,38		Mittel Medio	Bronzolo
Bruneck	0,41	1,00	2,02	3,89	0,28	0,21	0,13	-2,00		Mittel Medio	Brunico
Kuens	0,08	0,45	-1,59	-0,94	-0,58	-0,49	0,70	0,45		Mittel Medio	Caines
Kaltern an der Weinstraße	-0,23	0,18	-0,39	-0,09	0,33	0,27	-0,41	-0,78		Mittel Medio	Caldaro sulla strada del vino
Freienfeld	0,60	-0,38	0,21	-0,70	-0,39	-0,23	2,09	0,33		Hoch Alto	Campo di Trens
Sand in Taufers	0,21	-0,36	0,59	0,83	-0,16	-0,36	0,91	-0,62		Mittel Medio	Campo Tures
Kastelbell-Tschars	0,38	-0,32	-0,71	-0,80	-0,44	-0,55	0,66	2,50		Mittel Medio	Castelbello-Ciardes
Kastelruth	-0,09	-0,26	0,80	0,04	1,46	1,13	-0,82	-0,37	Touristische Gem. Comune turistico		Castelrotto
Tschermis	-0,24	0,46	-0,41	-0,69	-0,12	-0,09	-0,77	0,31		Mittel Medio	Cermes
Kiens	0,36	-0,15	1,36	-0,84	-0,27	-0,44	2,08	-1,75		Mittel Medio	Chienes
Klausen	-0,43	-0,10	-0,66	0,85	-0,12	-0,04	-0,81	-0,87		Mittel Medio	Chiura
Karneid	-0,07	-0,16	-0,09	1,10	-0,52	-0,45	0,07	-0,44		Mittel Medio	Cornedo all'Isarco
Kurtatsch an der Weinstraße	0,72	-0,20	0,53	0,62	-0,16	-0,36	1,82	0,56		Hoch Alto	Cortaccia sulla strada del vino
Kurtinig an der Weinstraße	-0,05	0,81	-0,75	-0,88	-0,37	-0,51	-0,09	0,36		Mittel Medio	Cortina sulla strada del vino
Corvara	0,42	-0,34	4,81	-0,55	3,96	2,92	-1,25	-0,20	Touristische Gem. Comune turistico		Corvara in Badia
Graun im Vinschgau	0,12	-0,45	-0,23	-0,19	-0,80	-0,76	0,38	1,38		Mittel Medio	Curon Venosta
Toblach	0,03	-0,39	0,15	0,04	1,49	1,37	-0,36	-0,25		Mittel Medio	Dobbiaco

(a) Aufgrund der Rundung auf zwei Dezimalstellen kann es zu geringfügigen Abweichungen vom Ergebnis des in dieser Studie ausgewiesenen zusammengesetzten Indexes kommen.
A causa degli arrotondamenti a due decimali possono verificarsi leggeri scostamenti rispetto al risultato dell'indice composito riportato in questo notiziario.

Tab. 1 Fortsetzung / Segue

Zusammengesetzter Index und spezifische Indizes nach Gemeinde**Indice composito e indici specifici per comune**

GEMEINDE	Zusammengesetzter Index (a) Indice composito (a)	Spezifische Indizes Indici specifici								Intensitätsklasse des Wohnungsbedarfs Classe intensità di fabbisogno abitativo	COMUNE
		I	I^A	I^{PR}	I^{PU}	I^{MC}	I^{ML}	I^S	I^E		
Neumarkt	0,79	0,42	4,03	2,03	0,06	0,18	1,11	-1,04		Hoch Alto	Egna
Pfalzen	-0,61	-0,15	0,23	-0,88	0,18	-0,17	-0,47	-2,25		Niedrig Basso	Falzes
Völs am Schlern	-0,55	-0,17	-0,44	-0,55	0,29	0,05	-1,04	-0,74		Niedrig Basso	Fiè allo Sciliar
Franzensfeste	0,44	-0,43	0,48	-0,69	-0,47	-0,39	1,70	0,21		Mittel Medio	Fortezza
Villnöß	-0,32	-0,37	-0,86	-0,49	-0,37	-0,22	-0,36	0,13		Mittel Medio	Funes
Gais	-0,39	-0,28	-0,16	-0,74	-0,24	-0,30	-0,32	-0,73		Mittel Medio	Gais
Gargazon	1,22	0,98	-0,72	-0,81	0,08	0,14	4,16	-1,28	Sehr hoch	Elevato	Gargazzone
Glurns	-0,35	-0,22	0,76	-0,51	-0,87	-0,82	-1,25	1,33		Mittel Medio	Glorenza
Latsch	0,33	-0,23	-0,22	0,27	-0,27	-0,44	0,32	1,87		Mittel Medio	Laces
Algund	-0,29	0,36	0,33	0,00	0,03	0,12	-0,80	-0,74		Mittel Medio	Lagundo
Lajen	-0,01	-0,21	-0,34	-0,46	0,03	0,03	0,14	0,24		Mittel Medio	Laion
Leifers	0,74	2,50	-0,35	0,15	0,36	0,55	1,08	-0,58		Hoch Alto	Laives
Lana	0,56	0,89	0,67	0,56	0,04	0,23	1,16	-0,59		Hoch Alto	Lana
Laas	0,22	-0,35	-0,66	0,00	-0,69	-0,71	-0,14	3,00		Mittel Medio	Lasa
Laurein	-0,57	-0,40	-1,05	-0,26	-1,02	-1,27	-1,25	1,30		Niedrig Basso	Lauregno
Lüsen	0,47	-0,41	-0,37	-0,79	-0,63	-0,45	2,16	0,06		Hoch Alto	Luson
Margreid an der Weinstraße	-0,07	-0,12	-0,53	-0,76	-0,20	-0,41	-0,08	0,82		Mittel Medio	Magrè sulla strada del vino
Mals	-0,07	-0,41	-0,42	1,31	-0,27	-0,26	-0,67	1,13		Mittel Medio	Malles Venosta
Enneberg	0,21	-0,42	0,30	0,03	1,09	0,93	0,17	0,18	Touristische Gem. Comune turistico		Marebbe
Marling	-0,09	0,38	-0,02	-0,76	-0,07	0,11	-0,19	-0,17		Mittel Medio	Marlengo
Martell	0,49	-0,47	-0,96	-0,65	-0,99	-0,97	1,48	2,27		Hoch Alto	Martello
Mölten	0,10	-0,32	-1,12	-0,08	-0,51	-0,37	0,99	-0,02		Mittel Medio	Meltina
Meran	1,12	5,68	-0,20	2,33	0,59	0,58	0,23	-1,07	Sehr hoch	Elevato	Merano
Welsberg-Taisten	-0,21	-0,25	0,43	0,52	0,30	0,17	-0,73	-0,27		Mittel Medio	Monguelfo-Tesido
Montan	-0,50	-0,15	-0,21	-0,88	-0,03	-0,17	-0,81	-0,58		Niedrig Basso	Montagna
Moos in Passier	-0,06	-0,45	-0,39	-0,78	-0,74	-0,73	-0,14	1,70		Mittel Medio	Moso in Passiria
Nals	-0,07	0,17	-0,33	-0,55	-0,22	-0,15	0,23	-0,42		Mittel Medio	Nalles
Naturns	0,60	-0,14	0,56	0,25	0,16	0,25	1,14	0,82		Hoch Alto	Naturno
Natz-Schabs	-0,07	0,33	-0,20	-0,73	-0,22	-0,08	-0,11	0,10		Mittel Medio	Naz-Sciaves
Welschnofen	-0,52	-0,34	-0,09	-0,11	-0,31	-0,20	-0,50	-1,44		Niedrig Basso	Nova Levante

(a) Aufgrund der Rundung auf zwei Dezimalstellen kann es zu geringfügigen Abweichungen vom Ergebnis des in dieser Studie ausgewiesenen zusammengesetzten Indexes kommen.
A causa degli arrotondamenti a due decimali possono verificarsi leggeri scostamenti rispetto al risultato dell'indice composito riportato in questo notiziario.

Tab. 1 Fortsetzung / Segue

Zusammengesetzter Index und spezifische Indizes nach Gemeinde**Indice composito e indici specifici per comune**

GEMEINDE	Zusammengesetzter Index (a) Indice composito (a)	Spezifische Indizes Indici specifici								Intensitätsklasse des Wohnungsbedarfs Classe intensità di fabbisogno abitativo	COMUNE
		I	I ^A	I ^{PR}	I ^{PU}	I ^{MC}	I ^{ML}	I ^S	I ^E		
Deutschnofen	-0,44	-0,35	0,11	0,09	0,05	0,18	-0,88	-0,73		Mittel Medio	Nova Ponente
Auer	0,25	0,84	0,85	1,12	0,12	0,40	0,09	-0,75		Mittel Medio	Ora
St. Ulrich	0,86	0,31	0,70	1,77	5,07	5,62	-0,63	-0,46	Touristische Gem. Comune turistico	Hoch Alto	Ortisei
Partschins	0,59	-0,22	-0,62	-0,51	-0,07	-0,31	2,08	0,32		Mittel Medio	Parcines
Percha	-0,07	-0,28	-1,02	-0,81	-0,04	-0,01	1,05	-1,32		Mittel Medio	Perca
Plaus	0,21	0,11	-0,86	-0,75	-0,57	-0,37	0,79	0,87		Mittel Medio	Plaus
Waidbruck	-0,74	-0,15	-0,63	-0,06	-0,52	-0,38	-1,25	-0,97		Niedrig Basso	Ponte Gardena
Burgstall	0,75	0,66	2,01	-0,73	-0,01	0,06	2,24	-1,29		Hoch Alto	Postal
Prad am Stilfserjoch	0,03	-0,21	0,16	0,25	-0,65	-0,79	-0,01	0,91		Mittel Medio	Prato allo Stelvio
Prettau	-0,67	-0,47	-1,47	-0,69	-0,86	-0,82	-1,25	0,87		Niedrig Basso	Predoi
Proveis	-0,63	-0,44	-1,12	-0,61	-1,02	-1,27	-1,25	1,16		Niedrig Basso	Proves
Ratschings	-0,18	-0,41	-0,28	-0,80	-0,36	-0,08	0,24	-0,38		Mittel Medio	Racines
Rasen-Antholz	-0,03	-0,40	-0,37	-0,84	-0,04	-0,18	0,55	-0,16		Mittel Medio	Rasun-Anterselva
Ritten	-0,24	-0,21	0,95	-0,15	0,51	0,42	-0,40	-1,31		Mittel Medio	Renon
Riffian	0,25	-0,34	-0,76	-0,21	-0,26	-0,20	0,94	0,67		Mittel Medio	Rifiano
Mühlbach	-0,17	-0,34	0,34	0,59	-0,39	-0,07	-0,31	-0,29		Mittel Medio	Rio di Pusteria
Rodeneck	-0,65	-0,33	-0,54	-0,19	-0,78	-0,66	-1,25	0,01		Niedrig Basso	Rodengo
Salurn an der Weinstraße	0,19	-0,04	-0,79	-0,13	-0,40	-0,19	0,74	0,44		Mittel Medio	Salorno sulla strada del vino
Innichen	0,16	-0,33	1,05	2,23	1,82	1,60	-0,59	-0,90		Mittel Medio	San Candido
Jenesien	-0,30	-0,32	-0,80	-0,06	0,29	0,19	-0,27	-0,77		Mittel Medio	San Genesio Atesino
St. Leonhard in Passeier	0,07	-0,34	-0,04	0,50	-0,56	-0,39	0,02	0,95		Mittel Medio	San Leonardo in Passiria
St. Lorenzen	-0,31	-0,20	0,60	-0,77	-0,18	-0,21	-0,27	-0,82		Hoch Alto	San Martino in Badia
St. Martin in Thurn	0,52	-0,40	-0,28	1,40	0,05	-0,26	1,32	0,43		Mittel Medio	San Martino in Passiria
St. Martin in Passeier	-0,31	-0,07	-0,27	0,10	-0,38	-0,27	-1,25	1,11		Mittel Medio	San Martino in Passiria
St. Pankraz	-0,41	-0,40	-0,94	-0,25	-0,71	-0,63	-0,75	0,71		Mittel Medio	San Pancrazio
St. Christina in Gröden	0,02	-0,24	0,53	-0,63	2,74	3,37	-1,25	-0,12	Touristische Gem. Comune turistico	Mittel Medio	Santa Cristina Valgardena
Sarntal	-0,36	-0,40	-0,46	0,11	-0,31	-0,11	-0,72	0,06		Mittel Medio	Sarentino
Schenna	0,45	-0,24	0,43	-0,59	0,19	0,25	0,73	1,32	Touristische Gem. Comune turistico	Niedrig Basso	Scena
Mühlwald	-0,74	-0,44	-1,23	-0,82	-0,85	-0,97	-1,25	0,45		Niedrig Basso	Selva dei Molini
Wolkenstein in Gröden	0,55	-0,30	2,51	-0,10	4,69	4,64	-0,97	-0,29	Touristische Gem. Comune turistico	Mittel Medio	Selva di Val Gardena

(a) Aufgrund der Rundung auf zwei Dezimalstellen kann es zu geringfügigen Abweichungen vom Ergebnis des in dieser Studie ausgewiesenen zusammengesetzten Indexes kommen.
A causa degli arrotondamenti a due decimali possono verificarsi leggeri scostamenti rispetto al risultato dell'indice composito riportato in questo notiziario.

Tab. 1 Fortsetzung / Segue

Zusammengesetzter Index und spezifische Indizes nach Gemeinde**Indice composito e indici specifici per comune**

GEMEINDE	Zusammengesetzter Index (a) Indice composito (a)	Spezifische Indizes Indici specifici								Intensitätsklasse des Wohnungsbedarfs Classe intensità di fabbisogno abitativo	COMUNE
		I	I ^A	I ^{PR}	I ^{PU}	I ^{MC}	I ^{ML}	I ^S	I ^E		
Schnals	-0,19	-0,47	-0,26	-0,73	-0,89	-0,93	-0,06	0,86		Mittel Medio	Senales
Sexten	-0,03	-0,40	1,40	-0,78	1,61	1,47	-0,85	0,07		Touristische Gem. Comune turistico	Sesto
Schllanders	0,40	-0,28	-0,04	4,06	-0,10	-0,24	-0,16	1,17		Mittel Medio	Silandro
Schluderns	-0,12	-0,15	-0,41	0,60	-0,54	-0,75	-0,83	1,62		Mittel Medio	Sluderno
Stilfs	-0,05	-0,46	0,65	-0,72	-0,99	-0,99	0,01	1,18		Touristische Gem. Comune turistico	Stelvio
Terenten	-0,67	-0,33	-0,64	-0,72	-0,54	-0,73	-0,82	-0,72		Niedrig Basso	Terento
Terlan	0,55	0,51	0,34	0,13	0,31	0,53	1,65	-1,15		Hoch Alto	Terlano
Tramin an der Weinstraße	-0,20	0,21	-0,12	0,24	0,03	0,12	-1,03	0,54		Mittel Medio	Termeno sulla strada del vino
Tisens	0,00	-0,29	-0,85	1,06	-0,43	-0,57	-0,10	0,88		Mittel Medio	Tesimo
Tiers	-0,20	-0,40	-0,33	0,15	-0,36	-0,27	0,25	-0,90		Mittel Medio	Tires
Tirol	0,31	-0,10	0,56	-0,50	0,25	0,37	0,54	0,53		Touristische Gem. Comune turistico	Tirolo
Truden im Naturpark	-0,16	-0,30	0,14	-0,60	-0,49	-0,33	0,20	-0,40		Mittel Medio	Trodena nel parco naturale
Taufers im Münstertal	-0,14	-0,41	-1,36	-0,65	-0,84	-1,00	-0,47	2,44		Mittel Medio	Tubre
Ulten	-0,13	-0,44	-0,50	0,35	-0,53	-0,46	-0,20	0,64		Mittel Medio	Ultimo
Pfatten	0,11	-0,17	-1,44	-0,49	-0,07	-0,18	0,78	0,39		Mittel Medio	Vadena
Olang	-0,43	-0,24	0,41	0,31	0,40	0,50	-1,25	-0,64		Mittel Medio	Valdaora
Pfitsch	0,00	-0,41	-0,33	-0,41	-0,17	-0,02	0,97	-1,04		Mittel Medio	Val di Vizze
Ahrental	-0,23	-0,37	-0,32	-0,03	-0,40	-0,52	-0,36	0,36		Niedrig Basso	Valle Aurina
Gsies	-0,46	-0,41	-0,86	-0,79	-0,80	-0,94	-0,60	0,57		Mittel Medio	Valle di Casies
Vintl	-0,21	-0,38	-0,40	-0,21	-0,35	-0,22	0,12	-0,53		Mittel Medio	Vandoies
Vahrn	0,28	-0,22	1,53	0,32	0,04	0,33	1,39	-1,99		Mittel Medio	Varna
Vöran	-0,11	-0,32	-0,75	-0,75	-0,61	-0,74	0,29	0,50		Mittel Medio	Verano
Niederdorf	0,10	-0,15	0,15	0,10	0,50	0,04	0,18	-0,03		Mittel Medio	Villabassa
Villanders	-0,38	-0,33	-0,78	-0,46	-0,61	-0,47	-0,45	0,12		Mittel Medio	Villandro
Sterzing	0,18	0,34	1,37	2,84	0,06	0,28	-0,16	-1,23		Mittel Medio	Vipiteno
Feldthurns	-0,53	-0,01	-0,73	-0,58	-0,12	-0,01	-1,00	-0,43		Niedrig Basso	Velturno
Wengen	-0,43	-0,36	0,46	-0,60	-0,80	-0,97	-0,70	0,15		Mittel Medio	La Valle
Unsere Liebe Frau im Walde-St. Felix	-0,37	-0,39	-0,47	0,69	-0,76	-0,85	-1,25	1,34		Mittel Medio	Senale-San Felice

(a) Aufgrund der Rundung auf zwei Dezimalstellen kann es zu geringfügigen Abweichungen vom Ergebnis des in dieser Studie ausgewiesenen zusammengesetzten Indexes kommen.
A causa degli arrotondamenti a due decimali possono verificarsi leggeri scostamenti rispetto al risultato dell'indice composito riportato in questo notiziario.

Legende: / Legenda: Touristische Gemeinde / Comune turistico

Quelle: ASTAT, ISTAT, Amt für Arbeitsmarktbeobachtung des Landes Südtirol, Agentur der Einnahmen, Amt für Wohnbauförderung - Autonome Provinz Bozen-Südtirol, Ministerium für Wirtschaft und Finanzen

Fonte: ASTAT, ISTAT, Ufficio Osservazione del Mercato del Lavoro della Provincia di Bolzano, Agenzia delle Entrate, Ufficio Promozione dell'edilizia agevolata - Provincia Autonoma di Bolzano, Ministero dell'Economia e delle Finanze

Glossar

Wohnungsbedarf: Potenzielle Schwierigkeiten beim Zugang zum Wohnraum für die Bevölkerung (Quelle: Polis Lombardia).

Zusammengesetzter (oder synthetischer) Index: Mathematische Kombination (oder Aggregation) einer Menge elementarer Indikatoren (Variablen), welche die verschiedenen Komponenten eines zu messenden mehrdimensionalen Konzepts darstellen (Quelle: ISTAT).

Standardisierung: Verfahren, das eine Zufallsvariable mit Mittelwert μ und Varianz σ^2 in eine Zufallsvariable mit einer Verteilung von Mittelwert 0 und Varianz 1 (Standard) umwandelt.

Autokorrelation: Während die Korrelation die lineare Beziehung zwischen zwei Variablen misst, misst die Autokorrelation die lineare Beziehung zwischen Beobachtungen der gleichen Variablen über die Zeit oder den Raum.

Anmerkungen zur Methodik

Eigenschaften des zusammengesetzten Indexes I

Das ASTAT hat die im März 2013 von Polis Lombardia veröffentlichte Studie ([Ricerca: Articolazione territoriale del fabbisogno abitativo](#)) für die 116 Südtiroler Gemeinden übernommen und dabei einige Änderungen vorgenommen.

Die verwendete Methodik entspricht weitgehend jener in der obgenannten Studie *Intensità di fabbisogno abitativo nei comuni lombardi: misura e analisi della distribuzione spaziale*, Polis Lombardia, 2013.

Der zusammengesetzte Index *I*:

- ist einfach zu interpretieren;
- ist auf Gemeindeebene verfügbar;
- kann jährlich aktualisiert werden;
- kann in die verschiedenen Dimensionen, aus denen er zusammengesetzt ist, zerlegt werden.

Die ASTAT-Studie wurde mit den neuesten verfügbaren Daten aus dem Jahr 2020 durchgeführt.

Glossario

Fabbisogno abitativo: la potenziale difficoltà di accesso al bene casa da parte di cittadine e cittadini (Fonte: Polis Lombardia).

Indice composito (o sintetico): combinazione matematica (o aggregazione) di un insieme di indicatori elementari (variabili) che rappresentano le diverse componenti di un concetto multidimensionale da misurare (Fonte: ISTAT).

Standardizzazione: procedura che rende una variabile aleatoria con media μ e varianza σ^2 una variabile aleatoria con distribuzione di media 0 e varianza 1 (standard).

Autocorrelazione: mentre la correlazione misura la relazione lineare tra due variabili, l'autocorrelazione misura la relazione lineare tra osservazioni della stessa variabile nel corso del tempo o nello spazio.

Nota metodologica

Caratteristiche dell'indice composito I

L'ASTAT ha replicato per i 116 comuni altoatesini lo studio pubblicato da Polis Lombardia a marzo 2013 ([Ricerca: Articolazione territoriale del fabbisogno abitativo](#)) apportando alcune modifiche.

La metodologia impiegata è in larga parte quella riportata su *Intensità di fabbisogno abitativo nei comuni lombardi: misura e analisi della distribuzione spaziale*, Polis Lombardia, 2013.

L'indice composito *I* ha le seguenti caratteristiche:

- è semplice da interpretare;
- disponibile a livello comunale;
- aggiornabile annualmente;
- disaggregabile nelle diverse dimensioni da cui è composto.

Lo studio di ASTAT è condotto con gli ultimi dati disponibili dell'anno 2020.

Datenquelle und Standardisierung

Die spezifischen Indizes werden anhand folgender Daten und Quellen berechnet:

- Anthropisierung (I^A):
 - Wohnbevölkerung nach Gemeinde am 31.12. (ASTAT);
 - Fläche nach Gemeinde (ISTAT);

Fonte dei dati e standardizzazione

Gli indici specifici sono calcolati sulla base di seguenti dati e fonti:

- antropizzazione (I^A):
 - popolazione residente per comune al 31.12 (ASTAT);
 - area per comune (ISTAT);

- Produktionsdruck in der Privatwirtschaft (I^{PR}):
 - Anzahl der abhängig Beschäftigten in der Privatwirtschaft pro Gemeinde am 31.12. gemäß Statistischem Archiv der tätigen Unternehmen A.S.I.A (ASTAT/ISTAT);
- Produktionsdruck im öffentlichen Dienst (I^{PU}):
 - Anzahl der öffentlich Bediensteten pro Gemeinde am 31.12. (Amt für Arbeitsmarktbeobachtung - Autonome Provinz Bozen - Südtirol);
- Schwierigkeiten beim Zugang zum Immobilienmarkt - Kauf und Verkauf (I^{MC}):
 - Marktpreise des „Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I“ (Agentur der Einnahmen);
- Schwierigkeiten beim Zugang zum Immobilienmarkt - Miete (I^{ML}):
 - Mietpreise des „Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I“ (Agentur der Einnahmen);
- Nachfrage um öffentliche Förderung (I^S):
 - Anzahl der ausgezahlten Zuschüsse für den Kauf und Neubau von Erstwohnungen (Amt für Wohnbauförderung - Autonome Provinz Bozen - Südtirol);
- Wirtschaftliche Schwierigkeiten (I^E):
 - Verteilung des IRPEF-steuerpflichtigen Einkommens nach Gemeinde (Ministerium für Wirtschaft und Finanzen).

Um die spezifischen Indizes miteinander vergleichen zu können, wurden die Werte der einzelnen Indizes und Gemeinden standardisiert.

Der X -te spezifische Index ($X = A, PR, PU, MC, ML, S, E$), standardisiert für die i -te Gemeinde ($i = 1, \dots, 116$), I_{stand}^{Xi} , wird wie folgt berechnet:

$$I_{stand}^{Xi} = \frac{I_{orig}^{Xi} - \mu_X}{\sigma_X},$$

wobei

- I_{orig}^{Xi} der ursprüngliche Wert des X -ten Indexes für die i -te Gemeinde ist;
- μ_X der Mittelwert des X -ten spezifischen Indexes ist;
- σ_X die Standardabweichung des X -ten spezifischen Indexes ist.

Die standardisierten spezifischen Indizes haben daher alle einen Mittelwert von 0 und eine Standardabweichung von 1 und sind somit alle miteinander vergleichbar, unabhängig von der Maßeinheit des ursprünglichen Indexes.

Daraus ergibt sich auch die Einfachheit der Interpretation: Bei jedem Merkmal entsprechen positive Werte einer überdurchschnittlichen Intensität des Wohnungsbedarfs, negative Werte einer unterdurchschnittlichen Intensität.

Um für jeden spezifischen Index eine einheitliche Interpretation zu erhalten, wird das Merkmal I_{stand}^E , wirtschaftliche Schwierigkeiten, mit -1 multipliziert, so dass auch in diesem Fall hohe Werte großen potenziellen Schwierigkeiten beim Zugang zum Wohnraum entsprechen.

- pressione produttiva nel settore privato (I^{PR}):
 - numero di addette e addetti nel settore privato per comune al 31.12 secondo l'Archivio Statistico delle Imprese A.S.I.A (ASTAT/ISTAT);
- pressione produttiva nel settore pubblico (I^{PU}):
 - numero di dipendenti nel settore pubblico per comune al 31.12 (Ufficio Osservazione mercato del lavoro - Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige);
- difficoltà di accesso al mercato immobiliare della compravendita (I^{MC}):
 - quotazioni dei prezzi di compravendita dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I (Agenzia delle Entrate);
- difficoltà di accesso al mercato immobiliare delle locazioni (I^{ML}):
 - quotazioni dei prezzi di locazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I (Agenzia delle Entrate);
- domanda di sostegno pubblico (I^S):
 - numero di erogazioni di contributo per l'acquisto e la nuova costruzione di prime case (Ufficio Promozione dell'edilizia agevolata - Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige);
- difficoltà economiche (I^E):
 - distribuzione per comune del reddito imponibile ai fini IRPEF (Ministero dell'Economia e delle Finanze).

Per rendere comparabili gli indici specifici tra di loro, i valori di ciascun indice e per ciascun comune sono stati standardizzati.

L'indice specifico X -esimo ($X = A, PR, PU, MC, ML, S, E$) standardizzato per l' i -esimo comune ($i = 1, \dots, 116$), I_{stand}^{Xi} , viene calcolato come segue:

$$I_{stand}^{Xi} = \frac{I_{orig}^{Xi} - \mu_X}{\sigma_X},$$

dove

- I_{orig}^{Xi} è il valore originario dell' X -esimo indice specifico per l' i -esimo comune;
- μ_X è il valore medio dell' X -esimo indice specifico;
- σ_X è la deviazione standard dell' X -esimo indice specifico.

Gli indici specifici standardizzati hanno dunque tutti media 0 e deviazione standard pari a 1, e sono quindi tutti confrontabili tra di loro, indipendentemente dall'unità di misura dell'indice originario.

Ne deriva dunque anche la semplicità di interpretazione: per ciascuna dimensione, valori positivi corrispondono a un'intensità di fabbisogno sopra la media, valori negativi a un'intensità di fabbisogno sotto la media.

Al fine di avere un'interpretazione omogenea per ciascun indice specifico, la dimensione I_{stand}^E , le difficoltà economiche, è moltiplicata per -1, in modo che anche in questo caso valori alti corrispondano altresì a un'elevata potenziale difficoltà di accesso al bene casa.

Um die sieben spezifischen Indizes zu einem einzigen zusammengesetzten Index zusammenzufassen, wurde beschlossen, sie über einen gewichteten Durchschnitt zu aggregieren.

Der zusammengesetzte Index der Intensität des Wohnungsbedarfs wird daher wie folgt berechnet:

$$I = 2pI_{stand}^A + pI_{stand}^{PR} + pI_{stand}^{PU} + pI_{stand}^{MC} + pI_{stand}^{ML} \\ + 4pI_{stand}^S + 2pI_{stand}^E$$

wo $p = \frac{1}{12}$.

Wie bei den spezifischen Indizes ist der Landesdurchschnitt für den zusammengesetzten Index gleich 0 und die Interpretation der Werte daher dieselbe.

In Anlehnung an die Ergebnisse des Standardisierungsprozesses wurde beschlossen, die Gemeinden nach der Intensität des Wohnungsbedarfs wie folgt zu klassifizieren:

- $I < -0,44$: niedrig
- $-0,44 \leq I \leq 0,44$: mittel
- $0,45 \leq I \leq 0,88$: hoch
- $0,89 \leq I \leq 1,32$: sehr hoch
- $I > 1,32$: akut

Touristische Gemeinden

Für einige Südtiroler Gemeinden mit hoher touristischer Ausrichtung ist der zusammengesetzte Index vor allem aufgrund der Größen I^{PR} , I^{MC} und I^{ML} hoch. In diesen Fällen haben ein hoher Produktionsdruck in der Privatwirtschaft und hohe Immobilienpreise eine andere Bedeutung als im restlichen Südtirol: Die Anzahl der Arbeitsstätten in der Privatwirtschaft ist fast ausschließlich aufgrund der Anzahl an Beherbergungsbetrieben hoch. Der Produktionsdruck ist daher saisonal und touristisch bedingt und es treten keine Situationen auf, in denen die Gemeinde Schwierigkeiten haben könnte, langfristige Arbeitskräfte im Gebiet aufzunehmen.

Die hohen Immobilienpreise für den An- und Verkauf und für die Vermietung werden dagegen in hohem Maße vom Markt der Zweitwohnungen oder der Vermietungen zu touristischen Zwecken beeinflusst. Die hohen spezifischen Indizes lassen daher nicht immer auf potenzielle Schwierigkeiten beim Zugang zum Wohnraum für die lokale Bevölkerung schließen.

Die touristischen Hochburgen wurden nach folgenden Kriterien ermittelt:

1. mehr als 70.000⁽⁵⁾ Übernachtungen pro Jahr je 1.000 Einwohner und Einwohnerinnen (Quelle: ASTAT);
2. mehr als 60 Beherbergungsbetriebe je 1.000 Einwohner und Einwohnerinnen (Quelle: ASTAT).

Al fine di sintetizzare i sette indici specifici in un unico indice composito si è scelto di aggregarli tramite una media ponderata.

L'indice composito dell'intensità di fabbisogno abitativo si calcola dunque come segue:

$$I = 2pI_{stand}^A + pI_{stand}^{PR} + pI_{stand}^{PU} + pI_{stand}^{MC} + pI_{stand}^{ML} \\ + 4pI_{stand}^S + 2pI_{stand}^E$$

dove $p = \frac{1}{12}$.

Così come per gli indici specifici, anche per quello composito la media provinciale è pari a 0 e l'interpretazione dei valori è dunque la medesima.

In seguito ai risultati ottenuti dal processo di standardizzazione si è deciso di classificare i comuni per intensità di fabbisogno abitativo come segue:

- $I < -0,44$: basso
- $-0,44 \leq I \leq 0,44$: medio
- $0,45 \leq I \leq 0,88$: alto
- $0,89 \leq I \leq 1,32$: elevato
- $I > 1,32$: acuto

Comuni turistici

Per alcuni comuni altoatesini ad alta vocazione turistica l'indice composito risulta alto soprattutto a causa delle dimensioni I^{PR} , I^{MC} e I^{ML} . In questi casi un'elevata pressione produttiva nel settore privato e prezzi delle abitazioni alti assumono un significato diverso rispetto al resto del territorio: il numero di unità locali nel settore privato è elevato quasi esclusivamente per il numero degli esercizi ricettivi. La pressione produttiva è dunque stagionale e turistica e non si concretizzano situazioni per cui il comune potrebbe avere difficoltà ad assorbire forze di lavoro stabili sul territorio.

Gli elevati prezzi degli immobili invece, sia per quanto riguarda la compravendita sia per quanto riguarda la locazione, sono influenzati in larga parte da un mercato di seconde case o di locazioni a fini turistici. Gli indici specifici elevati non rilevano dunque univocamente una potenziale difficoltà di accesso al bene casa per la popolazione locale.

I comuni con una forte vocazione turistica sono stati individuati secondo i seguenti criteri:

1. presenze turistiche annue per 1.000 residenti superiori a 70.000⁽⁵⁾ (fonte: ASTAT);
2. esercizi ricettivi per 1.000 residenti superiori a 60 (fonte: ASTAT).

(5) Für die anderen Jahre wird der Grenzwert auf 100.000 Übernachtungen pro Jahr für je 1.000 Einwohner und Einwohnerinnen festgelegt. In den Jahren 2020 und 2021 wurde der Grenzwert entsprechend der Veränderung der Gesamtzahl der Nächtigungen im Vergleich zum vorpandemischen Jahr 2019 kalibriert. Per gli altri anni il limite è fissato a 100.000 presenze annue per 1.000 residenti. Nel 2020 e 2021 il limite è stato calibrato in base alla variazione del numero di presenze complessive rispetto all'anno prepandemico 2019.

Wenn beide Kriterien zutreffen, wird die i -te Gemeinde als touristische Gemeinde eingestuft, es sei denn, der spezifische Index I_{orig}^{Si} ist höher als 2 Standardabweichungen.

13 von 116 sind touristische Gemeinden.

Morans I-Index - räumliche Autokorrelation

Der I-Index von Moran wird als Maß für die räumliche Autokorrelation (räumliche Häufung/Cluster ähnlicher Werte) definiert.

Der I-Index liegt zwischen -1 und +1. Ein Wert nahe -1 weist auf eine räumliche Streuung der jeweiligen Variablen hin, ein Wert nahe 0 auf eine Anordnung, die der zufälligen entspricht, und ein Wert nahe 1 auf einen räumlichen Cluster.

Der Moran-Index I wird nach folgender Formel berechnet:

$$I = \frac{N}{\sum_{i=1}^N \sum_{j=1}^N W_{ij}} \cdot \frac{\sum_{i=1}^N \sum_{j=1}^N W_{ij} (x_i - \bar{x})(x_j - \bar{x})}{\sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$$

wobei

- N die Anzahl der geografischen Einheiten ist;
- x_i die Variable von Interesse in der i -ten geografischen Einheit ist;
- x_j die Variable von Interesse in der j -ten geografischen Einheit ist;
- \bar{x} der Mittelwert der Variablen von Interesse ist;
- W_{ij} die Gewichtsmatrix zwischen den geografischen Einheiten i und j ist.

Der Erwartungswert des Moran-Indexes I ist:

$$E(I) = \frac{-1}{N - 1}$$

Im Moran-Streudiagramm stellen die Abszissenachse die standardisierte Variable von Interesse und die Ordinatenachse den ebenfalls standardisierten räumlichen Verzug derselben Variable dar. Das Streudiagramm zeigt den Winkelkoeffizienten ihrer Beziehung.

Se valgono entrambi i criteri l' i -esimo comune è classificato come comune turistico, a meno che l'indice specifico I_{orig}^{Si} non risulti superiore a 2 deviazioni standard.

13 su 116 risultano comuni turistici.

L'indice I di Moran - l'autocorrelazione spaziale

L'indice I di Moran è definito come la misura dell'autocorrelazione spaziale (cluster territoriale di valori simili).

L'indice I è compreso tra -1 e +1. Un valore vicino a -1 indica una dispersione spaziale della variabile di interesse, vicino a 0 una disposizione non diversa da un fenomeno casuale, e vicino a 1 un cluster spaziale.

L'indice I di Moran viene calcolato secondo la seguente formula:

$$I = \frac{N}{\sum_{i=1}^N \sum_{j=1}^N W_{ij}} \cdot \frac{\sum_{i=1}^N \sum_{j=1}^N W_{ij} (x_i - \bar{x})(x_j - \bar{x})}{\sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$$

dove

- N è il numero di unità geografiche;
- x_i è la variabile di interesse nell'unità geografica i ;
- x_j è la variabile di interesse nell'unità geografica j ;
- \bar{x} è il valore medio della variabile di interesse;
- W_{ij} è la matrice dei pesi tra l'unità geografica i e j .

Il valore atteso dell'indice I di Moran è:

$$E(I) = \frac{-1}{N - 1}$$

Nel Moran scatterplot l'asse delle ascisse rappresenta la variabile di interesse standardizzata, su quella delle ordinate il ritardo spaziale, anch'esso normalizzato, della stessa variabile. Lo scatterplot rappresenta il coefficiente angolare della relazione tra esse.

Weiterführende Informationen

Die interaktiven Grafiken zur Erhebung können unter diesem [Link](#) abgerufen werden.

Hinweise für die Redaktion:

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Anna Buratti, Tel. 0471 41 84 44, E-Mail: anna.buratti@provinz.bz.it.

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

Verantwortlicher Direktor: Timon Gärtner

Indicazioni per la redazione:

Per ulteriori chiarimenti si prega di rivolgersi a Anna Buratti, tel. 0471 41 84 44, e-mail: anna.buratti@provincia.bz.it.

La riproduzione parziale o totale del contenuto, la diffusione e l'utilizzazione dei dati, delle informazioni, delle tavole e dei grafici sono permesse soltanto con la citazione della fonte (titolo ed edizione).

Direttore responsabile: Timon Gärtner