

Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol - 2018

Die Tabellensammlung „**Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol 2018**“ bietet einen umfassenden Überblick über die Konjunkturlage im Bau- und Immobiliensektor. Hierbei werden sowohl die Angebots- als auch die Nachfrageseite betrachtet. Die Tabellen- und Grafiksammlung enthält eine Analyse der Hauptergebnisse und gliedert sich in vier Kapitel: Bautätigkeit, Wohnbau, Immobilienmarkt und Gebäudekataster.

Tab. 1

Wohn- und Nicht-Wohngebäude - 2017 und 2018

Fabrizati residenziali e non residenziali - 2017 e 2018

EIGENSCHAFTEN	Ausgestellte Baugenehmigungen Permessi di costruire emessi			Bauabschlüsse Opere ultimate			CARATTERISTICHE
	2017	2018	% Veränd. Variaz. %	2017	2018	% Veränd. Variaz. %	
Gebäude insgesamt	4.282.153 m ³	3.595.315 m ³	- 16,0	2.870.517 m ³	1.933.152 m ³	- 32,7	Totale fabbricati
Neubauten	3.058.399 m ³	2.485.066 m ³	- 18,7	1.920.896 m ³	1.204.047 m ³	- 37,3	Nuovi fabbricati
Erweiterungsbauten	1.223.754 m ³	1.110.249 m ³	- 9,3	949.621 m ³	729.105 m ³	- 23,2	Ampliamenti
Wohngebäude	1.622.632 m ³	1.246.877 m ³	- 23,2	1.163.841 m ³	789.525 m ³	- 32,2	Fabbricati residenziali
Neubauten	1.357.350 m ³	969.906 m ³	- 28,5	931.407 m ³	636.194 m ³	- 31,7	Nuovi fabbricati
Erweiterungsbauten	265.282 m ³	276.971 m ³	+ 4,4	232.434 m ³	153.331 m ³	- 34,0	Ampliamenti
Nicht-Wohngebäude	2.659.521 m ³	2.348.438 m ³	- 11,7	1.706.676 m ³	1.143.627 m ³	- 33,0	Fabbricati non resid.
Neubauten	1.701.049 m ³	1.515.160 m ³	- 10,9	989.489 m ³	567.853 m ³	- 42,6	Nuovi fabbricati
Erweiterungsbauten	958.472 m ³	833.278 m ³	- 13,1	717.187 m ³	575.774 m ³	- 19,7	Ampliamenti
Wohnungen (in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden)	3.208	2.448	- 23,7	2.302	1.573	- 31,7	Abitazioni (in fabbricati residenziali e non resid.)
Nettowohnfläche	260.174 m ²	205.153 m ²	- 21,1	202.076 m ²	135.144 m ²	- 33,1	Superficie utile abitabile
Mittlere Nettowohnfläche je Wohnung	81,10 m ²	83,80 m ²	+ 3,3	87,78 m ²	85,91 m ²	- 2,1	Superficie utile abit. media per abitazione

Quelle: ASTAT

Fonte: ASTAT

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse zusammengefasst, um einen Überblick über die aktuelle Situation des Baugewerbes und des Wohnungsbedarfs in Südtirol zu geben. Die Daten beziehen sich auf das Jahr 2018, sofern nichts anderes angegeben ist.

Bautätigkeit

Baugenehmigungen und Wiedergewinnungsarbeiten nehmen ab (-16,0% bzw. -5,5% gegenüber 2017)

In Bezug auf die **Bautätigkeit** gilt:

- es wurden Baugenehmigungen für ein Volumen von rund 3,6 Millionen m³ genehmigt und ausgestellt. Im Vergleich zu 2017 sinkt das von den Baugenehmigungen geplante Gesamtvolumen um 16,0%;
- das Volumen der Baugenehmigungen für Nicht-Wohngebäude sinkt um 11,7%, jenes für Wohngebäude um 23,2%. Bei den ersteren kommt es sowohl zu einer Abnahme der Neubauten (-10,9%) als auch der Erweiterungen (-13,1%); bei den Wohngebäuden sinken die Neubauten um 28,5%, allerdings steigen die Erweiterungen um 4,4%;
- mit den Baugenehmigungen ist der Bau von 2.448 Wohnungen geplant (-23,7% gegenüber 2017);
- am häufigsten (37,7%) werden Wohnungen in Wohngebäuden mit einer Nettowohnfläche zwischen 46 und 75 m² nachgefragt;
- die Zahl der Bauabschlüsse ist stark gesunken (-32,7%). Der Rückgang betrifft Wohngebäude (-32,2%) und Nicht-Wohngebäude (-33,0%) gleichermaßen;
- das Pustertal ist die Bezirksgemeinschaft mit der größten geplanten Kubatur (880 Tausend m³), gefolgt vom Burggrafenamt (771 Tausend m³) und Salten-Schlern (446 Tausend m³). Betrachtet man nur den Wohnbausektor, führt das Burggrafenamt (331 Tausend m³) die Rangliste an, während Bozen rund 24 Tausend m³ verzeichnet;
- die Kubatur für Wohnzwecke verteilt sich bei den ausgestellten Baugenehmigungen hauptsächlich auf die *Auffüllzonen* (31,9%), auf die *natürliche Landschaft* (29,1%) und die *Erweiterungszonen* (26,7%); die Nicht-Wohngebäude befinden sich hingegen vor allem in der *natürlichen Landschaft* (41,8%) und in den *Gewerbebezonen* (38,8%);
- es werden 3.164 Wiedergewinnungsarbeiten gezählt, -5,5% gegenüber 2017;
- Bozen weist mit 1.112 Wiedergewinnungsarbeiten den höchsten Wert auf. Es folgen Bruneck, Meran, Leifers und Sand in Taufers mit jeweils mehr als 100 Arbeiten;

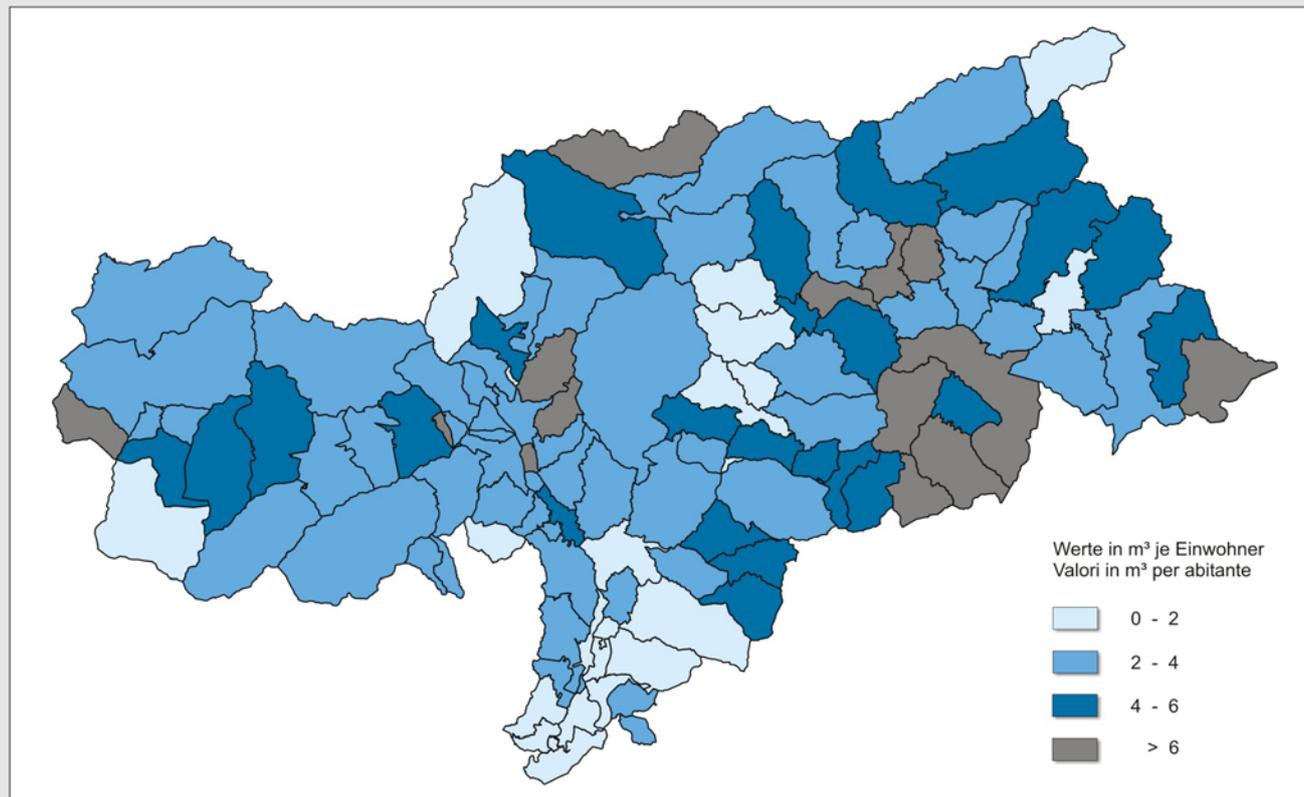
Qui di seguito un riassunto dei principali risultati, che consente un quadro d'insieme della situazione attuale del comparto edilizio e del fabbisogno abitativo in provincia di Bolzano. I dati fanno riferimento al 2018, salvo diversamente specificato.

Attività edilizia

Permessi di costruire e interventi di recupero in calo (rispettivamente -16,0% e -5,5% rispetto al 2017)

Per quanto concerne l'**attività edilizia**:

- in totale sono stati concessi ed emessi permessi di costruire per una cubatura di 3,6 milioni di m³. Rispetto all'anno 2017 si registra un decremento della cubatura prevista dei permessi di costruire pari al 16,0%;
- la cubatura dei permessi di costruire per fabbricati non residenziali diminuisce dell'11,7%, e quella per fabbricati residenziali del 23,2%. Tra i primi si verifica un decremento dei nuovi fabbricati (-10,9%) e degli ampliamenti (-13,1%); tra i secondi diminuiscono i nuovi fabbricati del 28,5% mentre aumentano gli ampliamenti del 4,4%;
- le abitazioni previste dai permessi di costruire sono 2.448, in calo del 23,7% rispetto al 2017;
- gli alloggi più richiesti nei fabbricati residenziali hanno una superficie abitabile netta tra 46 m² e 75 m² (37,7%);
- le opere ultimate hanno evidenziato un forte calo (-32,7%). La diminuzione riguarda nella stessa misura i fabbricati residenziali (-32,2%) e i fabbricati non residenziali (-33,0%);
- la Val Pusteria è la comunità comprensoriale con la maggiore cubatura prevista (880 mila m³), seguita dal Burggraviato (771 mila m³) e dalla comunità comprensoriale Salto-Sciliar (446 mila m³). Nel solo ambito residenziale è in testa il Burggraviato (331 mila m³), mentre il dato di Bolzano è pari a 24 mila m³;
- la cubatura residenziale nei permessi di costruire emessi si distribuisce, per quanto concerne le zone edilizie, soprattutto tra *Zona di completamento* (31,9%), *Paesaggio naturale* (29,1%) e *Zona di espansione* (26,7%); i fabbricati non residenziali si concentrano invece in particolar modo nella zona *Paesaggio naturale* (41,8%) e in quella per *Insedimenti produttivi* (38,8%);
- sono stati censiti 3.164 interventi di recupero, in calo rispetto al 2017 del 5,5%;
- Bolzano, con 1.112 interventi di recupero, è il comune con il valore più elevato in assoluto. Brunico, Merano, Laives e Campo Tures seguono a distanza con oltre 100 interventi;



(a) Der Index der Wohnbautätigkeit ist das Verhältnis zwischen dem Durchschnitt der geplanten Wohnkubatur der letzten drei Jahre und der Wohnbevölkerung des letzten Jahres.
L'indice dell'attività edilizia residenziale si calcola mediante il rapporto tra la media della cubatura prevista a scopo abitativo negli ultimi tre anni e la popolazione residente nell'ultimo anno.

- 1.610 Unternehmen sind im Bezugsmonat Oktober 2018 in der Südtiroler Bauarbeiterkasse eingeschrieben, +2,1% im Vergleich zum selben Vorjahreszeitraum;
- die Anzahl der Unternehmen im „Multisektor“ steigt gegenüber dem Vorjahr um 5,8% (das sind 43 Unternehmen mehr);
- im Vergleich zum Vorjahr steigt die Zahl der eingeschriebenen Unternehmen mit 3 bis 9 Beschäftigten (+3,0%), jene der Betriebe mit ein bis zwei Beschäftigten sinkt um 1,8%;
- die Zahl der aktiven Arbeiter beträgt 12.624 und ist somit etwas höher als 2017 (+3,8%). Diese leichte Zunahme ist auf beide Bereiche gleichermaßen zurückzuführen: der Industriebereich steigt um 4,1% und der Handwerksbereich um 3,4%;
- die Zahl der gewöhnlichen Arbeiter (+11,8%), der Lehrlinge (+10,9%) und der Arbeiter der IV. Ebene (+7,7%) steigt; nur die Gruppe der Facharbeiter sinkt um 2,2%;
- die Zahl der im Ausland geborenen Arbeiter hat im Jahr 2018 um 9,3% zugenommen;
- le imprese iscritte alla Cassa Edile della provincia di Bolzano, prendendo come riferimento il mese di ottobre 2018, sono 1.610, +2,1% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente;
- le imprese "Multisetto" manifestano un aumento nei confronti dell'anno precedente del 5,8%, pari a 43 imprese in più;
- il confronto con l'anno precedente evidenzia un aumento delle imprese iscritte aventi da 3 a 9 addetti (+3,0%); quelle da uno a due addetti calano (-1,8%);
sono stati registrati 12.624 lavoratori attivi, valore superiore a quanto palesato nel 2017 (+3,8%). Questo leggero aumento è ascrivibile ad ambedue i comparti: quello industriale cresce del 4,1% e quello dell'artigianato del 3,4%;
- aumentano gli operai comuni (+11,8%), gli apprendisti (+10,9%) e gli operai di IV livello (+7,7%); solo gli operai qualificati diminuiscono del 2,2%;
- il numero dei lavoratori nati all'estero nel 2018 ha denotato una crescita del 9,3%;

Im Ausland geborene aktive Arbeiter der in die Bauarbeiterkasse eingeschriebenen Unternehmen nach beruflicher Einstufung und Geburtsland - 2018

Stand im Oktober

Lavoratori nati all'estero attivi nelle imprese iscritte alla Cassa Edile per categoria di mansione e nazione di nascita - 2018

Situazione del mese di ottobre

GEBURTSLAND	Lehrlinge	Gewöhnliche Arbeiter	Facharbeiter	Spezialisierte Arbeiter	Arbeiter der IV. Ebene	Insgesamt	NAZIONE DI NASCITA
	Apprendisti	Operai comuni	Operai qualificati	Operai specializzati	Operai di IV livello		
EU-28-Staaten (a)	17	234	181	125	25	582	Paesi UE-28 (a)
<i>davon Rumänien</i>	5	137	89	63	5	299	<i>di cui Romania</i>
Europ. Staaten außerhalb der EU	65	1.062	698	367	64	2.256	Stati europei esterni alle UE
<i>davon Albanien</i>	19	531	315	195	29	1.089	<i>di cui Albania</i>
<i>davon Ex-Jugoslawien (b)</i>	9	197	192	80	13	491	<i>di cui ex-Jugoslavia (b)</i>
Afrika	5	190	86	40	1	322	Africa
<i>davon Marokko</i>	1	91	53	21	-	166	<i>di cui Marocco</i>
Amerika	2	24	22	12	10	70	America
Asien	3	84	40	10	6	143	Asia
Australien und Ozeanien	-	-	-	-	2	2	Australia e Oceania
Insgesamt	92	1.594	1.027	554	108	3.375	Totale

(a) Europäische Union seit 1. Juli 2013
Unione Europea dal 1° luglio 2013

(b) Umfasst die heutigen Staaten Bosnien-Herzegowina, Kosovo, Nordmazedonien, Montenegro und Serbien. Slowenien und Kroatien zählen zu den EU-Staaten.
Comprende gli odierni Stati di Bosnia-Erzegovina, Kosovo, Macedonia del Nord, Montenegro e Serbia. La Slovenia e la Croazia sono incluse tra gli Stati appartenenti alla UE.

Quelle: Südtiroler Bauarbeiterkasse, Auswertung des ASTAT

Fonte: Cassa Edile della provincia di Bolzano, elaborazione ASTAT

- die Zahl der Arbeitsstunden steigt auf 18,1 Millionen Stunden (+6,7%). Die Zunahme beträgt 2,0% im Handwerk und 10,3% im Industriebereich;
- die Zahl der Arbeitsstunden nimmt sowohl im *Multi-sektor* (+10,1%) als auch im *Hoch- und Tiefbau, Industriebau* (+1,1%) zu;
- das Pustertal ist erneut die Bezirksgemeinschaft mit den meisten geleisteten Arbeitsstunden (17,1%); die Firmen mit Firmensitz außerhalb Südtirols, im Burggrafenamt und in Bozen liegen auf den Plätzen 2, 3 und 4 bei den geleisteten Arbeitsstunden (15,3%, 15,1% und 12,6%);
- Die Bezirksgemeinschaft mit den meisten eingeschriebenen Unternehmen ist das Burggrafenamt (16,1% der gesamten Unternehmen). Die Zunahme der geleisteten Arbeitsstunden lässt sich vor allem auf die Unternehmen mit Sitz außerhalb Südtirols (+38,3%) und mit Sitz im Wipptal (+15,7%) zurückführen; das Pustertal (-4,6%) und das Eisacktal (-3,1%) verzeichnen leichte Rückgänge;
- die KlimaHaus Agentur hat 2.369 Energieausweise ausgestellt (-5,8%). Der Rückgang ist auf die geringere Zahl an Zertifizierungen der Klassen B, D, E, F und G zurückzuführen;
- die Zertifizierungen B sinken von 379 auf 322, jene der Klassen A und A+ steigen von 562 auf 649 und die C-Zertifizierungen von 358 auf 370;
- die Zertifizierungen außerhalb der Provinz sinken von 143 auf 135.
- il numero di ore lavorate sale a 18,1 milioni di ore (+6,7%). L'aumento è pari al 2,0% nel comparto artigiano e al 10,3% nel comparto industriale;
- si osserva un aumento delle ore lavorate sia nel *Multisetto* (+10,1%) che nell'*Edilizia civile e industriale* (+1,1%);
- la Val Pusteria si conferma come comunità comprensoriale con il maggior numero di ore lavorate (17,1% del totale); le imprese con sede fuori provincia, nel Burgraviato e a Bolzano si piazzano al secondo, terzo e quarto posto per ore lavorate (rispettivamente con il 15,3%, 15,1% und 12,6%);
- la comunità comprensoriale con il numero più cospicuo d'impresе iscritte ha sede nel Burgraviato (16,1% del totale); l'aumento delle ore lavorate è ascrivibile soprattutto alle imprese con sede fuori provincia (+38,3%) e alle imprese dell'Alta Valle Isarco (+15,7%); calano, seppur di poco, la Val Pusteria (-4,6%) e la Valle Isarco (-3,1%);
- Agenzia CasaClima ha emesso 2.369 certificazioni energetiche (-5,8%). La riduzione è imputabile al minore numero di attestati B, D, E, F e G;
- calano le certificazioni B (da 379 a 322); aumentano i certificati A e A+ (da 562 a 649) e quelli della categoria C (da 358 a 370);
- le certificazioni fuori provincia calano da 143 a 135.

Beiträge für den Bau, Kauf und die Wiedergewinnung nehmen zu

Im öffentlichen **Wohnbau** werden die gewährten Förderungen und der Wohnungsbestand im Eigentum der öffentlichen Verwaltung untersucht. Folgende Punkte kennzeichnen diesen Sektor:

- im Jahr 2018 zahlen die Ämter der Autonomen Provinz Bozen 121 Millionen Euro aus, 65 Millionen Euro davon als Beiträge für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung für den Grundwohnbedarf;
- am häufigsten werden von den Bürgern Gesuche für Schenkungsbeiträge gestellt. Die diesbezüglich ausbezahlten Beiträge belaufen sich auf 65,3 Millionen Euro und verzeichnen im Vergleich zu 2017 eine Zunahme von 57,6%;
- die Zahl der von der Autonomen Provinz Bozen bewerteten Gesuche um Wohnbauförderung steigt von 1.378 im Jahr 2017 auf 1.717 (+24,6%);
- 1.575 Gesuche werden genehmigt (+23,8%); neun von zehn Gesuchen erfüllen die vom Gesetz vorgeschriebenen Voraussetzungen (91,7%);
- der Hauptgrund für das Ansuchen ist der Wohnungskauf (52,8% der genehmigten Gesuche), gefolgt vom Neubau (22,5%);
- 65,3% der genehmigten Gesuche entfallen auf Empfänger der deutschen Sprachgruppe, 30,5% auf die italienische Sprachgruppe und 2,2% auf ladinischsprachige Empfänger. 2,1% stammen von anderen Personen, vor allem von Nicht-EU-Bürgern;
- die Zahl der genehmigten Gesuche für Beiträge zur konventionierten Sanierung von Wohnungen sinkt leicht von 167 auf 129 Gesuche. Es wurden 289 Gesuche für den Vorschuss der staatlichen Steuererleichterungen genehmigt;
- der Wohnungsbestand des WOBI umfasst 13.358 Wohnungen, fast gleich viele wie 2017 (+0,2%). Rund 6 Tausend Wohnungen sind unterbelegt;
- ungefähr 5,5% der Südtiroler Bevölkerung leben in einer Wohnung des WOBI; in Bozen sind es 13 je 100 Einwohner;
- 43,2% der Inhaber eines Mietvertrags des WOBI sind über 65 Jahre alt, in der Landeshauptstadt sind es 47,6%;
- Mieter zahlen für eine WOBI-Wohnung eine durchschnittliche Monatsmiete von 198,94 Euro. Für den Mittelstand werden für eine Wohnung 563,11 Euro berechnet;
- im Jahr 2018 hat das WOBI 4.713 Wohnungsgesuche erhalten; 1.636 wurden zugelassen (vorläufige Daten);

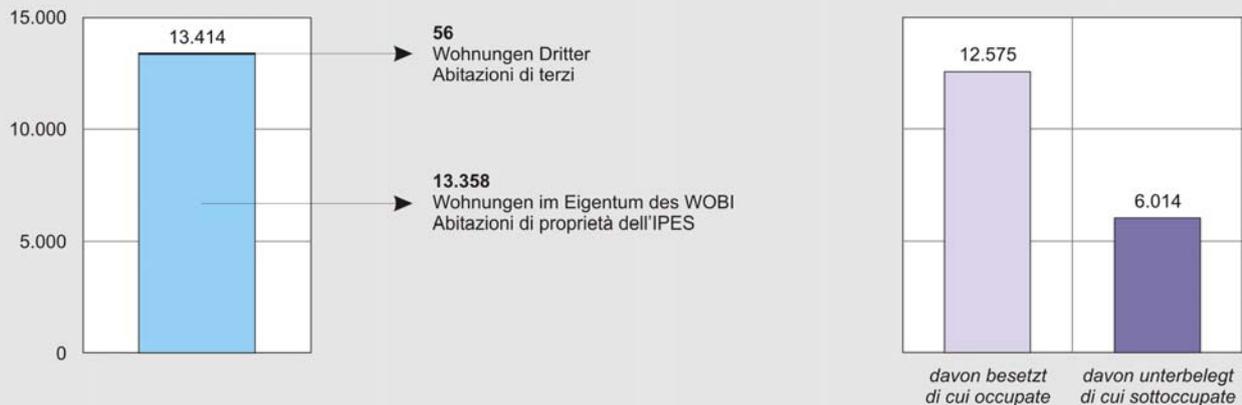
Aumentano i contributi per la nuova costruzione, l'acquisto ed il recupero

L'**edilizia abitativa pubblica**, di cui si monitorano le agevolazioni concesse e il patrimonio di alloggi di proprietà della Pubblica Amministrazione, si è invece caratterizzata per i seguenti punti salienti:

- attraverso gli Uffici della Provincia autonoma di Bolzano nel 2018 sono stati liquidati 121 milioni di euro, dei quali 65 milioni di euro finalizzati a contributi per la nuova costruzione, l'acquisto e il recupero del fabbisogno abitativo primario;
- la modalità di agevolazione più richiesta dai cittadini è rappresentata dai contributi a fondo perduto. L'ammontare dei contributi per questo tipo di agevolazione è pari a 65,3 milioni di euro, con un aumento del 57,6% rispetto al 2017;
- aumentano le domande di contributo edilizio esaminate dalla Provincia Autonoma di Bolzano, passate da 1.378 nel 2017 a 1.717 unità (+24,6%);
- sono state approvate 1.575 domande (+23,8%); nove domande su dieci hanno rispettato i requisiti previsti dalla normativa (91,7%);
- la motivazione prevalente per le domande di contributo è l'acquisto (52,8% delle domande approvate), seguita dalla nuova costruzione (22,5%);
- il 65,3% delle domande approvate è ascrivibile a beneficiari appartenenti al gruppo linguistico tedesco, il 30,5% al gruppo linguistico italiano, il 2,2% a ladini e il 2,1% alle altre persone, soprattutto cittadini extra-comunitari;
- diminuiscono leggermente le domande di contributo approvate per risanamento convenzionato di abitazioni da 167 a 129 domande approvate. Le domande approvate per l'anticipazione delle agevolazioni fiscali statali sono 289;
- il patrimonio abitativo dell'IPES ammonta a 13.358 alloggi, dato non dissimile da quanto segnalato nel 2017 (+0,2%). Gli alloggi sottoccupati sono circa 6 mila;
- circa il 5,5% della popolazione provinciale risiede in un'abitazione dell'IPES; nel comune di Bolzano 13 abitanti su cento vivono in un appartamento dell'Istituto;
- il 43,2% dei titolari di un contratto di affitto con l'IPES ha più di 65 anni, quota che sale fino al 47,6% nel capoluogo;
- l'affitto medio pagato dagli inquilini per un'abitazione IPES è pari a 198,94 euro al mese. Per il ceto medio vengono calcolati 563,11 euro mensili;
- nel 2018 sono state presentate presso l'IPES 4.713 domande di alloggio; 1.636 sono state ammesse (dato provvisorio);

Wohnungen im Eigentum des WOBI und von Dritten, die vom WOBI verwaltet werden, nach Grad der Besetzung (a) - 2018

Abitazioni di proprietà dell'IPES e di terzi gestite dall'IPES per grado di occupazione (a) - 2018



(a) Einschließlich 51 besetzter Wohnungen im Eigentum des WOBI, von denen im Rahmen des Programms der „Mittelstandswohnungen“ 48 in Bozen und 3 in Meran gebaut wurden (gemäß Beschluss der Landesregierung Nr. 4732 vom 15. Dezember 2008). Diese Wohnungen sind in den folgenden Übersichten und Grafiken nicht enthalten. Sono incluse anche 51 abitazioni occupate e di proprietà dell'IPES, 48 delle quali costruite nel comune di Bolzano e 3 nel comune di Merano per il programma "Ceto medio" ai sensi della delibera della Giunta provinciale n. 4732 del 15 dicembre 2008. Tali abitazioni non sono comprese nei prospetti e nei grafici seguenti.

- im Jahr 2017 (letzte verfügbare endgültige Daten) werden 4.675 Wohnungsgesuche eingereicht und in die Rangordnung aufgenommen. Auf die deutsche Sprachgruppe entfallen 22,7%, auf die italienische Sprachgruppe 39,7%. 32,5% der Gesuche von stammen von Nicht-EU-Bürgern;
- 801 (-15,3% gegenüber 2016) der in die Rangordnung aufgenommenen Gesuche im Jahr 2017 betreffen den Grundwohnbedarf;
- es wurden 9 neue Wohnungen und 355 bereits bestehende Wohnungen zugewiesen;
- das Bauprogramm des WOBI sieht insgesamt 3.161 Wohnungen vor, von denen sich knapp zwei Drittel in den Gemeinden mit hoher Bevölkerungsdichte befinden (Bozen, Meran, Leifers, Bruneck und Brixen);
- am 31. Dezember 2018 sind 93,8% der Bauprogramme des WOBI abgeschlossen, im Bau, in Planungsphase oder verfügen über bereits zugewiesenes Bauland. 197 Wohnungen wurde noch kein Bauland zugewiesen;
- das Wohngeld wird seit 2016 nicht mehr vom WOBI ausgezahlt, sondern von den Sozialdiensten. Im Jahr 2018 sind es 13.002 Betreute. Die Gesuchsteller sind zu 59,1% italienische Staatsbürger, zu 34,0% Nicht-EU-Bürger und zu 6,9% andere EU-Bürger. Insgesamt wurden 39,8 Millionen Euro ausgezahlt;
- 2017 werden in Südtirol 286 Zwangsräumungen ausgestellt (im Vorjahr waren es 271);
- die Gemeinde Bozen besitzt 694 Wohnungen, die aufgrund von Rangordnungen vermietet werden. 570 dieser Wohnungen sind bewohnt;
- le domande pervenute e ammesse in graduatoria nel 2017, ultimo dato definitivo disponibile, ammontano a 4.675 unità. Al gruppo linguistico tedesco è ascrivibile il 22,7% di tali domande, al gruppo italiano il 39,7%. La quota dei cittadini extracomunitari (Extra-UE) ammonta al 32,5%;
- le domande di abitazioni IPES ammesse in graduatoria nel 2017 costituenti fabbisogno abitativo sono 801, in calo del 15,3% rispetto all'anno 2016;
- sono state consegnate 9 nuove abitazioni e 355 alloggi preesistenti;
- il numero totale delle abitazioni previste dal programma edilizio dell'IPES ammonta a 3.161 unità, concentrate per quasi due terzi nei comuni ad alta densità abitativa (Bolzano, Merano, Laives, Brunico e Bressanone);
- al 31 dicembre 2018 i programmi edilizi dell'IPES risultavano per l'93,8% completati, in costruzione, in fase di realizzazione o con area già promessa. Gli alloggi senza area sono invece 197;
- dal 2016 i contributi di sussidio casa non vengono più erogati dall'IPES, ma dai servizi sociali. Nel 2018 gli assistiti sono pari a 13.002: il richiedente è di nazionalità italiana nel 59,1% dei casi, Extra-UE nel 34,0% e di nazionalità di altri paesi UE nel 6,9% dei casi. L'importo erogato è pari a 39,8 milioni di euro;
- in provincia di Bolzano, nel 2017, sono stati emessi 286 provvedimenti di sfratto (l'anno precedente erano 271);
- il Comune di Bolzano dispone di un patrimonio abitativo di 694 alloggi (570 dei quali occupati), da locare in base a graduatorie.

Markthöchstpreise steigen in 45 Gemeinden Südtirols und sinken in acht Gemeinden

Der Südtiroler **Immobilienmarkt** weist folgende Merkmale auf:

- die Immobilienwerte bewegen sich 2018 zwischen 3.864 und 5.129 Euro/m² in Bozen und zwischen durchschnittlich 2.577 und 3.622 Euro/m² in den anderen Gemeinden;
- die Höchstwerte liegen in 17 Gemeinden über 4.000 Euro/m², darunter Bozen, Meran und Brixen, den jeweiligen Nachbargemeinden und den touristischen Gemeinden im Dolomitengebiet;
- in vier Randgemeinden, die sich vor allem im Westen des Landes befinden, liegen die Höchstwerte unter 2.000 Euro/m²;
- innerhalb eines Jahres sind die Markthöchstpreise in 45 Gemeinden, die sich vor allem im Burggrafenamt und im Vinschgau befinden, gestiegen. Gleichzeitig verbuchen acht Gemeinden einen Rückgang;
- die Mieten betragen 2018 in Bozen 11,18 bis 14,72 Euro/m² monatlich und in den anderen Gemeinden 7,70-10,85 Euro/m²;
- die Kosten für den Baugrund sind von zentraler Bedeutung bei der Festsetzung des Immobilienwerts. Sie bewegen sich 2018 in den Ortskernen zwischen 304 und 464 Euro/m². In Bozen bezahlt man dafür mehr als das Dreifache.

Gebäudekataster

633.164 Liegenschaftseinheiten in Südtirol (davon 287.407 Wohnungen und 214.538 Garagen und Abstellplätze)

Mit den Daten des **Gebäudekatasters** können folgende Aspekte des Gebäudebestands in Südtirol quantifiziert und analysiert werden:

- in Südtirol gibt es 633.164 Liegenschaftseinheiten, von denen 45,4% als Wohnungen und 33,9% als Autoabstellplätze oder Garagen klassifiziert sind. 106.549 Liegenschaftseinheiten (16,8%) werden für wirtschaftliche Zwecke (Handel, Produktion oder Dienstleistungen) genutzt;
- die Zahl der Liegenschaftseinheiten in Südtirol ist in einem Jahr um 1,5% gestiegen. Dabei nehmen insbesondere die Wohnungen um 1,2% und die Einheiten für wirtschaftliche Zwecke um 2,1% zu;

Valori massimi di mercato aumentati in 45 comuni altoatesini e diminuiti in otto comuni

Il **mercato immobiliare** altoatesino si presenta con importanti elementi distintivi:

- i valori degli immobili oscillano nel 2018 tra 3.864 e 5.129 euro/m² a Bolzano, e tra 2.577 e 3.622 euro/m² in media nel resto della provincia;
- i valori massimi sono superiori ai 4.000 euro/m² in 17 comuni, comprendenti Bolzano, Merano e Bressanone, i relativi comuni di cinta e i comuni turistici dell'area dolomitica;
- si hanno valori massimi inferiori a 2.000 euro/m² in quattro comuni periferici, soprattutto ubicati nella parte occidentale della provincia;
- in un anno i valori massimi di mercato sono aumentati in 45 comuni, situati nella maggior parte nel Burggraviato e in Val Venosta. Allo stesso tempo, otto comuni hanno evidenziato una diminuzione;
- i canoni delle locazioni nel 2018 ammontano a 11,18-14,72 euro/m² al mese a Bolzano e a 7,70-10,85 euro/m² al mese nel restante territorio altoatesino;
- i costi dei terreni, parte fondamentale nella determinazione del valore di un immobile nel 2018, variano mediamente, in centro edificato, tra 304 e 464 euro/m². Nel capoluogo tali costi sono però più di tre volte superiori.

Catasto dei fabbricati

633.164 unità immobiliari in Alto Adige (di cui 287.407 abitazioni e 214.538 garage e posti auto)

I dati relativi al **Catasto dei fabbricati** consentono di quantificare e analizzare i seguenti aspetti del patrimonio edilizio esistente in provincia di Bolzano:

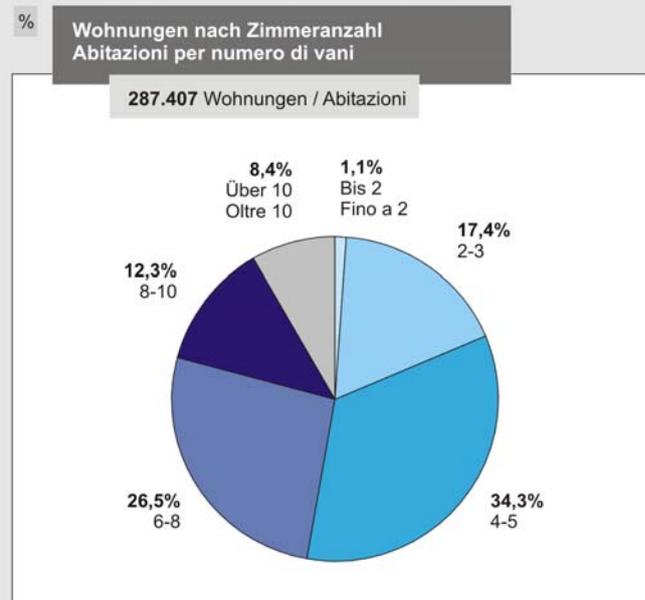
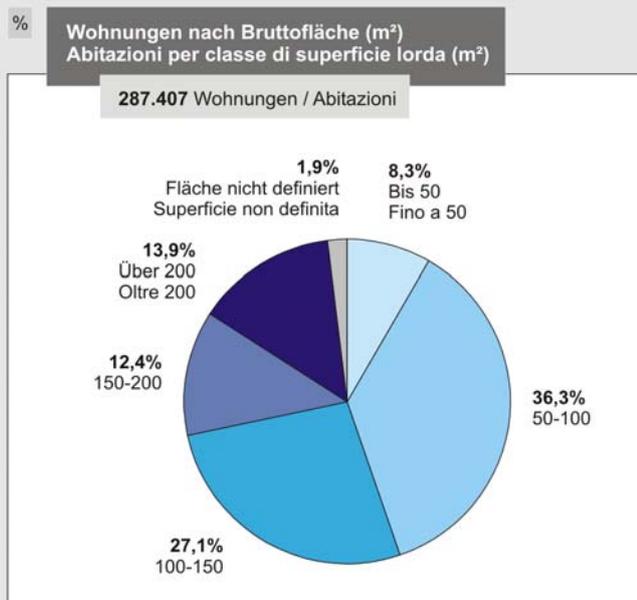
- il patrimonio edilizio altoatesino è costituito da 633.164 unità immobiliari, per il 45,4% classificate come abitazioni e per il 33,9% come rimesse, posti auto o autorimesse. Le unità immobiliari aventi destinazioni d'uso economico (commerciale, produttivo o terziario) sono in totale 106.549, pari al 16,8%;
- in un anno il numero di unità immobiliari presenti sul territorio è aumentato dell'1,5%; in particolare le abitazioni crescono dell'1,2% e le unità aventi uso economico del 2,1%;

Wohnungen nach Klasse der Bruttofläche und Zimmeranzahl - 2018

Stand am 31.12.

Abitazioni per classi di superficie lorda e numero di vani - 2018

Situazione al 31.12.



© astat 2020 - sr



- die meisten Wohnungen weisen eine Fläche zwischen 50 und 100 m² auf (36,3%). Die Zahl der größeren Wohnungen mit 100 bis 150 m² (27,1%) ist höher als jene der kleineren (nur 8,3% der Wohnungen sind kleiner als 50 m²);
- 51,7% der Wohnungen verfügen über 2 bis unter 6 Wohnräume. Ein bedeutender Anteil der Wohnungen verfügt über 8 Räume oder mehr (20,6%);
- 45,7% der Liegenschaftseinheiten weisen einen jährlichen Ertrag von unter 250 Euro oder gar keinen 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 (37,2%) in die Ertragsklasse zwischen 500 und 1.000 Euro pro Jahr;
- 453.796 Einheiten (71,7%) weisen einen einzigen Eigentümer auf, während das Eigentum von 133.097 Einheiten (21,0%) auf zwei oder mehr Personen aufgeteilt ist. Das nackte Eigentum gilt für 36.016 Einheiten (5,7%), während 6,8% der Einheiten durch Fruchtgenuss genutzt werden. Der Vergleich mit dem Vorjahr ergibt eine deutliche Zunahme des nackten Eigentums (+7,1%);
- 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 (27,1%), sono più numerose rispetto a quelle di dimensioni più ridotte (solo l'8,3% delle abitazioni sono più piccole di 50 m²);
- gli alloggi aventi da 2 a 6 vani utili costituiscono il 51,7% del totale. Significativa anche la quota caratterizzata da 8 vani o più, pari al 20,6%;
- il 45,7% delle unità immobiliari ha una rendita annua inferiore a 250 euro o addirittura nulla. Si tratta però in 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 (37,2%);
- la proprietà è unica per 453.796 unità immobiliari (71,7%), mentre in 133.097 casi (il 21,0%) essa è condivisa tra due o più persone. La nuda proprietà è utilizzata per 36.016 unità (5,7%). L'usufrutto, infine, riguarda il 6,8% dei casi. Dal raffronto con l'anno precedente emerge una netta crescita della nuda proprietà (+7,1%);

- 20,4% der Liegenschaftseinheiten in Südtirol befinden sich im Burggrafenamt. 18,1% sind in Bozen und 16,9% im Pustertal. Am wenigsten Liegenschaftseinheiten gibt es im Wipptal (3,8%);
- Die Liegenschaftseinheiten nehmen in allen Bezirksgemeinschaften gegenüber 2017 um 0,8 bis 2,0 Prozent zu (Bozen +1,2%). Betrachtet man nur die Wohnungen, so verzeichnet das Eisacktal die höchste Zunahme (+1,9%) und das Überetsch-Südtiroler Unterland die geringste (+0,7%).
- il 20,4% delle unità immobiliari presenti in provincia di Bolzano è ubicato nel Burgraviato, il 18,1% a Bolzano e il 16,9% in Val Pusteria. Il territorio meno interessato è invece quello dell'Alta Valle Isarco (3,8%);
- le unità immobiliari rispetto al 2017 hanno segnalato un aumento compreso tra 0,8 e 2,0 per cento in tutte le comunità comprensoriali (Bolzano +1,2%). Tra le sole abitazioni l'incremento più cospicuo si registra in Valle Isarco (+1,9%), quello meno marcato in Oltradige-Bassa Atesina (+0,7%).

Hinweis für die Redaktion:

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an
Willy Melojer, 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
Willy Melojer, tel. 0471 41 84 54.

Riproduzione parziale o totale del contenuto, diffusione e
utilizzo dei dati, delle informazioni, delle tavole e dei grafici
autorizzata soltanto con la citazione della fonte (titolo ed edizione).