

Immobili Atterraggio non troppo soft

In Ticino cresce la preoccupazione degli operatori per l'eccesso di offerta sul mercato. Ci sono segni di saturazione sia nel segmento residenziale sia in quello commerciale

GIAN LUIGI TRUCCO

La preoccupazione serpeggia fra gli operatori immobiliari ticinesi, per le difficoltà nell'affittare e nel vendere, per la percentuale crescente di appartamenti, uffici ed aree commerciali vuote, ed i tempi medi delle inserzioni che si allungano. Uno scenario che richiede ripensamenti e strategie nuove, ha affermato Giuseppe Arrigoni, presidente dell'Associazione svizzera dell'economia immobiliare - Sezione Ticino (SVIT), aprendo il Forum annuale presso il Centro di studi bancari di Vezia. Arrigoni ha anche ricordato il ruolo dei grandi investitori istituzionali, ad iniziare dalle casse pensioni, che si indirizzano verso l'immobiliare in assenza di alternative di impiego ed a causa dei tassi negativi che pesano sulla liquidità. Situazione e prospettive sono state effettuate da Fabio Guerra, direttore di Wüest Partner, secondo cui «dopo 15 anni di timori eccessivi, oggi lo scenario è effettivamente più difficile». Il mercato immobiliare svizzero è raddoppiato di valore negli ultimi 10 anni, sfiorando i 3.400 miliardi di franchi ed è pari al doppio della capitalizzazione di Borsa, che in pratica si trova oggi appena sopra i livelli degli anni 2006-2007. Considerato il patrimonio lordo delle famiglie svizzere, appena al di sopra dei 4.000 miliardi, la componente è passata da un terzo del 2000 alla metà di oggi. Gli indici, come il celebre UBS Swiss Real Estate Bubble Risk, si trovano in zona di rischio ma non di bolla. Per altri, invece, alcune aree elvetiche sarebbero addirittura ancora interessanti in termini di prezzo, soprattutto in un confronto internazionale. Considerando gli indicatori 2017, i tassi a zero sono un fattore di sostegno per il settore, come il PIL a +1,4%, l'export, i consumi e la crescita della popolazione. Il dato negativo è quello delle nuove costruzioni (+1,3%), troppe rispetto alla crescita della popolazione (0,9%). Un fattore destinato a condizionare anche il 2018, in cui la crescita della popolazione dovrebbe rallentare ulteriormente.

In diminuzione, a partire dal 2013, la crescita dei volumi ipotecari, alla luce delle condizioni restrittive poste dalle banche. Uno scollamento vistoso è quello fra la crescita dei prezzi immobiliari (mediamente 2-2,5% annuo) ed i rendimenti di quelli da reddito, scesi al 5-4% ed anche al di sotto, fino al 2%, ma comunque interessanti se confrontati con quelli delle obbligazioni a rating elevato. Lo spread è salito in 10 anni da 50 a 200 punti base, e solo un'inversione dei tassi d'interesse potrebbe cambiare il trend. Se la situazione del comparto residenziale presenta qualche ombra, più difficile è quella per uffici e soprattutto negozi, penalizzati dalla saturazione del mercato e dagli acquisti online. Le statistiche indicano poi, per il Ticino, un livello bassissimo di arrivi da altri Cantoni, mentre quelli di provenienza estera ci vedono nella parte alta della classifica. Guerra si è mostrato scettico sul contributo al mercato ticinese che può venire da AlpTransit, mentre novità posso esserci nel crescente commuting fra Bellinzona e Lugano. Ma il settore immobiliare ticinese deve anche fare i conti con le modifiche introdotte dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e dal relativo nuovo piano cantonale, illustrato da Andrea Felicioni, del Dipartimento del territorio: freno alla dispersione nelle periferie, agglomerati più compatti, protezione degli spazi liberi, qualità del territorio e del paesaggio e, se possibile, delle costruzioni stesse. Ma la maggiore burocratizzazione ed i tempi lunghi contrari all'operatività che gli immobiliari si attendono suscitano critiche, che si sono manifestate anche in occasione del dibattito cui hanno partecipato Gianluigi Piazzini, presidente della Camera ticinese dell'economia fondiaria (CATEF), Nicola Bavognini, direttore della SSI-Ticino, e Marzio Grassi, responsabile per la Svizzera italiana di Raiffeisen. In conclusione, troppe restrittive, burocratica, procedura ipotecaria, oltre ovviamente ai prezzi stratificati in molte aree, rischiano di rendere ormai per molti l'accesso al mercato immobiliare poco più di un miraggio.



FEBBRE DA COSTRUZIONE Sull'onda dei tassi bassi i nuovi edifici crescono a ritmo più elevato rispetto alla popolazione. (Foto Maffi)

CLASSIFICA MONDIALE Lavoro giovanile, Confederazione al secondo posto

La situazione occupazionale dei giovani si sta risolvendo dopo gli anni difficili che hanno fatto seguito alla crisi finanziaria. L'indice dell'impiego giovanile (YLMJ) del Centro di ricerca congiunturale del Politecnico di Zurigo (KOF) indica che in questo settore la migliore della classe è la Danimarca. La Svizzera occupa il secondo posto. La Confederazione, il dato si riferisce al 2015, ha raggiunto 5,71 punti (su un massimo di 7), un risultato praticamente invariato rispetto all'anno precedente (5,76). Alla Danimarca è andato un punteggio di 5,79 mentre la media dell'Unione europea si attesta a 4,82 punti. Poi si sono classificate Austria (5,48) e Germania (5,47).

INDEX QUESTA SERA SU TELETCINO

Industria svizzera sotto la lente

Nonostante le oscillazioni di questi giorni, la Borsa svizzera è positiva rispetto a inizio anno. Una parte non secondaria del progresso è legata ai titoli dei gruppi elvetici dell'alimentare, della farmaceutica, della meccanica, di altri settori industriali. Quali sono a questo punto le prospettive economiche e di Borsa per l'industria rossocrociata? Se ne parla stasera a Index, alle 20.30 su TeleTicino. Conduttore Lino Terlizzi. Ospiti Sascha Kever (PKB) e Filippo Fink (EFG). Domande dal pubblico con WhatsApp 079.5004350.