

# Esplode il boom ma non la bolla

Quello del Canton Ticino è un mercato sano e in piena fase di boom: di bolla non si può ancora parlare. Queste le considerazioni emerse dall'Annual forum immobiliare tenutosi al Centro studi bancari di Vezia: una domanda che si mantiene forte, sostenuta da tassi d'interesse quasi ai minimi storici, da una situazione economica europea incerta e dall'attrattività del mercato del lavoro elvetico.



**P**resso il Centro studi bancari di Vezia (Csb), durante lo scorso mese di giugno, si è tenuto l'Annual forum immobiliare, promosso dal Csb e dalla Svit Ticino, l'Associazione dei fiduciari immobiliari, rappresentata per l'occasione da Alberto Montorfani, che è stato anche moderatore del forum. Pascal Brühlhart, uno dei relatori invitati all'evento, titolare dello studio Brühlhart & Partners con sede a Ponte Tresa, fiduciario ed esperto perito immobiliare, ha proposto un'interessante analisi sul mercato immobiliare del Canton Ticino. Nel suo Focus sul mercato immobiliare abitativo nel Canton Ticino, Pascal Brühlhart ha definito sano il mercato immobiliare del Cantone: «Il mercato immobiliare svizzero è sano e sottostà ai naturali cicli storici che osserviamo ormai dal molti anni tramite i dati rilevati dagli uffici statistici», ha spiegato l'esperto, «tuttavia l'ottica e le condizioni qua-

dro politico-economiche sono mutate dall'ultima tornata di "baisse" nel 1995-2000. Il nostro mercato dà segnali di surriscaldamento in alcune aree geografiche della Svizzera e rievoca subito timori degli anni passati riconducibili ai "recovery", ai "subprime" e ai mercati in declino, come è accaduto per esempio negli Stati Uniti e in Spagna alcuni anni fa. Questi aspetti negativi sono oggi tuttavia controbilanciati da un'eccezionale riduzione del costo del finanziamento, che permette un leverage molto favorevole, e da una domanda sostenuta di residenze primarie da parte di stranieri e di risorse umane qualificate che si insediano in Svizzera».

A sostegno del mercato immobiliare elvetico in generale, e ticinese in particolare, vi è la forte domanda di spazio abitativo, che si mantiene a questi livelli grazie alla concorrenza di molteplici fattori: «Il Canton Ticino gode della

vicinanza dell'Italia, un Paese facente parte del G8, dove entro un raggio di cento chilometri vive una popolazione di circa 3,5 milioni di abitanti (Lombardia)», ha spiegato Pascal Brühlhart, «il clima politico-economico e fiscale severo e l'alta burocrazia attualmente in vigore in Italia, fanno sì che nuovi capitali si spostino ed entrino nel mercato svizzero a sud delle Alpi. Nel 2010 sono entrati in Ticino, secondo il censimento, circa 2.300 italiani benestanti che hanno trasferito nel Cantone la loro residenza. Per questi motivi, l'andamento del mercato può essere definito da sostenuto a molto sostenuto». L'esperto immobiliare a questo proposito tiene a precisare che «va tuttavia fatta una differenziazione di mercato tra i segmenti di basso, medio e alto livello. L'andamento del mercato risulta più dinamico nel segmento alto, caratterizzato da acquirenti stranieri che si insediano in Ti-

cino e vi trasferiscono la residenza primaria, stabilendosi nelle “prime location” sul lago o con vista lago e vicino alle infrastrutture. Il ceto alto ticinese si vede in alcuni casi costretto a rinunciare all’acquisto di immobili di fronte a delle possibilità d’acquisto ben superiori alle medie locali».

Dei prezzi dunque divenuti in alcune aree ormai inaccessibili alla popolazione locale, che si vede costretta a ripiegare in periferia. Una crescita che tocca in particolare le Ppp - Proprietà per piani - che ormai sembrano aver preso il largo rispetto alle case unifamiliari: «In Canton Ticino non possiamo parlare di bolle immobiliare, ma di un mercato con un buon andamento strategico strutturale (boom), sostenuto “gentilmente” dalla politica e da una situazione europea incerta, dall’attrattività del mercato interno svizzero del lavoro, dall’andamento incerto delle borse ecc... che fanno affluire investimenti finanziari, capitali e personale verso il settore immobiliare, sia in Svizzera che in Ticino», ha precisato Pascal Brühlhart.

Il settore edilizio del Canton Ticino nel 2011 ha lavorato alacremente, raggiungendo la sua capacità massima, e anche nei prossimi anni, se lo scenario economico non muterà, si continuerà a costruire molto: «Il boom della costruzione perdurerà fintanto che le condizioni quadro del finanziamento rimarranno favorevoli», riferisce l’esperto immobiliare, che prosegue, «pertanto, alle condizioni attuali anche il ceto medio ha la possibilità di spostarsi dall’affitto alla proprietà. La forma abitativa della Ppp ha subito un positivo slancio

negli anni ed ha anche trascinato la crescita delle case unifamiliari. In ogni Paese si crea ricchezza attraverso la crescita economica e quest’ultima si sostiene se vengono offerte le giuste premesse infrastrutturali di logistica del trasporto. I collegamenti veloci ferroviari, quali Alptransit, l’offerta di collegamenti aerei e “intelligenti” collegamenti dall’aeroporto ai centri urbani, contribuiscono certamente a dette condizioni quadro generali. La mobilitazione lenta, per contro, contribuisce all’aumento della qualità di vita e combina quest’ultima con la splendida natura e i paesaggi del Ticino». L’efficienza dei trasporti, una buona pianificazione territoriale e le caratteristiche ambientali e paesaggistiche contribuiscono dunque a migliorare la qualità di vita e a rendere appetibile un’area dal punto di vista immobiliare, insieme a fattori quali la stabilità economica e politica, il mercato del lavoro, il livello della formazione e la sanità, tutti elementi che fanno della Svizzera, e del Ticino, uno dei luoghi più adatti per vivere, posti come sono al centro dell’Europa, ma senza tanti di quei problemi che l’attagliano.

In questo senso, uno dei segmenti più interessanti in Ticino è appunto quello del lusso, poiché molti sono i manager e i dirigenti che scelgono il Canton per trasferirvi con la propria famiglia. Gli spazi abitativi del lusso non conoscono crisi: «Le abitazioni nuove del lusso sono spesso già vendute sulla carta o commissionate direttamente e sono praticamente già assorbite», ha illustrato il titolare dello studio Brühlhart & Partners, «nel caso di uno spostamento anche so-



**Pascal Brühlhart, titolare dello studio di valutazioni immobiliari Brühlhart & Partners, con sede a Ponte Tresa.**

**Sotto, la tabella illustra i prezzi della proprietà abitativa nei quattro comuni più popolati del Cantone Ticino. Lugano e Locarno risultano essere i comuni con i prezzi più elevati e, altro dato interessante da rilevare, quasi tutti i valori espressi si situano al di sopra della media svizzera.**

**Nella pagina a fianco, la città di Lugano, con un mercato immobiliare particolarmente vivace.**

lo di una piccola percentuale di popolazione italiana verso il Ticino, questa appare una quota importante se confrontata con i nostri numeri. Tendenzialmente manca l’offerta, per questo motivo, ma non solo: i prezzi hanno subito incrementi, dal 2000 a oggi, del 40 per cento per le residenze unifamiliari e tra il 70 e il 100 per cento per le unità in Proprietà per piani. Il nostro Paese da molti anni si è distinto per valori quali la qualità, la precisione, la puntualità, la sicurezza e la stabilità. Valori che si rafforzano in momenti turbolenti come quelli che sta vivendo l’Eurolandia. Gli stranieri che si trasferiscono in Ticino vi portano anche la famiglia: i figli in età scolastica solitamente completano un ciclo di studi nello stesso luogo. La paura non è lo spostamento in massa, che non avverrà fintanto che non vi saranno condizioni quadro generali migliori nei Paesi circostanti la Svizzera, ma la capacità di assorbimento in mercati volatili, come per esempio il costo del denaro o, peggio, il costo del denaro per ipoteche».

## Livello dei prezzi nei principali Comuni del Canton Ticino

I dati, espressi in Chf/mq, si riferiscono al terzo trimestre 2011

Comune	Casa unifamiliare		PPP	
	medio	massimo	medio	massimo
Lugano	10.500	14.200	8.000	11.700
Bellinzona	7.900	10.600	6.400	9.300
Locarno	9.800	13.300	7.700	11.100
Mendrisio	7.300	9.900	6.200	9.000
Svizzera	7.800	10.500	7.000	10.300

Fonte: Wüest&Partners Sa, prezzi arrotondati alle centinaia

## Vicini alla zona di rischio

Ubs pubblica ogni trimestre l'indice sulla bolla immobiliare, lo Swiss real estate bubble index. L'ultimo indice pubblicato denota un importante aumento rispetto al trimestre precedente che porta il valore ad attestarsi allo 0,95, ossia 0,15 punti in più. Questa quota sta ad indicare che il mercato immobiliare elvetico è ancora in zona boom, avvicinandosi però alla zona di rischio (1 punto). Gli esperti di Ubs infatti si aspettano che la soglia di 1 punto venga raggiunta già con il prossimo trimestre.

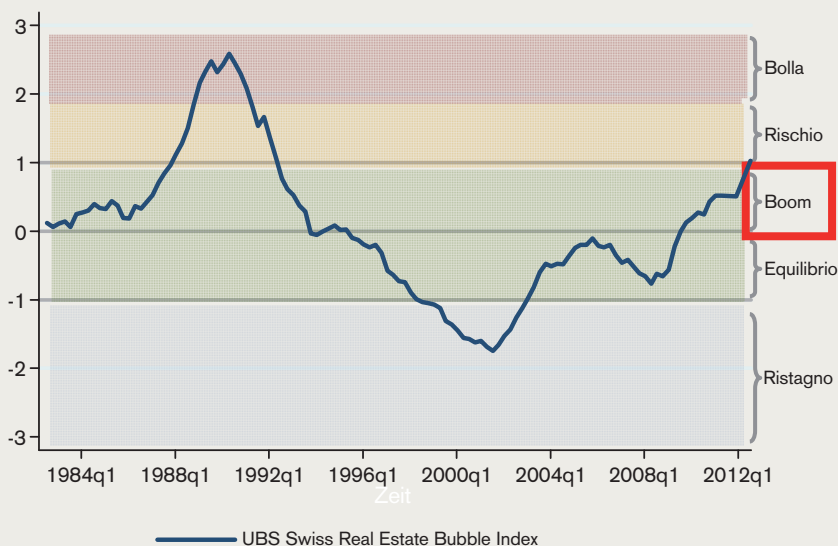
Le ragioni che hanno determinato questo incremento sono state principalmente l'aumento dei prezzi delle Proprietà per piani, la crescita dell'indebitamento ipotecario e la fuga verso gli investimenti immobiliari, causata dall'incertezza degli investimenti azionari.

I sei sottoindici che compongono lo Swiss real estate bubble index hanno tutti conosciuto un aumento. In particolare, il dato riguardante il numero di redditi annuali necessari a un'economia domestica per acquistare una proprietà abitativa di medio livello è in costante crescita: i prezzi della proprietà continuano a salire, mentre i redditi sono stagnanti.

Per quanto riguarda invece l'indebitamento ipotecario, il sottoindice che indica il volume ipotecario in rapporto al reddito è fortemente aumentato. Attualmente, il sottoindice segna un valore che si avvicina ai suoi massimi storici, un livello che potrà essere fermato solo da un rialzo dei tassi d'interesse.

A rientrare nella categoria delle zone in pericolo, ci sono ora altre tre regioni: Limmattal, l'alto Simmental-Gessenay e la parte bassa di Basilea Campagna. Le regioni invece più a rischio della Svizzera restano Zurigo, Ginevra e Losanna, mentre i grandi agglomerati di Zugo, Pfannenstiel, March, Vevey, Morges, Nyon, Zimmerberg e le regioni turistiche di Davos e dell'alta Engadina, che sono da considerarsi zone in pericolo.

Indice della bolla immobiliare svizzera di UBS (primo trimestre 2012)



Fonte: UBS WMR

**Il grafico rappresenta l'Ubs Swiss real estate bubble index, che attualmente si attesta a 0,95 punti, ossia in zona di boom. Per il secondo trimestre del 2012 gli esperti di Ubs si attendono un incremento dell'indice tale da entrare nella zona di rischio.**

Per quanto riguarda il delicato tema dei rinnovi, Pascal Brühlhart ha spiegato che: «Il 76 per cento degli immobili in Ticino è stato costruito prima del 1980, gli immobili costruiti prima degli anni Settanta, che hanno circa 40-42 anni, entrano nella prima grande fase del ciclo di

rinnovo. Un ciclo che comporta grandi sfide di strategia di investimenti, incrociate con le nuove normative di costruzione, il diritto di locazione e la legge tributaria. Investimenti in tal senso sono definiti sensati laddove il mercato li remunera; nelle regioni dove non sono remunerati di regola si investe meno. Certamente la tematica è complessa e il consiglio è di appoggiarsi a valutatori specializzati nel ramo».

Altro argomento di particolare interesse è quello legato alla votazione dell'articolo costituzionale sulle seconde abitazioni, che prevede che nei comuni non venga superato questo tipo di abitazioni di oltre il 20 per cento.

Una norma che è entrata in vigore al momento dell'approvazione popolare, ma che pone diversi problemi di applicazione. Per questo motivo, il gruppo di lavoro voluto dalla Consigliera federale Doris Leuthard dovrà cercare di emettere un'ordinanza per il 1 settembre, che aiuti a mettere un po' di ordine nel caos imperante nei Comuni dei Cantoni più colpiti: Grigioni, Vallese e Ticino. Ticino che, dal canto suo, ha fatto di tutto per cercare di escludere i rustici dal famoso 20 per cento; Pascal Brühlhart ha affermato che «le conseguenze potrebbero essere positive dall'ultima notizia da parte dell'ufficio Are, che ha comunicato che i rustici non saranno inclusi nella nuova legge, così come è in una buona posizione chi dispone già di una residenza secondaria.

Nel caso di limitazioni contingenti, le unità esistenti vedranno aumentare il proprio valore. In un primo periodo, la legge avrà un generale impatto negativo, sia per l'atteggiamento prudente dovuto all'incertezza che per le definizioni legali. Se si ipotizza di poter trasformare le residenze secondarie in residenze primarie di qualità, con il tempo si potrebbero verificare effetti positivi in termini di indotto. Al momento regna tuttavia una grande incertezza, nonché prudenza, e subiremo probabilmente anche un leggero calo nei servizi e nell'artigianato vicini al mercato di residenze secondarie. La tematica potrebbe fornire uno spunto positivo al settore turistico/alberghiero con offerte diversificate e adattate alla nuova situazione», ha concluso l'esperto immobiliare.

**Michelle Cappelletti**