

I NUMERI

LORETTA
NAPOLEONI

Il rompicapo monetario della Federal reserve

Che farà la Riserva federale americana il 17 settembre? È quello che si chiedono sia la banche centrali dei paesi emergenti che quelle delle nazioni industrializzate. L'aumento dei tassi o la decisione di lasciarli invariati avrà un grosso impatto anche fuori degli Stati Uniti. Economie emergenti come il Brasile e la Turchia, fortemente indebitate, soffrirebbero doppiamente sul mercato dei capitali: in primis a causa dei tassi più alti ed anche a seguito dell'apprezzamento del dollaro nei confronti di tutte le monete. Un dollaro forte, però, ridurrebbe la pressione sul franco svizzero, sulla corona danese e su quella svedese, facilitando il lavoro delle banche centrali ed offrendo sollievo all'esportazione.

Tutto ciò ci aiuta a capire uno dei nuovi meccanismi di aggiustamento dell'economia mondiale: l'impatto mondiale delle politiche monetarie di alcune nazioni rispetto all'economia di tutte le altre. Durante la prima campagna elettorale del presidente Obama furono in molti a sostenere che lasciare agli americani la decisione di eleggere il presidente non era poi così corretto dal momento che il mondo intero ormai subisce le conseguenze della politica estera statunitense.



basti pensare ai danni causati dalla guerra in Iraq. Oggi sembrerebbe corretto dire che oltre ad una governance politica mondiale c'è bisogno di un'economia monetaria globale.

Anche la Riserva Federale è cosciente di tutto ciò, ecco perché il dibattito su come gestire la politica monetaria degli Usa non è circoscritto agli indicatori economici nazionali ma coinvolge anche l'analisi di quelli mondiali. Ed ecco la radice dell'incertezza che caratterizza questa decisione far conciliare gli interessi nazionali con quelli mondiali.

Da una parte ci sono i falchi che sostengono che l'economia americana è vicina alla piena occupazione, che l'inflazione prima o poi salirà perché una volta raggiunto quel punto i salari americani inizieranno a salire. Dall'altra abbiamo le colombe che invece temono un altro scivolone deflazionista legato agli alti valori del debito delle economie emergenti rispetto al Pil, al rallentamento della locomotiva cinese ed all'eccessivo indebitamento delle imprese (oltre 4 mila miliardi di dollari che matureranno nei prossimi 5 anni), tra cui quelle del settore energetico sembrano essere particolarmente a rischio di bancarotta. Se ciò avvenisse allora l'economia americana tornerebbe a contrarsi.

Tutti hanno ragione e tutti potrebbero aver torto. In questo rompicapo economico si naviga a vista, senza uno straccio di teoria economica o un esempio storico da usare come bussola. La Riserva Federale in fondo sta scrivendo un nuovo volume di storia economica, ed è bene che lo faccia con estrema cautela.



MAURO SPIGNESI

L'obiettivo, che per alcuni è un sogno, si rimanda sempre più avanti nel tempo. Chi chiede un credito ipotecario per acquistare un'abitazione ha in media un'età di 51 anni. Questo in Ticino, mentre a livello nazionale il cliente che compra un immobile di anni ne ha invece circa 43 anni. Il ticinese, avendo superato i 50, per legge non può quindi sfruttare l'intero ammontare, il limitato, dei contributi del secondo pilastro, magari per versare un anticipo. Ma, evidentemente, riesce a risparmiare di più negli anni per poi investire nel mattone. È questo l'identikit dei nuovi proprietari tracciato da MoneyPark, società specializzata in ipoteche e investimenti immobiliari che a ottobre sbarcherà in Ticino (esattamente a Minusio). Lo studio ripercorre i comportamenti dei clienti delle banche che richiedono un'ipoteca, tenendo conto dello scenario immobiliare, della situazione macroeconomica, del potere d'acquisto e delle offerte degli istituti. Un lavoro complesso, dunque, messo a confronto con altri indicatori nazionali.

Ma perché i ticinesi aspettano così tanto per contrarre un mutuo? Perché in tutta la Confederazione "la media dei lavoratori autonomi è solo del 6 per cento, tra i clienti ticinesi è invece del 26 per cento". Dunque uno su quattro. E, per MoneyPark, "i lavoratori autonomi sono per natura più prudenti nell'acquisto di immobili, anche per evitare contemporaneamente un notevole impegno finanziario sia privato che professionale".

Detto questo, bisogna aggiungere che i prestiti ipotecari delle banche in Ticino, nonostante l'età avanzata di chi ne fa richiesta, hanno raggiunto a fine 2013 (ultimo dato fornito dall'Associazione bancaria ticinese) la cifra globale di 41,8 miliardi di franchi. Nel 2012 erano 39,5 miliardi di franchi. Il trend è dunque in crescita, tenuto conto anche che, sempre nel nostro cantone e ancora nel 2013, gli investimenti ipotecari pro capite sono arrivati a 120.693 franchi (dato della Banca nazionale), mentre erano di 115.503 franchi nel 2012. Altro dato in crescita. Moneypark fornisce un numero interessante, che si inquadra in questa statistica: a fronte di un prestito di regola attorno all'80 per cento del valore della proprietà da acquistare, e mentre la

media svizzera parla di richieste del 70 per cento, il ticinese sborsa più capitale proprio per la casa e richiede solo il 68 per cento del suo valore.

Anche nella copertura finanziaria a lungo termine i ticinesi, sempre secondo lo studio, si differenziano dal resto della Confederazione. Perché chi contrae un mutuo, in seguito spende il 23 per cento del reddito lordo per le spese correnti dell'immobile. Questo dato è importante, perché la regola primaria applicata nel calcolo delle banche, al mo-

41,8 miliardi

GLI INVESTIMENTI

La massa globale di investimenti ipotecari concessi dalle banche in Ticino ha raggiunto nel 2013 una cifra globale di 41,8 miliardi di franchi. Nel 2012 era 39,5 miliardi di franchi

mento della domanda, dice che non si deve usare più di un terzo del reddito lordo per le spese ipotecarie, che comprendono non solo l'ammortamento, ma

l'intera gestione e manutenzione della proprietà. Questo dato, tuttavia, potrebbe dipendere da un altro fattore. E cioè che mentre a livello nazionale si investe

su immobili oltre un milione di franchi, il ticinese, nonostante un mercato che presenta una notevole volatilità dei prezzi e con costi che dal 2000 sono cresciuti progressivamente, punta su proprietà in media attorno agli 850mila franchi. Ne consegue che mentre i ticinesi hanno necessità di 600 mila franchi di prestito, a livello nazionale, invece, la media sale a 800 mila franchi (tenendo conto tuttavia che ci sono nette differenze di salario). mspignesi@caffè.ch @maurospignesi



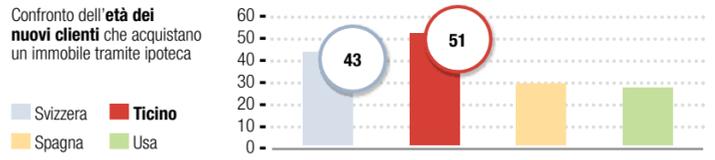
120'693

LA SPESA PRO CAPITE

Sempre nel nostro cantone e ancora nel 2013, gli investimenti ipotecari pro capite sono arrivati a 120'693 franchi (dato Banca nazionale), mentre erano di 115'503 franchi nel 2012

CHI CHIEDE UN'IPOTECA

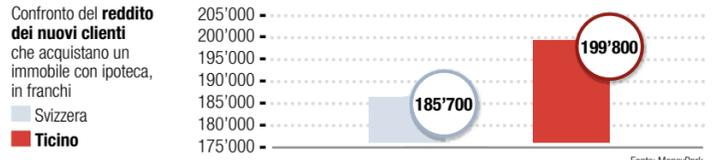
Confronto dell'età dei nuovi clienti che acquistano un immobile tramite ipoteca



Confronto del prezzo d'acquisto dell'immobile, in franchi



Confronto del reddito dei nuovi clienti che acquistano un immobile con ipoteca, in franchi



Fonte: MoneyPark

I ticinesi chiedono l'ipoteca della casa sempre più tardi, in media a 51 anni

Una ricerca mette a fuoco l'identikit dei proprietari in un mercato in crescita

L'esperto Veronika Imber, di MoneyPark, individua nelle residenze secondarie la causa del rincaro immobiliare

Comprare un'abitazione costa di più

"Le zone di pregio sul lago hanno fatto impennare i prezzi"

Comprare casa in Ticino costa sempre di più. Negli ultimi anni, le differenze di prezzo delle proprietà immobiliari rispetto al resto della Svizzera sono aumentate. Fino al 2000 non c'era grande differenza, poi la forchetta si è allargata. Al sud delle Alpi i prezzi sono cresciuti assai velocemente. "Ciò è dovuto alla presenza, soprattutto nel Locarnese e nel Luganese, di molte case secondarie per lo più occupate da ricchi cittadini germanofoni", afferma Veronika Imber, dell'agenzia MoneyPark di Minusio.

Proprietari che oltre scegliere il Ticino per svernare, contribuiscono a consolidare il mercato immobiliare cantonale, considerato dallo studio come uno dei più sicuri a livello nazionale. "In media chi contrae un debito ipotecario in Ticino è più abbiente - afferma l'esperta -, e paga con maggiore puntualità e regolarità le rate delle ipoteche". A ciò potrebbe contribuire anche il fatto che il prezzo degli immobili risulta inferiore rispetto agli altri cantoni.

Ma il mercato immobiliare ticinese ha anche altre caratteristiche. "La volatilità è una di esse - continua Imber -. I prezzi dei condomini al sud della Svizzera sono esposti ad oscillazioni più forti". E, tornando alle seconde case, è proprio questa tipologia di abitazione che viene sacrificata quando subentrano delle difficoltà finanziarie. Poiché

è ovvio che quando scarseggiano i soldi, è la casa di vacanza ad essere venduta.

Tutte particolarità che non concernono solamente le prime case unifamiliari, ma

L'identikit

ETÀ MEDIA PIÙ ALTA

Con in media 51 anni di età, i ticinesi ricorrono all'ipoteca decisamente più tardi rispetto ai 43 anni della media nazionale

PIÙ INDIPENDENTI

In Ticino ci sono molti più lavoratori indipendenti, a cui servono di solito più anni per risparmiare i soldi per la casa

REDDITO MAGGIORE

Il cliente ipotecario ticinese ha un reddito maggiore. Non solo per l'età ma per le case secondarie di molte persone ricche

MERCATO VOLATILE

In Ticino il parco immobiliare è composto da molte residenze secondarie, più soggette a vendite improvvise

I PREZZI DELLE CASE

Dal 2000 i prezzi di appartamenti e case sono lievitati maggiormente in Ticino rispetto al resto della Confederazione

VALORI INFERIORI

In media gli immobili ticinesi gravati da un'ipoteca hanno un valore inferiore rispetto a quelli del resto del Paese

anche le proprietà per piani. Per questo i clienti ticinesi devono monitorare il mercato con grande attenzione prima di lanciarsi. Anche se nel cantone un quarto delle ipoteche rimanda a persone che esercitano un'attività in proprio, difficilmente finché non si ha l'assoluta certezza di poter fare fronte al debito, i liberi professionisti ne contraggono uno molto pesante per la costruzione della casa. Anche perché la sicurezza economica si raggiunge solitamente ad un'età piuttosto avanzata.

"Dopo i 50 anni si è molto prudenti ad attingere dalla propria cassa pensione - sottolinea l'esperta -. Non solo perché si comincia a pensare alla vecchiaia, ma anche e soprattutto perché per costruirsi un'abitazione non è più possibile ritirare la totalità della rendita del secondo pilastro". A quel punto diventano materia di riflessione anche gli ammortamenti che sono difficili da coprire prima della fine dell'attività lavorativa. "Molti preferiscono perciò investire di meno, ma essere sicuri di poter pagare tutto il dovuto", dice Veronika Imber. Perciò entra in linea di conto la proprietà di un terreno. Se si possiede la superficie, si contrae più facilmente il debito. Anche a costo di dover fare sacrifici nella quindicina d'anni che precedono la fine della carriera lavorativa. o.r.