

# “L'ipoteca più richiesta? È sempre a dieci anni ancorata a un tasso fisso”

Ipoteca fissa a dieci anni allo 0,51%. A cinque allo 0,48%. Mai come adesso è conveniente acquistare casa. Il problema come sempre sono... i soldi, ovvero quell'anticipo del 20% che non sempre le giovani famiglie hanno a disposizione. “Certo non è facile, ma non è impossibile”, dice Veronika Imber, responsabile di MoneyPark in Ticino, l'agenzia indipendente di consulenza ipotecaria.

## Quale è la situazione nel settore finanziario-immobiliare?

“Riceviamo moltissime domande di consulenza per ipoteche nuove, per finanziamenti, per rifinanziamento. Oggi la gente viene da noi, chiede, si informa. È consapevole che i tassi sono molto bassi. Osserviamo però che rispetto ai moltissimi alloggi da acquistare sul mercato non c'è un numero corrispondente di richieste”.

## Quale sono le ipoteche che vanno per la maggiore, le più richieste?

“Dipende dalla situazione personale, e dalle esigenze, è ovvio, ma le più richieste so-

no in linea di massima quelle al tasso fisso a 10 anni”.

## C'è anche la modalità di chi paga l'affitto che poi funge da anticipo.

“Si tratta dell'ipoteca 'rent to bay', affitto per acquisto, proposta ancora da pochi istituti finanziari. È una soluzione che può andar bene a chi non ha l'importo base necessario, quel 20 per cento indispensabile per accedere al credito bancario”.

## Come funziona?

“Senza entrare nei dettagli, si paga l'affitto per alcuni anni stipulando un accordo ad hoc. Una parte di questo affitto viene cumulato fino a quando non si raggiunge la quota necessaria per far fronte all'anticipo dell'acquisto”.

## I tassi in futuro resteranno stabili oppure aumenteranno?

“Oggi i tassi sono molto bassi.

Non ho la sfera di cristallo, non so cosa succederà in futuro. Io amo dire che i tassi respirano, un po' si alzano e un po' si abbassano”.

## L'età media di chi acquista la prima casa in Ticino è elevata?

“Sì, in Ticino l'età la media di chi acquista casa è più alta che altrove, va oltre i 44 anni. È troppo elevata”.

## Per i giovani acquistare casa è ancora molto difficile?

“È difficile, ma non impossibile. Molte giovani famiglie che vengono da noi per una consulenza oltre ad essere bene informati sulle ipoteche sono aiutati dai genitori. In Ticino le famiglie sono molto unite e in linea di massima si riesce sempre a trovare una soluzione”.

c.m.

## 2 Incognita edilizia

Le casse pensioni non ci stanno ad assumersi tutta la responsabilità della inarrestabile corsa al mattone. "Gruppi d'Oltralpe dietro i cantieri"

ANDREA STERN

**F**a più rumore una singola domanda di costruzione per un nuovo quartiere con 153 abitazioni di quanto ne fanno venti diverse domande per altrettante palazzine da dieci appartamenti sparse per il Cantone. "Si tende a pensare che a costruire siano prevalentemente le casse pensioni e gli enti istituzionali - osserva Carlo Salvioni, capo dell'Ufficio gestione immobiliare dell'Istituto di previdenza del cantone -. In realtà tra il 60 e il 70 per cento del patrimonio immobiliare del Ticino è saldamente in mano ai privati".

I gestori delle casse pensioni sono stupiti. Certo, si rendono conto che nel settore immobiliare si è diffuso un certo nervosismo. Ma non capiscono perché alcuni imprenditori abbiano deciso di puntare il dito proprio contro di loro. "Noi è dagli Anni '90 che non costruiamo più niente - spiega Mauro Guerra, direttore della Cassa pensioni di Lugano -. Gli ultimi stabili che abbiamo edificato sono quelli in via Beltramina. Poi basta, ci siamo limitati a gestire l'esistente. Di recente abbiamo addirittura alienato due proprietà immobiliari".

La Cassa pensioni di Lugano non sarebbe l'unica ad aver imboccato la strada del disimpegno dal mattone. "Per fare un altro esempio - prosegue Guerra -, la cassa pensioni della ex Bsi ha venduto tutti i suoi immobili a un fondo di investimento. E non mi risulta che attualmente ci siano grossi cantieri promossi dalle casse pensioni ticinesi. Se si guarda bene, i promotori sono spesso importanti gruppi d'Oltralpe". Non sarebbero dunque le casse pensioni ad aver causato il fermento edilizio. "Semmai - sostiene Guerra - è vero il contrario".

È altresì vero che, indipendentemente da chi ne sia responsabile, il problema dello sfitto diventa sempre più pressante. "Va detto che tra l'ideazione di un progetto immobiliare - riprende Salvioni - e il suo completamento passano facilmente anche cinque anni. Gli stabili attualmente in costruzione sono stati pensati tempo fa, quando la demografia era ancora in crescita. Allora era difficile prevedere che invece tutti i principali centri urbani



# Edilizia boom

"Ma noi non costruiamo più Case sfitte? Colpa dei tassi"

tranne Bellinzona avrebbero perso abitanti". E fermare un cantiere, non è così facile. "Ormai i progetti avviati sono stati portati avanti - sottolinea Salvioni -. E comunque probabile che nei prossimi anni si assisterà a un rallentamento dell'edilizia".

Probabile ma non sicuro. Proprio l'altro giorno Swiss Life ha annunciato l'intenzione di realizzare a Breganzona un nuovo quartiere con 153 abitazioni. Il gruppo assicurativo preferisce non prendere posizione ma il suo agente generale per il Ticino, Roberto Russi, non nasconde che ancora oggi il mercato offre delle buone opportunità. "Siamo tutti un po' vittime delle decisioni prese dalle varie banche nazionali - riprende Salvioni -. I

### Da zero

"Non per forza bisogna costruire da zero. Anche ristrutturare può essere interessante. L'abbiamo fatto a Biasca, un edificio del 1976"

### Le distorsioni

"I rendimenti negativi dovrebbero aiutare l'economia a rilanciarsi ma intanto stanno creando distorsioni nel mercato"

tassi negativi dovrebbero aiutare l'economia a rilanciarsi ma intanto stanno creando delle distorsioni nel mercato". Contribuendo alla corsa al mattone. "Sicuramente i rendimenti nell'immobiliare - sottolinea Salvioni - restano migliori che nell'obbligazionario".

Non per forza però bisogna costruire da zero. "Anche ristrutturare può essere interessante - afferma Salvioni -. Noi ad esempio abbiamo completamente risanato un edificio a Biasca risalente al 1976. Abbiamo messo il teleriscaldamento e l'abbiamo adeguato alle esigenze moderne. Una volta finiti i lavori, in poco tempo tutti gli appartamenti hanno trovato un inquilino".

astern@caffe.ch

## DI COSA STIAMO PARLANDO

### LE ABITAZIONI SFITTE

A giugno in Ticino si contavano ufficialmente 5.534 abitazioni sfitte. Secondo una proiezione della Camera ticinese dell'Economia fondiaria potrebbero tuttavia essere molte di più. E sempre secondo l'associazione dei proprietari immobiliari a fine anno gli alloggi vuoti potrebbero arrivare a 7.000.

### I PROPRIETARI

Una buona parte degli alloggi sfitte in Ticino è di proprietà di enti imprenditoriali. Soprattutto casse pensioni e assicurazioni. Negli ultimi anni con i bassi rendimenti dei prodotti finanziari, un tempo molto utilizzati, c'è stata una particolare attenzione verso l'immobiliare. Con massicci investimenti.

### LE DIFFICOLTÀ

Il cantone non cresce. La popolazione è in calo. E inoltre le coppie giovani hanno sempre più difficoltà a reperire il capitale proprio necessario per accedere a un'ipoteca e acquistare una casa. Anche i salari non crescono e dunque le coppie che scelgono l'affitto puntano a case a prezzi bassi.

### I CANTIERI

Nonostante la crisi in Ticino si continua a costruire. I terreni sono stati acquistati anni fa, sono stati richiesti i permessi e trovati i capitali da investire. I cantieri restano aperti. Ma non si sa chi andrà ad occupare queste case. Resta bloccato un patrimonio edilizio del valore di un miliardo e 800 milioni.

### IL SETTORE

Il terzo trimestre di quest'anno è stato il migliore di sempre per l'edilizia svizzera. Le imprese hanno raggiunto un giro d'affari complessivo di 6.1 miliardi di franchi. Il settore garantisce circa 7.500 posti di lavoro in Ticino. A livello nazionale invece distribuisce 45.485 buste paga e garantisce un indotto milionario agli artigiani.

### GLI INQUILINI

"Ora si trovi una soluzione per offrire alloggi dignitosi"

MAURO SPIGNESI a pagina 4

### L'ESPERTO/1

"Ma sul mercato resteranno gli appartamenti più vecchi"

SERVIZIO a pagina 5

### L'ESPERTO/2

"L'ipoteca più richiesta? A 10 anni e a tasso fisso"

CLEMENTE MAZZETTA a pagina 5

Tra il 2000 e il 2014 ogni anno veniva autorizzata in Ticino la costruzione di circa 300 nuovi appartamenti da affittare

# 300

Attualmente in Ticino sono in costruzione o hanno ricevuto l'autorizzazione oltre 1.600 appartamenti da affittare

# 1.600

Lo scorso 1° giugno in Ticino si contavano 5.534 abitazioni vuote, il 15% in più rispetto all'anno precedente

# 5.534

## 2 Incognita edilizia

Migliaia di abitazioni cercano un inquilino. Altre migliaia arriveranno presto sul mercato. La colpa di questi esuberanti va distribuita tra...

**GLI INQUILINI** L'analisi del presidente dell'Asi che rilancia l'idea di ristrutturare vecchi stabili

# “Troviamo una soluzione per offrire alloggi dignitosi alle famiglie del ceto medio”

MAURO SPIGNESI

**S**tabile, in qualche caso in lieve aumento, ma non in Ticino dove rispetto a ottobre, a novembre c'è stato un aumento. Un piccolo aumento, appena lo 0,6 per cento, una tendenza che tuttavia è stemperata se si osserva il dato su base annua, dove invece la contrazione è dello 0,8 per cento. Secondo il portale di annunci immobiliari Homegate.ch, l'andamento del costo degli affitti in Ticino ha seguito questa evoluzione. Una evoluzione dove Lugano fa eccezione perché mostra una complessiva stabilità (con un indice a 91,7 punti) negli ultimi mesi, ma un calo se si confronta il dato con il 2015.



### Il calo dei prezzi

“Non abbiamo notato un calo dei prezzi e se è in corso non è significativo, almeno questa è l'impressione che cogliamo dai nostri associati”

Ma davvero c'è stato un ribasso degli affitti? “Noi questa indicazione non l'abbiamo notata e se è in corso non è significativa, almeno questa è l'impressione che cogliamo dai nostri associati”, spiega Adriano Venuti, presidente dell'Associazione svizzera degli inquilini (Asi), sezione Ticino. “Quello che invece notiamo è che la maggior parte delle case mantengono prezzi elevati, spesso al di fuori della portata delle famiglie, soprattutto oggi in cui il mercato del lavoro e la qualità dei salari peggiorano”.

Eppure se si vanno a cercare le offer-

te, ormai buona parte veicolate dai siti immobiliari online, si nota una certa vivacità nelle proposte. Come si nota che appena c'è un'occasione, un buon alloggio a costi accessibili, attorno a 1'200-1'500 franchi, l'annuncio resta in “vetrina” soltanto pochi giorni. Molte offerte, tuttavia, arrivano dalle zone periferiche, dal sud al nord. Molto meno dalle aree residenziali delle città dove ci sono soprattutto case nuove. “Ma il problema - spiega ancora Venuti - è che i proprietari delle case recenti preferiscono lasciarle vuote tre-quattro anni prima di trovare un inquilino. Tanto per loro cambia poco, visto che grandi alternative agli investimenti con i tassi negativi non ce ne sono. E allora occorre trovare soluzioni per le famiglie del ceto medio e basso”.

La proposta secondo l'Associazione inquilini è quella di costruire alloggi a pigione moderata o comunque con affitti bassi. Il problema è che già oggi si viaggia verso 6.000, a fine anno forse 7.000 abitazioni vuote. E allora? “Noi siamo per gli investimenti di pubblica utilità - spiega ancora Adriano Venuti - è vero che costruire ancora in questo momento sembra un sacrilegio. E su questo si può discutere ma è altrettanto vero che manca quella fetta di mercato che serve per una fascia di popolazione”. Secondo Venuti, tuttavia, un'alternativa potrebbero essere le ristrutturazioni. “Ma è l'ente pubblico che dovrebbe acquistare vecchi stabili e sistemarli con tecnologie moderne e sostenibili”. O magari questa operazione la potrebbero fare i privati. “A un patto però - conclude il presidente dell'Asi - che poi vengano affittati con criteri onesti”.  
mspignesi@caffe.ch



HANNO DETTO AL CAFFÈ

**ANGELO RENZETTI**  
Imprenditore luganese, 66 anni  
“Sono perplesso quando sento che Lugano vuol costruire centinaia di alloggi popolari”



**CARLO GARZONI**  
Titolare impresa di costruzioni, 63 anni  
“I cantieri aperti sono quasi tutti promossi dalle casse pensioni. Hanno tanta liquidità da piazzare”



**RENZA DE DEA**  
Imprenditrice locarnese, 67 anni  
“Non conosco alcun privato che abbia in un cantiere stabili da affittare. Il resto nella vendita”



**STEFANO ARTOLI**  
Imprenditore bellinzonese, 59 anni  
“Le percentuali anomale erano quelle di prima. Quando c'era meno dell'1 per cento di sfritto”



# Edilizia boom

**L'ESPERTO/1** Secondo Fabio Guerra, direttore di Wüest Partner, non c'è un unico responsabile

## “A restare sul mercato saranno gli appartamenti più vecchi”

C'è tanto sfritto ma gli appartamenti nuovi di zecca trovano piuttosto facilmente un inquilino. “A rimanere fuori mercato sono gli alloggi vecchi e non risanati - sostiene Fabio Guerra, direttore della Wüest Partner di Lugano -, come anche gli immobili degli Anni '90. Pur essendo relativamente recenti sono spesso stati costruiti secondo standard non più attuali”. Per rendersene conto, basta guardare un qualsiasi sito di offerte immobiliari. “Abbonda l'offerta di appartamenti vecchiotti - nota Guerra - mentre quelli nuovi sono molto più rari”.

Il moderno e confortevole piace. È forse anche per questo che gli enti istituzionali continuano a costruire. “Chiaramente muovendosi con capitale proprio - spiega Guerra - hanno una certa flessibilità nel fare investimenti. Ma non costruiscono tanto per costruire. Investono solo laddove hanno l'impressione che è ancora possibile ottenere un buon rendimento. Magari possono accontentarsi di qualche sfritto in più rispetto a tempo fa, possono conviverci meglio rispetto ai privati. Ma di sicuro le casse pensioni e le assicurazioni non hanno nessun inte-

**Il Mendrisiotto**  
“Il tasso di sfritto nel Mendrisiotto raggiunge livelli particolarmente elevati nonostante gli istituzionali non siano presenti”



resse a costruire immobili da tenere vuoti, come qualcuno vorrebbe far credere”.

È dunque sbagliato, secondo Guerra, sostenere che gli investimenti degli enti istituzionali siano l'unica causa dell'aumento dello sfritto. “A Lugano ogni anno arrivano sul mercato tra 300 e 500 nuovi ap-

partamenti - spiega - ma una buona quota di questi è stata costruita dai privati. In Ticino c'è una regione come il Mendrisiotto dove il tasso di sfritto raggiunge livelli particolarmente elevati. Eppure gli enti istituzionali non sono praticamente presenti. Penso sia giusto ripartire equamente la colpa tra tutti gli attori. Ricordando che esiste un'attenuante. Ovvero che all'origine dello sfritto non vi è una sovrapproduzione dell'edilizia bensì un calo imprevisto della domanda”.

Un calo che obbliga tutti a essere più competitivi. In particolare chi possiede immobili risalenti agli Anni '60 e '70. “Fino a qualche anno fa poteva essere economicamente interessante demolire queste palazzine e ricostruirle - afferma Guerra -. Oggi invece è più difficile far tornare i conti con questo tipo di operazioni, a meno che non ci siano delle riserve negli indici di sfruttamento”. Non resta quindi che risanare l'esistente. “Se si vuole restare sul mercato - conclude Guerra - è l'unica via percorribile”.  
a.s.

**L'ESPERTO/2** Il sistema finanziario visto da Veronika Imber responsabile Money Park del Ticino

## “L'ipoteca più richiesta? È sempre a dieci anni ancorata a un tasso fisso”

Ipoteca fissa a dieci anni allo 0,51%. A cinque allo 0,48%. Mai come adesso è conveniente acquistare casa. Il problema come sempre sono... i soldi, ovvero quell'anticipo del 20% che non sempre le giovani famiglie hanno a disposizione. “Certo non è facile, ma non è impossibile”, dice Veronika Imber, responsabile di MoneyPark in Ticino, l'agenzia indipendente di consulenza ipotecaria.

**Quale è la situazione nel settore finanziario-immobiliare?**  
“Riceviamo moltissime domande di consulenza per ipoteche nuove, per finanziamenti, per rifinanziamento. Oggi la gente viene da noi, chiede, si informa. È consapevole che i tassi sono molto bassi. Osserviamo però che rispetto ai moltissimi alloggi da acquistare sul mercato non c'è un numero corrispondente di richieste”.

**Quale sono le ipoteche che vanno per la maggiore, le più richieste?**

“Dipende dalla situazione personale, e dalle esigenze, è ovvio, ma le più richieste so-

no in linea di massima quelle al tasso fisso a 10 anni”.

**C'è anche la modalità di chi paga l'affitto che poi funge da anticipo.**

“Si tratta dell'ipoteca 'rent to bay', affitto per acquisto, proposta ancora da pochi istituti finanziari. È una soluzione che può andare bene a chi non ha l'importo base necessario, quel 20 per cento indispensabile per accedere al credito bancario”.

**Come funziona?**  
“Senza entrare nei dettagli, si paga l'affitto per alcuni anni stipulando un accordo ad hoc. Una parte di questo affitto viene cumulato fino a quando non si raggiunge la quota necessaria per far fronte all'anticipo dell'acquisto”.

**I tassi in futuro aumenteranno stabili oppure diminuiranno?**  
“Oggi i tassi sono molto bassi.

Non ho la sfera di cristallo, non so cosa succederà in futuro. Io amo dire che i tassi respirano, un po' si alzano e un po' si abbassano”.

**L'età media di chi acquista la prima casa in Ticino è elevata?**

“Sì, in Ticino l'età la media di chi acquista casa è più alta che altrove, va oltre i 44 anni. È troppo elevata”.

**Per i giovani acquistare casa è ancora molto difficile?**

“È difficile, ma non impossibile. Molte giovani famiglie che vengono da noi per una consulenza oltre ad essere bene informati sulle ipoteche sono aiutati dai genitori. In Ticino le famiglie sono molto unite e in linea di massima si riesce sempre a trovare una soluzione”.

c.m.

In Ticino la **quota di superfici sfitte** tra gli appartamenti in affitto ha raggiunto il 4,44%, secondo il monitor immobiliare di Credit Suisse. Il tasso di sfritto ufficiale, calcolato dall'Ufficio federale di statistica, è invece del 2,29%

**4,44**

L'anno scorso in Ticino si sono registrate **4.376 transazioni immobiliari** per un valore complessivo di 3,7 miliardi di franchi. Le persone fisiche hanno effettuato scambi immobiliari per 2,5 miliardi, le persone giuridiche per 1,2

**3,7**

Secondo i calcoli di Homegate in Ticino **gli affitti** hanno iniziato a scendere nel terzo trimestre del 2016. Da allora i canoni all'offerta hanno subito una flessione annuale media dell'1,6%. Secondo Wüest Partner, addirittura del 2,2%

**-1,6**

L'anno scorso il Ticino ha perso **366 abitanti**, a causa del calo dell'immigrazione e di un **saldo naturale** particolarmente negativo (-596 persone). Nei primi nove mesi di quest'anno il saldo naturale è stato di nuovo negativo (-559 persone)

**-366**

La quota di **abitazioni in proprietà** in Ticino è del 40,5%. Vale a dire che circa quattro abitazioni su dieci sono occupate direttamente dai proprietari mentre le altre sono affittate a inquilini. A livello nazionale la quota è del 38%

**40,5**

La maggior parte degli **edifici abitativi** in Ticino (54,5%) è stata costruita prima del 1961. In assoluto il periodo più dinamico per la costruzione è stato quello che ha seguito la Seconda guerra mondiale, con oltre 1'300 nuovi edifici all'anno

**54,5**