

Quando un tetto non è per tutti

Tassi vicino allo zero, edilizia vivace, offerta di immobili

Ma per un'ipoteca bisogna fare i conti con condizioni piuttosto «rigide»

Tante giovani coppie restano escluse

Di **Mauro Giacometti**

Foto di **Gabriele Putzu**

Tempo di lettura: 8'19"



In Ticino salgono i prezzi degli appartamenti.

È un paradosso economico e sociale: il mattone in Svizzera «tira», con prezzi degli immobili in continua ascesa, come testimoniano i rapporti trimestrali di alcuni istituti di credito e la più recente analisi di Immoscout24, mentre in Ticino il mercato della casa di proprietà, soprattutto per il ceto medio, ristagna. I motivi? Principalmente tre spiega Renza De Dea, imprenditrice immobiliare: «Gli eccessivi oneri e gli stretti paletti finanziari imposti dalla legge alle banche per concedere le ipoteche e dalle casse pensioni per «liberare» il capitale accumulato senza eccessive perdite di rendita; la carenza, direi quasi la completa assenza di terreni edificabili, con conseguente aumento del costo al mq di quelli disponibili o la mancata vendita di aree non costruibili in attesa che «il vento cambi»; infine, il costante aumento dei prezzi al metro quadrato che crea una sopravvalutazione degli oggetti da acquistare», sottolinea De Dea. Che poi usa una metafora sul comportamento degli istituti di credito: «Quando piove le banche ti chiudono l'ombrello, mentre quando c'è il sole te lo sventolano sotto gli occhi». C'è da precisare tuttavia che le banche hanno stretto le regole per raffreddare un mercato dove più volte si è ipotizzata una «bolla» e dopo l'esperienza americana dei «mutui subprime» in America che ha provocato la crisi economica.

Che comunque tutto questo abbia «effetti collaterali» lo sostiene anche Alberto Montorfani, segretario della SVIT, Associazione svizzera dell'economia immobiliare e a sua volta fiduciario. «Io stesso - dice - considerandomi un rappresentante del cosiddetto ceto medio, sono trent'anni che cerco di acquistare un appartamento senza riuscirci. Cinquant'anni fa mio padre pagò con quattro sue mensilità il terreno sul quale poi costruì la casa di famiglia; oggi non basterebbero otto mensilità per acquistare lo stesso terreno, oltre naturalmente a ciò che comporta la richiesta di un credito ipotecario. I parametri di solvibilità e sostenibilità che esigono le banche sono quasi impossibili da sostenere per una famiglia media che non supera i 100 mila franchi di reddito disponibile».

Un caso concreto

L'economista di Raiffeisen Svizzera Michel Fleury (vedi intervista a lato) parla di un caso concreto, l'acquisto di un appartamento del valore di 600 mila franchi. Di capitale proprio servono almeno 120 mila franchi (20%), con un massimo di 60 mila franchi provenienti da fondi pensione e il resto naturalmente da versare in contanti. Il reddito disponibile (dunque al netto delle imposte) richiesto per l'accessibilità al credito risulta di circa 104.000 franchi ed è composto dall'80% del valore del credito ipotecario, dal 5% di interesse (tasso molto alto rispetto all'attuale trend) e dall'1% ciascuno per ammortamento e accantonamenti. In sostanza, per disporre di un'ipoteca di 480 mila franchi spalmabile in ventanni occorre guadagnare almeno 140, 150 mila franchi l'anno. «Effettivamente è così - conferma Veronika Imber, consulente di ipoteca.ch, società che si occupa appunto di vendite immobiliari e sostenibilità degli investimenti nel mattone - Mi capita spesso di «fare le pulci» a giovani o famiglie che si rivolgono a noi per valutare la possibilità di acquistare un immobile o un appartamento. E ci capita di «disilludere» i nostri interlocutori sulla concreta possibilità di acquisto di una casa».

Autoregolamentazione

Parametri piuttosto stretti da parte delle banche, ma ancora più invalicabili da parte di assicurazioni e casse pensioni che effettuano operazioni immobiliari. «In questi casi, non essendoci un codice di comportamento e una base legale sottoscritti dagli istituti di credito e sorvegliati dalla Finma (l'autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari), i parametri per la concessione dei crediti d'ipoteca sono ancora più rigidi», precisa Imber. D'altra parte, osservando gli ultimi dati dell'Ufficio di statistica di Giubiasco sulle transazioni immobiliari, in Ticino, salta subito all'occhio che, negli ultimi quindici anni, gli affari con il mattone sono ad andamento altalenante. Nel 2007, ad esempio, si sfiorò la cifra di 5.800 transazioni, con ben 308 rogiti in più rispetto all'anno precedente, mentre appena un anno dopo, nel 2008, le vendite crollarono di 500 unità. E dopo un decennio di sostanziale stabilità, nel 2019 e soprattutto nel 2020, il primo anno della pandemia, c'è stato

●● Facciamo i conti in tasca e la «tenuta oneri» a chi compra una casa

Tre esempi d'acquisto

Ecco alcuni casi emblematici segnalati da Veronika Imber di «ipoteca.ch».

Appartamento 120 mq a Locarno

Anno di costruzione: 1995
Costo: 580.000 franchi
Capitale proprio richiesto: 116.000 franchi
Ipoteca: 464.000 franchi
Rata mensile di rimborso: 869 franchi*
Reddito netto richiesto: 101.000 franchi

Villetta monofamiliare a Giubiasco

Anno di costruzione: 1965
Costo: 1.000.000 franchi + ristrutturazione
Capitale proprio richiesto: 280.000 franchi
Ipoteca: 1.000.000 franchi
Rata mensile di rimborso: 1.833 franchi*
Reddito netto richiesto: 230.000 franchi

Appartamento 80 mq a Lugano

Anno di costruzione: 2000
Costo: 750.000 franchi
Capitale proprio richiesto: 150.000 franchi
Ipoteca: 600.000 franchi
Rata mensile di rimborso: 1.125 franchi*
Reddito netto richiesto: 125.000 franchi

*Interessi sul capitale più ammortamento

un deciso incremento (+200) delle transazioni immobiliari, con un valore nominale di appartamenti e case acquistati in Ticino dal 1950 ad oggi che ha superato i 3,8 miliardi di franchi. «Proprio il lockdown ha fatto capire quanto sia importante possedere uno spazioso appartamento o una casa confortevole, magari con un po' di giardino - sottolinea ancora De Dea - Bisognerebbe però che chi anticipa i soldi per un mutuo sia più sensibile a questo rinnovato desiderio di casa di proprietà e allenti un po' la cerniera del portafogli per far tornare a girare l'economia».

Alchimie finanziarie

Una strada per «aggirare» i rigidi criteri bancari e arrivare ugualmente a raggiungere l'agognata meta di una casa di proprietà è quella di rivolgersi a degli esperti. Veronika Imber esemplifica due recenti casi in cui, ragionando su disponibilità di capitale proprio, è riuscita a far ottenere un mutuo. «Due giovani conviventi, di 27 anni, dunque senza cassa pensioni e pochissimi risparmi, con lei che lavora ma lui che sta ancora studiando, hanno richiesto un'ipoteca per un appartamento. Discutendo con la loro banca gli abbiamo fatto ricevere un finanziamento grazie all'anticipo di un'eredità e l'altra quota per i contanti necessari è stata concessa con un prestito fino al termine degli studi». In un altro caso trattato recentemente una giovane coppia di trentenni con due figli che non pensava di raggiungere il 20% di mezzi propri e si era rassegnata a non comprare casa ha avuto la «dritta» giusta. «La moglie - conclude Imber - aveva una polizza di terzo pilastro libera che abbiamo fatto dirottare sulla quota di capitale proprio. Per il restante 10% hanno utilizzato i fondi della cassa pensioni».

●● Intervista / Michel Fleury responsabile economico Raiffeisen Svizzera

«L'elevata sostenibilità finanziaria è l'elemento decisivo per un mutuo. Così il ceto medio è penalizzato»

Ma è così difficile comprare casa in Svizzera per il ceto medio? E come va in Ticino con gli stipendi notoriamente più bassi rispetto al resto del Paese? Lo abbiamo chiesto a Michel Fleury, economista di Raiffeisen Svizzera, l'istituto di credito che da solo stipula un quinto delle ipoteche nel nostro Paese: 17% di quota nazionale con 193 miliardi di franchi di crediti erogati per l'acquisto di una casa.

L'accesso al credito per l'acquisto di un immobile o un appartamento dovrebbe essere facilitato, visti i tassi di interesse. È vero che i parametri richiesti per la cosiddetta «tenuta oneri» finiscono con lo scoraggiare gli acquirenti?
«Grazie ai tassi d'interesse ipotecari storicamente bassi è finanziariamente attraente acquistare la propria casa. Nonostante i prezzi record delle case unifamiliari e dei condomini, vivere nella propria casa è fino a un terzo più economico dell'affitto. Se si utilizzassero i tassi d'interesse reali per calcolare l'accessibilità finanziaria di un prestito, una gran parte delle famiglie svizzere potrebbe permettersi di acquistare una casa di proprietà. Tuttavia, gli istituti



finanziari devono assumere un tasso d'interesse di circa il cinque per cento per calcolare la sostenibilità economica, il che rende l'acquisto di una casa o di un appartamento impossibile per molte famiglie a causa degli alti prezzi immobiliari».

Raiffeisen, che è una delle principali banche che opera nel mercato immobiliare e ipotecario, s'è recentemente espressa criticamente sui parametri di tenuta oneri, cioè l'alta sostenibilità richiesta prima di firmare un rogito...

«Fondamentalmente, le linee guida che le banche utilizzano quando concedono mutui per le case proprie sono autoimposte. Per contrastare qualsiasi intervento del regolatore (Finma, ndr) le banche hanno concordato le regole di autoregolamentazione che si applicano oggi. I fornitori di mutui al di fuori del settore bancario non devono quindi necessariamente aderire a queste regole».

Il capitale proprio per l'acquisto di una casa o un appartamento ha ancora una rilevanza: di che percentuale parliamo oggi?

«Il 20% del prezzo d'acquisto deve essere contribuito come capitale proprio, con un massimo del 10% proveniente da fondi pensione professionali. Tuttavia, la sostenibilità economica calcolata è probabilmente l'ostacolo maggiore attualmente per la maggior parte delle famiglie».

Qual è la percentuale svizzera di proprietari di case e il volume degli immobili di proprietà?

«Secondo l'Ufficio federale di statistica, il tasso di proprietà in Svizzera è attualmente poco più del 36%. Secondo le proiezioni di Wüest & Partner, il valore delle circa 995.000 case unifamiliari in Svizzera nel 2020 era di circa 1.308 miliardi di franchi e il valore dei circa 1.022.000 appartamenti occupati dai proprietari era di circa 1.000 miliardi di franchi». M.G.



Tanti condomini in costruzione ma sempre meno possibilità d'acquisto per il ceto medio ticinese.