

Un mercato in cerca di assestamento

Immobiliare - La domanda di nuovi alloggi sta calando a causa dell'aumento dei tassi d'interesse, ma l'immigrazione la mantiene tuttora alta, di conseguenza i prezzi d'acquisto e gli affitti restano alti

/ 21.11.2022
di Ignazio Bonoli

A differenza degli altri paesi industriali, la Svizzera può godere di previsioni economiche per il 2023 abbastanza buone: il tasso di crescita del PIL rimane positivo e l'inflazione si muove su livelli ben inferiori a quelli di altri paesi. Il franco forte sembra non impensierire più di quel tanto l'industria d'esportazione, anzi dà un contributo molto prezioso al contenimento dei prezzi al consumo. La Banca Nazionale applica, come tutte le altre banche centrali, una politica di rialzo dei tassi di interesse, ma non tale da spingere verso limiti troppo alti il costo del denaro in generale.

In questo contesto piuttosto favorevole non sembra ancora delinearsi abbastanza nettamente un'attendibile previsione per il mercato immobiliare. Anche se il celebre detto «Quand le bâtiment va, tout va» è ormai obsoleto per le economie più avanzate, l'andamento del mercato immobiliare resta pur sempre un indicatore congiunturale importante. Indicatore però soggetto a molte variabili, tanto intrinseche, quanto (detto in termini tecnici) «esogene».

In questi ultimi anni, complice una politica molto espansiva delle banche nazionali, compresa quella svizzera, il finanziamento delle costruzioni è stato molto agevolato, tanto per il settore privato, quanto per quello pubblico. Già da tempo si è quindi temuta la classica bolla edilizia che, a un certo momento, sarebbe potuta scoppiare e tradursi in una crisi che avrebbe potuto coinvolgere pesantemente tutta l'economia. Il crollo non si è invece verificato, nonostante le premesse piuttosto favorevoli.

Perché questa situazione si sia verificata, tentano di spiegarlo parecchi esperti del mercato. Tra di essi il classico studio trimestrale del Credit Suisse che, a fine settembre, osservava come l'inflazione persistente e l'aumento dei tassi di interesse abbiano avuto un impatto minimo sul mercato immobiliare svizzero. Al contrario, i prezzi continuano ad aumentare, gli affitti e le abitazioni in proprietà diventano sempre più cari.

Si tratta di una tendenza dettata soprattutto dai grandi centri urbani. Qui i prezzi degli appartamenti in proprietà sono aumentati del 10% in media tra la metà del 2021 e la metà del 2022. Ma la tendenza è confermata anche da altre valutazioni. Quella di UBS su 25 città a livello internazionale dice che la crescita degli affitti e dei salari non ha tenuto il passo con l'evoluzione dei prezzi degli immobili. Gran parte della responsabilità va attribuita alla politica espansiva delle banche centrali che hanno favorito la concessione di crediti a condizioni molto vantaggiose, alimentando a sua volta anche una forte crescita della domanda. Fenomeno che si è puntualmente verificato anche in Svizzera.

Dal canto suo, la Banca Raiffeisen pubblica uno studio che prevede una penuria di abitazioni in Svizzera, soprattutto a causa della forte immigrazione. Nel contesto di prezzi dei terreni edificabili molto elevati, di regolamenti edilizi sempre più esigenti, nonché di una popolazione pure esigente, «l'edilizia residenziale sta attraversando ormai da tempo una fase di forte contrazione».

La banca ne deduce che «la popolazione svizzera, che cresce in modo dinamico e vive in spazi sempre più grandi, necessita di molte più abitazioni di quante ne siano disponibili al momento sul mercato». D'altro canto, la buona tenuta dell'economia svizzera e la mancanza di personale specializzato, nonché la guerra in Ucraina fanno aumentare l'immigrazione.

In termini economici, l'offerta di abitazioni non è in grado di rispondere a una domanda in crescita, il che provoca inevitabilmente un aumento dei prezzi, sia per l'acquisto, sia per la locazione di un'abitazione. Sempre la Banca Raiffeisen nota però un'anomalia importante del mercato: anche al di fuori delle zone migliori si constata una scarsità di alloggi, nonostante fino a due anni fa si sia costruito intensamente.

L'evoluzione di questi ultimi anni ha favorito anche l'acquisto di case unifamiliari proprie. È tuttavia bastato un leggero aumento dei tassi di interesse per porre fine a questo fenomeno, anche se i prezzi hanno cominciato a diminuire. È uno dei sintomi di una domanda che sta rallentando di fronte a un'offerta sempre abbondante sia per la casa in proprietà, sia per l'affitto. In quest'ultimo caso la domanda potrebbe avere qualche impulso dall'immigrazione, ma l'offerta continuerà ad essere alta. Si tratta di solito di investimenti da parte di professionisti che possono tollerare uno sfitto di circa il 2% e che possono, quindi, anche mantenere l'attuale livello dei prezzi.

In sostanza, non si vedono gli estremi per una crisi nel settore immobiliare in Svizzera. La fine di un periodo eccezionale di boom immobiliare potrebbe però riportare un mercato iper-espansivo a condizioni più normali. L'offerta potrebbe subire un certo ridimensionamento, dal momento che gli immobili da investimento stanno perdendo in attrattività. Potrebbero però ricuperarla con un eventuale aumento del tasso ipotecario di riferimento che permetterà di adeguare gli affitti. Un calo dei prezzi delle case in proprietà sarebbe anche auspicabile, almeno al punto da riportare il costo del debito ipotecario al di sotto di quello dell'affitto. Per concludere, il mercato immobiliare svizzero sarà soggetto a qualche fase di assestamento, ma probabilmente non a grandi cambiamenti. Il tutto, ovviamente, nell'attesa di un ritorno alla normalità di certi fattori esogeni, come per esempio i costi dell'energia o il clima politico internazionale.