

La convergenza della crisi economica internazionale, conseguente alla crisi finanziaria mondiale, con la pressione conseguente sulla nostra moneta, ha creato in Svizzera nel 2008 una situazione di potenziale bolla immobiliare.

In quegli anni la Banca Nazionale, la Finma, il Consiglio federale e le Banche stesse hanno di fatto concordato un “patto antibolla”, che ha mantenuto alta l’attività economica e la domanda di abitazioni, frenando però l’erogazione troppo facilitata di crediti ipotecari.

Abbiamo così potuto continuare ad approfittare della crescita demografica importata (da 80'000 a 100'000 persone in più ogni anno!) che ha sostenuto l’economia, l’edilizia e il settore immobiliare in genere. I prezzi delle abitazioni sono saliti alle stelle, ma c’era più gente che poteva permetterselo. Il boom del condominio ha ridistribuito i rischi e creato nuove opportunità di impiego dei fondi della previdenza privata.

Il 15 gennaio 2015 il velo che copriva pudicamente la manovra della BNS per “dopare” il franco verso l’Euro si è strappato, e tutti hanno compreso che il gioco non sarebbe potuto continuare indefinitamente. Alla fine l’economia Svizzera d’esportazione avrebbe dovuto salvare la propria competitività a costo di sacrifici interni (maggiore efficienza e più innovazione) e sempre meno con aiuti esterni (tasso di cambio artificialmente favorevole).

Nell’impossibilità di agire ancora sul tasso di cambio la BNS, con la benedizione della politica, che non poteva permettere lo scoppio di una crisi economica interna, ha agito sul tasso di interesse, penalizzando pesantemente le redditività dei capitali non impiegati, e delle obbligazioni dell’ente pubblico, scesi entrambi al di sotto dello zero. In pratica chi detiene capitali non investiti sui conti bancari non percepisce più un tasso di interesse, al contrario, paga se li tiene infruttuosi.

L’economia ha proseguito il suo corso, iniziando tuttavia un lento rallentamento, l’immigrazione si è un poco frenata, ma è stato subito chiaro che la nuova destinazione dei capitali altrimenti penalizzati dagli interessi negativi sarebbe nuovamente stata la costruzione di alloggi.

Gli investitori istituzionali e previdenziali, alla ricerca di angoli di tranquillità relativa dove piazzare l’enormità delle loro risorse in continua crescita, hanno ritrovato nell’immobiliare l’ultima oasi nazionale di redditività positiva, e vi ci sono buttate. Senza che se ne sentisse il bisogno, sono sorti nuovi (enormi) cantieri in zone periferiche e semi urbane in tutto il paese, a colpi di 50-100-200 appartamenti, inondando un mercato che si stava già faticosamente autoregolando.

Uno scoppio di offerta a fronte di una domanda già in riduzione non poteva che avere effetti critici: pressione sulle pigioni, aumento dello sfitto, urbanizzazione eccessiva, senza che l’ente pubblico disponesse sempre delle necessarie risorse per i servizi di base.

Dal punto di vista della pura analisi numerica, questa “crisi degli investimenti” poggia su basi anche scientifiche: i capitali vanno laddove l’interesse comparativo è migliore, e l’immobiliare, con le sue rendite ancora aggrappate al 2%-3% (in crollo dal 4%-5% di qualche anno fa) è pur sempre un migliore investimento dello zero negativo delle obbligazioni della Confederazione.

Ma questa “bolla dolce”, con pigioni in riduzione e alloggi vuoti in aumento potrebbe avere effetti altrettanto devastanti dello scoppio di una vera classica bolla immobiliare. Ci sono tutti i fattori: arresto della crescita, riduzione della domanda, aumento dell’offerta, crollo dei prezzi.

Solo che questa volta a farla scoppiare non sono i “biechi speculatori avidi di denaro a spese del cittadino”, bensì i ben più rispettabili istituti di previdenza (le nostre casse pensioni) e gli altri investitori istituzionali che gestiscono il risparmio libero e obbligatorio (il nostro) ultimamente a nostro rischio e danno.

### **Bolla immobiliare**

Si manifesta quando i prezzi immobiliari (acquisto e locazione) salgono in modo rapido e importante, in connessione con un periodo di forte crescita economica e di produzione edilizia.

Scoppia quando l’arresto o la forte diminuzione della domanda di abitazioni e spazi commerciali genera un forte incremento delle superfici sfitte con conseguente crollo dei prezzi e delle pigioni.

E’ ritenuta particolarmente dannosa per le sue conseguenze devastanti sull’arresto delle attività artigianali ed economiche in genere.