

## Immobiliare «Si costruisce troppo»

Per Martin Waeber, direttore di Immoscout24, il 10% della produzione è in eccesso  
Piazzini: «Tutto il mercato sta soffrendo» - Montorfani: «Clima da decreti urgenti»

ROBERTO GIANNETTI

■ Dagli operatori del mercato immobiliare continuano a giungere segnali di preoccupazioni sullo stato di salute del settore. Ieri è stata la volta di Martin Waeber, direttore del portale Immoscout24, il quale ha affermato che nonostante l'aumento delle superfici sfitte e il calo dei rendimenti degli investimenti immobiliari, si continua a costruire troppo in Svizzera. «Esiste un evidente divario tra domanda e offerta», ha affermato in un'intervista sul portale finanziario «Cash». Il divario nasce dal fatto che da alcuni anni l'immigrazione netta è in calo, mentre l'attività di costruzione continua a crescere.

Se fra il 2010 e il 2013 meno dell'1% degli appartamenti era vuoto, oggi la quota è salita all'1,47%, nota Waeber. E all'orizzonte non vi sono cambiamenti: le domande di costruzione restano a livelli elevati. Waeber stima che ogni anno circa il 10% delle costruzioni sia in eccesso, soprattutto del livello basso dei tassi di interesse.

Anche un recente studio del Credit Suisse puntava il dito sull'eccesso di costruzioni in Svizzera. Abbiamo contattato due esperti ticinesi per avere il loro punto di vista.

«È chiaro - sottolinea Gianluigi Piazzini, presidente della Camera ticinese dell'economia fondiaria (Catef) - che in questo momento c'è una produzione eccessiva. E questo sta mettendo in fibrillazione tutta la filiera, dato che non è solamente la nuova produzione a restare sfitta, ma anche gli alloggi esistenti. Infatti i nuovi oggetti «premono» su quelli recenti, i quali fanno la concorrenza su quelli datati, e via dicendo. Addirittura, adesso gli alloggi vetusti, costruiti negli anni Cinquanta e Sessanta stanno andando fuori mercato. Infatti, determinati immobili costruiti 60 o 70 anni fa è difficile rimetterli in sesto».

«Infatti - continua - gli inquilini sono attenti a quello che succede, e spesso traslocano in nuovi alloggi più moderni e in posizioni migliori, ma ad affitti simili o inferiori a quelli dove si trovavano. Insomma, nell'immobiliare c'è tutto un travaso che sta mettendo in fibrillazione soprattutto il comparto delle pigioni moderate».

«Ormai siamo usciti - illustra - dall'equilibrio fra la domanda e l'offerta. Ma questo avviene in un contesto particolare, fra cui primeggia la messa a disposizione di denaro a bassi tassi di interesse, il quale ha promosso la propensione al debito. Inoltre negli anni scorsi c'è stata una forte immigrazione. Tutto questo ha fatto sì che la proprietà per piani finora abbia marciato moltissimo».

«Ritengo - spiega - che questo in fondo non sia stato uno sbaglio, perché per le famiglie è un bene avere un'abitazione propria. Si tratta di un uso intelligente dei risparmi. Ma in questo contesto è difficile fermare i cantieri, perché da quando partono a quando finiscono ci vogliono fino a due anni». «Ora resta la grande influenza sul mercato degli istituzionali, ossia casse pensioni, assicurazioni e fondi immobiliari, che dispongono di ingenti capitali. Per loro - conclude - è importante investire nell'immobiliare, perché in pratica non hanno alternative, e fanno operazioni comunque intelligenti, perché conoscono il loro mestiere».

Queste preoccupazioni sono condivise da Alberto Montorfani, segretario di SVIT Ticino, l'associazione dell'economia immobiliare, e titolare della AM consulenze di Lugano.

«Non si tratta solo di tassi bassi - sottolinea - ma addirittura negativi. Infatti i tassi bassi favoriscono la concessione di credito da parte delle banche, le quali tuttavia hanno avuto delle limitazioni da parte della Confederazione. Per questo i tassi bassi non avevano portato ad un eccesso di produzione. Invece adesso siamo in presenza di tassi negativi, che toccano in modo molto pesante i grandi investitori istituzionali, che vedono penalizzata la loro liquidità. Per questo cercano di investirla anche se non guadagnano niente, perché è comunque meglio che pagare tassi negativi. Gli istituzionali non passano dalle banche per avere finanziamenti, e quindi su di loro le limitazioni introdotte dalla Confederazione non hanno effetti».

«Questi investitori - aggiunge - realizzano grandi progetti, che partono da un minimo di 200 appartamenti. E tutto questo provocherà un calo degli affitti su tutto il mercato, e non solo dei



LA CORSA La costruzione non rallenta, a causa dei tassi negativi. Ma molti oggetti sul mercato ora restano sfiti. (Foto Crinari)

loro oggetti. Si sta creando una situazione molto difficile».

«Le misure di contenimento - afferma - hanno effetto solo sulle operazioni finanziate dalle banche. Invece le assicurazioni hanno i premi che incassano regolarmente, mentre le casse pensioni hanno i nostri contributi. Questi investitori sfuggono completamente alle misure della Confederazione».

«Secondo me - sottolinea Montorfani - ci troviamo in un clima da decreti urgenti. Penso che il Consiglio federale potrebbe intervenire per rallentare la costruzione. Questo era già successo nel 1989, quando aveva frenato gli investimenti degli istituzionali. Fra le misure c'era la limitazione degli investimenti delle casse pensioni al 20% del capitale, e il blocco della rivendita degli immobili per cinque anni. Questi provvedimenti in quel contesto erano stati molto utili. Siamo di fronte ad una distorsione del mercato, e credo che le forze politiche dovrebbero invocare un intervento della Confederazione».

### ASSICURAZIONI

## Alla MS&DA quota nel ramo vita della Swiss Re

■ Il gruppo giapponese di assicurazioni MS&DA entrerà progressivamente nel settore d'attività delle assicurazioni vita di Swiss Re. L'accordo prevede che l'ammontare della transazione raggiunga il miliardo di franchi, riferisce il riassicuratore zurighese. La società nipponica deve inizialmente prendere una partecipazione del 5% in ReAssure, una filiale di Swiss Re, per un totale di oltre 220 milioni di franchi. MS&DA si è impegnata successivamente ad aumentare la sua quota fino a un miliardo di franchi su tre anni, indica in un comunicato Swiss Re. Il gruppo zurighese ritiene che l'investimento «fornisce a ReAssure la flessibilità necessaria alla sua crescita futura».