

# Il parere dell'economista capo di Raiffeisen

## Fatti più in là

Raiffeisen Economic Research  
 economic-research@raiffeisen.ch  
 Tel. +41 (0)44 226 74 41



Appartengo alla generazione del baby boom. Se volevamo goderci la «vera» estate, cioè al caldo e senza pioggia, la destinazione delle vacanze era ovviamente l'Italia, meta d'elezione di molte famiglie baciata dall'allora miracolo economico. Sei persone stipate come sardine in un Maggiolino Volkswagen, con i bagagli

ammassati sul portapacchi. Eppure non avevo una sensazione di costrizione o di «densità». Oggi le auto sono perlopiù occupate soltanto da una persona, e in vacanza voliamo fino in capo al mondo – per sfuggire al caldo che abbiamo qui! Perché ormai qui fa esattamente caldo come in Italia.

In passato tutto era diverso. Anche se la densità della popolazione era almeno pari a quella odierna, nessuno vi faceva particolarmente caso o se ne lamentava. Stare in coda era normale – alla cassa dei negozi così come agli sportelli degli uffici pubblici – e anche nello scuolabus c'era sempre calca. E in tutti i miei ricordi ci sono sempre bambini – nugoli di bambini dappertutto. L'Italia era per me la quintessenza della densità umana senza stress. Ovviamente dal punto di vista del visitatore, va precisato per correttezza. In realtà gli italiani sono decisamente afflitti dalle loro calche disordinate.

### Stress da densità

In Svizzera vige ormai da tempo una situazione di stress da densità. Questo concetto ha progressivamente preso piede con l'avvento del nuovo millennio, fino ad affermarsi come parola «a sproposito» dell'anno nel 2014. Pianificatori del territorio, architetti, esperti dei trasporti, team interdisciplinari facenti capo a numerosi settori che si occupano a titolo professionale di questioni riguardanti lo sfruttamento del suolo – tutti sono alla ricerca di strade per la Svizzera del futuro. E ovunque il tema della «densità» si colloca tra i primi punti all'ordine del giorno. Le previsioni per il nostro Paese sembrano indicare che dovremo stringerci sempre di più. Secondo l'Ufficio federale di statistica, entro il 2045 la Svizzera avrà oltre 10 milioni di abitanti. Entro tale anno, la popolazione lavorativa è destinata ad aumentare di mezzo milione a 5,328 milioni di persone. Ma dove e come riusciremo a sistemare tutte queste persone? Quali vie di transito devono essere approntate affinché possano spostarsi sul tragitto casa-lavoro? E, soprattutto, abbiamo ancora spazio a sufficienza?

### Densità inquieta

Mi rendo conto che la mia generazione ha a questo riguardo un approccio diverso rispetto ai cosiddetti «giovani». Chi è cresciuto in una famiglia di sei persone in un

appartamento di quattro stanze (un livello ai tempi considerato come ceto medio) sognava già nell'infanzia di una casa tutta propria – con giardino, ovviamente. Ed effettivamente molti di noi sono riusciti a raggiungere questo traguardo, peraltro senza avere necessariamente dei figli. Oggi occupiamo 43 metri quadri di superficie abitativa a testa, oltre il doppio rispetto all'inizio degli anni Sessanta dello scorso secolo. Vista la scarsità di una risorsa essenziale come il suolo, quando sentiamo che la Svizzera è tutt'oggi inondata da un flusso migratorio così intenso siamo attraversati da una spiacevole sensazione. I più giovani tra di noi mostrano un atteggiamento molto più rilassato a riguardo, a fronte di una minore avversione soprattutto verso la densità edilizia. Ma anche un simile atteggiamento non è del tutto sincero. Chi può permetterselo, prima o poi non disdegna di cercarsi in Svizzera un posticino tranquillo tutto per sé. Densità e tranquillità sono sostanzialmente incompatibili. Infatti, maggiore è il numero di persone che si ammassano su una superficie limitata, più aumenterà anche il livello dei decibel. E, per una società in progressivo invecchiamento, il rumore è piuttosto un problema.

### La soluzione è chiara, la ripartizione invece no

La definizione della densificazione edilizia è relativamente semplice. Attraverso misure di progettazione ed edificazione mirate, partendo da una parcella di terreno delimitata si cerca di ricavare il maggior numero possibile di metri quadri di superficie abitativa. Altezza dei piani e distanza tra edifici sono tutti fattori che puntano in direzione di un maggiore indice di sfruttamento e costituiscono leve assolutamente efficaci che dovrebbero essere allentate soltanto nella misura in cui ciò risulti possibile. Ma, di per sé, non sono la soluzione al problema. L'unica soluzione realmente efficace sarebbe soltanto il ridimensionamento delle nostre esigenze di superfici. Quando oggi in una città un edificio ubicato in una posizione di pregio nel centro storico viene compattato (ovvero sventrato, completamente risanato e innalzato di un piano), si consegue effettivamente una densità edilizia maggiore. Ma se poi il nuovo e spaziosissimo attico viene acquistato o preso in affitto da un single, non si può certo più parlare di densificazione. Da un punto di vista della pianificazione del territorio, è evidente che le superfici sono state ripartite in modo «sbagliato». Chi si occupa della questione della densificazione da una prospettiva non tecnocratica o politica, bensì pragmatica, giungerà presto alla conclusione che la densità è un fattore tutt'altro che richiesto – oppure, se lo è, la relativa disponibilità al pagamento non è molto elevata. Non a caso, nelle metropoli globali le densità sono maggiori nelle periferie dove vivono i più poveri e non nei centri storici/affaristici dove si trovano soltanto appartamenti di lusso. Va da sé che entrambe queste alternative non costituiscono una soluzione praticabile per la Svizzera. In fondo, qui da noi sono in troppi a temere per la propria vista libera sul lago

# Il parere dell'economista capo di Raiffeisen

## Fatti più in là

Raiffeisen Economic Research  
economic-research@raiffeisen.ch  
Tel. +41 (0)44 226 74 41

o sulle montagne, per un'esposizione diretta al sole o per la quiete e la tranquillità del quartiere. Da qui deriva anche la spiacevole sensazione in merito alle previsioni sulla popolazione. Perché in realtà non vogliamo vivere troppo vicini gli uni agli altri. Di sicuro, non con una densità come quella che si osserva sulle strade.

### Ridistribuire le superfici

Verso la fine della mia infanzia ci siamo finalmente trasferiti nella casa unifamiliare a lungo agognata. Nei quattro anni successivi i tre miei fratelli e sorelle maggiori sono andati a vivere da soli e, all'improvviso, assieme ai miei genitori avevamo a disposizione molto più spazio di quanto fosse in realtà necessario. E quando anch'io ho preso la mia strada, alla fine nella casa sono rimasti solo loro due. Si tratta di un canovaccio tutt'altro che insolito in Svizzera. La mobilitazione di questo potenziale potrebbe diluire nettamente il mercato, portando avanti la densificazione laddove la stessa è effettivamente efficace, ovvero a livello di consumo pro capite di superficie. Se a tutte le persone (anziane) che oggi vivono in case o appartamenti spesso non adeguati alla loro età e ormai divenuti troppo grandi fossimo in grado di offrire alternative commisurate alle loro esigenze effettive e alle loro possibilità finanziarie si libererebbero superfici enormi. In fondo, la densificazione è soltanto una questione di ripartizione. Allora ci sarà posto anche per 10 milioni di persone.

### Martin Neff, Economista capo di Raiffeisen

#### **Importanti note legali**

##### **Esclusione di offerta**

I contenuti della presente pubblicazione vengono forniti esclusivamente a titolo informativo. Essi non costituiscono dunque né un'offerta agli effetti di legge né un invito o una raccomandazione all'acquisto, ovvero alla vendita, di strumenti di investimento. La presente pubblicazione non rappresenta né un annuncio di quotazione né un prospetto di emissione ai sensi dell'art. 652a o dell'art. 1156 CO. Le condizioni complete applicabili e le avvertenze dettagliate sui rischi relativi a questi prodotti sono contenute nel rispettivo prospetto di quotazione. A causa delle restrizioni legali in singoli paesi, tali informazioni non sono rivolte alle persone la cui nazionalità o il cui domicilio si trovi in un paese in cui l'autorizzazione dei prodotti descritti nella presente pubblicazione sia soggetta a limitazioni.

La presente pubblicazione non ha lo scopo di offrire all'investitore una consulenza in materia d'investimento e non deve essere intesa quale supporto per le decisioni d'investimento. Gli investimenti qui descritti dovrebbero essere effettuati soltanto dopo un'adeguata consulenza Clientela privata e/o dopo l'analisi dei prospetti informativi di vendita vincolanti. Decisioni prese in base alla presente pubblicazione avvengono a rischio esclusivo dell'investitore.

##### **Esclusione di responsabilità**

Raiffeisen Svizzera società cooperativa intraprenderà tutte le azioni opportune atte a garantire l'affidabilità dei dati presentati. Raiffeisen Svizzera società cooperativa non fornisce tuttavia alcuna garanzia relativamente all'attualità, all'esattezza e alla completezza delle informazioni contenute in questa pubblicazione.

Raiffeisen Svizzera società cooperativa non si assume alcuna responsabilità per eventuali perdite o danni (diretti, indiretti e consecutivi), causati dalla distribuzione della presente pubblicazione o dal suo contenuto oppure legati alla sua distribuzione. In particolare, non si assume alcuna responsabilità per le perdite derivanti dai rischi intrinseci ai mercati finanziari.

##### **Direttive per la salvaguardia dell'indipendenza dell'analisi finanziaria**

La presente pubblicazione non è il risultato di un'analisi finanziaria. Le «Direttive per la salvaguardia dell'indipendenza dell'analisi finanziaria» dell'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB) non trovano pertanto applicazione in questa pubblicazione.