

## Ma dove trasferirsi se non in città?

Raiffeisen Economic Research

economic-research@raiffeisen.ch

Tel. +41 (0)44 226 74 41



Di recente, a margine di un evento ho chiacchierato con una coppia di coniugi tedeschi di Berlino, che si è trasferita da tempo in Svizzera, e che ha tessuto le lodi del nostro Paese con grande enfasi. Qui funziona tutto perfettamente. I treni sono puntuali, le città sono molto più pulite e di fatto non si incontrano pressoché mendi-

canti, che invece in Germania sono onnipresenti in tutte le città. Inoltre, la coppia ha espresso preoccupazioni per l'immobile di sua proprietà a Berlino, dopo che il governo di coalizione sinistra-verdi ha introdotto una cosiddetta moratoria sugli affitti, che prevede una rigorosa regolamentazione della gestione dei canoni di locazione. Gli appartamenti saranno suddivisi in 17 categorie, a seconda dell'età dell'immobile. La posizione e la dotazione delle abitazioni sono irrilevanti per la classificazione, che considera soltanto un eventuale riscaldamento centrale o un bagno proprio. Secondo la proposta del Senato di Berlino l'affitto "freddo" possibile (che in Germania è la locazione netta senza i costi di riscaldamento e alcune spese accessorie d'esercizio) deve ammontare al massimo a 7,97 euro per metro quadrato. Il valore più basso delle 17 categorie ammonta a 3,42 euro. A titolo di raffronto: a Karlsfeld, la città tedesca più costosa in assoluto l'affitto freddo netto per metro quadrato è di 10,62 euro, a Monaco di 10,45 e a Stoccarda, la terza città più cara stando all'indice degli affitti tedesco, di 9,97 euro.

Ovviamente in Svizzera, isola dai prezzi elevati, persino la locazione massima di Berlino sarebbe un affarone. Tuttavia, espresso in percentuale – ossia misurato rispetto al reddito delle economie domestiche – i nuclei familiari tedeschi pagano in media pressoché tanto quanto le economie svizzere per il canone d'affitto della propria abitazione, poiché i salari in Germania sono considerevolmente inferiori rispetto a quelli svizzeri. Riuscire a trovare un grande appartamento di 100 metri quadrati per meno di 1'000 franchi al mese è però un'impresa impossibile nel nostro Paese. A Berlino questi 1'000 franchi devono invece rappresentare il limite massimo e, chissà, forse presto anche in altre grandi città tedesche. Pertanto, la coppia di coniugi tedeschi lamenta a giusto titolo la limitata libertà di proprietà. In avvenire il mercato degli appartamenti in locazione a Berlino non dovrà più essere orientato alla legge del mercato, bensì dettato da prescrizioni. E i proprietari immobiliari dovranno forse presto rispettare tali disposizioni, anche se in fondo gli affitti seguono semplicemente la legge del mercato, dato che salgono laddove la domanda di spazi abitativi è più elevata. E a Berlino la domanda è ora superiore alla media. La popolazione della città aumenta soprattutto a causa del boom di nascite e dell'immigrazione

dall'estero, e dunque la città non attira la clientela più agiata e solvibile, causando rispettive difficoltà sul mercato degli appartamenti.

Le città sono molto richieste. L'urbanizzazione avanza irrefrenabilmente. Secondo le proiezioni del World Urbanization Prospects delle Nazioni Unite nel 2030 si prevedono 662 città con oltre un milione di abitanti (tra cui anche Zurigo) a fronte delle attuali 500. Dal 2007 per la prima volta nella storia del nostro pianeta vivono più persone in città rispetto alla campagna. Nel 2035 la percentuale di abitanti delle città dovrebbe salire già al 62%. L'intensificarsi locale del capitale umano negli agglomerati urbani genera indubbiamente sinergie in termini economici. Da un lato incrementa la concentrazione logistica della produttività e dall'altro l'approvvigionamento pubblico diventa più conveniente in virtù delle economie di scala. La sfida effettiva, che è però insita nell'urbanizzazione, è rappresentata dall'approvvigionamento adeguato di imprese ed economie domestiche da attirare con aree che siano anche accessibili per queste ultime. Considerato che i centri sono già strapieni, di regola i nuclei domestici che vi si trasferiscono non trovano spazio abitativo nelle posizioni pregiate, e anche nel caso in cui vi trovano qualcosa tali abitazioni non sono accessibili per questi nuovi cittadini. Anche la Svizzera non si sottrae a questo fenomeno. Ma non ovunque.

### Zurigo e il resto

Osservando le città chiave svizzere, nello specifico Zurigo, Berna, Basilea, Ginevra, Losanna, San Gallo, Lucerna e Lugano, si nota che sussistono vari modelli di urbanizzazione. In questo contesto Zurigo rappresenta l'eccezione, considerato che è l'unica grande città in Svizzera che evidenzia una crescita superiore alla media sia come luogo di lavoro che come luogo residenziale, registrando così l'incremento di popolazione di gran lunga più alto in assoluto. Per quanto riguarda la crescita dell'occupazione San Gallo si classifica ampiamente prima di Zurigo (al terzo posto) e di Lugano (secondo posto), ma l'aumento della popolazione a San Gallo è tuttavia molto contenuto e anche a Lugano risulta essere inferiore all'incremento dei posti di lavoro. Ciò significa che il numero di pendolari è maggiore a San Gallo o Lugano. Dato che la raggiungibilità dei trasporti tecnici è diventata un critico fattore di difficoltà non solo nell'agglomerazione di Zurigo, ma anche altrove in Svizzera il numero di ore passate in colonna nel traffico sale di continuo, e le città dovranno posizionarsi in misura maggiore quali luoghi residenziali allettanti, al fine di non penalizzare ulteriormente i crescenti flussi di pendolari. Tuttavia, nella definizione di destinazione residenziale allettante le opinioni si dividono (soprattutto a livello politico), poiché ciò che attrae è anche richiesto e dunque più costoso. Conveniente e allettante non vanno chiaramente di pari passo e il "ca-

# Ma dove trasferirsi se non in città?

so" Berlino potrebbe anche rappresentare un passo indietro, che alla fine danneggerebbe l'attrattiva della città. Stiamo sempre a guardare cosa fanno gli altri a Nord se si delinea qualcosa di inusuale o presumibilmente nuovo, e tendiamo ad adattarne varie novità. Si può dunque solo sperare che Berlino non faccia ulteriormente scuola a Zurigo o in altre città svizzere. Altrimenti, ancora una volta ci ritroveremo al punto che sarà meglio lasciare le città piuttosto che trasferirvisi. Proprio come è accaduto ai tempi della fuga dalle città. Sviluppo che notoriamente non ha giovato a Zurigo. Per ora le persone si insediano tuttora perlopiù laddove sussiste lavoro e non laddove le abitazioni sono più convenienti. E questo è quanto per le mie prime riflessioni sul tema urbanizzazione.

## 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.