

## Storie di BNS e giocatori d'azzardo

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



Nel terzo trimestre di quest'anno i prezzi immobiliari in Svizzera sono schizzati letteralmente in orbita: il costo delle case unifamiliari è cresciuto di ben il 4,4%, mentre per acquistare un'abitazione in proprietà per piani (PPP) è

stato necessario sborsare il 2% in più rispetto al trimestre precedente. Nel raffronto con lo stesso periodo del 2020, le case unifamiliari costano oggi il 9,7% in più e le abitazioni in proprietà per piani sono più care del 7,9% rispetto a un anno fa. La crescita dei prezzi è stata particolarmente marcata per le case unifamiliari nelle regioni turistiche. Nel confronto annuale, i maggiori aumenti di prezzo sono stati registrati dalle case unifamiliari nella Svizzera meridionale (+11,7%) e nella regione di Berna (+11,1%). Incrementi un po' meno marcati si sono avuti nelle regioni di Svizzera nord-occidentale (+6,4%) e Svizzera orientale (+7,4%). Per le proprietà per piani, i maggiori aumenti di prezzo si sono avuti nella regione del Lago di Ginevra (+12,3%); per contro, la Svizzera orientale ha mostrato la crescita più debole su base annua (+2,0%). Tutte le regioni, senza eccezione alcuna, si collocano comunque in terreno positivo e, per quanto il progresso della Svizzera orientale impallidisca di fronte al dinamismo della regione del Lago Lemano, per dirla tutta si tratta sempre di una performance di tutto rispetto. A margine va sottolineato come la ripartizione dell'evoluzione dei prezzi per tipologia di comune indica che, nell'arco di un anno, i prezzi per le case unifamiliari nei comuni turistici (+18,3%) sono cresciuti in modo nettamente più accentuato rispetto agli altri tipi di comune. Anche le abitazioni di proprietà hanno evidenziato il progresso maggiore (+12,9%) proprio nei comuni turistici. Questo andamento potrebbe forse presentare una correlazione con il Coronavirus, ma personalmente presumo che ciò abbia a che fare piuttosto con la politica monetaria. Anche nelle aree metropolitane l'aumento è stato infatti esorbitante, con un progresso di circa il 9% per le abitazioni di proprietà nei centri e nei comuni urbani. La corsa all'accaparramento delle abitazioni di proprietà non conosce limiti. Chi ha le possibilità finanziarie (e questo novero di persone è comunque sempre più esiguo) e chi riesce a trovare un oggetto confacente ai propri gusti, non ci pensa due

volte e compra – è questa la formula in tutta la sua semplicità. L'offerta è tuttavia ridotta al lumicino e i prezzi crescono quindi senza sosta.

Chi invece non può permettersi di acquistare una casa o un appartamento in quanto non ha abbastanza denaro da parte o non è in grado di soddisfare le prescrizioni in materia di sostenibilità, peraltro spesso arbitrarie e concettualmente sorpassate, deve oggi comunque riflettere su come impiegare i propri risparmi faticosamente accumulati. Infatti il regime dei tassi d'interesse negativi, che secondo la nostra banca centrale è privo di alternative in quanto anche gli altri istituti centrali seguono la stessa rotta, inizia progressivamente a far sentire i propri effetti anche sui piccoli risparmiatori. Chi ha qualcosa da parte, oggi non viene più corteggiato dalle banche, bensì letteralmente aborrito. E chi non vuole pagare (interessi passivi) per la possibilità di lasciare il proprio denaro in custodia alla banca, è ormai pressoché costretto a occuparsi attivamente dei propri investimenti – anche chi per generazioni se ne era del tutto disinteressato. Parenti e conoscenti mi chiedono continuamente cosa fare del loro denaro. Ai pochi fortunati che hanno potuto mettere da parte un bel gruzzoletto consiglio ovviamente investimenti in titoli – ben diversificati e possibilmente tramite prodotti su indici, senza pericolose scommesse su singoli titoli sul mercato azionario. Il tutto preferibilmente in Svizzera, in quanto il nostro caro franchetto è una moneta stabile e sicura, mentre dollaro ed euro sono messi decisamente male, anche se i guadagni prospettati dagli investimenti in tali valute sono forse più invitanti. Ma non tutti seguono questa strada.

Recentemente un'amica mi ha rivelato con orgoglio, ma anche con una punta di imbarazzo, di aver comprato delle azioni per la prima volta nella sua vita. Due azioni Tesla, per l'esattezza. E, non paga, nel frattempo ha rilanciato e acquistato anche quattro azioni Swisscom. Ebbene, da quando possiede questi titoli, durante il giorno ogni minuto libero è buono per controllare sull'app dello smartphone l'andamento delle quotazioni di borsa. Un'esperienza elettrizzante, ha affermato la donna. Fa trading su Trade Republic, una piattaforma che consente di operare su azioni non solo con una convenienza estrema in termini di prezzi, ma anche in modo estremamente facile. Forse avete già sentito parlare di Robinhood, un'applicazione con

# Storie di BNS e giocatori d'azzardo

caratteristiche analoghe che non molto tempo fa è assunta agli onori della cronaca in quanto i suoi clienti hanno fatto schizzare l'azione Gamestop ad altezze siderali seguendo le indicazioni fornite su Reddit, un cosiddetto aggregatore di social news. Alcuni hanno guadagnato somme ingenti, ma molti hanno anche accusato perdite. Ma torniamo alla mia conoscenza. Il motivo alla base dell'acquisto delle azioni Tesla: la mobilità elettrica è il futuro, impossibile non fare centro con questo investimento. Swisscom: titolo difensivo, con concrete prospettive per il futuro, e inoltre paga un buon dividendo, quindi anche in questo caso le cose non possono andare male. Ha letto queste cose anche su Internet in vari forum e un conoscente che ha in portafoglio le stesse azioni l'ha incoraggiata all'acquisto. Vabbè, lasciamo cadere il discorso senza contraddittorio, ma se si sceglie di investire in azioni è certamente opportuno condurre analisi un po' più approfondite. In tutti questi investimenti non c'è soltanto del buono. Eppure le banche sospingono gli investitori letteralmente verso tali forme di allocazione, in quanto sui risparmi dei propri clienti devono applicare interessi punitivi (è questa la parola giusta, non «interessi negativi») a favore della nostra banca centrale «indipendente» e (a mio parere) sempre più auto-compiacente. Questo è un paradosso bello e buono. Tanto più che il regime dei tassi d'interesse negativi propugnato da BNS & co. viene definito come sacrosanto e inamovibile, mentre qualsiasi conseguenza logica dello stesso, come ad esempio le speculazioni con qualsiasi strumento possibile, l'acquisto di immobili dai prezzi ormai esorbitanti o appunto la casalinga di Lumino che gioca in borsa con disinvoltura, è bollata come irrazionale e mette la banca centrale in stato di massima allerta. Oh sì, a tempo debito la bolla scoppierà in modo fragoroso, questo è fuori discussione – soltanto il «quando» resta da vedersi. Ma fino ad allora la BNS continuerà a non fornirci alternative al casinò delle borse, e al contempo ci ammonirà con veemenza per metterci in guardia da una deriva proprio in tale direzione. Presto saremo tutti un popolo di giocatori d'azzardo, per il semplice motivo che non ci sono alternative. E, restando in tema di gioco d'azzardo, la prossima settimana non avrete il piacere di leggere il mio intervento, in quanto sarò in giro per le Alpi alla ricerca di un affarone immobiliare. La cosa potrebbe andare decisamente per le lunghe (occhiolino)!

**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.

---