

Il parere dell'economista capo di Raiffeisen I privati si tirano indietro



Il pasticcio è ormai fatto. La Svizzera risente sempre più della crescente scarsità di alloggi. Il referto è incontestabile. Le quote dell'offerta in rapida caduta libera e il forte incremento dei prezzi dei canoni di locazione parlano chiaro e si commentano da sé. Chi cerca di sminuire e banalizzare il problema, attribuendo per lo più la colpa dell'attuale situazione all'aumento dei tassi d'interesse e ai maggiori costi di costruzione, suggerisce in tal modo che si tratta soltanto di una battuta d'arresto temporanea dell'edilizia. Il problema, però, è molto più profondo. In sostanza costruire un'abitazione è diventato troppo complicato. Chiunque abbia almeno una volta costruito o fatto costruire una casa come committente privato sa esattamente quante risorse in termini finanziari, temporali e mentali occorrono già per un piccolo progetto edilizio. È evidente che in questo ambito è stata tirata troppo la corda e che i privati non vogliono più avere a che fare con l'attività di costruzione. Sopraffatti dalla complessità dell'edilizia, da vari anni ormai i privati lasciano sempre più spesso il campo ad altri operatori del mercato. Nel 2001 oltre il 20 per cento degli appartamenti in locazione veniva ancora costruito da privati. Oggi, invece, tale percentuale è inferiore al 12 per cento. Persino l'edificazione di una casa familiare viene sempre più spesso affidata a professionisti del settore edilizio. Anche perché questi ultimi traggono vantaggio dell'esperienza acquisita nel corso di altri progetti edilizi e possono pertanto conseguire effetti di scala e sinergie.

Anche in quanto proprietari di appartamenti in locazione i privati si stanno tirando sempre più indietro. Dal 2017 la quota di appartamenti in affitto di proprietà di privati ha registrato una contrazione scendendo di oltre 4 punti percentuali ad appena il 45 per cento. Numerosi privati non si sentono in grado di affrontare in prima persona il risanamento di un immobile di reddito in locazione, poiché si sentono sopraffatti e sono dunque più propensi a una vendita. Questo battere in ritirata da parte dei privati è

rimasto nascosto dietro le quinte per molto tempo, considerato che durante la fase dei tassi d'interesse negativi in particolare le compagnie di assicurazione e le casse pensioni si sono gettate in massa nella penuria di alloggi facendo edificare un numero estremamente elevato di appartamenti in locazione. La scomparsa in sordina dei privati è diventata evidente soltanto da quando gli investitori istituzionali hanno altresì iniziato a costruire meno abitazioni sulla scia della svolta dei tassi d'interesse. A dire il vero, la loro ritirata avrebbe dovuto essere un segnale di avvertimento per tutti, ma non è stata rilevata ed è passata inosservata. Determinate cerchie criticano aspramente la quota sempre maggiore di investitori istituzionali proprietari di appartamenti in locazione, senza tuttavia fermarsi a riflettere e sollevare la domanda su quali siano le motivazioni alla base di questo sviluppo. In ogni caso, affinché le casse pensioni e le compagnie di assicurazione possano acquistare gli immobili, i privati devono essere disposti a vendere. Dalla nostra analisi di oltre un milione di domande di costruzione è emerso che i privati si tirano sempre più in dietro poiché non si sentono in grado di improvvisarsi committenti e di conseguenza abbandonano lasciando ad altri più esperti l'attività di costruzione di un alloggio. Queste sono forti indizi del fatto che i privati non si considerano più come i «best owner», ossia i migliori proprietari di tali immobili di reddito, e pertanto tendono maggiormente a vendere. Ciononostante, anziché dare la colpa alle compagnie di assicurazione e alle casse pensioni per la situazione attuale, dovremmo esaminare più attentamente le cause alla base di un tale sviluppo ed essere quantomeno contenti per il momento che si continui a costruire. Certo, va detto che costruire un'abitazione sembra essere diventato troppo complicato. Basti notare anche solo le tempistiche, viste le durate sempre più lunghe che intercorrono tra la domanda di costruzione e il rilascio del permesso di costruzione, a dimostrazione della crescente complessità. A seconda delle dimensioni del progetto edilizio, dal 2001 questo periodo di tempo è aumentato dal 30 per cento al 74 per cento. La complessità è dettata in prima linea dalla spinta verso l'aumento della densità, dalla marea di normative e dalla tendenza verso l'edificazione di grandi complessi residenziali.

Il parere dell'economista capo di Raiffeisen I privati si tirano indietro

Inoltre, un'ulteriore restrizione è rappresentata dall'inasprimento operato nel 2020 della regolamentazione nella concessione di crediti ipotecari, in base a cui per l'acquisto di oggetti di reddito non occorre più soltanto il 10 per cento di capitale proprio, ma bensì il 25 per cento. Tale inasprimento della normativa è andato a tutto svantaggio dei committenti delle opere che hanno maggiormente bisogno di capitale di terzi per poter costruire, tra cui rientrano altresì i privati.

Se è vero che la debolezza dell'attività del settore delle costruzioni non è dettata soltanto dall'incremento dei tassi d'interesse e dai maggiori costi di costruzione – come abbiamo affermato e ribadiamo già da vario tempo – allora la battuta d'arresto dell'edilizia non finirà nemmeno dopo che i tassi d'interesse e l'incremento dei prezzi di costruzione saranno tornati di nuovo alla normalità. Detto ciò, è dunque imperativo intervenire con urgenza affinché si riprenda al più presto a edificare abitazioni. E a tal proposito è necessario semplificare le leggi in materia di costruzione, snellire le regolamentazioni, arginare la marea di opposizioni ai progetti di costruzione nonché rendere l'attività edilizia semplicemente più allettante. Sebbene si stiano prendendo in considerazione le misure necessarie per procedere in tale direzione, il processo avanza a un ritmo estremamente lento. Basti pensare che solo nella Città di Zurigo oltre 3000 progetti di costruzione di appartamenti sono attualmente bloccati a causa della legislazione in materia di emissioni foniche. La questione è al momento in discussione in Parlamento, ma sta incontrando l'opposizione di determinati ambienti, per non parlare dell'eventuale possibilità che venga indetto addirittura un referendum contro di essa. È altresì indispensabile anche un ancoraggio giuridico del diritto della popolazione a un approvvigionamento sufficiente di spazio abitativo, che deve essere sancito per legge. Anche perché ogni qualvolta che i tribunali devono

decidere tra la protezione dell'interesse storico, la tutela del paesaggio, la protezione dalle emissioni foniche, la salvaguardia degli insediamenti, ecc. e la costruzione di abitazioni, danno regolarmente la preferenza alla protezione di quanto esposto a tutto detrimento dell'edilizia che viene messa da parte, considerato che le preoccupazioni del vasto pubblico il quale richiede a gran voce alloggi a prezzi accessibili non sono ancorate da nessuna parte nelle nostre leggi.

Fredy Hasenmaile,
economista capo di Raiffeisen

Il parere dell'economista capo di Raiffeisen I privati si tirano indietro

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.
