

Il parere dell'economista capo di Raiffeisen

## Un conflitto generazionale del tutto inscenato



Come ben sappiamo in Svizzera si registra una scarsità dello spazio abitativo. Sono infatti innumerevoli i luoghi in cui sono rari gli appartamenti in locazione e le abitazioni di proprietà sono difficilmente accessibili per l'ampia popolazione. A fronte di tale contesto sarebbe dunque necessaria una discussione obiettiva sulla base dei fatti, una discussione che verta sugli incentivi per un uso più efficiente dello spazio abitativo, la costruzione di nuovi appartamenti, una pianificazione urbana sostenibile e condizioni politiche quadro mirate. Ciononostante, certi media preferiscono piuttosto affidarsi a una per così dire ricetta diversa: ossia provocano deliberatamente invidia e risentimento tra giovani e anziani, mettendo in scena la carenza di alloggi come un presunto conflitto generazionale.

### L'esempio più recente

La settimana scorsa abbiamo pubblicato il nostro consueto studio sugli immobili per il terzo trimestre, in cui abbiamo confutato la tesi secondo la quale sarebbe imminente un'ondata di vendite di immobili dettata dall'andamento demografico. Nello specifico, siamo stati in grado di dimostrare che la stragrande maggioranza dei proprietari di abitazione rimane nella propria casa per il resto della propria vita, e dunque non la vende in virtù del grado estremamente elevato di soddisfazione che nutre nei confronti delle proprie quattro mura. La generazione più giovane non era oggetto della nostra analisi. Tuttavia, alcuni media non hanno resistito alla tentazione di montare un'accusa o un rimprovero morale nei confronti del comportamento più che comprensibile dei seniores: la generazione più anziana ha diritto a troppo spazio, mentre quella più giovane rimane a mani vuote. A tal proposito va detto che tali semplificazioni non sono solo disoneste, ma anche socialmente pericolose.

### La responsabilità dei media

In una società democratica i media sono molto più che semplici fornitori di informazioni. Sono infatti generalmente considerati il "quarto potere" – unitamente a legislativo, esecutivo e giudiziario – e pertanto hanno la responsabilità di riferire in maniera obiettiva e in base ai fatti, riportando informazioni contestualizzate e chiare. Il loro ruolo è quello di segnalare le irregolarità o le carenze, esaminare criticamente il potere e incentivare il dibattito senza

alimentare inutili risentimenti. Ma se sulle prime pagine dei giornali vengono pubblicati titoloni altisonanti e fuorvianti come ad esempio "Gli anziani distruggono i sogni abitativi dei giovani" oppure "Le giovani famiglie rimangono a mani vuote", i media tradiscono il loro ruolo e il loro compito. Considerato che anziché illustrare il problema in tutta la sua complessità, preferiscono ridurlo a una mera artificiosa contrapposizione.

### Perché i media puntano su queste spaccature?

I motivi alla base di tale modo di agire sono più che evidenti: l'attenzione del pubblico è oggi la moneta più forte. In un mondo dominato dai media digitali in cui è il numero di click a determinare le entrate pubblicitarie e di conseguenza anche la sopravvivenza stessa in termini economici di molte case editrici, l'esacerbazione dell'emotività diventa un modello di business. I conflitti fanno vendere meglio rispetto alle analisi differenziate. Chi fomenta la rabbia, ottiene commenti, una maggiore eco e alimenta le discussioni, spesso purtroppo a prescindere dalla sostanza a livello di contenuto. A ciò si aggiunge altresì una sorta di meccanismo che la psicologia sociale conosce da molto tempo, secondo cui le persone reagiscono in misura più marcata alle notizie negative rispetto alle notizie positive. All'insegna del motto "l'indignazione suscita clic" – e certe redazioni hanno aderito e si sono consacrate a questa logica cinica. Ma ciò che nel breve termine attira l'attenzione del pubblico assicurando alti livelli di audience compromette nel lungo periodo la fiducia nei media come istituzione e indebolisce la coesione sociale.

### La frattura sociale come vicolo cieco

Mettendo le generazioni l'una contro l'altra, i media offuscano le cause vere e proprie. Invece di dare la colpa agli anziani per la carenza di alloggi, i media dovrebbero illustrare gli approcci di soluzione a livello politico. Come ad esempio l'eliminazione di falsi incentivi, il contenimento delle eventuali obiezioni, procedure di autorizzazione più semplici e snelle, incentivi fiscali per i traslochi oppure la rimozione degli ostacoli normativi nell'edilizia residenziale. In altre parole, il problema viene solo personalizzato, ma non risolto. E il risultato è un clima sociale avvelenato, in cui le fasce di popolazione diventano sospettose tra di loro e diffidano le une delle altre – mentre i problemi strutturali rimangono inalterati.

### **Occorrono soluzioni – e non capri espiatori**

Chi strumentalizza i malfunzionamenti sociali come la carenza di alloggi per alimentare il risentimento agisce in modo irresponsabile. I media che si lasciano tentare dal business facile della provocazione dell'invidia vengono meno al loro compito di quarta istanza della democrazia. Seminano zizzania anziché fornire orientamento. La Svizzera ha bisogno di un dialogo costruttivo – e non di titoli di giornale che dividono. Anche perché una società, che viene logorata da un conflitto generazionale sollevato artificialmente, perde la forza di cercare soluzioni insieme. E ciò di cui abbiamo urgentemente bisogno nel mercato immobiliare sono proprio le soluzioni – e non i capri espiatori.



**Fredy Hasenmaile**

Economista capo  
Raiffeisen Svizzera

#### Editore

Raiffeisen Svizzera  
Economic Research  
The Circle 66  
8058 Zurigo Aeroporto  
[economic-research@raiffeisen.ch](mailto:economic-research@raiffeisen.ch)

#### Internet

[raiffeisen.ch/abitazione](http://raiffeisen.ch/abitazione)  
[raiffeisen.ch/investire](http://raiffeisen.ch/investire)

#### Pubblicazioni

Scoprite la nostra attuale visione dei mercati finanziari nelle nostre pubblicazioni  
[raiffeisen.ch/mercati-opinioni](http://raiffeisen.ch/mercati-opinioni)

#### Consulenza

Vogliate mettervi in contatto con il vostro consulente agli investimenti oppure con la vostra Banca Raiffeisen locale:  
[raiffeisen.ch/web/la+mia+banca](http://raiffeisen.ch/web/la+mia+banca)

#### Note legali

Il presente documento ha esclusivamente finalità pubblicitarie e informative di carattere generale e non è riferito alla situazione individuale del destinatario. Il destinatario rimane direttamente responsabile di richiedere i necessari chiarimenti, di effettuare le necessarie verifiche e di consultare gli specialisti (ad es. consulente fiscale, assicurativo o legale). Gli esempi, le spiegazioni e le indicazioni menzionati hanno carattere generale e possono presentare scostamenti a seconda dei casi. Gli arrotondamenti possono infatti dare luogo a differenze rispetto ai valori effettivi.

Il presente documento non costituisce una consulenza agli investimenti o una raccomandazione individuale né un'offerta, un invito o una raccomandazione all'acquisto o all'alienazione di strumenti finanziari. In particolare il documento non rappresenta né un prospetto né un foglio informativo di base ai sensi degli art. 35 segg. o art. 58 segg. L'SerFi. Le sole condizioni complete facenti fede e le esaurienti avvertenze sui rischi degli strumenti finanziari citati sono contenute nei rispettivi documenti di vendita giuridicamente vincolanti (es. prospetto [base], contratto del fondo e foglio informativo di base [FIB]/Key Information Document [KID], rapporti annuali e semestrali). Questi documenti possono essere ottenuti gratuitamente da Raiffeisen Svizzera società cooperativa, Raiffeisenplatz, 9001 San Gallo o all'indirizzo [raiffeisen.ch](http://raiffeisen.ch). Gli strumenti finanziari andrebbero acquistati solo a seguito di una consulenza personale e dell'analisi dei documenti di vendita giuridicamente vincolanti e dell'opuscolo «[Rischi nel commercio di strumenti finanziari](#)» dell'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB). Le decisioni prese in base al presente documento sono a rischio esclusivo del destinatario. A causa delle restrizioni legali in alcuni Paesi, queste informazioni non sono rivolte a persone la cui nazionalità, sede o domicilio si trovi in un paese in cui l'autorizzazione degli strumenti finanziari o dei servizi finanziari descritti nel presente documento è soggetta a limitazioni. Per quanto riguarda i dati di performance indicati si tratta di dati storici, da cui non si può ricavare l'andamento attuale o futuro.

Il presente documento contiene affermazioni previsionali che si basano su stime, ipotesi e aspettative formulate da Raiffeisen Svizzera al momento della redazione. In seguito al subentrare di rischi, incertezze e altri fattori, i risultati futuri potrebbero discostarsi dalle dichiarazioni previsionali. Di conseguenza tali dichiarazioni non costituiscono una garanzia di risultati e andamenti futuri. Tra i rischi e le incertezze si annoverano anche quelli descritti nel rispettivo [rapporto di gestione del Gruppo Raiffeisen](#).

Raiffeisen Svizzera e le Banche Raiffeisen adottano ogni misura ragionevole per garantire l'affidabilità dei dati e contenuti presentati. Declinano però qualsiasi responsabilità in merito all'attualità, esattezza e completezza delle informazioni pubblicate nel presente documento e non rispondono di eventuali perdite o danni (diretti, indiretti e conseguenti) che dovessero derivare dalla diffusione e dall'utilizzo del presente documento o del suo contenuto. In particolare non rispondono di eventuali perdite derivanti dai [rischi](#) intrinseci ai mercati finanziari. Le opinioni espresse in questo documento sono quelle di Raiffeisen Svizzera al momento della stesura e possono cambiare in qualsiasi momento e senza ulteriore comunicazione. Raiffeisen Svizzera non è tenuta ad aggiornare il presente documento. Si declina qualsiasi responsabilità in relazione a eventuali conseguenze fiscali che dovessero verificarsi. Senza l'approvazione scritta di Raiffeisen Svizzera il presente documento non può essere riprodotto né trasmesso ad altri né in tutto né in parte.