



ECONOMIA

Immobiliare Finanziamenti più difficili

Gli operatori segnalano requisiti più severi per i privati nell'ottenimento dei crediti Finma e BNS cercano di calmierare il debito ipotecario, ormai pari al 150% del PIL

GIAN LUIGI TRUCCO

«Vi sono due tendenze che condizionano il mercato immobiliare e creano distorsioni: la tentazione pubblica di ingabbiare gli operatori con un eccesso di regolamentazione ed il prevalere degli aspetti finanziari, che fanno dell'immobiliare una classe d'investimento al pari delle altre». Così ha affermato Alberto Montorfani, membro del comitato di SVIT Ticino, in occasione della sesta edizione del Forum immobiliare svoltosi presso il Centro Studi Villa Negroni. Un mercato, secondo Paolo Gianetta, responsabile del settore immobiliare di UBS Regione Ticino, che fa i conti con tassi giunti in agosto al minimo storico, così come i differenziali fra le diverse scadenze ipotecarie. Le maggiori conseguenze riguardano gli investitori istituzionali che, per sfuggire ai tassi negativi sulla liquidità, attualmente a -0,75%, ma che potrebbero presto scendere a -1%, e ai rendimenti obbligazionari, nulli o negativi, si accontentano di performance basse, 1 o 2%, purché positive. Una situazione «contro natura», ha affermato Gianetta, che appare destinata a durare ancora a lungo ma che non dovrebbe portare a nuovi forti aumenti dei prezzi, già cresciuti per le abitazioni unifamiliari, del 50% in 10 anni. Ciò anche per il rallentamento dei flussi d'immigrazione e per la dinamica dei redditi non particolarmente brillante. A frenare il mercato saranno anche, a partire dal gennaio 2020, le norme più restrittive imposte dalla Finma per gli immobili a reddito, dopo quelle già previste per le proprietà singole, visto che il debito ipotecario privato supera ormai i 1.000 miliardi di franchi, pari al 150% del PIL svizzero. I nuovi standard prevedono un 25% minimo di capitale proprio, oltre alla differenza eventuale fra prezzo di negoziazione e valore reddituale. L'ammortamento va effettuato per due terzi entro 10 anni. Il tutto secondo parametri di capitalizzazione della banca che rimangono intorno al 4-5%. La domanda di mutui si scontra così con una certa difficoltà nell'ottenere, considerato che un finanziamento di 500.000 franchi richiede un reddito annuo di almeno 100.000 franchi. Ma come è stato fatto notare da Giuseppe Arrigoni, presidente di SVIT Ticino e da vari operatori intervenuti nel dibattito, se Finma e Banca nazionale svizzera tendono a frenare sempre più il comparto ipo-

otecario delle banche, i «big player» sono ora gli investitori istituzionali che operano a leva, visti i tassi di finanziamento molto bassi, ed impiegando la loro ingente liquidità, acquistando a prezzo elevato. Gianetta ha analizzato il fenomeno degli affitti in calo anche in rapporto alle nuove costruzioni che spesso attirano l'inquilino con canoni uguali o poco superiori. Il settore in cui i dati sono positivi è limitato alle «top locations». In fase di stabilizzazione il segmento degli uffici, comunque sovradimensionato rispetto ai trend della nuova economia, con home office, uso plurimo delle scrivanie ed altro, è sempre critico quello commerciale, in cui la moda soffre e l'e-commerce prospera, mentre la ristorazione riesce a fornire un effetto positivo di sostituzione. In Ticino decresce demografica e condizioni specifiche rendono lo sfitto superiore alla media, con punte superiori al 3% nel Mendrisiotto e del 5,5% a Chiasso. Ma per Gianluigi Piazzini, presidente cantonale di Catef, il livello di sfitto sarebbe superiore, fino al 6-7%, in quanto le statistiche non considerano le unità ad uso proprio. Piazzini ha anche stigmatizzato la proposta del 10% di abitazioni a pignone moderata e l'introduzione del formulario in caso di avvicendamento dell'inquilino. Fra i nuovi strumenti che fanno la loro comparsa sul mercato immobiliare Antonio Borgonovo, cofondatore e CEO di Yeldo.com, ha presentato la soluzione crowdfunding: una piattaforma fintech che raccoglie gli investimenti di molti partecipanti in pool, con soglia minima di 50.000 franchi, cerca immobili nuovi, già affittati, e li gestisce, affiancando un prestito bancario al fine di accrescere la redditività per i sottoscrittori, il cui investimento è previsto per una durata di 5-7 anni, ma con la possibilità di uscita attraverso un mercato secondario della partecipazione. Una soluzione molto diffusa all'estero ma che, ha affermato Borgonovo, non trova in Svizzera molto supporto dal mondo bancario in quanto manca il principio della responsabilità solidale fra i comproprietari. Il Forum si è concluso con due interrogativi cui è difficile fornire risposte adeguate: quale può essere la dinamica dei tassi d'interesse a medio-lungo termine e quale il rischio di una sensibile correzione dei valori immobiliari, al pari di quanto accadde negli anni Novanta?



ATTERRAGGIO MORBIDO Il settore immobiliare sta conoscendo un rallentamento, favorito da Finma e Banca nazionale. (Foto Archivio Cdt)

CREDIT SUISSE «Nella costruzione il rallentamento è ancora limitato»

Il recente forte calo del numero di permessi per nuove abitazioni plurifamiliari indica una flessione dell'attività edilizia in Svizzera. Ma per il Credit Suisse non si può ancora ipotizzare che il boom dell'edilizia residenziale stia cominciando a perdere vigore. Negli ultimi dodici mesi c'è stato un calo, su base annua, del 14,7% dei permessi di costruzione. Ma il rallentamento è molto meno pronunciato di quanto suggeriscano le licenze edilizie. Infatti ci sono numerosi grandi progetti avviati in agglomerati come Zurigo e Ginevra, interessati però da notevoli ritardi dovuti a requisiti di pianificazione. Se queste domande, come presumibile, saranno approvate, il numero di nuovi appartamenti rimarrà elevato.

BANCHE CENTRALI Sulla libra la BRI pretende criteri molto rigorosi

Primo confronto a Basilea fra libra, la criptovaluta di Facebook, e la Banca dei regolamenti internazionali (BRI), che rappresentando le grandi banche centrali globali promette criteri rigorosissimi se il colosso dei social media vorrà andare avanti col suo progetto. «Le stablecoin (criptovalute protette contro eccessive fluttuazioni di mercato, come libra, n.d.r.) sono in gran parte non verificate, specialmente quando si tratta di condurre un sistema globale dei pagamenti», dichiara in una nota della BRI Benoît Coeuré, consigliere esecutivo della BCE. Secondo Coeuré sono numerosi i «rischi gravi» legati alle criptovalute e dunque «l'asticella per un via libera regolamentare sarà alta».

NOTIZIEFLASH

SOFTWARE

Avaloq trasferisce posti da Nyon a Bioggio

Il produttore zurighese di software bancari Avaloq sopprime posti di lavoro a Nyon (VD). In un primo tempo (come già riportato dal Corriere del Ticino) l'unità delle operazioni bancarie sarà concentrata nei siti di Bioggio e Adliswil (ZH): dalla misura sono minacciati una trentina di posti. Successivamente altri team saranno trasferiti dalla località vodese. Attualmente sono in corso le consultazioni con la commissione del personale, ha comunicato un portavoce all'agenzia finanziaria AWP, confermando informazioni dei media riguardo al taglio occupazionale.

FINANZA

Moody's conferma il rating di Hong Kong

Moody's ha confermato il rating Aa2 di Hong Kong, il terzo più alto della sua scala di valutazione, rivedendo però al ribasso l'outlook da «stabile» a «negativo» a causa delle turbolenze pro-democrazia che da oltre 3 mesi stanno scuotendo l'ex colonia. La revisione riflette l'aumento del rischio legato alle proteste che stanno minando le istituzioni della città e i fondamentali del credito, danneggiando l'attrattività di Hong Kong come hub del commercio e della finanza.

STATI UNITI

Purdue Pharma fallita, piano da 10 miliardi

La società farmaceutica USA Purdue Pharma vuole accedere alla bancarotta per chiudere il conten-zioso legato all'epidemia di oppiacei costata oltre 200 mila morti. Il gruppo controllato dalla famiglia Sackler aveva spinto illegalmente le vendite del suo antidolorifico Oxycontin. Ora ha predisposto un piano da 10 miliardi di dollari che prevede l'assegnazione del gruppo a un trust controllato dagli Stati che hanno speso miliardi di dollari per combattere la dipendenza dagli oppiacei. La settimana scorsa i Sackler sono stati accusati di aver trasferito un miliardo di dollari in Svizzera.

Congiuntura Il Dragone sta perdendo slancio

Produzione industriale ai minimi dal 2002 - Gattiker: «La Cina sta diventando un'economia matura»

L'economia cinese sta rallentando. In agosto la produzione industriale è cresciuta solo del 4,4%, il minimo dal 2002. In luglio il dato era del 4,8% e le attese erano di un +5,2%. Pesano in particolare gli effetti della guerra commerciale con gli USA, la frenata della domanda interna e le incertezze sull'economia globale. Nei primi otto mesi dell'anno, invece, la produzione industriale è cresciuta del 5,6%. Anche gli investimenti stanno rallentando: sono saliti del 5,5% su base annua nel periodo gennaio-agosto, a 40.060 miliardi di yuan (quasi 5.700 miliardi di dollari), a fronte del +5,7% registrato nei primi sette mesi dell'anno. Il dato è inferiore al 5,6% atteso dagli analisti. Dal canto suo, il premier cinese Li Keqiang vede «molto difficile» una cre-

scita al 6% o di più nel 2019, visti sia l'alta base di partenza sia gli scenari internazionali complicati, pur restando un passo «di prima linea tra le principali economie mondiali». In un'intervista ai media russi postata sul sito del Governo (www.gov.cn), Li parlò di «pressioni al ribasso certe» per la frenata dell'economia globale e per l'aumento del protezionismo e dell'unilateralismo. Il PIL è salito del 6,3% nella prima metà del 2019. Come considerare questi dati? «Nello scenario di lungo termine - rileva Christian Gattiker, Chief Investment Strategist e responsabile della ricerca della banca Julius Bär - la crescita rallenta: vent'anni fa era al 15%, dieci anni fa era al 10% e ora siamo al 6%. Si tratta di un rallentamento strutturale e naturale.

Non è preoccupante, perché la Cina sta diventando un'economia matura. Se compariamo la situazione, crescere oggi al 5% corrisponde in termini assoluti al 10% di vent'anni fa. Ma i cambiamenti strutturali stanno accelerando e questo crea incertezza. «C'è anche una grande novità - precisa -. Per la prima volta il mercato del lavoro cinese è abbastanza equilibrato, visto che la popolazione attiva sta crescendo in modo limitato e quindi non c'è bisogno di crescita economica e di molti nuovi posti per assorbire la manodopera. Quindi questa pressione per far crescere l'export sta diminuendo. Ma comunque c'è una crisi di fiducia a causa delle tensioni commerciali e ci sono molte incertezze. Non si tratta solo della

guerra commerciale, che sta avendo i suoi effetti, ma c'è anche la questione di impatto sulla catena delle forniture che alla fine toccherà anche l'Europa». «Nel Paese - nota - c'è anche un problema di elevato indebitamento, anche se i timori a questo livello sono esagerati. Infatti il debito è principalmente una questione interna e il Governo è già intervenuto contro il fenomeno dello 'shadow banking'. Penso che il Governo affronterà questo problema in futuro, mentre ora non è una priorità». «Questo rallentamento congiunturale - aggiunge Gattiker - potrebbe avere effetti su tutto il continente asiatico, viste le connessioni che i vari Paesi dell'area hanno con la Cina».

ROBERTO GIANNETTI

PREZZI INDICATIVI OLIO DA RISCALDAMENTO

SOPRACENERI

Fr./100 litri (IVA incl.)	Quantitativo	
103.80	da litri 1.500 a	2.199
101.60	da litri 2.200 a	2.999
99.80	da litri 3.000 a	5.199
98.50	da litri 6.000 a	8.999
97.60	da litri 9.000 a	13.999

SOTTOCENERI

102.70	da litri 1.500 a	2.199
100.50	da litri 2.200 a	2.999
98.70	da litri 3.000 a	5.199
97.40	da litri 6.000 a	8.999
96.50	da litri 9.000 a	13.999

Per forniture a nord di Maggio, Biasca e Mesocco, le categorie Sopraceneri vengono maggiorate di fr. 0,85 per 100 litri. I prezzi indicativi, suscettibili di variazioni giornaliere, sono forniti dalla SWISSOIL Ticino.