

# Ipotecche un po' più care coi rischi della pandemia

**IMMOBILIARE** / Comparis.ch evidenzia un rincaro dei mutui durante il mese di marzo a causa dell'incertezza sui mercati Montorfani (SVIT): «È presto per parlare di tendenza generale» – Piazzini (CATEF): «Il virus accelera cambiamenti già in atto»

## Erica Lanzi

Lo avevano già segnalato gli esperti di Moneyland la settimana scorsa: con il coronavirus anche i tassi ipotecari sembrano «soffrire». Questa volta la fotografia la scatta il portale online Comparis.ch, che sottolinea come il costo dei prestiti ipotecari in marzo sia nettamente salito. Il 9 marzo il tasso dei mutui fissi a dieci anni era arrivato ai minimi storici, lo 0,98%; in seguito è improvvisamente aumentato all'1,19% (+21%), per poi attestarsi all'1,17% a fine marzo. Nel quarto trimestre del 2019 il tasso era invece dell'1,09%. Il costo dei prestiti fissi a cinque anni ha retto un po' meglio, pur superando il livello di fine 2019, mentre per i mutui a due anni è stato registrato un leggero rincaro.

Questi aumenti vengono letti dagli addetti ai lavori in modi diversi. «I costi di rifinanziamento sono più elevati», spiega ad esempio Frédéric Papp, esperto di finanze presso Comparis. Questo perché l'aumen-

to dell'incertezza sui mercati finanziari e soprattutto l'indebitamento delle aziende che avanza stanno facendo alzare i rendimenti obbligazionari, con riflessi anche sui tassi ipotecari.

«Credo che si tratti ancora di un effetto congiunturale e non strutturale e che al limite riguardi settori specifici, in cui le banche vedono più rischi di finanziamento - commenta invece Alberto Montorfani, segretario di SVIT Ticino -. Confederazione e Cantoni stanno infatti cercando di limitare al massimo gli impatti economici della crisi sanitaria con prestiti, fidejussioni e sussidi. Paradossalmente c'è ancora più liquidità di prima in circolazione, in aggiunta ai tassi negativi. Dunque escluderei al momento una tendenza generale di rincaro delle ipoteche. Piuttosto c'è da chiedersi quale effetto avrà il coronavirus sul valore degli immobili: se dovesse cominciare a ridursi, le banche potrebbero cominciare a chiedere più interessi a garanzia del prestito. Ma è un ragio-

namento ancora prematuro».

La domanda cruciale resta sempre quella, quando e come riuscirà a riprendersi l'economia dalla crisi sanitaria? Per Comparis durante questa epidemia è ancora più difficile del solito prevedere l'andamento dei tassi. «In generale ci si può attendere un ulteriore inasprimento della crisi economica, qualora le misure adottate si rivelassero insufficienti per controllare la pandemia: bisognerà quindi fare i conti con un aumento dei fallimenti e del tasso di disoccupazione», osserva Papp. Se i lavoratori o le aziende non dovessero più riuscire a pagare gli affitti o i tassi d'interesse ipotecari, questo potrebbe avere un impatto negativo sui prezzi degli immobili.

## Di dinamiche pregresse

«È probabile che le banche già oggi incontrino costi maggiori di rifinanziamento - commenta da parte sua Gianluigi Piazzini, presidente della CATEF -. Ma che ci sia una ripercussione sulle ipoteche così veloce è

**Il maggior indebitamento delle imprese fa salire il costo dei finanziamenti**

**Un calo del valore degli immobili potrebbe generare altri aumenti dei tassi**

ancora da vedere. Tra l'altro non dimentichiamo che la maggior parte delle ipoteche sono a medio e lungo termine, quindi i rischi per ora sono limitati».

«Piuttosto - continua - questa crisi arriva in un momento in cui bisognava già gestire dei cambiamenti nel settore. La tecnologia ha messo in moto fenomeni come il telelavoro e l'e-commerce. Il virus ha dato un'accelerata a queste dinamiche che influenzeranno il mix immobiliare del futuro. Inoltre, coi tassi così bassi da anni, prima o poi (forse più poi) una normalizzazione del costo del denaro andava comunque messa in conto. Ora c'è il rischio che l'accelerazione tecnologica potrebbe portare a un aumento dello sfitto nell'immobiliare commerciale e a una perdita di valore degli stabili. È ancora presto per dirlo. Ma questa situazione ci invita a qualche riflessione, come ad esempio quella di cominciare a mettere via qualche soldino per ammortizzare il debito se dovesse rendersi necessario».

## 1 minuto

### Svizzera, tonfo delle vendite di auto nuove

**Calo del 39%**  
Crollano le vendite di vetture nuove in Svizzera: in marzo sono state 17.556 le auto che hanno lasciato i concessionari, il 39% in meno dello stesso mese dell'anno precedente. A incidere sul mercato, oltre alla chiusura degli spazi di vendita decretata dal Consiglio federale, vi sono state anche difficoltà di consegna dei veicoli.

### L'OROLOGERIA SOFFRE

Le esportazioni orologiere elvetiche potrebbero diminuire del 25% sull'arco del 2020 a causa della chiusura dei negozi dovuta alla diffusione del coronavirus in tutto il mondo. Lo afferma un'analisi pubblicata dalla banca Vontobel. Nel 2. trimestre del 2020 è previsto un calo del 40% dell'export del ramo. Nel 2021 si attende poi una ripresa, che potrebbe raggiungere il 15%.

### PERDITE ELEVATE

La chiusura parziale delle attività economiche per due mesi in Svizzera costerà fra 49 e 81 miliardi di euro, l'equivalente di 52-86 miliardi di franchi: lo afferma uno studio dell'istituto tedesco di ricerca economica IFO.

Flavio Sala, comico



Massima serietà  
quando si parla di  
investimenti.

La borsa non ha un andamento unico. Siamo la vostra banca affidabile, anche nei periodi turbolenti.

Maggiori informazioni su [bancamigros.ch/investire](https://www.bancamigros.ch/investire)

Ora  
**25%**  
sulla consulenza  
personale in  
investimenti

Lo sconto del 25% si riferisce alla commissione di consulenza in investimenti, in base a quanto riportato su [bancamigros.ch/investire](https://www.bancamigros.ch/investire). Lo sconto si applica ai nuovi contratti stipulati entro il 30.06.2020 e per la durata di sei mesi a decorrere dalla stipulazione del contratto.

**BANCAMIGROS**

Contate su di noi.