

BORSA SVIZZERA SMI (+0,42%) **8.907**USD/CHF (ore 18.00) **1,0008**EURO/CHF (ore 18.00) **1,1415**EURO/USD (ore 18.00) **1,1407**

ECONOMIA

Immobiliare Lugano è la regina dello sfitto

Secondo uno studio della ZKB nella città sul Ceresio si registrano le maggiori perdite per mancate locazioni. Piazzini: «L'edilizia va frenata, probabile un intervento della BNS» - Arrigoni: «Resto comunque fiducioso»

ROBERTO GIANNETTI

La situazione sul fronte immobiliare in Ticino, e soprattutto a Lugano, sta diventando sempre più critica. Da uno studio condotto dalla Banca cantonale di Zurigo (Zürcher Kantonalbank, ZKB) emerge che Lugano, conosciuta come la regina del Ceresio, è anche la regina a livello nazionale per quanto riguarda le perdite che gli investitori devono sopportare perché non riescono a trovare inquilini.

Secondo lo studio, i proprietari dei 790 alloggi sfitti situati nella città registrano mancati introiti per 18,3 milioni di franchi all'anno. Quello che salta agli occhi, oltre all'importo, è che la seconda in classifica a livello nazionale, ossia la città di San Gallo, segue a molta distanza, visto che deve sostenere perdite per mancata locazione per 12,3 milioni di franchi all'anno. E questo benché la località presenti il maggior numero di appartamenti sfitti, oltre 900.

Terza è la città con le pigioni più care del Paese, Ginevra (11,7 milioni di perdite per circa 550 appartamenti vuoti). Seguono Losanna (11,2 milioni) e Zurigo, che ha poco più della metà degli appartamenti senza inquilini rispetto a Lugano.

Il livello di sfitto è veramente così drammatico a Lugano? E quali sono le ragioni alla base di questa situazione? Abbiamo rivolto questi interrogativi a due esperti ticinesi.

«L'evidenza dei fatti - afferma Gianluigi Piazzini, presidente della Camera ticinese dell'economia fondiaria (CATEF) - è stata confermata un'altra volta. La situazione si fa seria. A livello cantonale valutato attorno ai 60 milioni le perdite per mancate entrate dovute allo sfitto. Noi della CATEF è da molto tempo che lanciamo segnali sulla gravità della situazione, e già due anni fa avevamo detto che secondo noi la rilevazione ufficiale peccava per difetto. Quest'anno sono stati rilevati 4.800 appartamenti sfitti e questo verso il mese di maggio. Riteniamo che, vista la nuova produzione, ora siamo a 5 mila appartamenti sfitti e siamo sicuri che a fine 2019 saremo come minimo a quota 6 mila. È una cifra enorme e non mi ricordo che ci sia stata prima una situazione simile. Per giunta ora a certificare la gravità della situazione è arrivato la ZKB, che è uno dei principali istituti del Paese e ha fatto un esame a tappeto».

«A livello nazionale - aggiunge - si denotano accelerazioni anche in altre zone, come per esempio a Ginevra, una città cantone con molti funzionari internazionali, che è sempre stata additata come un'area senza sfitto, mentre ora inizia ad avere problemi. E questo vale anche per Zurigo. Questo significa che si è costruito troppo, oppure che inizia a mancare l'immigrazione di qualità».

«Oltre a quanto è già in produzione - precisa - ci sono moltissime domande di costruzione che sono state approvate. E quindi la frenata sarà molto lenta e forse ci si fermerà solo nel 2020. In questo momento stiamo costruendo il 'vuoto', anche perché la popolazione non cresce. In questo modo si crea una fortissima competizione fra gli appartamenti nuovi e quelli esistenti».

«Noi temiamo - nota - che ci sarà una grande correzione dei valori immobiliari. E sarebbe la prima volta da decenni. Si tratta di una situazione creata dal doping dei bassi tassi di interesse, che non si era mai verificata prima. Un tempo si assisteva ad una frenata ogni sei o sette anni, mentre adesso sono 10 o 12 anni



che il settore corre, anche perché i tassi sono scesi fortemente. Inoltre questa ondata di liquidità ha permesso di finanziare quasi di tutto».

«A mio avviso - prosegue - a questo punto sta diventando sempre più probabile un intervento della Banca nazionale e della Finma per calmierare il mercato. Il settore viaggia ancora a pieno regime e le autorità potrebbero azionare la sirena. Ma sarà difficile fermare gli istituzionali come casse pensioni, assicurazioni e fondi».

«Quello che noto - conclude - è che la nuova produzione si sta indirizzando verso la piccola pezzatura, ossia i mono e bilocali, destinati a studenti e ad anziani, mentre c'è meno offerta di grandi appartamenti. Inoltre tutte le speranze riposte in Alp Transit si stanno ridimensionando molto».

«Posso confermare - nota dal canto suo Giuseppe Arrigoni, presidente della SVIT, l'associazione degli operatori del settore immobiliare - che la tendenza in Ticino è proprio quella che emerge dallo studio della ZKB».

«Normalmente comunque - sottolinea

- si cerca di non abbassare le locazioni pur di affittare, ma si usano altri incentivi, come offrire un mese o due gratis, partecipare alle spese di trasloco o altri benefit. Ma chiaramente sono più utilizzati in Svizzera interna che in Ticino».

«Non mi stupisce - nota - che Lugano abbia più perdite sugli affitti rispetto a Zurigo o Ginevra, perché da noi si è costruito molto e anche in zone che stanno perdendo attrattiva. Invece le zone di Zurigo e Ginevra sono ancora interessanti perché ci sono grandi datori di lavoro che pagano buoni salari. A mio avviso invece in Ticino pesa il fatto che non abbiamo grandi industrie, mentre gioca di più il settore del turismo, che è in rallentamento, e questo influenza tutta l'economia cantonale».

«Lugano è anche molto colpita - continua - dal rallentamento dell'immigrazione e questo ha cambiato drasticamente la situazione. Una volta molte persone dalla vicina Penisola e per esempio anche dalla Russia venivano a stabilirsi da noi. Ora invece questo afflusso è rallentato».

«Per contro - illustra - non condivido il



TIMORI Nubi sul settore immobiliare luganese. Gianluigi Piazzini (sopra) e Giuseppe Arrigoni. (Foto Archivio Cdt)

commento della ZKB, che dice che gli istituzionali preferiscono mantenere gli appartamenti vuoti per non svalutare il valore dell'immobile. Io invece credo che anche le casse pensioni hanno interesse ad affittare il più presto possibile, perché devono garantire un reddito agli assicurati».

«Io sono preoccupato - nota - e questa tendenza dura da tempo. Per gli operatori del settore sta diventando sempre più difficile lavorare, sia nella vendita sia nell'affittare. Ma resto comunque abbastanza positivo. Sono convinto che riusciremo lo stesso a lavorare, anche se dovremo migliorare il marketing. Tuttavia anche i proprietari ci devono ascoltare e se diciamo che dobbiamo abbassare i prezzi vuol dire che bisogna veramente farlo, perché il mercato è cambiato».

In Svizzera il 2,3% degli alloggi in affitto non sono occupati, cosa che provoca ricavi non incassati di circa 1 miliardo di franchi. La ZKB calcola che se anche da oggi non dovesse più arrivare sul mercato alcun appartamento dovrebbero trascorrere oltre due anni prima che tutti i locali sfitti, grazie all'aumento della popolazione, possano trovare un inquilino.

Il «tempo di assorbimento» è in generale molto più corto negli agglomerati come Zurigo o Winterthur (ZH, meno di anno). In Ticino invece, il tempo di assorbimento a Bellinzona è di quattro anni, a Lugano di sette, a Locarno e Mendrisio di dieci, ad Ascona di 16 e a Chiasso di 17. Fra le grandi località ticinesi la classifica dei mancati introiti è dominata come detto da Lugano (18,3 milioni): seguono Bellinzona (7,7), Locarno (6,3), Mendrisio (4,7) e Chiasso (4,2).

Secondo la Banca cantonale di Zurigo chi investe dovrebbe operare in modo maggiormente selettivo, guardando in particolare allo sviluppo della popolazione, anche in relazione ai grandi progetti infrastrutturali.

Lo studio porta l'esempio della galleria di base del Monte Ceneri, che quando entrerà in servizio alla fine del 2020 dimezzerà i tempi di percorrenza fra Bellinzona e Lugano: i soli 15 minuti di treno renderanno probabilmente interessante risiedere nel capoluogo e lavorare nella città più grande del Ticino. Oggi i canoni d'affitto di Bellinzona sono infatti di un quarto inferiori a quelli di Lugano.

Lavoratori Salari al palo quest'anno

Per l'Ufficio federale di statistica l'inflazione dell'1% annulla gli aumenti

I salari reali sono scesi quest'anno in Svizzera nei comparti coperti da contratti collettivi di lavoro (CCL): colpa dell'inflazione, che ha divorato gli aumenti concordati dalle parti sociali. Stando ai dati diffusi ieri dall'Ufficio federale di statistica (UST) i rappresentanti degli stipendiati e dei datori di lavoro si sono intesi per il 2018 su aumenti nominali dello 0,9% per i salari effettivi e dello 0,5% per quelli minimi negli ambiti dei principali contratti collettivi di lavoro, ovvero quelli che interessano almeno 1.500 persone.

La previsione per il rincaro è però del +1%: questo significa che gli stipendi reali nei comparti convenzionali dovrebbero diminuire dello 0,1%. L'Ufficio federale di statistica non ne par-

la, ma la flessione potrebbe essere anche maggiore se si tiene conto del fatto che i premi delle assicurazioni malattie non sono considerati nel determinare l'inflazione.

I salari nominali sono aumentati dello 0,8% nel settore secondario e dell'1,0% nel settore terziario.

Nei vari comparti economici gli adeguamenti a livello salariale si sono articolati nel modo seguente: trasporto e magazzinaggio +1,6%, istruzione +1,3%, informazione e comunicazione +1,0%, sanità e assistenza sociale +1,0%, costruzioni +0,9%, commercio e riparazione di autoveicoli +0,8%, attività amministrative e servizi di supporto +0,7%, attività manifatturiere +0,6%. Nell'ambito dell'amministrazione pub-

blica gli stipendi sono per contro rimasti immutati.

Gli aumenti salariali generali dello 0,9% sono stati attribuiti per lo 0,3% in modo collettivo e per lo 0,6% a titolo individuale, nota l'Ufficio federale di statistica. Dal canto loro gli adeguamenti collettivi restano minoritari nel settore terziario (23%), mentre sono maggioritari in quello secondario (55%).

Gli stipendi minimi definiti nei principali contratti collettivi di lavoro sono aumentati dello 0,5% (+0,1% nel secondario e +0,8% nel terziario).

Circa 1.360.000 persone sono assoggettate a un contratto collettivo di lavoro nell'ambito del quale si è giunti ad accordi sui salari minimi. In sei comparti economici i salari minimi non sono saliti.

PREZZI INDICATIVI OLIO DA RISCALDAMENTO

SOPRACENERI

| Fr./100 litri (IVA incl.) | Quantitativo | |
|---------------------------|------------------|--------|
| 116,70 | da litri 1.500 a | 2.199 |
| 114,60 | da litri 2.200 a | 2.999 |
| 112,70 | da litri 3.000 a | 5.199 |
| 111,40 | da litri 6.000 a | 8.999 |
| 110,60 | da litri 9.000 a | 13.999 |

SOTTOCENERI

| | | |
|--------|------------------|--------|
| 115,60 | da litri 1.500 a | 2.199 |
| 113,50 | da litri 2.200 a | 2.999 |
| 111,60 | da litri 3.000 a | 5.199 |
| 110,30 | da litri 6.000 a | 8.999 |
| 109,50 | 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.