

Mio caro appartamento

CITTÀ / L'aumento delle abitazioni vuote alimenta la speranza di trovare una sistemazione a canoni più favorevoli. Gli affitti negli ultimi quattro anni sono calati, ma prima erano cresciuti - Alcuni proprietari si adattano, altri resistono

Lo studio

Per una famiglia non è facile stare sotto i duemila

Gli esempi di tre quartieri

Per avere un'idea dei prezzi a Lugano vediamo i dati dello studio Brühlhart & Partners (raccolti a campione e basati sui canoni effettivi) per tre quartieri. A Cassarate, l'anno scorso, il valore mediano delle pigioni per gli appartamenti nuovi era di 270 franchi annui al metro quadrato di superficie utile netta (escluse cioè le aree secondarie come lavanderie e cantine) che per un alloggio di 75 mq netti corrisponde a un canone mensile di 1.687 franchi, a cui vanno aggiunte le spese condominiali e quelle per l'eventuale posteggio. In pratica - aggiungiamo noi - si superano facilmente i duemila franchi. Un alloggio ristrutturato di pari metratura (tralasciamo i dati di quelli vecchi) costava indicativamente 1.656 franchi. Meno rispetto al 2017, quando i canoni erano di 1.812 (nuovo) e 1.781 (ristrutturato). Prezzi più bassi (i più bassi in città) a Barbengo, dove nel 2019 un appartamento di 75 mq costava 1.312 franchi se nuovo e 1.187 se ristrutturato, due anni prima 1.375 e 1.218. La zona più cara è la parte del Centro vicina al lago: nel 2019 si pagavano 2.468 (nuovo) e 2.375 franchi (ristrutturato), due anni prima 2.562 e 2.343.



Dov'è il vostro nuovo appartamento?

© CDT/GABRIELE PUTZU

Giuliano Gasperi

Non serve una laurea in economia: se ci sono sempre più appartamenti vuoti, gli affitti dovrebbero diminuire. È quello che sta succedendo? La situazione, in generale, è sostenibile per una famiglia media? Domande che si accavallano mentre osserviamo le statistiche sullo sfitto nel Luganese, che continua a crescere.

Istituzioni scatenate

Le cifre dei primi sei mesi del 2020 confermano una tendenza in atto da tempo: basti pensare che il numero di abitazioni senza inquilini nel distretto sono passate dalle 608 del 2014 alle 2.517 della prima metà di quest'anno. La sola Lugano a giugno ha raggiunto i 1.275 campanelli senza nome.

«La crescita dello sfitto tocca tutta la Svizzera, ad eccezione delle zone 'calde' di Zurigo e Ginevra». Fatta questa premessa, il segretario della SVIT Ticino Alberto Montorfani, che rappresenta l'economia immobiliare, analizza i dati luganesi evidenziando due fattori. «Da un lato ci sono stati molti investimenti istituzionali nel mattone, agevolati da

Per gli immobiliari una certa quota di sfitto è benefica, a patto che l'ondata costruttiva si fermi

Per gli inquilini gli affitti e i premi delle casse malati pesano troppo sul budget delle famiglie

tassi d'interesse bassi. Anche se la redditività degli immobili è in calo, realizzare stabili di reddito offre sempre un'attrattiva teorica». Così, negli ultimi anni, casse pensioni, assicurazioni e altri enti hanno costruito o ristrutturato palazzi andando a incrementare l'offerta. Un esempio? Il complesso da 153 appartamenti progettato da Swisslife a Breganzona. Parallelamente, la domanda sembra in calo. Emblematico il sottotitolo di un nostro articolo recente: «Lugano nel 2019 non inverte la tendenza e perde 565 residenti - Crescono però le abitazioni: +469». Il dove

vadano le persone è un tema a sé. Sta di fatto che i progetti edilizi, una volta avviati, non possono essere fermati, anche ammesso che lo si voglia fare. Usando una metafora che suona sinistra, è come far cambiare rotta a un transatlantico. Montorfani però non vede tutto nero. «Lo sfitto è alto, è vero, ma siamo sempre stati abituati ad averlo vicino allo zero. Quello odierno non è per forza un dato catastrofico, se l'ondata costruttiva si ferma in tempo. Una certa quota di sfitto facilita il ricambio degli inquilini e permette di risanare gli immobili più datati».

Dati e sentimenti

Veniamo ai canoni. Parlando con chi cerca una nuova sistemazione, i sentimenti predominanti sembrano essere la rabbia e la rassegnazione di fronte a cifre ritenute troppo alte. Un'altra impressione è che gli affitti non cambino più di tanto di fronte alle turbolenze del mercato, dallo sfitto in aumento alla pandemia. La domanda è se queste sensazioni siano confermate dai dati. Per provare a rispondere ci siamo basati su tre ricerche. Una è il ProperTI Market Study pubblicato annualmente dal-

lo studio Brühlhart & Partners di Lugano, che analizza l'andamento dei canoni d'affitto per appartamenti, case unifamiliari, uffici e negozi e i prezzi di vendita delle abitazioni in Ticino, dividendo le città in quartieri. Sfolgiando i report degli ultimi quattro anni la tendenza è chiara: gli affitti calano in ogni quartiere, con poche eccezioni (in alto destra gli esempi di tre quartieri).

Su e poi giù

Il trend al ribasso emerge anche dalle statistiche di Homegate, che ha un proprio indice basato sugli annunci e focalizzato sull'andamento degli affitti, non sui valori assoluti. Lugano è passata dai 100,4 punti del febbraio 2016 (quando è stata inclusa nelle statistiche) ai 91,2 del mese scorso. La sensazione che le pigioni non calino, quindi, sembra solo una sensazione. Attenzione però: vediamo cosa è successo prima del 2016. L'indice relativo a tutto il Ticino è passato dai 98,8 punti del dicembre 2009 ai 108,4 dello stesso mese del 2014. I dati dell'Ufficio cantonale di statistica vanno nella stessa direzione: l'affitto medio in Ticino è passato dai 1.143 franchi del 2010 (senza le spe-

se) ai 1.180 del 2014. È quindi vero che le pigioni nell'ultimo quadriennio sono diminuite, ma in quello precedente erano salite. E non di poco.

Gli irriducibili

Ora comunque l'andamento è verso il basso. «Nelle zone periferiche - conferma Montorfani - si cerca di proporre un prezzo che stimoli le persone almeno a venire a vedere l'appartamento». Ma se alcuni locatori cercano di adattare la pigione al momento, altri hanno un approccio diverso: resistere, non abbassare i prezzi. A volte a costo di lasciar vuote le loro proprietà. «È vero, alcuni sperano che tenendo duro prima o poi riusciranno ad affittare. Purtroppo, temo che dovranno abituarsi alla nuova situazione». Ostinarsi a non abbassare l'affitto se l'alloggio è vuoto da tempo, tra l'altro, non sembra economicamente logico. «Dipende dal segnale che si vuole dare: se un proprietario affitta dieci appartamenti uguali e due sono vuoti, abbassando il canone di questi ultimi farebbe pensare ai suoi otto inquilini che il loro è troppo alto e tutti potrebbero chiedergli una riduzione». Ci sono però altre vie: ad

esempio uno sconto sull'affitto per i primi mesi. Alcuni lo fanno, ma è raro.

Contromosse

«Ormai bisogna lavorare per pagare l'affitto e i premi delle casse malati» lamenta il presidente dell'Associazione inquilini Adriano Venuti. «Il potere d'acquisto dei cittadini cala, gli stipendi sono i più bassi della Svizzera e tendono a scendere ancora. In qualche modo bisogna intervenire». Qui si apre un altro discorso: come reagire alle tendenze del mercato. Un tentativo lo sta facendo la Città, che promuove la costruzione di abitazioni a pigione moderata in via Lambertenghi. È il primo concorso in tal senso e ci sono voluti anni per avviarlo. I tempi della politica sono quelli che sono. «Ma se l'ente pubblico agisse attraverso fondi creati ad hoc o fondazioni, questo strumento potrebbe risultare più immediato e interessante». Venuti propone anche di fare una verifica, idealmente in modo sistematico, su tutte le pigioni in Ticino, per capire se sono giustificate. «Sarebbe un lavoro impegnativo, ma credo che molti canoni risulterebbero abusivi».

A SPASSO CON LOLA

IL RITRATTO DI QUESTO 2020

Erasmus Pelli

Settimana pesante in quel di Lugano. Non bastava l'arresto di un alto prelato per una vicenda che, con un po' di fantasia, richiama il più conosciuto romanzo di Umberto Eco. D'accordo, il contesto era molto diverso, là si trattava di un convento medievale e ci scappava il morto, ma da noi si potrebbe intitolare "il mistero del Borghetto", per dare più similitudine al romanzo di Eco. L'episodio alla Manor colpisce, invece, per la sua singolarità: eravamo abituati a vedere e leggere episodi di terrorismo in Paesi anche vicini, ma mai avremmo pensato a un gesto simile nel nostro piccolo orticello. Invece chi ha visto da vicino l'enorme schieramento di forze di polizia, in Piazza Dante, o peggio ha assistito a questo atto cruento, si è reso conto che anche da noi

possono accadere fatti di sangue che richiamano il terrorismo. Che poi l'autrice sia fuori di testa e magari abbia voluto emulare le gesta che troppo spesso i media mostrano, nulla toglie alla gravità dell'atto. Se infine aggiungiamo il catastrofico incendio del Mulino di Maroggia, dobbiamo convenire che questa settimana, in peggio, non è che il ritratto di un anno da dimenticare. Anche Lola non ci si raccapizza: non sta ferma un attimo, borbotta e non obbedisce. L'unica notizia positiva, in questa valle di lacrime, è la lotta fra le case farmaceutiche per la distribuzione del vaccino anti-COVID, dato per imminente. Ma come spiegano i numerosi esperti, la sua distribuzione non ci esimerà, anche in futuro, dal seguire le norme di controllo e di prudenza. Occorrerà convivere con mascherine e disinfettanti per mesi, co-

sicché il "liberi tutti" dovrà aspettare. Il segno lasciato dalla pandemia non scomparirà presto: ha cambiato le nostre abitudini, il modo di vivere e le relazioni. Dovremo farcene una ragione e armarci di pazienza perché, forse, non sarà più possibile vivere come prima. L'ottimismo fa bene, ma la realtà, spesso, è molto dura.

