

# Svizzera non è minacciata da una crisi immobiliare

Il lancio del nuovo fondo immobiliare Residentia è un'occasione per riflettere sullo stato del mercato edilizio in Svizzera. Solo qualche caso di ipervalutazione.

di CORRADO BIANCHI PORRO

È stato presentato ieri a Lugano, dopo analoghe iniziative a Bellinzona e Locarno, il nuovo fondo immobiliare che investirà nella Svizzera Italiana, promosso da BancaStato e Studio Pagani, di cui è banca depositaria la Cornèr Banca. Le motivazioni del lancio, ha commentato Claudio Genasci, responsabile area Mercati e Private Banking dell'istituto cantonale, sono motivate dalla sicurezza, scarsa volatilità e bassa correlazione coi mercati finanziari. D'altra parte, se si vuole investire in immobili, si può fare un acquisto diretto, interessante per la prima casa, o acquisire azioni di società immobiliari in borsa, costituire una fondazione per gestire un patrimonio come gli istituzionali. Ma acquisire quote di fondi d'investimento immobiliari, rappresenta un'alternativa vantaggiosa perché consente di investire nel ramo anche con piccole cifre, a partire da mille franchi. Inoltre, l'investimento è aperto anche ai cittadini stranieri che non sono assoggettati all'euroritenuta, come messo in risalto da Matteo Pagani, co-promotore. Particolarmente attuale è l'analisi del momento immobiliare nelle riflessioni di Donato Scognamiglio, direttore del Cifi di Zurigo che elabora per BancaStato gli indici dei valori per case unifamiliari e per appartamenti in Ticino.

## Una crisi poco fa

Veniamo da una crisi finanziaria, ha detto Claudio Scognamiglio, mentre sta iniziando una crisi reale, vista la mancanza di liquidità che attanaglia alcune aziende costrette a licenziare. D'altra parte, la crisi fa parte della vita. Ogni 5 anni in media c'è una crisi. Dunque il mercato ne sarà toccato, ma non come negli USA. Forse solo nella Svizzera romanda c'è infatti una supervalutazione immobiliare. Il denaro infatti parla francese nel lago di Ginevra, ha detto Scognamiglio. Negli ultimi 10 anni si è registrato là un aumento medio del 10% l'anno e non è una cosa sostenibile. Sono cose fuori da una logica economica. Se in un Cantone di aumentano le tasse, ha ag-



Claudio Genasci, Donato Scognamiglio e Matteo Pagani ieri al De la Paix.

giunto, scendono i prezzi. Se si costruisce un tunnel e c'è più accessibilità, i prezzi crescono. In Svizzera negli ultimi anni valori sono cresciuti a motivo dell'aumento della popolazione da 6,7 a 7,7 milioni. Il motivo è il

flusso migratorio. Gli stranieri hanno approfittato della libera circolazione, specie i tedeschi che acquistano le ville e gli italiani, più fedeli agli appartamenti. Il prezzo medio per case unifamiliari è di 700 mila franchi, men-

tre un 10% arrivava a 1,6 milioni. Con la crisi, si è scesi a 1,4: ci sono meno trapassi in questo segmento. Nei prezzi medi non c'è invece un rovescio immobiliare anche se con la crisi, lo sviluppo è oggi molto più modesto. Solo Ginevra ha avuto un boom come Miami e ora corregge, ha aggiunto Scognamiglio. Molte opportunità poi vi sono nei centri più piccoli. Il rischio è caso mai nel commerciale. I prezzi in Ticino poi sono infine molto meno cari rispetto alla media, si acquista una superficie doppia rispetto a Zurigo. Il livello di affitto è più elevato a Soletta. Né va dimenticato che il reddito lordo in Svizzera è intorno al 6%. Ciò significa un rendimento netto del 4,2%. Se le Casse pensioni avessero investito tutto in edifici, non avrebbero problemi a realizzare il minimo richiesto dalla legge. Insomma, la Svizzera, a parte qualche eccezione, non è toccata dalla crisi immobiliare e Lugano è fra le città censite al primo rango come performance, mentre Bellinzona è al 50°, ma solo perché ha meno potenziale. Come rendimento, infatti è al 5,3% rispetto al 5,4% di Lugano.