

## BPS (SUISSE) LA SITUAZIONE ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE E L'ANDAMENTO CORRENTE E A MEDIO TERMINE DEI FINANZIAMENTI IPOTECARI



**A CURA DI MAURO PEDRAZZETTI**

VICE PRESIDENTE DIREZIONE GENERALE  
RESPONSABILE DIVISIONE CREDITI E FINANZA  
BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE)

mestiche che ha motivato molte persone ad acquistare la prima residenza primaria.

Parimenti, molti sono andati alla ricerca di oggetti residenziali più discosti, magari in collina o in montagna, adatti alla vacanza anche durante la pandemia e in previsione di un cambiamento paradigmatico del fare vacanza in futuro. In tal modo anche il mercato delle residenze secondarie ha tenuto molto bene, anzi, in varie regioni della Svizzera più a vocazione turistica, si è addirittura oltremodo sviluppato. Anche le ristrutturazioni di immobili esistenti non hanno apparentemente subito stalli, restando sempre attiva anche la richiesta di finanziamenti per questo particolare ambito.

Tra gli effetti negativi è d'obbligo citare i vari fermi, totali e parziali, di tante attività economiche decretati dalle Autorità, quali misure atte al contenimento dei danni causati dalla pandemia di coronavirus, che ha segnato pesantemente il 2020 e che è tuttora ben lungi dall'apparire risolta.

Ciò sta chiaramente a significare - è ormai un assunto - che anche il 2021 non sarà scevro da questi condizionamenti e limitazioni importanti, che continueranno a penalizzare specialmente alcuni rami operativi.

Questi blocchi di attività hanno causato parecchi problemi di natura economica a chi era/è attivo in questi settori, andando a compromettere la forza finanziaria e la solvibilità di numerosi attori. In questo ambito, quelli che avevano un finanziamento in essere, anche di natura ipotecaria, hanno incontrato parecchie difficoltà a sostenerlo, arrivando a chiedere alla propria banca stralci o dilazioni di ammortamenti, riordini o ristrutturazioni dei debiti ipotecari.

Alternativamente, nella peggiore delle ipotesi, taluni non sono più riusciti a sostenere il debito e si sono dovuti dichiarare insolventi.

Al di là delle specifiche situazioni concretizzatesi anche sul nostro territorio nazionale in seguito alla crisi pandemica,

**L**e considerazioni sul tema in questione non possono trascurare i condizionamenti della pandemia di coronavirus che hanno provocato impatti sia sulle condizioni di mercato delle attività immobiliari in Svizzera, nelle varie regioni geografiche in modo peculiare in base alla destinazione degli immobili, sia su tutti gli attori coinvolti.

Naturalmente la pandemia ha influito marcatamente su parecchi altri campi e settori d'attività con modalità anche molto diverse tra loro, ma non è tema di queste riflessioni accennare agli innumerevoli danni provocati da questo disastroso evento. Tuttavia, per quanto riguarda il settore immobiliare elvetico, la diffusione del coronavirus non ha avuto solo effetti negativi.

Tra quelli che si possono definire positivi, naturalmente sempre da un punto di vista economico e di mercato, possiamo annoverare la resilienza della domanda di immobili, che è stata molto ben sostenuta dalla tendenza dei proprietari di unità abitative di cercare oggetti di superfici più ampie, in grado di rendere apparentemente meglio

vivibile, gestibile e accettabile il confinamento che ha costretto la popolazione nel 2020 a restare molto più a lungo tra le mura domestiche.

Una tendenza che sta apparentemente proseguendo anche nell'anno in corso e che potrà continuare nel tempo, poiché la convinzione dei più è che lo stile di vita cui eravamo abituati prima dell'evento pandemico, è ormai cambiato e forse non tornerà più.

Chi ha/aveva un appartamento è stato indotto a cercare una casa con spazi privati esterni (giardini, ricerca del verde).

Chi ha/aveva già una casa si è deciso a cercarne una più ampia, con volumi e superfici maggiori per aumentare gli spazi vivibili nel quotidiano.

Molti locatari, approfittando ancor più delle condizioni decisamente favorevoli per l'accesso al mutuo bancario di natura ipotecaria, si sono decisi a fare il passo, per alcuni fondamentale, dell'investimento immobiliare, andando ad acquistare un oggetto residenziale.

In sé, è stato probabilmente lo stimolo della ricerca della sicurezza tra le mura do-



Salvo determinate, peraltro poche, regioni geografiche a particolari connotazioni turistiche, addirittura a carattere esclusivo, questa attività era peraltro già notoriamente in sofferenza.

È indubbio che la crisi pandemica abbia contribuito ad affossare definitivamente questo comparto economico.

L'aspettativa per un miglioramento è grande, ma sino a quando la diffusione del coronavirus non potrà essere limitata o, meglio, fermata, la situazione resterà decisamente compromessa.

### ANDAMENTO DEI TASSI D'INTERESSE E ASPETTI PREVISIONALI

Sul fronte dei finanziamenti ipotecari il livello dei tassi debitori rappresenta certamente uno dei fattori determinanti per il loro andamento.

Questi tassi (indicativamente dal 2015, con l'introduzione dei saggi negativi sul franco svizzero a carico delle banche da parte della Banca Nazionale Svizzera, ma specialmente negli ultimi due anni) hanno raggiunto livelli molto bassi. Pertanto, l'approccio al finanziamento ipotecario da parte dei privati gode attualmente di condizioni decisamente molto favorevoli, anche grazie a questo scenario.

Nonostante i tentativi attuati dalle nostre Autorità di sorveglianza e regolatorie per ridurre l'attività creditizia delle banche tramite l'introduzione di regole di accesso al finanziamento più restrittive e l'inasprimento di regole vigenti (v. Direttive concernenti i requisiti minimi per i finanziamenti ipotecari emanate dall'Associazione Svizzera dei Banchieri, con l'ultima versione valida dal gennaio 2020), l'attività creditizio-ipotecaria conosce tuttora un importante e vivace dinamismo e il suo sviluppo appare continuo, anche se il ritmo ha conosciuto negli ultimi anni qualche fase alterna. Se da una parte, quindi, gli effetti della pandemia dovrebbero ulteriormente mantenere un impulso favorevole alle operazioni immobiliari nel nostro Paese, dall'altra l'andamento dei tassi per i prestiti ipotecari potrebbe in ogni caso condizionare in modo molto più marcato questa attività.

Il livello dei tassi bassi, che ha toccato i valori minimi ancora nel 2020, anche se dovesse salire leggermente rispetto a quello attuale, dovrebbe continuare a favorire l'operatività dei crediti ipotecari grazie a un'attività di compravendite immobiliari

come brevemente sin qui accennato, riguardo all'andamento dei finanziamenti ipotecari, i fattori positivi sembrano apparentemente tuttora in chiaro vantaggio rispetto a quelli negativi.

La domanda di immobili, specialmente - se non esclusivamente - di quelli ad uso residenziale, continua a mantenersi su livelli importanti su tutto il territorio.

Un discorso totalmente diverso va destinato al mercato degli immobili ad uso commerciale, in cui gli uffici denotano ormai da qualche anno un costante calo della domanda, complice soprattutto l'eccesso di costruito anche nel recente passato, dovuto probabilmente a valutazioni strategiche errate: fattori che hanno causato una netta eccedenza di offerta rispetto alla domanda.

La pandemia in questo ambito, apparentemente al contrario del mercato immobiliare a destinazione residenziale, ha sicuramente contribuito a dare la mazzata finale, con la necessità di ridurre, se non addirittura azzerare, l'occupazione degli uffici a vantaggio del telelavoro: attività che è stata introdotta praticamente a tappeto da un gran numero di aziende di medie e grandi dimensioni.

Le superfici commerciali destinate alla vendita al dettaglio ricoprono ormai un significato degno di questo termine unicamente per le aziende di dimensioni importanti, destinate alla grande distribuzione.

Il settore immobiliare ad utilizzo gastro-alberghiero è senza ombra di dubbio quello che più soffre in ambito economico e congiunturale.

molto dinamica e in numero e volumi ancora importanti. Per contro una chiara inversione di tendenza dei tassi direttori sul franco svizzero, tramite un loro rialzo significativo, costituirebbe un evidente segnale minaccioso e conseguentemente inibitorio per la futura dinamica dell'attività creditizia legata all'ambito immobiliare.

Le cause che potrebbero avere quale effetto un graduale o addirittura repentino rialzo dei tassi dovrebbero essere connesse - salvo possibili andamenti speculativi provocati da importanti player attivi sui mercati dei capitali, in grado di muovere volumi monetari molto importanti, non prevedibili né auspicabili - a movimenti congiunturali positivi o, quanto meno, a potenziali previsioni di un recupero congiunturale a livello internazionale, che verrebbe giudicato senza dubbio positivamente e che potrebbe dare adito a spinte inflazionistiche sulle principali monete internazionali.

Il franco svizzero, in casi analoghi, come già vissuto in passato, anche di fronte a un'economia ancora di incerta direzione nel nostro Paese, potrebbe in ogni caso subire l'influenza di questi flussi prettamente monetari e potrebbe pertanto anche anticipare un'eventuale ripresa reale dell'inflazione. Va detto a onore del vero che, stante le previsioni anche recenti dei più quotati analisti congiunturali e di settore, una chiara ripresa economica - non da ultimo complice anche la già più volte citata situazione pandemica - è lungi dall'essere visibile all'orizzonte, specialmente nel contesto europeo, con il quale la Svizzera è particolarmente interconnessa su più fronti e ne resta pertanto influenzata. I tassi sulla nostra moneta nazionale, quindi, applicati alle operazioni d'impiego, come d'altra parte quelli delle principali monete internazionali, EUR in testa, dovrebbero restare a livelli presumibilmente bassi o contenuti, con possibilità di aumenti relativi concreti, ma in valore assoluto ancora modesti, per un periodo di tempo relativamente prolungato.

Un ulteriore esempio reale, a suffragio di queste previsioni sommarie, andrebbe ricercato nell'attuale comportamento delle Banche Centrali dei Paesi della cosiddetta area capitalistica, le quali proseguono con una strategia operativa atta a stimolare la ripresa congiunturale, andando ad iniettare nel mercato dei capitali volumi enormi di moneta e mantenendo artificialmente molto bassi i relativi tassi d'interesse.

## STRATEGIA DI BPS (SUISSE) E OFFERTA PRODOTTI

Uno dei pilastri della nostra attività bancaria poggia notoriamente sull'offerta di prodotti creditizi nell'ambito immobiliare, in particolare per il finanziamento a privati, a professionisti del ramo e a imprenditori. In tal modo la Banca Popolare di Sondrio (SUISSE) si propone sul territorio elvetico e nel principato di Monaco per la concessione di crediti ipotecari con particolare focus sugli immobili ad uso residenziale.

I nostri prodotti creditizi, in questo ambito, partono dagli strumenti classici riconducibili, ad esempio, all'acquisto da parte dei privati della propria residenza primaria o secondaria, tramite la concessione di mutui ipotecari, per spaziare sino al finanziamento della costruzione di nuove residenze primarie o secondarie o alla loro ristrutturazione. Il nostro Istituto segue inoltre le richieste dei professionisti immobiliari che intendono effettuare promozioni per la costruzione di immobili plurifamiliari destinati alla vendita o alla locazione, riuscendo in tal modo a monitorare l'andamento del mercato immobiliare indigeno, in particolar modo nel territorio di presidio tramite la nostra rete di succursali, di filiali e di uffici di rappresentanza.

Nel contesto, una nostra peculiarità, concretamente molto apprezzata dalla clientela, è la capacità di confezionare l'offerta di uno o più prodotti creditizi realizzati su misura per la particolare necessità del richiedente; prodotti di credito, specificatamente strutturati, che tengono anche conto, in modo mirato e in ultima analisi, degli oggetti proposti quali garanzie sottostanti al finanziamento, raggiungendo l'obiettivo di finanziamento a piena soddisfazione del richiedente.

In questo particolare comparto creditizio promoviamo ormai da tempo le costruzioni che utilizzano prodotti e tecniche di edificazione di nuova generazione, che permettono l'impiego di materiali ecologicamente sostenibili - vale a dire a scarso o pressoché nullo impatto ambientale - e che assicurano risparmi a livello energetico durante il loro utilizzo e la loro vita.

Un altro ambito operativo, meno rilevante, in termini di volumi e di frequenza per la nostra offerta creditizia, rispetto a quello residenziale, è riservato agli impieghi sugli oggetti immobiliari a destinazione commerciale, industriale e artigianale.

In questo contesto la nostra attività rientra spesso nell'ambito di un'offerta

globale a clientela privata che necessita di finanziamenti anche nella propria sfera imprenditoriale.

La filosofia strategica del nostro Istituto si riassume in sintesi nella promozione dell'attività creditizia ipotecaria, prevalentemente di stampo residenziale, ormai su quasi tutto il territorio nazionale.

Accanto infatti a importanti e capillari presenze sul territorio, come ad esempio nel Canton Ticino (dove è peraltro posizionata la nostra Direzione esecutiva e operativa, con gli uffici centrali a Lugano a supporto dell'intera rete elvetica e del Principato di Monaco) e pure nell'Alta Engadina, per un contesto storico e di affinità culturale con la nostra Capogruppo a Sondrio, siamo ben distribuiti nella parte germanofona della Svizzera, ma anche ormai ben piazzati nelle regioni romande.

Da oltre un quinquennio, infatti, la nostra rete si è estesa anche nella Svizzera di lingua francese, iniziando dal Canton Neuchâtel, per espanderci poi, pochi anni dopo, nel Canton Vallese con una succursale a Martigny e un ufficio di rappresentanza a Verbier, sulla stregua del successo pressoché immediato e della crescita veloce di Neuchâtel.

Anche per il Vallese il riscontro operativo è risultato subito positivo. Ciò ci ha convinti a proseguire nello sviluppo della regione romanda e prima della fine del 2020 abbiamo aperto una succursale a Vevey, includendo in tal modo anche la regione settentrionale del Lago Lemano sino a buona parte del Canton Vaud.

I dati sin qui registrati e l'attività sviluppata, in continua crescita, come già segnalato, in queste nuove regioni, sembrano chiaramente indicare come il modello di business offerto sia vincente e ben accolto dal nostro target di clientela.

Modello che, anche se nei pilastri di base è restato pressoché immutato negli anni, è stato un successo per lo sviluppo della nostra attività in tutte le regioni del contesto territoriale nazionale che sinora abbiamo voluto presidiare. Medesimo apprezzamento è stato sin qui riscontrato anche nel principato di Monaco, dove deteniamo da anni una succursale totalmente operativa, analogamente a quelle della rete elvetica, perfettamente radicata nel territorio di competenza.

Su questi presupposti l'intenzione di BPS (SUISSE) è di continuare a sviluppare il suo business peculiare nel territorio di presidio, ma con regolare ampliamento geografico della sua presenza a livello nazionale. 