



## Inizio 2021 condizionato dall'emergenza socio-sanitaria

Le ripercussioni della pandemia sono a tutti ben note, anche il mercato immobiliare non ne è stato risparmiato. Desideriamo in primis soffermarci sugli effetti positivi, da un punto di vista economico e di mercato, quali la resilienza della domanda di immobili, che è stata molto sostenuta, e la tendenza dei proprietari di unità abitative di cercare oggetti con superfici sempre più ampie.

### RESIDENZE PRIMARIE

La domanda continuerà a mantenersi su livelli importanti.

Il bisogno di protezione e sicurezza tra le mura domestiche, scatenato dal COVID-19 che ha costretto la popolazione a restare semi confinata in casa per lungo tempo, ha spinto molte persone all'acquisto di una nuova abitazione. Una tendenza che sta proseguendo anche nel 2021 e che potrà continuare in futuro.

La convinzione di molti è che lo stile di vita cui eravamo abituati è ormai mutato, lo spazio abitativo diventa sempre più incentrato alla vivibilità e al comfort. Si riscontra infatti una richiesta di case con spazi privati esterni, quali giardini, per evadere e rilassarsi nel verde e abitazioni con volumi e superfici maggiori per una migliore qualità di vita.

Molti locatari – approfittando delle condizioni decisamente favorevoli per l'accesso al mutuo bancario di natura ipotecaria – si sono decisi a fare il grande passo e hanno optato per un investimento immobiliare con l'acquisto di un oggetto residenziale.

Anche le ristrutturazioni di immobili esistenti non hanno subito stalli, mantenendo sempre attiva la richiesta di finanziamenti per rinnovamenti.

In conclusione, la domanda di immobili, specialmente o quasi esclusivamente ad uso residenziale, continuerà a mantenersi su livelli importanti sull'intero territorio.

### Calcolatore ipotecario

L'aumento della domanda di ipoteche tra i privati richiede un'attenta valutazione della situazione finanziaria dei richiedenti. Per capire la fattibilità e ricevere un'offerta di massima indicativa, BPS (SUISSE) mette a disposizione, sul suo sito, un calcolatore ipotecario. In pochi e semplici passaggi si ottiene un quadro della situazione personale e se sussistano i presupposti di solvibilità necessari all'acquisto di un'abitazione primaria.

[Al calcolatore di ipoteca BPS \(SUISSE\) >>](#)

### RESIDENZE SECONDARIE

Aumento della richiesta di residenze in zone collinari e di montagna.

Il mercato delle residenze secondarie ha tenuto molto bene, si è addirittura oltremodo sviluppato nelle regioni della Svizzera a forte vocazione turistica.

Si è riscontrato un aumento della domanda di oggetti residenziali più discosti, in collina o in montagna, adatti alla vacanza.

In questo periodo di restrizioni negli spostamenti e, in previsione di un cambiamento paradigmatico della gestione del proprio tempo libero e del viaggiare, si è riscoperto il piacere di "vivere" la Svizzera, apprezzandone la sua bellezza e varietà paesaggistica.

## IMMOBILI COMMERCIALI

Mercato compromesso fino al persistere della situazione pandemica.

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 del 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 il colpo finale con la necessità di ridurre, se non addirittura azzerare, l'occupazione degli uffici a vantaggio del telelavoro. L'homeworking è stato forzatamente introdotto, praticamente a tappeto, da un gran numero di aziende di medie e grandi dimensioni. Rimane solo da capire se questa contrazione della mobilità lavorativa proseguirà una volta debellato il COVID-19.

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

Il settore immobiliare ad utilizzo gastro-alberghiero è, senza ombra di dubbio, quello che più soffre in ambito economico e congiunturale. Ad eccezione di poche regioni geografiche a particolare connotazione turistica, 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 di miglioramento è grande, ma sino a quando la diffusione del coronavirus non potrà essere limitata o, meglio, arrestata, la situazione del mercato immobiliare ad uso commerciale resterà decisamente compromessa.

2

## SOLVIBILITA'

Forza finanziaria indebolita dalle numerose restrizioni.

Le considerazioni fin qui esposte non possono trascurare i condizionamenti della pandemia in Svizzera che hanno provocato impatti sia sul mercato delle attività immobiliari, nelle varie regioni geografiche in modo peculiare in base alla destinazione degli immobili, sia su tutti gli attori coinvolti.

Certamente l'evento pandemico ha influito marcatamente su numerosi altri campi e settori d'attività con modalità anche molto diverse tra loro, tuttavia, per quanto riguarda il settore immobiliare elvetico, la diffusione del coronavirus ha avuto anche pesanti ripercussioni.

Tra gli effetti negativi è d'obbligo citare i vari fermi, totali e parziali, di numerose attività economiche decretati dalle Autorità, quali misure atte al contenimento dei danni causati dalla pandemia. Questi provvedimenti hanno segnato fortemente il 2020 e tuttora sono ben lungi dall'apparire risolti. Tutto 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 alcuni rami operativi.

Questi blocchi di attività hanno causato diversi 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, coloro 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. 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, riguardo all'andamento dei finanziamenti ipotecari, i fattori positivi sembrano apparentemente tuttora in chiaro vantaggio rispetto a quelli negativi.

## TASSI DI INTERESSE E PREVISIONI

L'andamento dei tassi condiziona il mercato immobiliare.

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

Questi tassi hanno raggiunto livelli molto bassi negli ultimi due anni, ma il trend è iniziato nel 2015 con l'introduzione, da parte della Banca Nazionale Svizzera, di tassi negativi sul franco svizzero a carico delle banche.

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 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, 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 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, andrebbe ricercato nell'attuale atteggiamento 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.

**Mauro Pedrazzetti**

Vice Presidente Direzione Generale  
Responsabile Divisione Crediti e Finanza

**Editore****Banca Popolare di Sondrio (SUISSE) SA**

Direzione Generale  
Via G. Luvini 2a  
CH-6900 Lugano  
Tel. +4158 855 30 00  
Fax +4158 855 30 15

Call Center 00800 800 767 76  
[contact@bps-suisse.ch](mailto:contact@bps-suisse.ch)  
[www.bps-suisse.ch](http://www.bps-suisse.ch)

Publicato: 11.05.2021