

Case sfitte e pochi proprietari

Secondo Credit Suisse, nel 2019 si continuerà a edificare troppo e a comprare troppo poco

@LaRegione

Berna – Nel 2019 si continuerà a costruire troppo, con un conseguente aumento degli edifici sfitti – sia pure meno marcato di quello registrato l’anno scorso – e dunque un leggero calo dei canoni di locazione. È la previsione annuale elaborata dal Credit Suisse (Cs), che indica nei bassi tassi d’interesse la principale ragione per questo eccesso di offerta. Sul lato della domanda, a sua volta, una crescita economica in frenata non potrà creare le giuste condizioni per assorbire tale eccesso. Intanto, per alcuni anni ancora, il costo relativamente basso delle ipoteche renderà l’acquisto di una casa più conveniente dell’affitto. Sulla base dei costi complessivi un appartamento di proprietà costa, in media, il 18% in meno di un analogo appartamento in affitto. Ma la domanda di case di proprietà è frenata dalle difficoltà di finanziamento dovute alla regolamentazione. La produzione di proprietà abitative è peraltro sempre in calo poiché i progettisti si concentrano sulla costruzione di alloggi in affitto, ancora preferiti dagli investitori. Così nel 2019 i prezzi saliranno ancora e la quota di proprietà, pari a circa il 39%, “potrebbe ridursi per la prima volta da parecchio tempo”.

Tornando agli alloggi in affitto, a tamponare parzialmente l’eccesso di offerta sarà un aumento del 10% del saldo migratorio, guidato da una crescita economica timida ma presente. Tuttavia, nelle zone meno desiderabili si assisterà a un’ulteriore saturazione. Cs rileva infatti che l’attività edilizia – che non rallenterà – non investe a sufficienza nei grandi centri. “La penuria di appartamenti nei grandi centri è quindi fatta in casa”, mentre le troppe costruzioni al di fuori dei grandi centri faranno aumentare quest’anno per la decima volta consecutiva i tassi di sfritto sul mercato degli appartamenti. Cs prevede dunque che il livello degli affitti diminuirà dell’1-2 per cento.

La qualità della posizione, la raggiungibilità di una località e la distanza rispetto ai centri risulteranno strategici nella lotta per attirare i locatari. Il rapporto pone pure l’accento su un altro fattore spesso sottovalutato: la planimetria. Incidendo su variabili quali la luminosità e la fruibilità dei volumi, una corretta disposizione abitativa costituisce infatti un fattore decisivo per la scelta di un’abitazione. Tanto più che oggi, grazie ad algoritmi

appositi, si può “determinare quantitativamente, quindi oggettivamente” l’efficacia di tali variabili.

Per quanto riguarda gli uffici, gli specialisti della banca stanno osservando un’evoluzione della domanda verso spazi flessibili, in un contesto comunque stimolato positivamente dalla crescita.