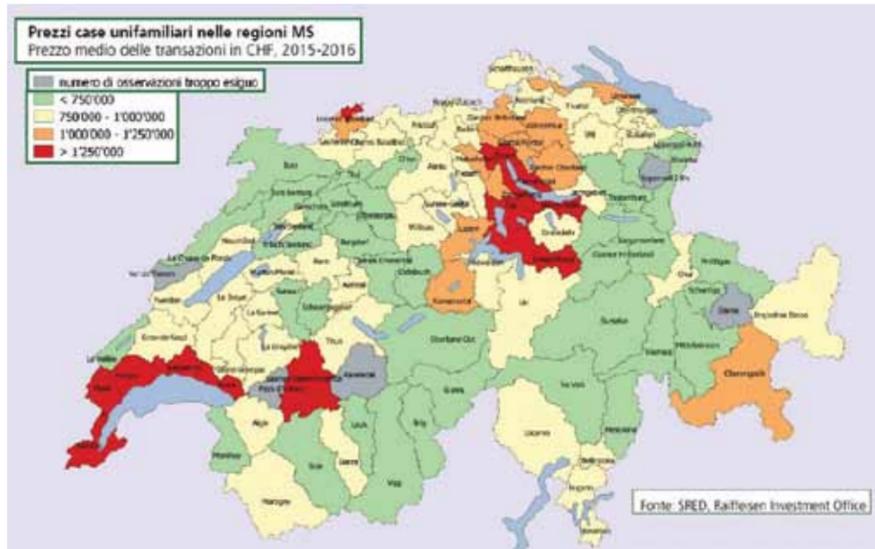


RAIFFEISEN Studio sull'evoluzione del mercato immobiliare svizzero È realistica la sostenibilità al 5% per la proprietà?

Le banche si attengono rigorosamente ad una sostenibilità del 5%. Ma col costo del denaro sotto zero, non è troppo? Così le famiglie giovani non riescono ad avere accesso all'acquisto.

di CORRADO BIANCHI PORRO

Con l'ulteriore calo dei tassi ipotecari nel terzo trimestre, anche gli oneri finanziari legati all'acquisto di un immobile hanno raggiunto un nuovo minimo storico. Ciò rende l'acquisto sempre allettante, ma a condizione che siano soddisfatti i criteri normativi e questo è sempre più difficile, secondo lo studio che le Raiffeisen hanno presentato ieri. Infatti, per essere qualificati per un'ipoteca, occorre il capitale proprio del 10% e soddisfare il criterio di sostenibilità con un tasso teorico che di regola è pari al 5% e un ammortamento lineare dell'ipoteca di secondo rango in 15 anni. In più si calcolano costi di manutenzione dell'1% all'anno. Il tutto per una soglia di sostenibilità del 33% del reddito lordo. Ma, secondo il capo economista di Raiffeisen, Martin Neff, il tasso del 5% è oggi del tutto fuori luogo. Perciò il numero di potenziali acquirenti è diminuito negli ultimi anni. Soprattutto è impraticabile per le famiglie giovani. Se la sostenibilità indicativa venisse ridotta al 3%, molte più famiglie potrebbero ancor oggi acquistare una proprietà di abitazione e beneficiare del basso livello dei tassi. Facciamo l'esempio di una giovane famiglia, con un reddito lordo di 125mila franchi lordi, che vuole finanziare l'acquisto di una casa di abitazione. Ebbene, il prezzo medio delle case unifamiliari in Svizzera è di 950mila franchi: l'onere teorico risulta pari al 45%. Per raggiungere la soglia di sostenibilità il prezzo dovrebbe essere di 713mila franchi, il 25% in meno. Che si fa allora? Si scende a compromessi. Si va in zone periferiche (e il prezzo scende di un quarto), si sconta la qualità, l'età del manufatto, la dimensione diventa più piccola e si fanno sconti sulle condizioni medie dell'immobile. Se invece del 5% si adottasse un tasso d'interesse teorico del 3%, la famiglia soddisferebbe i criteri di sostenibilità, afferma Martin Neff. Fermo restando che sia in grado di restituire progressivamente il debi-



to. Poiché numerosi istituti finanziari applicano molto coerentemente il principio del valore minimo, non tutti i prezzi di mercato risultano più finanziabili. E la sostenibilità indicativa di (almeno) il 5% tronca infine il sogno delle quattro mura di proprietà. Per Raiffeisen pesa il maggiore effetto leva. La rigorosa fissazione del tasso d'interesse indicativo al 5%

non è più attuale. Non è un caso che i permessi di costruzione relativi a case unifamiliari sia sceso di circa il 30% negli ultimi 5 anni, nonostante il boom edilizio. Per venire allo studio sui prezzi, nel terzo trimestre 2016, i prezzi degli immobili a uso abitativo in Svizzera sono aumentati. Rispetto al dinamismo del trimestre precedente, tuttavia, il rialzo dei prezzi ha

registrato un sensibile rallentamento. Le case unifamiliari hanno fatto segnare un incremento dello 0,7% rispetto al 2° trimestre, mentre i prezzi degli appartamenti in proprietà sono leggermente diminuiti dopo il rialzo del trimestre precedente. Per cui, rispetto all'anno passato, i prezzi degli appartamenti in proprietà per piani sono comunque aumentati del 4,5%.

Solo pochissime economie sono in grado di acquistare una proprietà abitativa. Così il principio costituzionale di una ampia diffusione della proprietà di abitazione non è più applicabile. La Confederazione viene meno al suo mandato?

SONDAGGIO UNI/ZURIGO-POSTA Ma molti rinunciano se risulta complicato

La metà della popolazione fa un acquisto online al mese

La metà degli svizzeri compra almeno una volta al mese qualcosa in Internet. I clienti apprezzano la flessibilità in termini di orari e la facilità con cui si possono paragonare i prodotti. Ma se il processo di pagamento è troppo complicato rinunciano all'acquisto. Il 77% delle oltre 10.000 persone interrogate nell'ambito del secondo barometro dell'e-commerce pubblicato dalla Scuola universitaria di gestione di Zurigo (HWZ) e dalla Posta ha dichiarato di aver già interrotto un acquisto perché il metodo di pagamento preferito non era disponibile. La quota di chi ha desistito si attesta perfino all'82% tra i giovani di meno di 25 anni. Quali altri motivi per l'abbandono sono stati citati la mancanza di opzioni di consegna (81%) e costi occulti (78%). L'85% ha



definito la fattura la propria modalità di pagamento preferita, seguita dalla carta di credito (80%) e dalla postcard (42%). Sempre secondo il sondaggio, il 91% attribuisce particolare importanza alla semplicità

del pagamento (91%) e alla certificazione dello shop online (82%). Solo il 20% degli intervistati utilizza lo smartphone spesso o sempre per fare acquisti online. Un quarto se ne serve occasionalmente.

I commercianti più apprezzati negli acquisti online sono Amazon - nella Svizzera italiana - e ricardo.ch. Negli ultimi 12 mesi 4,7 milioni di svizzeri hanno speso 11,2 miliardi di franchi online.

economando

di REMIGIO RATTI

SERVIZIO PUBBLICO E TERRITORIALITÀ



Il bene pubblico - scrivevamo nel nostro economando del 5 ottobre scorso - è un concetto normativo mutevole nel tempo perché cambiano la società, la tecnologia e i desideri di una domanda sempre più differenziata e individualizzata. Il gruppo di studio e d'informazione "Coscienza svizzera" in un tritico di tavole rotonde (5.9; 24.10; 7.11, i cui

video sono ripresi in www.coscienza Svizzera.ch) ne sta inquadrando i termini di un processo che per diversi relatori è un vero e proprio sgretolamento del servizio pubblico. Quello per intenderci che presuppone una solidarietà condivisa, desumibile dalla nostra Costituzione federale, nel soddisfare bisogni considerati collettivi - beni meritori come li chiama la teoria economica - accessibili a tutti e su tutto il territorio. Prendiamo la funzione territoriale: in passato le PTT (poste, telegrafo e telefoni) e le ferrovie ne garantivano la copertura tramite sussidi incrociati, invero poco trasparenti, che permettevano di finanziare con i benefici di alcune prestazioni forti le numerose

prestazioni deficitarie. È dimostrato che i profitti nel traffico ferroviario delle merci in transito hanno coperto fino all'inizio degli anni '70 del secolo scorso le perdite in tutti gli altri settori e permesso alla Svizzera di mantenere una rete ferroviaria densissima, quando altrove in Italia o in Francia si smantellava. Più facile perché sotto gli occhi di tutti erano le funzioni del servizio postale, con il loro volto sociale.

Progressivamente dagli anni '90 le cosiddette regie federali sono diventate aziende a tutti gli effetti demandando in nome dell'efficienza economica, della trasparenza dei costi ad altre istanze e, possibilmente, allo strumento del mercato, gli obiettivi di copertura e coesione territoriale. La svolta di natura economica e politica, spinta anche da una travolgente evoluzione tecnologica, ha trasformato il "servizio universale" in un "centro costo" mentre ha permesso al mercato di offrire servizi che prima non poteva offrire - vedi l'accesso alla produzione e alla distribuzione radiotelevisiva - nonché favorito una visione individuale dello spazio pubblico. Così il servizio pubblico da bene

comune sta semplicemente diventando un complemento alle mancanze del mercato. È ancora oggettivamente difficile dopo una quindicina d'anni tracciare un bilancio. Dopo la fase euforica delle liberalizzazioni degli anni Novanta e una sorprendentemente rapida implementazione, oggi si evidenziano lacune e mutamenti strutturali che non possono lasciare indifferenti. In che misura gli strumenti pur pensati per favorire gli equilibri territoriali e sociali e la coesione nazionale sono stati e potranno ancora essere in futuro pertinenti ed efficaci? Gli strumenti sono stati quelli della perequazione finanziaria e della revisione dei compiti, dei mandati di prestazione e della nuova politica regionale, dell'innovazione e dell'accompagnamento delle misure di liberalizzazione, specie del mercato del lavoro. Non penso si possano fare dei ripensamenti a 180 gradi tuttavia una valutazione e una governance globale di questi processi è auspicabile e necessaria. Non da ultimo ritrovando ed educando al senso della cittadinanza, del bene comune, dello spazio pubblico e del capitale sociale.

azioni svizzere

Indice SMI e altre azioni svizzere

	ULTIMO	PREC	ULTIME 52 SETT		%
			MIN	MAX	
ABB N	21.02	20.78	15.94	22.52	17.0
Actelion N	140.7	143.5	121.7	179	0.7
Adecco N	59.85	57.65	45.01	71.05	-13.1
Alpiq Holding	87.5	86	60.55	110	-16.5
Baloise N	123.3	121.8	102.5	131.7	-3.3
Cassiopea N	27	27	25.85	35.95	-16.9
Cie. F. Rlichemont	66.6	66.85	53	81.7	-7.6
CS Group N	13.63	13	9.755	23.9	-37.1
Galenica N	1004	1022	956.5	1617	-36.2
Geberit N	407.5	410.4	314.7	434.1	19.7
Givaudan N	1753	1848	1707	2116	-3.8
Julius Bär I	42.7	41.6	35.81	50.5	-12.2
LafargeHolcim N	56.95	56.2	33.29	58.7	13.2
Lonza Group N	181.3	182.9	133.5	190.5	11.1
Nestle	68.9	70.45	68.5	80.05	-7.5
New Value	1.58	1.59	1.2	2.1	5.3
Novartis N	73.3	72.45	67	91	-15.5
Roche GS	237.2	236.2	219.1	281.4	-14.1
SGS N	1965	1989	1734	2317	2.8
Swatch Group I	295.6	299.6	246.2	385.2	-15.5
Swatch Group N	57.55	57.9	48.25	74	-15.3
Swiss Life N	277.1	266.8	209.4	278.7	2.1
Swiss Reinsur N	92.85	91.85	79	99.75	-5.3
Swisscom N	436.4	448.4	433.7	528.5	-13.2
Syngenta N	381.7	387.2	341.7	433.3	-2.7
Transocean N	10.28	9.92	8.045	8.52	-17.7
UBS Group N	15.26	14.04	11.58	20.14	-21.8
Zurich F.S. N	261.2	259.7	194.7	272.9	1.0

cambi interbancari

EUR/CHF (euro-franco)	1.0753	1.0744	0.0
EUR/USD (euro-dollaro)	1.0875	1.0947	-0.6
EUR/JPY (euro-yen)	116.01	115.25	0.6
EUR/GBP (euro-sterlina)	0.8687	0.8792	-1.1
CHF/EUR (franco-euro)	0.9303	0.9309	-0.0
USD/CHF (dollaro-franco)	0.9875	0.9812	0.6
GBP/CHF (sterlina-franco)	1.2359	1.2207	1.2
JPY/CHF (100yen-franco)	0.9256	0.9312	-0.6

oro e argento (oncia) 1 oncia = 31,1035 gr.

Oro	1255.8
Argento	18.37

SOURCE



business class

EFG

Finalizzato l'acquisto BSI Singapore

EFG International ha annunciato di aver finalizzato l'integrazione operativa di BSI a Singapore. L'operazione segna la prima tappa della graduale fusione della banca cinese, condannata a sparire dal regolatore dei mercati finanziari, in seno all'istituto zurighese. Le attività riprese alla BSI nella Città-Stato asiatica sono ormai trasferite alla filiale di EFG a Singapore. Si tratta delle relazioni con clienti e impiegati, viene precisato in un comunicato. L'integrazione piena di BSI dovrà avvenire mercato dopo mercato e la fusione giuridica sarà ultimata nel secondo trimestre 2017. Il trasferimento delle attività verso la piattaforma informatica di EFG dovrebbe concludersi entro il prossimo anno. EFG International verserà 1,06 miliardi di franchi - cifra provvisoria - per l'acquisizione di BSI, di cui la FINMA ha ordinato la dissoluzione a causa della sua implicazione nello scandalo di riciclaggio legato al fondo sovrano malaysiano 1MDB.

ORASCOM

Perdita netta di 60 milioni in 9 mesi

Orascom Development Holding (ODH) è entrata nelle cifre rosse dopo nove mesi, segnando una perdita netta di 60,7 milioni di franchi, contro un utile di 3,9 milioni di un anno fa. Il fatturato è crollato del 30,9% a 169,9 milioni. Il risultato ha fortemente risentito dell'impatto e delle incertezze sia politiche che economiche in Egitto, indica il gruppo con sede nel Canton Uri, in mano al miliardario egiziano Samih Sawiris. Inoltre il gruppo ha ridotto a 2,7 milioni di franchi la vendita fondiaria che nei primi nove mesi del 2015 aveva raggiunto la cifra di 64,1 milioni. Infine, Orascom ha subito perdite dovute al cambio pari a 13,2 milioni di franchi.

PIL TERZO TRIMESTRE 2016

Eurozona +0,3% (1,6% su 12 mesi)

Il Pil della zona euro è salito dello 0,3% nel terzo trimestre dell'anno e dello 0,4% nell'UE a 28 Paesi. Nell'arco di dodici mesi ne risulta un incremento dell'1,6% nella zona euro e dell'1,8% nella UE28. Come noto nel terzo trimestre 2016 il Pil degli USA è aumentato dello 0,7% sul trimestre precedente e dell'1,5% su 12 mesi. Tra i vari Paesi, la Germania ha accresciuto il Pil dello 0,2% (1,7% su 12 mesi), la Francia dello 0,2% (1,1%), l'Italia dello 0,3% (0,9%) e la Spagna dello 0,7% (3,2%). In crescita pure la Grecia a 0,5% (1,5%), mentre su un anno l'incremento maggiore è quello della Romania (4,6%).