

# QUANDO LO SFITTO È IN CRESCITA

**La continua attività edile nel comparto residenziale accompagnata da un'improvvisa diminuzione della domanda ha fatto lievitare l'offerta di abitazioni. Dopo anni di euforia, gli operatori del mercato sono confrontati con una modifica radicale di paradigma, non senza preoccupazioni.**

Testo: Fabio Guerra

Secondo i dati dell'Ufficio federale di statistica – a fine dicembre 2018 ha raggiunto in Ticino quota 4800 unità, di cui 3900 in locazione. In totale 1060 in più rispetto all'anno scorso. Ciò non sorprende, visto che già negli scorsi anni si era intuito che la crescita demografica sarebbe stata insufficiente ad assorbire la produzione di abitazioni. E non vi sono segnali di un'inversione di tendenza neanche nei prossimi 12 mesi. Il mercato immobiliare ticinese corre pertanto il rischio di dover far fronte a un notevole squilibrio tra domanda e offerta non solo a breve ma anche a lungo termine?

## Lo sfitto è necessario

Fondamentalmente, il mercato immobiliare necessita di un minimo livello di sfitto. Una normale fluttuazione permette infatti da un lato agli inquilini di traslocare e trovare appartamenti corrispondenti alle esigenze e dall'altro favorisce la manutenzione ordinaria o straordinaria del parco immobiliare, garantendo così il buon funzionamento del mercato. Il livello ottimale degli sfitto detti «strutturali» dipende da diversi fattori, tra cui il contesto normativo ed eventuali restrizioni che limitano o rallentano il mercato nel rispondere ai cambiamenti della domanda (ad esempio di carattere pianificatorio), ma anche da modifiche delle preferenze dei

locatari e dal livello di trasparenza del mercato. Mentre all'estero percentuali di sfitto fino al 5% sono talvolta considerate ottimali, la quota di sfitto in Svizzera si è sempre aggirata attorno all'1%. Nonostante ciò, il mercato immobiliare svizzero ha sempre funzionato bene con un tasso annuo di fluttuazione di inquilini di circa il 13,6%.

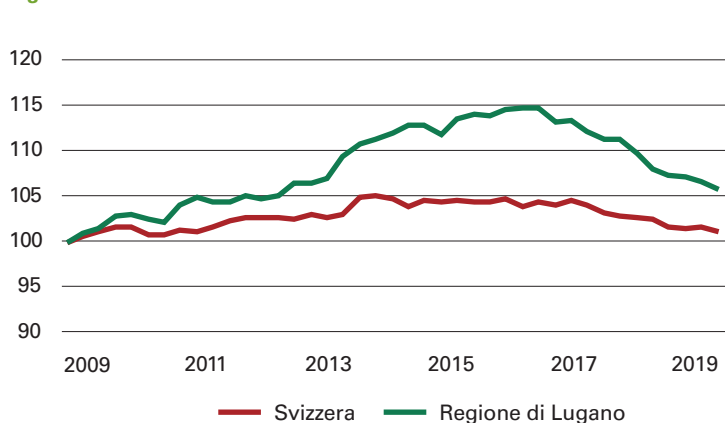
## Lo sfitto «ideale»

Il livello ideale degli sfitto si ritiene raggiunto al momento nel quale i canoni richiesti sul mercato dopo una fase di crescita tendono a non più aumentare (mercato in equilibrio). È stato il caso nel 2015, quando dopo oltre 15 anni di crescita continua, i canoni di locazione offerti in Svizzera hanno raggiunto il picco e hanno cominciato a diminuire. Il tasso di sfitto su scala nazionale si situava allora all'1,2%, a circa l'1,3% al netto delle residenze secondarie. In Ticino, a fine 2015 si registrava uno sfitto dell'1,0% (0,8% nella Città di Lugano), ad un livello pertanto inferiore alla media nazionale.

## Dalla penuria all'eccesso di abitazioni

A fine 2018, solo tre anni dopo, il tasso di sfitto ha raggiunto in Svizzera l'1,7% (+0,4%), in Ticino il 2,2% (+1,2%) e nella Città di Lugano il 2,4% (+1,6%) superando pertanto chiaramente il livello di sfitto «ideale». Da una situazione

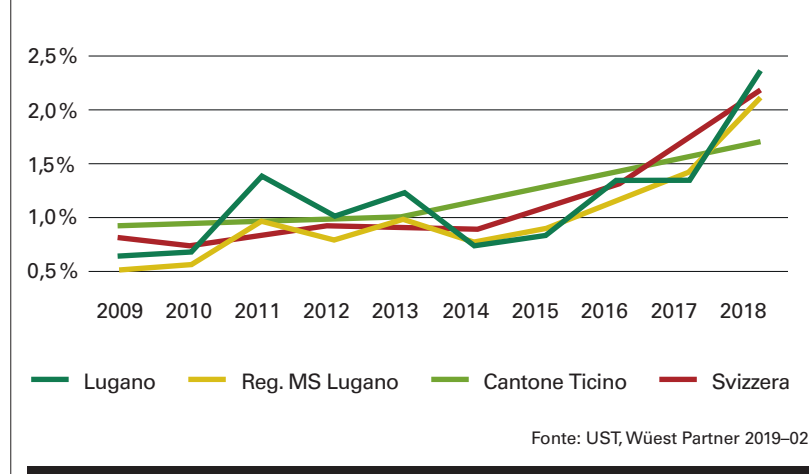
Figura 1: Evoluzione dei canoni medi



Indice 2009 = 100, 2009–2018

Fonte: Wüest Partner 2019–02

Figura 2: Evoluzione degli sfitti, 2009–2018



di penuria di alloggi, siamo passati ad un eccesso d'offerta. I canoni locativi sono in diminuzione.

La causa dell'accelerazione degli sfitti in Ticino – ben superiore alla media nazionale – è da ricercare in prima linea nell'improvviso e forte rallentamento dell'evoluzione demografica nel periodo 2017–2018. Essa è dovuta da un lato al rallentamento dell'immigrazione internazionale (il tasso rimane ciononostante positivo con 500 nuovi abitanti annui) e dall'altro dalla crescita dell'emigrazione intercantonale. Dal 2014 le persone che si trasferiscono in un altro cantone sono mediamente 800 in più rispetto a quelle che vengono a risiedere in Ticino.

### Toccato in modo importante il parco immobiliare esistente

In Ticino, le abitazioni sfitte a fine 2018 erano 2095 in più rispetto al 2015, 622 risultavano in edifici nuovi e 1473 in edifici esistenti. L'esubero di abitazioni esistenti sul mercato tocca pertanto in modo più importante il parco immobiliare storico rispetto alle nuove costruzioni. In base ai dati degli annunci immobiliari a giugno 2019, i canoni degli appartamenti nuovi offerti sul mercato risultano mediamente più elevati di quelli richiesti per appartamenti esistenti, tuttavia la differenza in molte regioni è contenuta. Nella Città di Lugano un nuovo appartamento costa

mediamente CHF 1900 mensili (superficie media 86 m<sup>2</sup>), mentre appartamenti esistenti sono offerti a CHF 1510 mensili (ca. 90 m<sup>2</sup>). Questo sovrapprezzo pari a CHF 390 mensili (25%) – e che risulta ancora più contenuto nelle regioni periferiche – sembra essere sufficiente ad attirare i locatari in appartamenti nuovi, con finiture e confort in linea con le attese attuali. Per i proprietari ne risulta un esercizio delicato di ammodernamento del parco immobiliare, con margini contenuti d'investimento.

### Adattamento lento al nuovo contesto di mercato

Il mercato edile è notoriamente molto lento nell'adattarsi a un nuovo contesto di mercato. Ciò è dovuto principalmente ai lunghi processi decisionali e di implementazione. Questo spiega anche perché l'attuale produzione edile non si sia ancora adeguata alla contrazione della domanda. Nel contesto attuale, è probabile che il processo di adattamento si protragga ancora per parecchio tempo. In primo luogo, nonostante gli sfitti, l'immobiliare continua a generare rendimenti interessanti se confrontato con le alternative d'investimento. In secondo luogo, le prospettive di crescita economica di molte regioni rimangono intatte, il che incentiva ulteriori costruzioni. Finché vi saranno opportunità per nuovi sviluppi immobiliari in posizioni ben con-

nesse, l'attività edile rimarrà sostenuta, indipendentemente dalla situazione degli sfitti.

Una sfida importante per il parco immobiliare esistente, che dovrà rinnovarsi in un contesto concorrenziale molto accresciuto. Allo stesso tempo, dopo oltre un decennio di strutturale carenza di appartamenti, si aprono nuove e interessanti opportunità per gli inquilini.



**Fabio Guerra**  
Partner di Wüest Partner SA e direttore della succursale di Lugano. Consulente di proprietari e investitori istituzionali nella gestione e valorizzazione di immobili e portafogli.