

BRÜLHART & PARTNERS SA

LE POLITICHE MONETARIE RESTRITTIVE DI TUTTE LE BANCHE CENTRALI, COMPRESA LA BNS, E LE RICADUTE SUL MERCATO MONETARIO, FINANZIARIO E IMMOBILIARE E SULLA CRESCITA ECONOMICA



Dopo i recenti avvenimenti che hanno coinvolto il mercato bancario americano, l'apprensione circa le politiche monetarie delle varie banche centrali era di conseguenza alquanto rilevante, e di varie altre banche regionali statunitensi, avvenute nelle scorse settimane, altro non fa che aumentare i timori e le preoccupazioni circa un effetto contagio anche verso i mercati europei. Per contrastare l'aumento dell'inflazione, lo scorso anno quasi tutte le banche centrali occidentali hanno dovuto intraprendere una politica monetaria restrittiva aumentando i tassi di interesse per

ricercare di rallentare l'economia. Anche la Banca Nazionale Svizzera (BNS) ha dovuto prendere provvedimenti e, dopo 8 anni di tassi negativi, anch'essa ha optato per l'aumento del tasso di interesse base. Durante questo decennio i bassi tassi di interesse, gli investimenti e gli acquisti immobiliari, spinti dal basso costo del denaro e da una grande attrattiva, hanno portato ad un progressivo aumento dei prezzi immobiliari in Svizzera.

Analizzando più nel dettaglio le cause che hanno condotto a questa situazione, gli scorsi anni hanno avuto un ruolo destabilizzante per l'economia mondiale. In particolare, come ben sappiamo, la pandemia di Covid-19 nel 2020 ha rappresentato una batuta d'arresto per l'economia nel suo complesso con una variazione negativa del PIL di circa il 2,5% rispetto all'anno precedente. Il 2021 invece è stato un anno caratterizzato da una ripresa economica post-pandemia sostenuta dalla riapertura di molte attività e dalla campagna vaccinale. La spinta rialzista del 2021 è stata subito interrotta nel 2022 dallo scoppio della guerra in Ucraina. Quest'ultimo avvenimento

ha provocato un aumento dei costi energetici delle materie prime che si è riflettuto in seguito anche su qualsiasi altro bene di consumo. Con l'inflazione spinta al rialzo precedentemente dalla ripresa economica, questo aumento dei costi ha significato una conseguente impennata dell'inflazione. Ciò si riflette anche nel 2023 in quanto il conflitto non sembra dirigersi verso una risoluzione imminente. L'aumento dell'inflazione ha costretto quindi le banche centrali ad aumentare i tassi di interesse nel 2022 di circa 2 punti percentuali con probabili aumenti anche nel 2023.

L'economia Svizzera dovrebbe comunque crescere secondo le previsioni dell'OCSE, seppur in modo lieve. Per quanto riguarda il mercato immobiliare ticinese nello specifico, ci troviamo di fronte ad un generale andamento laterale dei prezzi con qualche contrazione dovuta all'effetto dell'aumento dei tassi ipotecari. Nelle zone più esclusive e ricercate invece la domanda rimane elevata e ciò garantisce una crescita costante seppur contenuta. A differenza della Svizzera interna, in Ticino permane uno sfitto abbastanza significativo in particolare nelle zone di frontiera. Per avere una visione più dettagliata del mercato immobiliare dei vari comuni ticinesi si può consultare comunque il Property Market Study 2023, manuale sul mercato immobiliare ticinese in uscita ad aprile che fornisce in modo pratico ed immediato informazioni reali su immobili in vendita e a reddito, residenziali e non. Nel corso degli ultimi anni il Canton Ticino si è contraddistinto, oltre che per la crescita demografica per l'aumento dell'occupazione, anche per l'imponente sviluppo dei settori economici, delle aziende e dei

fattori di attrattiva residenziale nel contesto del mercato immobiliare.

- Il Ticino si sta lasciando alle spalle anni di incertezza nei quali l'economia del Canton si è dovuta sfrontare in primo luogo con diverse politiche internazionali, quali l'abolizione della soglia minima di cambio con l'euro e l'abbandono del segreto bancario, che in un cantone di frontiera come il Ticino hanno un effetto significativo ed in secondo luogo con la recente pandemia di coronavirus e gli effetti della guerra in Ucraina. È possibile studiare la ripresa economica analizzando brevemente le seguenti variabili:
1. La popolazione: seguendo il trend nazionale che vede una lieve crescita costante della popolazione, anche in Ticino, il conseguente movimento migratorio della stessa, dopo 5 anni di calo demografico, evidenzia una, seppur timida, ripresa rimanendo però ben al di sotto della media Svizzera. Ancora negativo invece il saldo naturale per il decimo anno consecutivo.
 2. L'occupazione: la disoccupazione è ai

minimi da oltre 2 decenni.

3. L'economia: il PIL è in continua crescita, anche se le stime per il 2023 si sono ridotte notevolmente in virtù delle politiche internazionali menzionate in precedenza.
4. Prezzi: l'indice dei prezzi alla produzione e all'importazione sono in aumento come anche l'indice dei prezzi al consumo e i principali contributi dell'indice sono in corso dell'energia e dei trasporti in crescita anche l'indice dei prezzi delle costruzioni con un conseguente aumento dell'affitto mensile medio delle abitazioni.
5. Turismo: a livello nazionale si conferma una ripresa del settore ma senza raggiungere i livelli pre-pandemia, si verifica inoltre un aumento della durata media dei soggiorni. Tuttavia in Ticino permangono ancora una certa situazione di incertezza. Secondo la Segreteria di Stato per l'economia (SECO) il tasso di crescita per il 2023 sarà rallentato rispetto all'anno precedente ma pur sempre positivo, in quanto nel 2023 sarà dello 0,7% dopo il 2,1% del 2022. Per il 2024 invece l'economia dovrebbe stabilizzarsi e le previsioni indicano una crescita dell'1,9% secondo una

prima proiezione degli esperti. In termini di inflazione si prevede invece un tasso per il 2023 che, anche se di poco inferiore, rimane con un valore molto simile a quello del precedente anno.

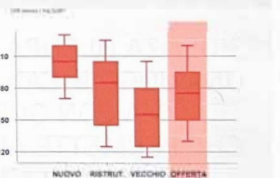
Il PROPERTY MARKET STUDY 2023, manuale di facile comprensione ed utilizzo, è strutturato per il distretto Luganese, Locarnese, Bellinzonese e Mendrisino.

Nei grafici in basso formano una breve rappresentazione dei prezzi e dei canoni.

I prezzi di vendita e dei canoni locativi di comuni e quartieri vengono presentati sia in forma tabellare sia in forma grafica fornendo così una sintetica rappresentazione dei dati analizzati. In questo modo viene fornita una rappresentazione chiara e immediata della situazione immobiliare relativa a un determinato comune. In poche pagine vi è rappresentata un'analisi della classe di posizione in cui si prendono in esame dimori, scuole, vista, servizi, inquinamento acustico e connettività con i relativi canoni e prezzi per appartamenti, case unifamiliari e locali commerciali.

apartamenti / canoni

CHF annuo / mq/anno	NUOVO	RESTRIT.	VECCHIO	OFFERTA
90%	130	275	275	270
70%	220	205	180	185
50%	205	180	155	130
30%	190	125	125	150
	120	115	115	130
MAX	380	335	220	300
MIN	155	105	85	110



apartamenti / prezzi

CHF / mq/SA*	NUOVO	RESTRIT.	VECCHIO	OFFERTA
90%	5'960	5'300	4'915	7'415
70%	5'485	4'760	4'450	6'760
50%	5'050	4'305	3'885	5'540
30%	4'620	3'825	3'425	5'030
10%	3'850	3'305	2'715	4'560
MAX	9'240	8'645	5'180	7'975
MIN	3'150	2'480	2'205	4'185

