

# L'abitazione.

Sale l'età dei proprietari immobiliari. Per parecchie famiglie l'acquisto dell'abitazione frenato dai bassi salari

## Solo dopo i 44 anni i ticinesi chiedono l'ipoteca per la casa

I numeri

**48 miliardi** **135'036**

Gli investimenti ipotecari raggiunti in Ticino nel 2017, escluse banche private e stranieri (fonte Bns)

I prestiti ipotecari pro capite in Ticino nel 2017. Nel 2001 erano la metà, 66'605 (fonte Bns)



CLEMENTE MAZZETTA

In Ticino gli investimenti ipotecari hanno superato l'anno scorso i 48 miliardi. Solo nel 2010 si attestavano attorno ai 35 miliardi. Una crescita che evidenzia come "il mattone", l'acquisto di case, appartamenti (anche di immobili messi a reddito) sia sempre d'attualità. Soprattutto, appunto, in Ticino dove il desiderio di possedere una abitazione si concretizza mediamente più tardi che nel resto della Svizzera.

"I ticinesi realizzano il sogno di possedere una casa propria in media all'età di 44 anni, ossia circa 4 anni più tardi rispetto al resto della Svizzera", spiega Veronika Imber, responsabile delle due filiali ticinesi di Minusio e Lugano di MoneyPark, società di intermediari ipotecari indipendenti.

Il perché è abbastanza semplice. "Il Ticino è uno dei tre cantoni con i salari più bassi della Svizzera. Ma l'età superiore alla media può anche indicare che in Ticino una casa propria viene spesso consegnata dai genitori alla generazione successiva", aggiunge Imber. Un patrimonio che porta con sé forti legami affettivi.

L'acquisto un po' più in là negli anni, dopo i 40, ha anche un altro effetto positivo. "In Ticino la sostenibilità dell'ipoteca è leggermente migliore rispetto al resto della Svizzera (al di sotto del 33%). Questo probabilmente dipende anche dal fatto che in Ticino i risparmi di chi chiede l'ipoteca sono più consistenti, visto che l'acquirente è un po' più anziano, ha potuto guadagnare di più prima dell'acquisto". E ha la possibilità di ricorrere alla cassa pensione. E così in un Ticino dove per i prezzi si osservano delle oscillazioni a seconda delle regioni, anzi delle microregioni che sono la particolarità di un Cantone appetibile a svizzero-tedeschi, germanici, per seconde case, residenze di vacanza (nel Luganese e nel locarnese in particolare), forse è venuto il momento di pensare all'acquisto di una propria abitazione.

Considerando poi che nel secondo trimestre 2018 gli interessi delle ipoteche a tasso fisso sono rimasti ad un livello decisamente basso con tendenza a rimanerci. "Ma attenti, nessuno ha la sfera di cristallo", sottolinea Imber. "È senza dubbio una situazione ottimale per valutare un acquisto di un'abitazione - dice anche David Marra, specialista ipotecario di Money Park a Lugano (vedi articolo sotto) - . Molti nostri

clienti facendo un rapido confronto fra gli affitti che pagano oggi e il costo di un'ipoteca decennale ai tassi attuali, si sono resi conto di poter avere una casa pagando anche meno di un affitto".

Oggi i tassi fissi di un'ipoteca decennale variano fra l'1,2% e l'1,7%. La situazione econo-

mica sembra indicare che resteranno su questi livelli ancora per parecchio tempo. Le probabilità che possano scendere sono infatti piuttosto rare. Cosa che rende particolarmente conveniente la stipulazione di un'ipoteca. Se a tasso variabile, fisso o "Libor", tendenzialmente più bassa rispetto a quella

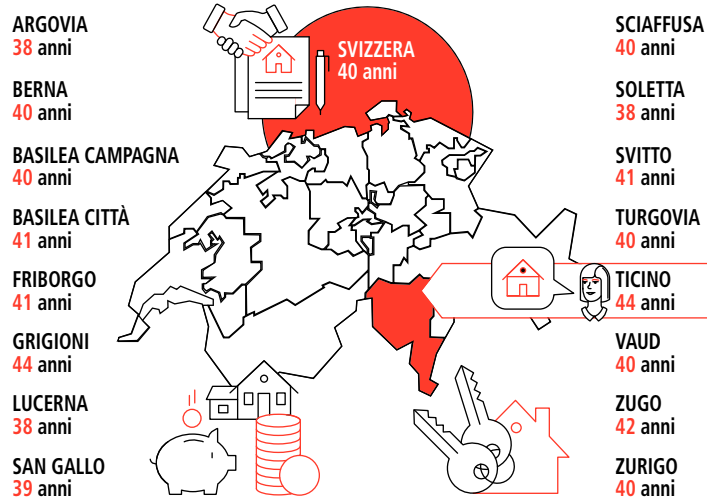
fissa ma con maggior rischi, dipende da soggetto a soggetto. "La forma preferita di ipoteca in Ticino, come nel resto della Svizzera, è l'ipoteca a tasso fisso con una durata di 10 anni", aggiunge Imber. Ovvero, chi fa l'acquisto della vita, non vuole sorprese. Ma pure che, a medio termine, i titolari di un'ipo-

teca si aspettano un aumento dei tassi, non certo un calo. "Notiamo inoltre che il mercato ipotecario ticinese è caratterizzato da un numero limitato di partecipanti - aggiunge Imber -. Di conseguenza, la pressione concorrenziale non è così elevata come in altre regioni della Svizzera". Il settore

avrebbe dunque grandi potenzialità di crescita. "Ma attenzione - conclude Imber - per l'acquirente di una casa è quindi estremamente importante ottenere una consulenza indipendente invece di accettare semplicemente la prima offerta dalla banca della casa".  
cmazzetta@caffe.ch

### A CHE ETÀ SI RITIRA IL SECONDO PILASTRO ER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA

Fonte: MoneyPark



### L'esperto L'ipotesi per un "nucleo" del ceto medio

## Come regalarsi una villetta da 800 mila franchi avendone solo... 80 mila

Lei guadagna 80 mila franchi l'anno. Lei 60 mila. Una coppia attorno a i 40 anni, con qualche risparmio. Con un reddito complessivo di 140 mila franchi, si può regalarsi una casetta da 800 mila franchi. Ecco come. "Per pensare all'acquisto di una casa bisogna partire dal presupposto di avere almeno il 20% di mezzi propri", spiega David Marra, specialista ipotecario di Money Park di Lugano. Con un immobile dal valore di 800 mila franchi, bisogna avere in tasca 160 mila franchi. "Di questi per la metà - 80 mila - si può ricorrere anche alla cassa pensioni, ma il 10% del valore immobiliare, l'hard cash deve essere il proprio capitale di base. Per tutto il resto, per i 640 mila franchi, si ricorre al finanziamento a mezzo ipoteca", chiarisce Marra.

La nostra famiglia può dunque pensare di costruirsi la casa dei propri sogni con una strategia ipotecaria costruita su misura. "Non esiste un criterio generale, valido per tutti. Dipende da famiglia e famiglia. Occorre verificare la sostenibilità, ovvero che i costi complessivi teorici non superino un terzo del reddito. Nel nostro caso 46'600 franchi. E poi la competenza sulle fluttuazioni dei tassi - aggiunge Marra -. Si può propendere per un'ipoteca Libor, un prodotto speculativo conveniente a maggior flessibilità. O preferire il tasso fisso a lungo termine".

Per la strategia ipotecaria si valutano tutti gli aspetti, professionali, economici, anche psicologici. "Un gergo lo chiamiamo capacità e volontà di rischio". Poi occorre andare sul mercato e cercare la soluzione più idonea: "Non bisogna prendere la prima soluzione. Bisogna sempre contrattare. Acquistare una casa, stipulare un'ipoteca non è come acquistare un chilo di pane. Non c'è il prezzo fisso. Per questo esistiamo noi. Con le nostre competenze riusciamo ad aiutare il privato a negoziare un tasso alle migliori condizioni. Lo sconto che si può riuscire ad ottenere può essere anche di 50 punti".

Publicità



Consulenza in 21 filiali in tutta la Svizzera!

Da oggi a domani senza lavoro: posso assicurare il mio credito contro un evento del genere?

Sì, con la nostra garanzia del credito.

- ✓ In caso di incapacità al guadagno o disoccupazione
- ✓ Assunzione delle rate mensili
- ✓ 0800 40 40 42 oppure credit-now.ch

CREDIT now

Una soluzione si trova sempre

Un credito di CHF 10'000.- a un tasso annuo effettivo tra il 7,9% e il 9,9% (fascia di oscillazione dei tassi) rimborsabile in 12 rate mensili comporta un costo complessivo compreso tra CHF 417,80 e CHF 521.-. Il tasso d'interesse dipende dalla solvibilità del cliente. Avviso secondo la legge: la concessione di credito è vietata se conduce a un indebitamento eccessivo (art. 3 LCS). CREDIT-now è un marchio di prodotto di BANK-now SA, Horgen.