

Ma attenzione alle disdette anticipate che possono prevedere penali anche molto elevate

Ipotecche a prezzi da discount

I tassi rimangono bassi e le prospettive indicano mutui decennali a costi inferiori all'uno per cento l'anno. Margini bancari al minimo.

di Generoso Chiaradonna

Sotto la soglia psicologica dell'1%. Da alcuni mesi, il tasso d'interesse di riferimento per le ipoteche quinquennali si attesta a circa lo 0,95%, livelli storicamente mai raggiunti. È quanto emerge dal Barometro trimestrale di comparisch diffuso nei giorni scorsi. Addirittura – si spingono gli analisti del servizio di confronto internet – chi sottoscrive in questo periodo un mutuo per acquistare casa e ha una buona solvibilità può ottenere un'ipoteca a tasso fisso di dieci anni con un tasso a partire dallo 0,70% o una di cinque a partire dallo 0,44%. Secondo i dati di HypoPlus, mediatore ipotecario indipendente, persino per le lunghissime durate (15 anni) è possibile ottenere tassi inferiori all'1%. È notizia della scorsa settimana il fatto di un'azienda svizzera che si è indebitata (50 milioni di franchi) con una cassa pensioni a tassi addirittura negativi (-0,2%). Una sorta di 'nonsense' finanziario visto che normalmente chi presta denaro si attende di ricevere – anche se piccola – una remunerazione. È lo stesso principio che sta alla base del risparmio classico, non speculativo per intenderci. Mi privo di una somma oggi, per avere la stessa somma più qualcosa tra qualche tempo. Questo principio sembra ora essere stato capovolto: pago per prestare e non per prendere in prestito. Sull'evoluzione del settore ipotecario in

Ticino abbiamo sentito il presidente della direzione generale di BancaStato **Fabrizio Cieslakiewicz**.

La scorsa settimana il servizio di confronto Comparisch ha fatto notare che i tassi ipotecari a fine giugno sono scesi ulteriormente tanto che ci si attende per i prossimi trimestri livelli inferiori all'1% per le ipoteche decennali. Sono stime verosimili?

È difficile parlare in generale: ogni istituto ha infatti le sue peculiarità. Ciò che è certo è che i tassi di interesse di riferimento si trovano da ormai molto tempo in territorio negativo e ciò ha eroso i margini commerciali degli istituti di credito. Occorre infatti considerare che tali istituti sono chiamati a finanziare le ipoteche concesse prevalentemente tramite i depositi della clientela su cui non sono applicati i tassi negativi in maniera generalizzata. Ciò significa che il finanziamento comporta dei costi seppur storicamente minimi, che si aggiungono a quelli del rischio e amministrativi, e che i tassi ipotecari applicati risultano attualmente dunque poco elastici al di sotto dell'attuale soglia.

Un debitore ipotecario dovrebbe pensare di disdire vecchi contratti per rinnovare il mutuo ora a costi più bassi?

Idealmente sì, ma occorre non dimenticare che le disdette anticipate prevedono penali spesso molto onerose dal punto di vista finanziario. Ciò è dovuto al fatto che tale eventualità genera alla banca un costo considerevole proprio legato ad aspetti di rifinanziamento, ed è quindi corretto che tali spese debbano essere assunte dal cliente.



Nel riquadro Fabrizio Cieslakiewicz, presidente della direzione generale di BancaStato

TI-PRESS

Eppure l'attività edilizia sta rallentando. Una situazione di tassi bassi e livelli produttivi ridotti non sono un mix pericoloso? Cosa si attende BancaStato per il mercato ticinese?

Il mercato immobiliare ticinese sta attraversando una fase di assestamento dopo anni di vivace crescita. Si è costruito, e si sta ancora costruendo, molto. È vero: il numero e il valore delle transazioni hanno mostrato una diminuzione, ma continuano a mantenersi ad alti livelli. Tuttavia sono venuti

meno alcuni sostegni alla domanda. Penso al flusso migratorio – che nel 2013 aveva un saldo positivo di oltre 5 mila persone, mentre nel 2017 era almeno 232 unità – e al saldo naturale, sempre più negativo. Ciò ha contribuito all'aumento del tasso di abitazioni vuote, in Ticino più che nel resto del Paese. In questo particolare contesto, i tassi di riferimento negativi continuano a sostenere il mercato poiché per molti investitori, ad esempio quelli istituzionali come le casse pensioni, man-

cano valide alternative di piazzamento della liquidità rispetto al mattone, e ciò si traduce in ulteriori oggetti immobiliari immessi sul mercato. Cosa ci si attende? Questa particolare situazione ha già innescato una correzione degli affitti e un rallentamento della crescita dei prezzi di vendita di case e appartamenti. Non escludiamo che ciò possa continuare. È in questo senso che riteniamo che in Ticino vi sia una fase di assestamento e che la prudenza sia quindi d'obbligo.