

Annuncio di nascita!



E' usanza che l'annuncio del fortunato evento giunga dopo la lieta nascita. Una volta tanto le cose vanno diversamente. L'annuncio arriva quando l'atto di concepimento si è appena compiuto. Il Dipartimento federale dell'interno ci comunica in data 7 novembre 2012 che il Consiglio federale ha approvato la creazione di un indice dei prezzi degli immobili, che dovrebbe venire alla luce nel 2017.

Fino al 2017 scorrerà ancora parecchia acqua sotto i ponti. L'Ufficio federale di statistica, a cui è stato affidato l'incarico, sembra aver bisogno di tempo prima di partorire l'opera. Niente di anomalo, comunque, non vogliamo parti prematuri o aborti spontanei.

Dati autentici, nessun distillato

Tra i semplici valutatori dovrebbe regnare grande gioia, finché non si è avuta una visione più chiara dell'annuncio di nascita. Da sempre attendevano una situazione dei dati ufficialmente migliorata, ma finora queste informazioni decisive per la loro attività dovevano essere ricercate in altro modo o addirittura acquistate collettivamente. Da quanto emerge deve ancora essere definito se quest'offerta della Confederazione sarà a titolo gratuito. Chi vivrà vedrà. Secondo Reida, auspicabilmente, saranno finalmente disponibili dati reali su transazioni e canoni di locazione, non qualche distillato di uve già pigiate.

Sorprende molto che occorra così tanto prima che nelle stanze dell'amministrazione federale si arrivi a comprendere la straordinaria rilevanza di queste informazioni per l'economia politica. Il patrimonio immobiliare dei soli nuclei familiari privati svizzeri ammonta attualmente a circa CHF 1547 miliardi. A confronto i CHF 949 miliardi, ovvero la capitalizzazione di tutte le aziende quotate alla borsa svizzera, paiono poca cosa. Per la precisione, la banca nazio-

nale – sì, la banca nazionale, non l'Ufficio federale di statistica – ha pubblicato da lungo tempo indici dei prezzi immobiliari per i fabbricati ad uso abitativo e le superfici commerciali, ma riferiti

«L'indice dei prezzi degli immobili dovrebbe venire alla luce nel 2017.»

all'intero territorio svizzero, nel migliore dei casi suddivisi fra le otto grandi regioni.

Gli indici decisamente non sono il massimo del sentimento, per di più le loro informazioni provengono da Wüest & Partner. Questo di per sé non sarebbe il peggiore dei mali, ma sappiamo bene che gli indici immobiliari dei tre o quattro offerenti stranamente differiscono tra loro in misura alquanto considerevole. «Ad esempio, mentre secondo un offerente di dati i prezzi degli appartamenti di proprietà tra il 2000 e il 2011 sono diminuiti del 24 per cento, secondo un altro sono aumentati del 51 per cento.» (NZZ 8.11.2012). Queste differenze fanno avvampare in viso il semplice valutatore in occasione di una valutazione immobiliare. Gli offerenti degli indici, nonostante tutto, sembrano reagire con indifferenza.

Per le cose buone occorre tempo

L'annuncio di questa nascita, tuttavia, non ha scatenato soltanto sentimenti di gioia. Gli ambienti commerciali e industriali si sono visti costretti a qualificare la procedura del governo confederale come un attacco statale alla libera economia di mercato. Il preannunciato indice è gettato nello stesso calderone dell'offerta sottoposta dal tribunale federale ad altri tribunali per uno sviluppo software proprio o delle attività dell'assicurazione immobili Glarner in

altri cantoni e regioni assicurative. Dietro tutto ciò si nascondono forse i cervi che finora si sono dimostrati più forti nel campo degli indici dei prezzi degli immobili? Non lo sappiamo. Il semplice valutatore, come contribuente finanziatore, ha il diritto di aspettarsi anche qualcosa di utile dai numerosi uffici statistici e relativi funzionari. Per questo si arrabbia parecchio quando lo Stato, nelle vesti della banca cantonale di Zu-

rigo, con la sua garanzia sostenuta dal contribuente, entra nel campo immobiliare con attività che non rientrano di fatto nel core business di una banca.

Nascita dell'indice prevista quindi nel 2017. Le cose buone richiedono tempo. Nel frattempo stiamo già confezionando a maglia le babbucce per il neonato e ci auguriamo che possa crescere vigoroso, allattato a un turgido seno.



Martin Frei

MSc ETH in architettura/SIA; MAS ETH in Management, Technology and Economics/BWL, Zurigo;
mf@immoconsult-frei.ch
