



claudio.saputelli@ubs.com

## Edilizia e immobili

Rispetto a un anno fa, la situazione del settore edile e immobiliare è cambiata. Mentre all'inizio dello scorso anno il comparto beneficiava ancora dello slancio avuto nel 2006, attualmente la crisi creditizia globale è uno dei fattori che getta un'ombra d'incertezza sul suo futuro.

Al momento, in Svizzera sul settore edilizia e immobili splende ancora il sole. La domanda di superfici resta decisamente robusta, grazie al persistente vigore della crescita congiunturale che, da un lato, incoraggia l'immigrazione e quindi la richiesta di appartamenti e, dall'altro, favorisce l'edilizia commerciale. La forza dell'economia ha inoltre determinato un miglioramento dei redditi su scala nazionale, rendendo più facile per i privati esaudire il desiderio di una casa di proprietà; e questo anche in virtù di un livello dei tassi e dei costi di finanziamento inferiore alla media storica, malgrado una lieve tendenza ascendente. Eppure, per quanto edilizia e immobili presentino tuttora un quadro più roseo che mai, le prime nuvole cominciano a addensarsi all'orizzonte. Secondo gli ultimi dati dell'Ufficio federale di statistica, ad esempio, il numero di licenze edili concesse soprattutto nei grandi agglomerati urbani ha subito un sorprendente calo rispetto all'anno precedente. Di recente, anche la società degli impresari-costruttori ha segnalato l'emergere di prime tendenze di saturazione, manifestatesi con una diminuzione delle riserve di lavoro nella costruzione di appartamenti. L'edilizia commerciale e industriale, comunque, evidenzia un andamento positivo, trainata da una congiuntura generalmente favorevole. Si può pertanto sperare che quest'anno sarà in grado di sopperire, almeno in parte, a un'eventuale flessione nel comparto residenziale. Nelle sottostrutture si scorgono tendenze contrastanti: al vero e proprio boom dell'attività pubblica, determinato dalla presenza di alcuni grandi progetti, fa riscontro l'evoluzione piuttosto deludente di quella privata. Nel complesso, è possibile che edilizia e immobili abbiano raggiunto il punto massimo lo scorso anno. I fondamentali vigorosi fanno presumere che nel suo settimo anno di forte espansione il settore farà un atterraggio morbido, anche se non si escludono imprevisti dovuti alla crisi creditizia globale in atto.

### Prevista una stagnazione su larga scala

I protagonisti dei vari comparti del settore edilizia e immobili da noi intervistati guardano con realismo al futuro. Consapevoli di aver praticamente raggiunto i limiti delle capacità, le aziende prospettano un fatturato più o meno stagnante. L'unica eccezione è rappresentata dalle società immobiliari (gestori, mediatori e promotori), che quest'anno ritengono di poter ancora progredire effettuando nuove assunzioni e incrementando lievemente gli onorari, con effetti benefici anche sulla loro situazione reddituale. Diverse, invece, le aspettative degli altri comparti, dove nella migliore delle ipotesi si spera di riuscire a mantenere gli utili a livelli elevati in un contesto caratterizzato dal calo dei prezzi. L'andamento degli affari delle aziende resta comunque ottimo, come dimostrano l'ininterrotta propensione agli investimenti e i programmi di lieve espansione dell'organico nel corso dell'anno che si riscontrano in quasi tutti i comparti.

### Massiccio incremento degli investimenti in stabili plurifamiliari

Su un arco di cinque anni l'evoluzione degli investimenti edilizi (+15%) si è mostrata un po' più dinamica di quella del valore aggiunto lordo nominale dell'intera economia svizzera (+13%). Va notato che a trainare questo aumento sono stati solo i committenti privati, la cui spesa è balzata da circa 28,3 a 34,6 miliardi di franchi, laddove quella pubblica è rimasta ferma a circa 12 miliardi di franchi. Un altro aspetto interessante di questo raffronto quinquennale è lo sviluppo degli investimenti nelle abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, dove il boom è stato particolarmente forte. Tra il 2001 e il 2006 le somme di denaro confluite nel comparto unifamiliare sono lievitate addirittura del 17,3%, ma quelle andate a beneficio degli stabili plurifamiliari sono risultate ancora più spettacolari, facendo registrare un rialzo quasi del 50%. Oggi, la quota degli investimenti in case plurifamiliari rappresenta ben il 31,8% del volume complessivo (2001: 24,3%). ■

### Dati strutturali e tendenze 2007

|                              |                    |         |
|------------------------------|--------------------|---------|
| Valore aggiunto <sup>1</sup> | in miliardi di CHF | 55,0    |
|                              | in % del PIL       | 10,8    |
| Occupati                     | in assoluto        | 565 000 |
| Produttività                 | CHF per occupato   | 97 400  |

<sup>1</sup> Senza locazione di immobili da parte di privati

| Settori, sottosectori                          | Addetti 2005 in % | Tendenza fatturato* |
|--|-------------------|---------------------|
| <b>Edilizia e immobili</b>                     | <b>14,3</b>       | ■                   |
| Materiali edili                                | 1,4               | ■                   |
| Componenti per costr. in legno                 | 1,1               | ■                   |
| Ghiaia, ceramica, calcestruzzo, gesso, cemento | 0,4               | ■                   |
| <b>Edilizia</b>                                | <b>9,1</b>        | ■                   |
| Edilizia principale                            | 3,9               | ■                   |
| Artigianato edile                              | 5,2               | ■                   |
| <b>Immobili</b>                                | <b>1,5</b>        | ■                   |
| Ammin. e vendita immobiliare                   | 0,7               | ■                   |
| Imprese di pulizia                             | 0,8               | ■                   |
| <b>Studi di architettura e di ingegneria</b>   | <b>2,3</b>        | ■                   |

\* Sondaggio UBS (estratto scala max. +/-8) -2 0 2 4 6

### Investimenti nell'edilizia 2006 per tipologia di opere (totale CHF 47 miliardi) in miliardi di CHF



Fonti: BAK, UFS, UBS WMR