



**GIANLUCA RIGHETTI**, MANAGING DIRECTOR E **DEBORAH FONTANA**, SALES DIRECTOR DI FONTANA SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY, SPIEGANO COME LA PANDEMIA NON ABBA FERMATO LA CORSA ALL'ACQUISTO DI VILLE DI LUSO, SEMPRE PIÙ APPETITE DA UNA FACOLTOSA CLIENTELA NAZIONALE E INTERNAZIONALE.

## IL LUSO NON CONOSCE CRISI

**O**ra che il peggio sembra essere passato, è possibile iniziare a tirare le somme degli effetti determinati dalla pandemia, con riferimento in particolare al segmento delle ville di lusso?

«All'inizio della crisi sanitaria abbiamo fortemente temuto che si potesse registrare un fermo delle compravendite e un forte rallentamento della dinamica

dei prezzi. Poi, con il passare dei mesi, ci siamo accorti che stava accadendo esattamente il contrario: la domanda di abitazioni era in forte crescita».

**Possiamo vedere nel dettaglio quali sono state le motivazioni all'acquisto enfatizzate dalla pandemia e dai periodi di forzato isolamento?**

«Le cause del fenomeno sono probabilmente molteplici. Di ordine economico,



in relazione alla crisi di altri settori di investimento e alla ricerca di "beni rifugio" alternativi, con il ricorso al mattone come garanzia di stabilità e sicurezza. Ma anche di ordine psicologico, con il bisogno di affrontare i mesi di forzato isolamento in un ambiente familiare il più possibile confortevole. E, in questa prospettiva, le residenze con spazi aperti e verdi, attici, giardini privati e soprattutto ville sono diventati in breve tempo gli oggetti immobiliari più ricercati. Purtroppo, il patrimonio edilizio ticinese, soprattutto nel segmento del lusso, non dispone di un adeguato numero di oggetti di questo tipo, e dunque la scarsità dei beni richiesti determinerà a medio termine un aumento dei prezzi».

**Alla luce di queste considerazioni, in che misura è mutato il mercato svizzero?**

«Secondo i dati riportati da UBS si stima che in Svizzera, nell'ultimo anno il numero di transazioni sia aumentato di oltre la metà rispetto all'anno precedente e di circa tre volte rispetto alla media quinquennale. I prezzi sono invece cresciuti mediamente del 9% nelle località più esclusive, cioè oltre il doppio rispetto alla media del +4,4% registrata per l'intero mercato immobiliare svizzero. Naturalmente, bisogna poi introdurre delle distinzioni tra le diverse aree e tipologie di immobili. I valori massimi si sono registrati nella regione

ginevrina dove, nella fascia di prezzo più alta, le case vengono vendute a partire da 36.000 franchi per metro quadrato di superficie abitabile. Scendendo di prezzo, troviamo la regione del lago di Zurigo (prezzi che partono da 25.000 franchi al m<sup>2</sup>), poi la città di Zurigo (22.000), Zugo e Wollerau».

**E per quanto riguarda l'Engadina?**

«L'Engadina si conferma un'area dove la richiesta di ville da acquistare è da anni molto sostenuta e dove la pandemia non ha certo interrotto questo trend, anzi se possibile l'ha ulteriormente accentuato. Nell'Alta Engadina, a St. Moritz, il segmento del lusso parte da un livello attorno ai 26.000

franchi. Vista la situazione che riteniamo eccezionale e transitoria non abbiamo ritenuto opportuno modificare il prezzi di vendita. Gli oggetti disponibili spesso non vengono neppure immessi sul mercato, ma sono venduti attraverso trattative riservate. Per questo risulta fondamentale rivolgersi ad agenzie specializzate come la nostra, che grazie ad un forte radicamento nella realtà locale, dispongono sempre di informazioni aggiornate sull'andamento del mercato e sono in grado di trovare soluzioni in base a specifiche richieste»

**Da ultimo, cosa possiamo dire riguardo alla regione del lago di Lugano?**

«Nel Luganese i prezzi al metro quadrato per le top-locations si situano in una fascia tra CHF 15'000 e CHF 25'000. Nel Cantone i prezzi nel comparto lusso e super-lusso non sembrano essere aumentati in modo sensibile, mentre negli ultimi mesi si è accresciuta di molto la domanda. Alle motivazioni sopracitate si aggiunge la piacevolezza derivante dal poter vivere in una villa al lago, con i vantaggi che offre in termini di clima, relax, riservatezza, tutte qualità particolarmente apprezzate da una clientela nazionale e internazionale». [www.fsir.ch](http://www.fsir.ch)

