

7 agosto 2018

Comunicato

I rischi legati al mercato delle abitazioni di proprietà diminuiscono contrariamente ai timori della BNS

Nel primo trimestre del 2018 l'indice della bolla immobiliare ha registrato un'ulteriore flessione e al momento si attesta a 1,00 punti. Il mercato delle abitazioni di proprietà è ulteriormente rallentato, mentre i redditi e i prezzi al consumo hanno riportato un netto incremento. I rischi di sostenibilità restano tuttavia elevati nel confronto a lungo termine.

Zurigo, 7 agosto 2018 – Nel secondo trimestre del 2018 l'UBS Swiss Real Estate Bubble Index è rientrato di poco nella zona di rischio – a 1,00 punti. Nell'arco di un anno il rischio di bolla sul mercato delle abitazioni di proprietà è quindi notevolmente diminuito. I prezzi delle abitazioni di proprietà hanno registrato una leggera correzione nonostante l'elevata crescita economica e i prezzi al consumo in aumento. In particolare, i prezzi degli appartamenti di proprietà hanno registrato un'ulteriore flessione. Rispetto all'anno precedente i prezzi sono calati già del 2,6 per cento. Ciò nonostante, nello stesso periodo, la performance economica nominale è aumentata del 2,75 per cento e anche i prezzi al consumo hanno registrato un incremento di oltre l'1 per cento. Di conseguenza, nello scorso trimestre cinque dei sei sottoindicatori hanno registrato una contrazione. Pertanto, ad esempio il rapporto prezzo/reddito è diminuito per la sesta volta consecutiva raggiungendo lo stesso livello di tre anni fa.

Rischi di sostenibilità ancora elevati

Nonostante l'andamento degli ultimi trimestri il livello dei sottoindicatori influenzati dai prezzi continua a segnalare grandi rischi di sostenibilità. Infatti, il reale livello dei prezzi, il rapporto tra prezzi di acquisto e pigioni e il rapporto prezzo/reddito si avvicinano ai valori dell'ultima bolla immobiliare della fine degli anni Ottanta. Il rischio di bolla immobiliare si è però fortemente indebolito per via del rallentamento nella concessione di crediti ipotecari e della continua scarsa dipendenza dell'economia dal settore edilizio.

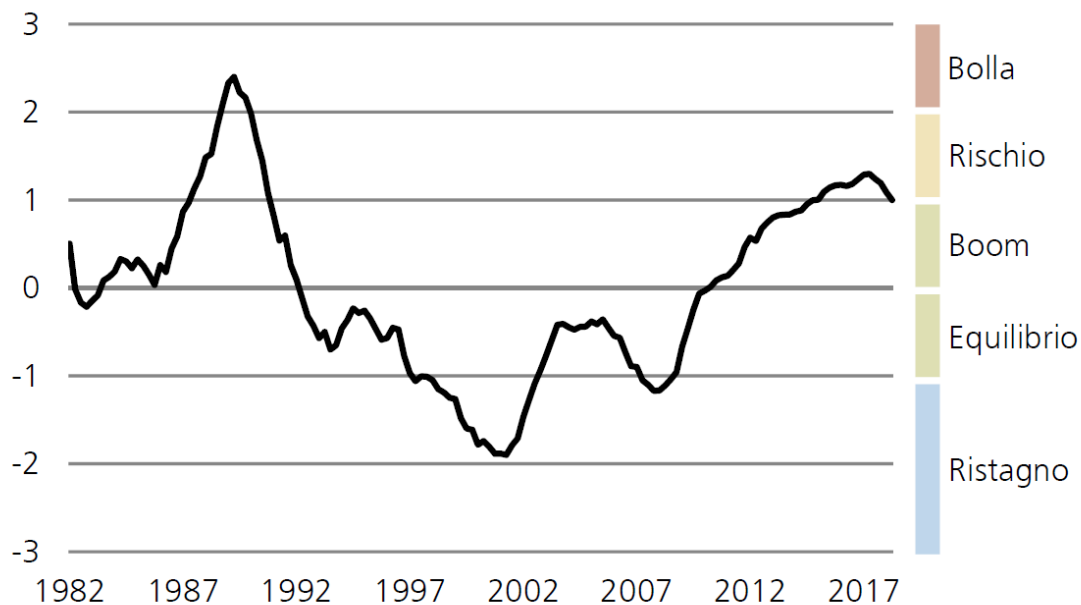
BNS prevede gravi rischi

L'andamento dell'indice della bolla immobiliare mostra un raffreddamento del mercato delle abitazioni di proprietà e segnala la fine dell'attuale ciclo immobiliare. Nel suo Rapporto sulla stabilità finanziaria, recentemente pubblicato, la Banca nazionale svizzera (BNS) mette tuttavia in guardia dal rischio di un forte aumento degli squilibri nel mercato degli appartamenti di proprietà. Alla base della diversa percezione vi è principalmente l'utilizzo di diversi indici dei prezzi. Osservandola su un lungo periodo, tuttavia, la divergenza degli ultimi trimestri scompare: dall'introduzione dei tassi negativi tre anni e mezzo fa, entrambi gli indici sono rimasti praticamente invariati.

Boom dei prezzi a Nidvaldo

Nidvaldo rientra nuovamente nelle regioni a rischio, delle quali però non fa più parte Morges. Al momento Nidvaldo è la regione con gli incrementi di prezzo più elevati della Svizzera. Negli ultimi tre anni lì i prezzi sono aumentati di più del 15 per cento.

UBS Swiss Real Estate Bubble Index – secondo trimestre 2018



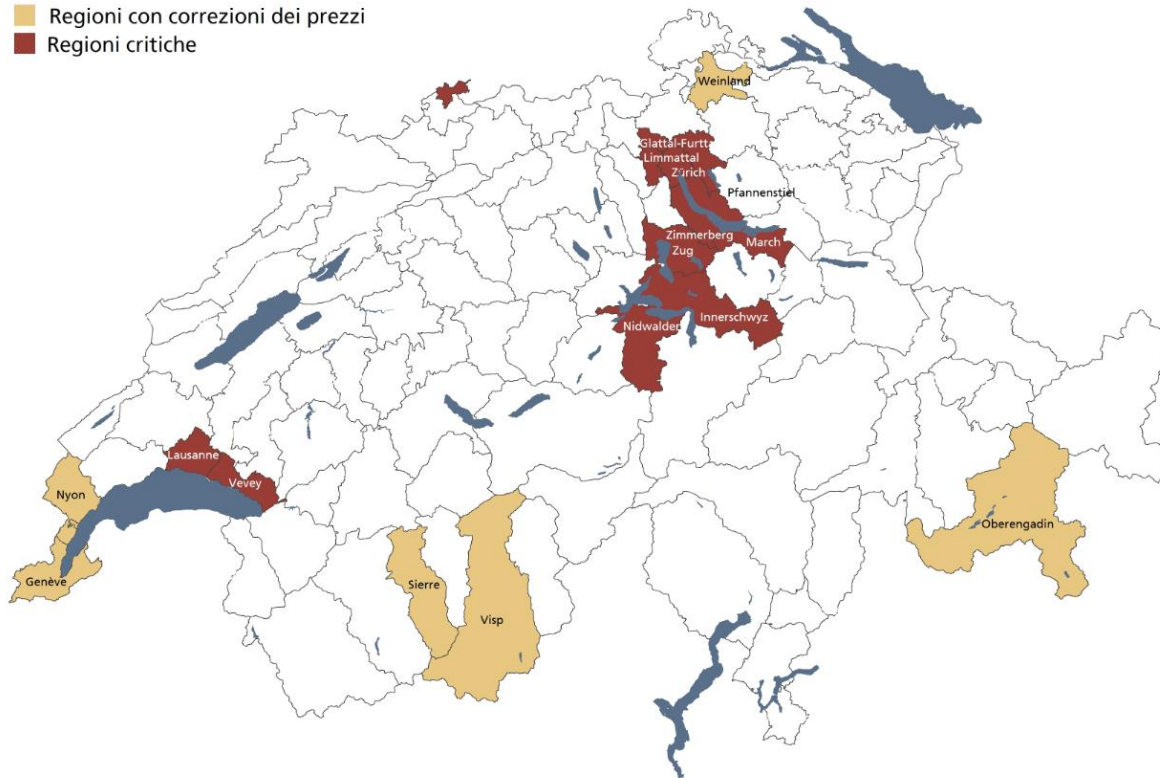
Metodo

Conformemente alla definizione, a seconda del valore attuale, l'indice può assumere i seguenti cinque livelli progressivi di rischio: ristagno, equilibrio, boom, rischio e bolla. L'UBS Swiss Real Estate Bubble Index è composto dai sei seguenti sottoindici: rapporto prezzi d'acquisto/canoni d'affitto, rapporto prezzi delle case/reddito delle economie domestiche, andamento dei prezzi delle case rispetto all'inflazione, rapporto indebitamento ipotecario/reddito, rapporto attività edilizia/prodotto interno lordo (PIL), nonché la quota delle richieste di credito presentate per l'acquisto degli immobili d'affitto previsti rispetto al totale delle richieste di credito per gli immobili da parte di clienti privati UBS.

Mapa delle regioni critiche – secondo trimestre 2018

Regioni di rischio per il mercato immobiliare residenziale svizzero e regioni con correzioni dei prezzi di oltre il 5% dal 2015 ad oggi

- Regioni con correzioni dei prezzi
- Regioni critiche



Lo studio UBS Swiss Real Estate Bubble Index può essere scaricato da internet al seguente link: <http://www.ubs.com/swissrealestatebubbleindex-en> (disponibile in inglese, francese e tedesco).

L'indice è pubblicato su base trimestrale. La prossima data di pubblicazione dell'UBS Swiss Real Estate Bubble Index è prevista per il 2 novembre.

UBS Switzerland SA

Contatti

Claudio Saputelli, responsabile Swiss & Global Real Estate, Chief Investment Office WM
Tel. +41-79-513 50 45, claudio.saputelli@ubs.com

Dr. Matthias Holzhey, responsabile Swiss Real Estate Investments, Chief Investment Office WM
Tel. +41-44-234 71 25, matthias.holzhey@ubs.com

Maciej Skoczek, Swiss & Global Real Estate Analyst, Chief Investment Office WM
Tel. +41-44-234 68 09, maciej.skoczek@ubs.com

www.ubs.com