

23 maggio 2019

# Comunicato

## **Doppio studio UBS: i mercati svizzeri degli appartamenti di lusso e delle abitazioni secondarie**

**L'UBS Chief Investment Office GWM pubblica due studi, uno sul mercato del lusso e uno sul mercato delle abitazioni di vacanza. Mentre *l'UBS Luxury Property Focus* analizza l'andamento del mercato delle abitazioni di proprietà più care della Svizzera, *l'UBS Alpine Property Focus* si concentra sui mercati classici delle abitazioni di vacanza nelle Alpi. I mercati delle abitazioni secondarie risultano i più costosi anche nel segmento di lusso.**

Zurigo, 23 maggio 2019

### ***Mercato degli immobili di lusso:***

#### **Boom attorno ai grandi centri**

A livello nazionale i prezzi più alti per le abitazioni di proprietà si registrano sul lago di Ginevra. Al vertice della classifica troviamo Cologny, dove gli immobili di lusso si vendono a più di 35 000 franchi al metro quadro di superficie abitabile. Un livello di prezzo analogo si riscontra nelle regioni turistiche di Gstaad e St. Moritz. Sul lago di Zurigo, i prezzi nel segmento di lusso sono leggermente inferiori e oscillano tra i 20 000 e i 30 000 franchi al metro quadro.

#### **Aumento dei prezzi più marcato rispetto al segmento intermedio**

I prezzi di transazione per gli immobili di lusso sono aumentati di circa il 4 per cento l'anno scorso, il che corrisponde a più del doppio rispetto al mercato complessivo. Il 2018 è stato quindi l'anno più robusto nel segmento di lusso dal 2013. Uno dei volani principali della domanda di immobili di lusso è l'andamento dei redditi più alti, che hanno beneficiato notevolmente del boom economico dell'anno precedente.

Lo dimostra in particolare l'andamento dei prezzi indicati negli annunci immobiliari nei comuni più prossimi ai centri e relativamente convenienti sotto il profilo fiscale. Negli ultimi due anni, ad esempio, i prezzi d'offerta nel segmento di lusso sono aumentati in media di circa il 9 per cento l'anno nella regione del lago di Ginevra. Anche sul lago di Zurigo e nella Svizzera centrale la crescita ha raggiunto un elevato tasso annualizzato del 7 per cento. In Ticino e nelle regioni alpine, invece, il mercato degli immobili di lusso in alcuni casi ha registrato una contrazione dei prezzi.

#### **La crescita debole frena le prospettive**

Le oscillazioni congiunturali hanno un impatto sproporzionato sulla domanda di immobili di lusso. Anche il tasso di cambio del franco influenza il mercato, poiché tre acquirenti di immobili di lusso svizzeri su quattro hanno un passaporto straniero, sebbene la maggioranza sia residente in Svizzera. Alla luce del raffreddamento della congiuntura, nel 2019 l'andamento dei prezzi nel segmento di lusso non dovrebbe tornare ai livelli elevati dell'anno precedente.

***Mercato delle abitazioni di vacanza:*****divario tra segmento costoso ed economico**

Nell'arco alpino svizzero un oggetto di vacanza classico, al di fuori del segmento di lusso, costa all'incirca un milione di franchi. I prezzi al metro quadro variano dai 15 000 franchi di St. Moritz e Gstaad ai 5 000 franchi di Disentis/Mustér o Evolène. Anche l'anno scorso il contesto di mercato è stato impegnativo per quanto riguarda le case per le vacanze. Nelle regioni turistiche, ad esempio, si registra quasi il doppio di abitazioni sfitte rispetto alla media nazionale e non giungono stimoli alla domanda dai mercati delle abitazioni primarie e dalla domanda dall'estero. Nella media di tutte le destinazioni esaminate i prezzi sono rimasti invariati rispetto all'anno precedente.

**Aumenta il distacco delle destinazioni prestigiose**

L'anno scorso, tuttavia, le destinazioni turistiche più care della Svizzera hanno registrato in parte notevoli aumenti dei prezzi. I prezzi delle abitazioni secondarie a Gstaad e Verbier sono cresciuti ad esempio di oltre il 10 per cento rispetto all'anno precedente. Anche nella regione della Jungfrau, a Davos/Klosters, Zermatt e St. Moritz si è registrato un incremento dei prezzi. In queste destinazioni prestigiose la quota di sfitti (2,5 per cento) è nettamente inferiore alle altre regioni. Qui, inoltre, si è concentrata la richiesta di case per vacanze dall'estero, sebbene ancora modesta nel confronto storico.

**Sfitti strutturali nel Vallese**

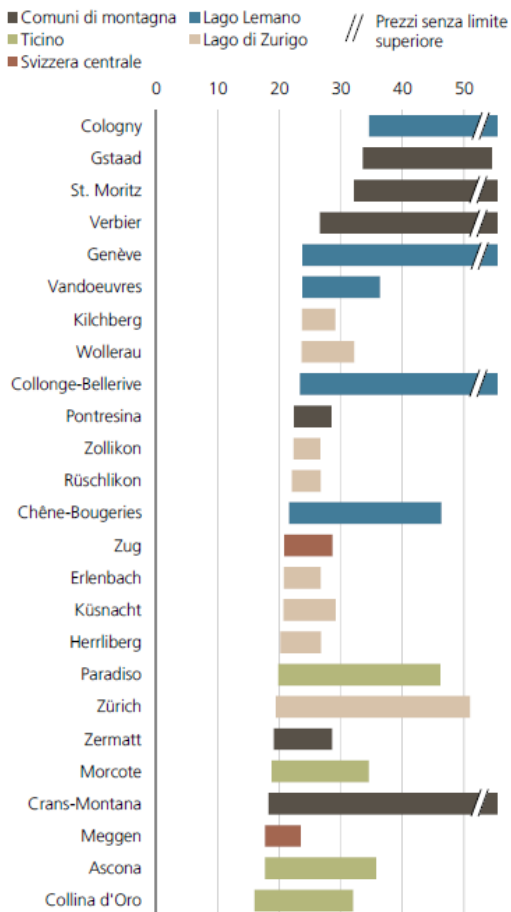
I prezzi sono scesi invece in gran parte delle destinazioni turistiche più economiche. A Breil/Brigels, Evolène e Anniviers si sono registrate flessioni notevoli rispetto all'anno precedente. Soprattutto in molti luoghi di villeggiatura dei cantoni Vallese e Vaud permane un massiccio eccesso di offerta per le abitazioni secondarie, con un gran numero di abitazioni sfitte, in particolare degli anni '60 e '70. Gli investimenti per la ristrutturazione di questi immobili spesso non sono redditizi o falliscono per mancanza di accordo tra i comproprietari di piani. A causa del basso livello dei tassi di interesse, il costo opportunità di un'abitazione libera viene considerato modesto; non si assiste pertanto a una riduzione dei prezzi sufficiente a innescare una correzione del mercato.

Per l'anno in corso non prevediamo rincari su larga scala nelle destinazioni alpine svizzere. Pur essendo improbabile un aumento della quota media di sfitti (contrariamente al valore medio nazionale), né la domanda interna né quella estera dovrebbero registrare incrementi significativi, considerata la timida crescita economica in Svizzera e in Europa.

**Prezzi identici ai Paesi confinanti**

Nelle mete turistiche più gettonate dell'Austria e della Francia, i prezzi delle abitazioni secondarie classiche si attestano a un livello quasi equivalente alle località svizzere più costose. Per citare qualche esempio, Kitzbühel in Austria e Courchevel in Francia sono tra le cinque località di vacanza più care dell'arco alpino, con prezzi al metro quadro pari a ben 13 000 franchi. Nella destinazione più costosa d'Italia (Cortina d'Ampezzo), il livello dei prezzi si aggira intorno ai 10 000 franchi.

## Mercati delle immobili di lusso

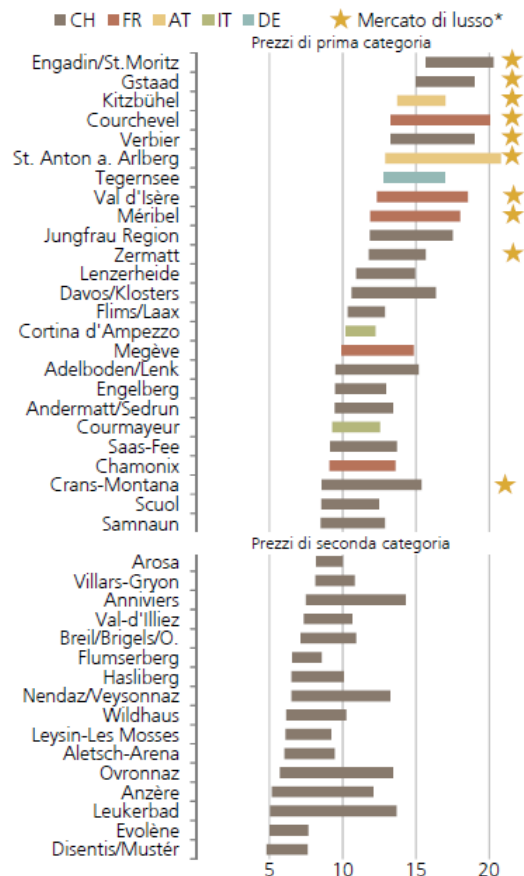


### Mercato prima casa: Lago di Ginevra il più costoso

Fasce di prezzo nel segmento di lusso in 1000 CHF (oder ausgeschrieben: mille franchi) al metro quadro in Comuni scelti, 5 percento delle abitazioni più costose in annunci immobiliari, media degli anni 2016-2018

Fonte: Fahrländer Partner Raumentwicklung, UBS

## Mercati delle case per le vacanze nella regione alpina a confronto



### Panoramica dei prezzi nelle località turistiche

Le barre mostrano la fascia di prezzo degli appartamenti per le vacanze nel segmento di lusso in 1000 CHF (oder ausgeschrieben: mille franchi) al metro quadro.

Fonte: UBS

## Links

Il report **UBS Luxury Property Focus 2019** è scaricabile al seguente link: [UBS Luxury Property Focus 2019](#)

Il report **UBS Alpine Property Focus 2019** è scaricabile al seguente link: [UBS Alpine Property Focus 2019](#)

**UBS Switzerland AG**

## Contatti

Claudio Saputelli, responsabile Global Real Estate, Chief Investment Office GWM  
Tel. +41 44 234 39 08 o +41 77 448 71 29, [claudio.saputelli@ubs.com](mailto:claudio.saputelli@ubs.com)

Dr. Katharina Hofer, economista, Chief Investment Office GWM  
Tel. +41 44 234 48 03, [katharina.hofer@ubs.com](mailto:katharina.hofer@ubs.com)

Maciej Skoczek, economista, Chief Investment Office GWM  
Tel. +41-44-234 68 09, [maciej.skoczek@ubs.com](mailto:maciej.skoczek@ubs.com)

[www.ubs.com/media](http://www.ubs.com/media)