Media Relations

Tel. +41-44-234 85 00

30 settembre 2019

Comunicato

UBS Global Real Estate Bubble Index 2019

Studio UBS rileva che Monaco di Baviera è il mercato immobiliare più sopravvalutato a livello globale, mentre i tassi di interesse bassi alimentano il rischio bolla nell'Eurozona

- L'UBS Global Real Estate Bubble Index 2019 analizza i prezzi degli immobili residenziali nelle 24 principali città del mondo.
- Londra esce dal territorio a rischio bolla per la prima volta in quattro anni, mentre vi entrano per la prima volta i centri finanziari concorrenti Parigi e Francoforte.
- Nei precedenti hotspot Vancouver e Sydney i prezzi delle case sono scesi notevolmente.

Zurich, 30 settembre 2019 – L'UBS Global Real Estate Bubble Index 2019, uno studio di ricerca del Chief Investment Office di UBS Global Wealth Management, indica un rischio bolla o una sopravvalutazione significativa dei mercati immobiliari nella maggior parte delle regioni metropolitane mondiali valutate.

Il rischio bolla appare maggiore a Monaco di Baviera, seguita da Toronto, Hong Kong e Amsterdam. Anche Francoforte, Vancouver e Parigi si trovano in territorio a rischio bolla, mentre squilibri importanti caratterizzano Zurigo, Londra, San Francisco, Tokyo e Stoccolma. Le valutazioni sono elevate a Los Angeles, Sydney, Ginevra e New York. Al contrario, i mercati immobiliari di Singapore, Boston e Milano sono equamente valutati, mentre invece Chicago è sottovalutata.

Inclusi per la prima volta nell'edizione di quest'anno dell'indice, Madrid, Mosca e Tel Aviv sono in territorio sopravvalutato, mentre il mercato immobiliare di Dubai presenta prezzi equi.

Negli ultimi quattro trimestri, gli squilibri sono aumentati soprattutto nell'Eurozona, con Francoforte e Parigi che, rispetto all'anno scorso, sono entrate in zona a rischio bolla. Al contrario, le valutazioni a Vancouver, San Francisco, Stoccolma e Sydney sono nettamente diminuite. Anche il mercato immobiliare di Londra si è notevolmente raffreddato, spostando per la prima volta in quattro anni il polo finanziario fuori dal territorio a rischio bolla. Per contro, i punteggi dell'indice a New York e Los Angeles sono solo leggermente inferiori rispetto all'anno scorso, mentre Tokyo e Singapore rimangono quasi invariati.

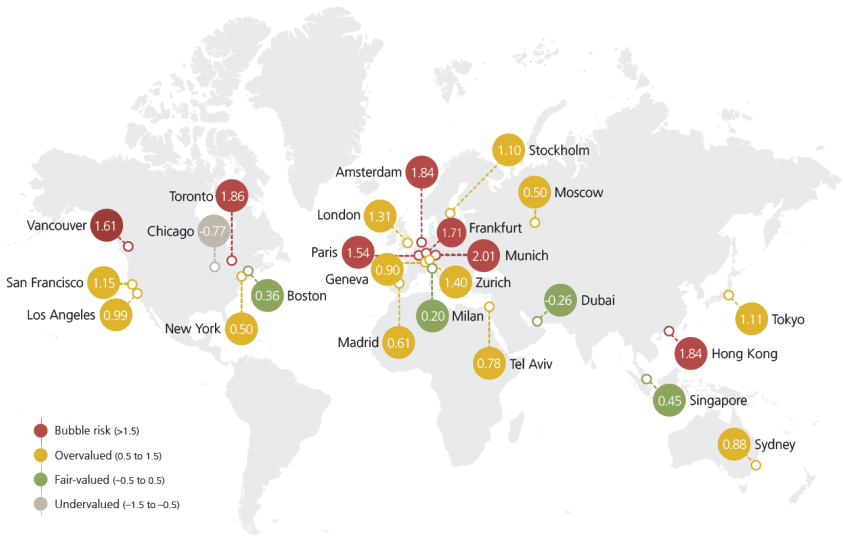
Mark Haefele, Chief Investment Officer presso UBS Global Wealth Management, ha affermato: «A livello globale, per quanto riguarda la domanda di alloggi urbani, l'incertezza economica ha superato l'effetto del calo dei tassi di interesse.. Tuttavia, in alcune parti dell'Eurozona, i bassi tassi stanno ancora contribuendo a spingere le valutazioni immobiliari in territorio a rischio bolla».

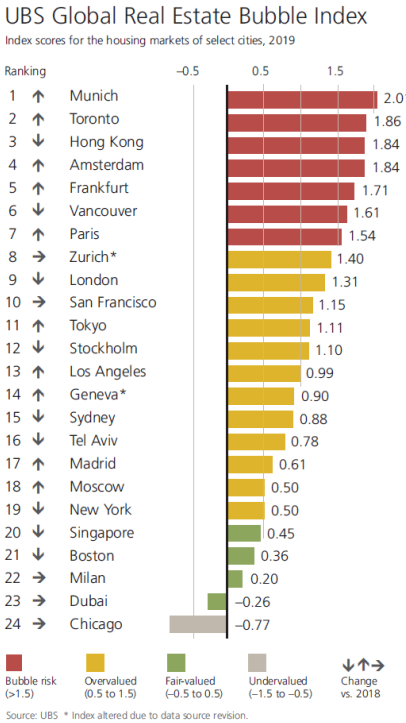
In media, nelle città analizzate, gli aumenti dei prezzi rettificati per l'inflazione si sono praticamente fermati negli ultimi quattro trimestri. Le proprietà residenziali si sono apprezzate nettamente solo a Mosca, Boston e nelle città dell'Eurozona. Francoforte è stata l'unica città a registrare una crescita dei prezzi a doppia cifra, cosa comune a livello globale negli anni precedenti. Per contro, ci sono state correzioni di oltre il 5% rispetto all'anno precedente a Sydney, Vancouver e Dubai.

Claudio Saputelli, Head of Real Estate presso UBS Global Wealth Management, ha affermato: «Il crollo mondiale dei tassi d'interesse non verrà in soccorso dei mercati immobiliari. I tassi di interesse ipotecario in molte città non sono più la sfida principale per gli acquirenti di case. Molte famiglie semplicemente non dispongono dei fondi necessari per soddisfare i criteri di finanziamento delle banche, che riteniamo rappresentino uno dei maggiori rischi per i valori immobiliari nei centri urbani».

Matthias Holzhey, autore principale dello studio e Head of Swiss Real Estate Investments presso UBS Global Wealth Management, ha affermato: «Gli investitori dovrebbero rimanere cauti nel considerare i mercati immobiliari in territorio a rischio bolla. Misure normative per frenare un ulteriore apprezzamento hanno già innescato correzioni di mercato in alcune delle città più surriscaldate. I prezzi reali in tutte e quattro le città di punta dell'edizione del 2016 dell'UBS Global Real Estate Bubble Index sono scesi. In media sono calati del 10% rispetto ai loro picchi e non prevediamo un'inversione di tendenza».

Possedere una proprietà residenziale in città globali ha rappresentato un'opzione sicura per l'accumulo di ricchezza. Tuttavia, l'assenza di redditività economica porta a un deterioramento dell'attrattività di molte città e favorisce il trasferimento di posti di lavoro nelle periferie. Anche se sono ancora solidi i fattori di fondo che favoriscono gli immobili nei centri urbani, come l'urbanizzazione, la rivoluzione digitale e i vincoli artificiali dell'offerta, un aumento dei prezzi reali non può più essere dato per scontato.





Prospettive regionali

Importanti tassi negativi in Svizzera

A Zurigo, i costi di finanziamento estremamente bassi e ancora in calo, così come la solida crescita economica dell'area, hanno sostenuto la domanda. I prezzi delle abitazioni si sono ulteriormente disaccoppiati dalla media nazionale, ma la forte economia locale ha attenuato l'aumento degli squilibri. Tuttavia, il mercato si trova in territorio altamente sopravvalutato e Zurigo presenta il rendimento locativo più basso di tutte le città di questo studio. Di conseguenza, i tassi di interesse negativi sono fondamentali perché gli acquirenti continuino a essere disposti a pagare per gli immobili ai livelli attuali.

Zurigo ha ormai superato Ginevra sia per prezzo che per indice. Dopo una correzione a una singola cifra elevata tra il 2013 e il 2016, i prezzi reali a Ginevra sono rimasti stazionari e al di sotto dell'ultimo picco alla fine del 2012. Ginevra è sopravvalutata, ma dato che il mercato presenta un'offerta insufficiente, l'alto livello dei prezzi è ben supportato nel medio termine. Anche Ginevra continua a beneficiare del suo status internazionale e della sua stabilità alla luce delle elevate tensioni politiche in tutto il mondo.

Europa
I punteggi dell'indice sono aumentati in tutte le città dell'Eurozona, grazie ai bassi tassi di interesse. Parigi e Francoforte sono ora in territorio a rischio bolla. A Madrid e Milano il mercato immobiliare si sta riprendendo, ma sembra ancora in una fase iniziale del ciclo. A differenza dei loro omologhi europei, i punteggi dell'indice di Londra e Stoccolma sono diminuiti nell'ultimo anno. Il mercato immobiliare londinese ha lasciato il territorio a rischio bolla, in quanto i prezzi rettificati per l'inflazione hanno registrato una tendenza al ribasso dopo il picco a metà del 2016.

Stati Uniti
Per la prima volta dal 2011il livello di valutaziuone non è aumentato in nessuna delle città statunitensi presenti nel nostro studio. I cambiamenti normativi e i problemi di accessibilità economica hanno fatto sì che i prezzi delle case a New York siano ancora indietro alla media nazionale. Similmente, i problemi di accessibilità economica, le tensioni commerciali e la diminuzione della domanda estera hanno per ora limitato la crescita dei prezzi a San Francisco e Los Angeles. Boston è ancora valutata equamente e beneficia dell'attrattiva della regione per le aziende e i soggetti ad alto reddito. Chicago è sottovalutata, ma continua a rimanere molto indietro a causa delle crescenti sfide fiscali.

Medio Oriente
Negli ultimi 30 anni Tel Aviv ha registrato una delle maggiori crescite dei prezzi tra le città che copriamo in questo report. I prezzi sono aumentati quasi costantemente tra il 2003 e il 2017. L'aumento dei tassi ipotecari ha innescato una correzione. Recentemente, i prezzi si sono per lo più stabilizzati, ma la città è ancora in territorio sopravvalutato. I prezzi delle case di Dubai sono molto volatili. Dall'ultimo picco del 2014, i prezzi sono scesi di quasi il 35% e il valore dell'indice ha subito un forte calo. A breve tale calo dovrebbe arrestarsi. Il mercato è valutato equamente.

Asia Pacifico (APAC)
Lo slancio del mercato immobiliare surriscaldato di Hong Kong si è arrestato. Le prospettive economiche più deboli hanno raffreddato il sentiment degli acquirenti residenziali. Tuttavia, il mercato rimane saldamente in territorio a rischio bolla. Alla fine del primo trimestre del 2019, i prezzi a Sydney erano inferiori del 15% rispetto al picco e la crescita del credito per l'edilizia abitativa aveva raggiunto il minimo storico. Il breve boom immobiliare di Singapore tra la metà del 2017 e la metà del 2018 è finito. Le misure normative limitano le aspettative di crescita dei prezzi e mantengono il mercato equamente valutato.

Maggiori informazioni
- UBS Global Real Estate Bubble Index 2019

Links

- UBS Global Real Estate Bubble Index: www.ubs.com/global-real-estate-bubble-index
- Maggiori informazioni sul Chief Investment Office di UBS Wealth Management: www.ubs.com/cio

UBS Group SA

Contatti
Svizzera: +41-44-234 85 00
Regno Unito: +44-207-567 47 14
Americhe: +1-212-882 58 58
Asia Pacifico: +852-297-1 82 00

www.ubs.com/media