

06 maggio 2020

Comunicato

Indice della bolla immobiliare in deciso aumento

Nel primo trimestre 2020 l'UBS Swiss Real Estate Bubble Index è salito a 1,30 punti. I valori rivisti del trimestre precedente segnavano 1,26 punti. Il mercato immobiliare svizzero si trova quindi nella zona di rischio. Ma attualmente è improbabile che il surriscaldamento causi una correzione dei prezzi.

Zurigo, 06 maggio 2020 – L'aumento dell'indice nel trimestre scorso è riconducibile a tre sviluppi. Primo, i prezzi nel primo trimestre sono aumentati dell'1,0 per cento registrando il maggiore aumento dal 2014. Secondo, tale accelerazione degli aumenti dei prezzi sul mercato delle abitazioni di proprietà è andata di pari passo con un rallentamento dell'incremento del reddito delle famiglie e i prezzi al consumo hanno registrato una stagnazione. Il calo dei redditi in atto da marzo a causa della crisi coronavirus non è ancora incluso in questi calcoli. Terzo, le richieste di investimenti buy-to-let sono aumentate a un livello leggermente superiore rispetto ai trimestri precedenti. Sono invece rimasti ancora stabili l'attività edilizia e la concessione di crediti ipotecari. Anche il rapporto prezzo/pigioni non ha registrato variazioni sostanziali.

Brusca interruzione della fase di accelerazione

L'impatto della crisi coronavirus sul mercato immobiliare svizzero saranno presumibilmente visibili a partire dal trimestre in corso. «Ci aspettiamo un calo delle transazioni. Poiché sia i venditori che gli acquirenti agiscono con maggiore cautela, la determinazione dei prezzi è più difficile e quindi non è chiaro quale sarà l'influenza sull'andamento dei prezzi», afferma Claudio Saputelli, Responsabile Swiss & Global Real Estate presso UBS Chief Investment Office (CIO). «Proprio nelle regioni e nei segmenti meno liquidi, il caso e le caratteristiche specifiche dell'oggetto potrebbero avere una maggiore influenza sul prezzo della transazione rispetto allo scorso anno».

Inoltre, visto l'aumento della disoccupazione e dell'incertezza sugli sviluppi economici diminuisce la domanda aggregata di abitazioni di proprietà. In tal modo giunge alla fine l'accelerazione dell'andamento dei prezzi dettata dalla riduzione degli interessi ipotecari dalla metà del 2019.

Sorgono dubbi sulla sostenibilità del livello dei prezzi

Nella media di mercato, tuttavia, non si prevede alcuna correzione significativa dei prezzi. Le condizioni di finanziamento sono troppo interessanti e in molte regioni è ancora troppo allettante il vantaggio in termini di costi dell'abitazione di proprietà rispetto a un appartamento in locazione. Singoli eccessi tuttavia potrebbero vedere una correzione. Dipende da una ripresa della congiuntura nel secondo semestre, per capire se le valutazioni in parte elevate si dimostreranno sostenibili nel mercato generale. «Se invece, contrariamente alle nostre aspettative, nel corso dell'anno i redditi delle famiglie crolleranno, proprio nelle regioni a rischio caratterizzate da prezzi alti ci saranno importanti correzioni dei prezzi», afferma Matthias Holzhey, Responsabile Swiss Real Estate presso UBS CIO.

Informazioni supplementari sull'UBS Swiss Real Estate Bubble Index: adeguamento della base di dati

L'obiettivo dell'UBS Swiss Real Estate Bubble Index trimestrale è quello di rappresentare sia i disequilibri a lungo termine sia le tendenze di surriscaldamento a breve termine. Per calcolare l'indice della bolla immobiliare finora sono stati utilizzati gli indici dei prezzi d'offerta di Wüest Partner. Negli ultimi tre anni, questi indici dei prezzi delle abitazioni di proprietà basati sull'offerta hanno iniziato a differire maggiormente dalla media di tutti gli indici dei prezzi (indici dei prezzi d'offerta e delle transazioni). Dal 2017, i prezzi delle abitazioni di proprietà sono dunque aumentati di quasi il 6 per cento nella media degli indici disponibili, mentre gli indici dei prezzi d'offerta sono diminuiti dell'1,5 per cento. Una differenza di questa portata dovrebbe richiudersi nel corso del ciclo, ma rende impossibile una stima accurata dei rischi sul mercato delle abitazioni di proprietà. D'ora in avanti, per il calcolo dei sottoindici «Prezzi delle abitazioni di proprietà vs reddito» e «Prezzi delle abitazioni di proprietà vs prezzi al consumo» verrà utilizzato l'indice composito. L'indice composito – composto come media degli indici dei prezzi principali disponibili dal 2000 – dovrebbe riflettere gli sviluppi del mercato in modo più realistico rispetto a un singolo indice. Questo adeguamento è retroattivo a partire dall'inizio di questo ciclo dei prezzi nel 2000. Il periodo dal 1980 al 2000 continuerà a essere calcolato con l'indice dei prezzi offerti sulla base della disponibilità dei dati. Questo adeguamento ha causato un aumento dell'indice di circa 30 punti. Dalla metà del 2019 tornano ad aumentare i disequilibri. La nuova base non comporta alcuna variazione per quanto riguarda la stima di base, secondo cui il mercato delle abitazioni di proprietà ha una valutazione elevata ma non sussistono rischi di correzioni profonde.

Links

UBS Swiss Real Estate Bubble Index 1q2020: [Download](#)

UBS CIO Real Estate: [Website](#)

UBS Switzerland AG**Contatti**

Claudio Saputelli, responsabile Swiss & Global Real Estate, CIO GWM
Tel. +41 44 234 39 08, +41 77 448 71 29, claudio.saputelli@ubs.com

Dott. Matthias Holzhey, responsabile Swiss Real Estate, CIO GWM
Tel. +41 44 234 71 25, matthias.holzhey@ubs.com

www.ubs.com/media