

31 maggio 2022

Comunicato

UBS Alpine Property Focus: forti rincari dei prezzi delle abitazioni secondarie

Nel 2021 i prezzi delle case per le vacanze in Svizzera sono saliti quasi del 10 percento, registrando così l'incremento più forte degli ultimi 12 anni. Gli strascichi della pandemia da coronavirus hanno fatto crescere la domanda e l'offerta ha in parte riportato un crollo. A lungo termine lo stop alla costruzione di abitazioni secondarie funge sì da garanzia del valore sul mercato delle case per le vacanze, ma non protegge dalle correzioni degli eccessi di prezzo.

Zurigo, 31 maggio 2022 – Come negli anni precedenti, Engadina/St. Moritz rimane la destinazione turistica di gran lunga più costosa dell'arco alpino. In questa zona un'abitazione secondaria di fascia superiore costa circa 19 500 franchi al metro quadro e, quindi, quasi l'11 percento in più rispetto all'anno precedente. Al secondo posto segue Gstaad con un livello dei prezzi di 17 000 franchi al metro quadro. Il terzo posto lo si aggiudica la regione della Jungfrau: qui, infatti, l'attuale livello dei prezzi è di quasi 16 000 franchi al metro quadro. Anche a Zermatt e Davos/Klosters le abitazioni secondarie costano 15 000 franchi al metro quadro.

I rincari dei prezzi più elevati dal 2008

Nel 2021 nessuna regione dell'arco alpino ha registrato un calo dei prezzi delle abitazioni secondarie: è la prima volta dall'inizio della nostra raccolta dati 15 anni fa. Rispetto all'anno precedente, nella media di tutte le destinazioni svizzere i prezzi sono lievitati quasi del 10 percento, il che corrisponde allo stesso tempo al rincaro più forte registrato da oltre un decennio. Arosa, Engelberg, Flims/Laax e la regione della Jungfrau hanno registrato gli aumenti di prezzo più consistenti, con oltre il 15 percento. Per contro, ad Adelboden/Lenk i prezzi sono aumentati meno dell'1 percento, il valore più basso tra tutte le regioni.

Il richiamo delle montagne

Le restrizioni di viaggio e l'obbligo dell'home office dettate dalla pandemia hanno scatenato una vera e propria corsa alle abitazioni per le vacanze. L'aspirazione ad avere un'abitazione di proprietà in montagna è stata alimentata dal buon andamento economico nel 2021, visto che, parallelamente, sono aumentati anche il patrimonio e il reddito delle economie domestiche. Il disaccoppiamento tra luogo di residenza e luogo di lavoro ha fatto sì che molti nuclei familiari abbiano deciso di avere il domicilio principale in montagna. Di conseguenza, con l'1 percento, nel 2021 la popolazione nei cantoni di montagna è aumentata il doppio rispetto al periodo pre-pandemico. Pertanto, per la prima volta da oltre 15 anni, l'incremento demografico nei cantoni di montagna è stato superiore alla media di tutti gli altri cantoni.

Mercato svuotato

In virtù della Legge sulle abitazioni secondarie, dal 2012 nelle regioni turistiche praticamente non è consentito costruire nuove abitazioni secondarie. Di conseguenza, nelle destinazioni di vacanza l'anno scorso sono state rilasciate concessioni edilizie solo per lo 0,25 percento circa, principalmente abitazioni primarie, del portafoglio immobiliare in essere: valore che corrisponde a un minimo di lungo periodo. Un altro fatto limitante è che, negli ultimi trimestri, molti proprietari di case per le vacanze hanno rinviato o persino rinunciato a una vendita già in programma, perché grazie al lavoro in home office hanno potuto sfruttare

molto più spesso il proprio immobile. L'offerta di immobili disponibili è quindi diminuita ulteriormente. Attualmente nelle regioni dei Grigioni, di Berna e della Svizzera centrale viene messo in vendita meno del 1.5 per cento del patrimonio immobiliare. Nel Vallese e a Vaud le quote di offerta sono molto più elevate, con in media il 6 per cento, ma ancora nettamente al di sotto dei valori dell'anno precedente.

Prezzi eccessivi

Alla luce dei prezzi al momento elevati, la domanda di case per le vacanze dovrebbe diminuire. In generale possiamo dire che maggiore è il livello dei prezzi, minore è il potenziale gruppo di domanda che soddisfa i criteri di sostenibilità per un finanziamento con fondi di terzi. Un esempio semplice può spiegare il fenomeno: se ad esempio prima della pandemia da coronavirus un'abitazione secondaria costava 860 000 franchi, il prezzo attuale è di 1 milione di franchi. Con un anticipo del 60 per cento, oggi servono quindi in media 55 000 franchi in più di capitale proprio e 20 000 franchi in più di reddito rispetto al periodo pre-pandemico.

Negli ultimi mesi sono inoltre aumentati i tassi d'interesse tanto che, da inizio anno, i costi del capitale per acquistare una casa per le vacanze sono quasi raddoppiati. Maciej Skoczek, economista immobiliare presso UBS GWM CIO e principale autore dello studio, chiarisce: «Tenendo conto dell'aumento dei prezzi dell'energia e del fatto che continueranno a salire, già l'anno prossimo tutte le spese di utenza di una casa media per le vacanze potrebbero aumentare di ben un terzo rispetto al periodo che ha preceduto il boom delle abitazioni secondarie nel 2020».

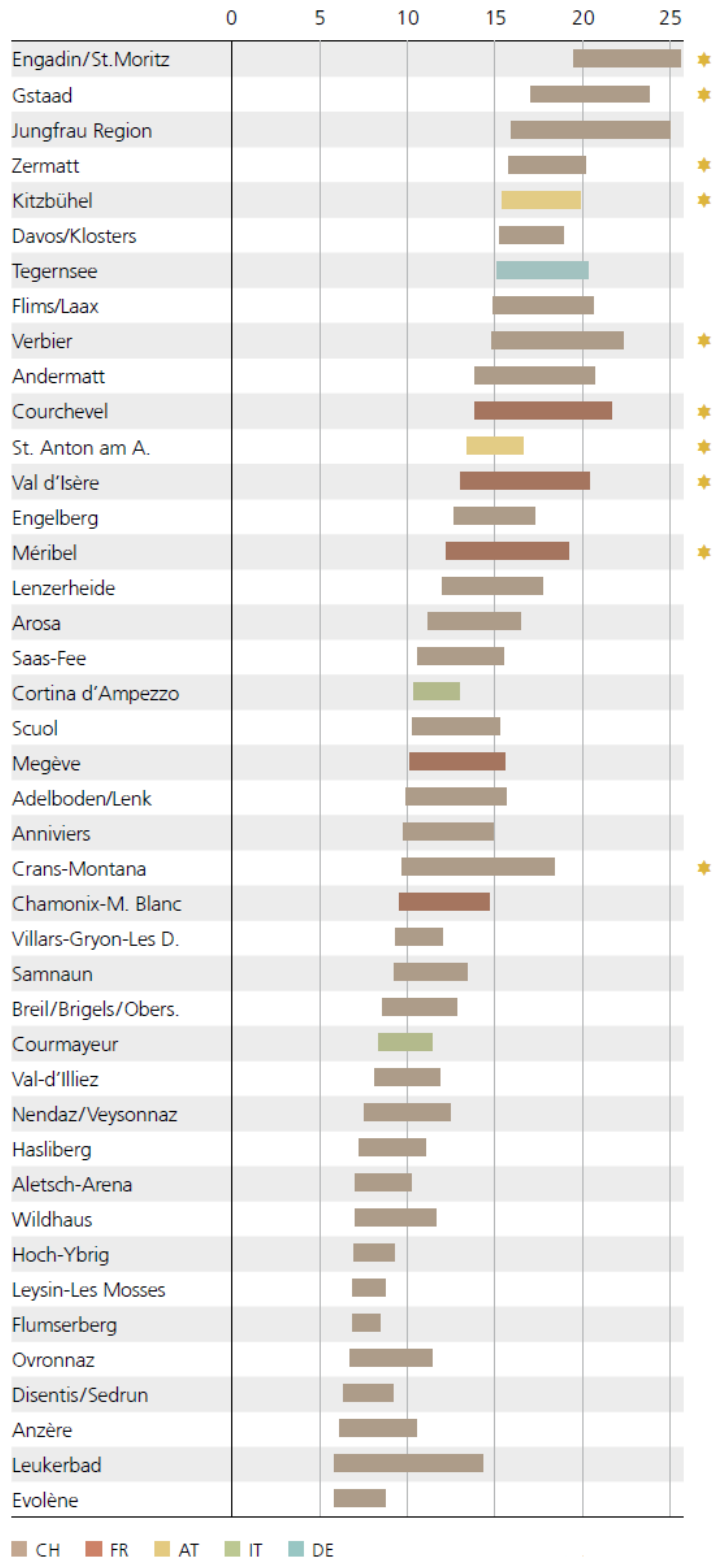
L'illusione della garanzia sul valore

Sul lungo periodo lo stop alla costruzione introdotto di fatto dalla Legge sulle abitazioni secondarie può essere una garanzia del valore sul mercato delle abitazioni secondarie. Tuttavia, ciò non deve farci dimenticare che la legge non protegge dalle correzioni degli eccessi di prezzo e non impedisce fluttuazioni dell'offerta. L'offerta di abitazioni secondarie dovrebbe aumentare di nuovo già nel corso dell'anno. Alcuni proprietari di case per le vacanze sfrutteranno l'attuale fase rialzista per realizzare utili da capitale e sottrarsi ai costi per i prossimi risanamenti. In tale contesto i proprietari stranieri traggono anche benefici dalla forza del franco. Vi sono inoltre segnali del fatto che gli svizzeri vendano più abitazioni primarie soggette alle vecchie leggi che case per le vacanze. Infatti, vendendo un'abitazione primaria attuale come abitazione secondaria, si può contare su un premio medio del 15 per cento circa.

Nell'anno in corso Maciej Skoczek si aspetta un rallentamento dei rincari dei prezzi: «In media nelle regioni turistiche l'aumento dei prezzi nel 2022 dovrebbe attestarsi nella fascia media dei valori a una cifra». A medio termine si prevedono più offerte di abitazioni secondarie e, pertanto, anche una rettifica degli attuali eccessi di prezzo.

Panoramica dei prezzi delle destinazioni

Gli istogrammi mostrano la fascia dei prezzi per le case per le vacanze di fascia superiore, in migliaia di CHF per metro quadrato.



★ Sedi con un segmento high-end con prezzi senza limite massimo

Fonte: UBS.

Links

[Download report UBS Alpine Property Focus 2022](#) (Disponibile solo in tedesco)
www.ubs.com/cio (pubblicazioni UBS e previsioni relative alla Svizzera)

UBS Switzerland AG

Contatti

Maciej Skoczek, economista, Swiss Real Estate, UBS Chief Investment Office GWM
Tel. +41-44-234 68 09, maciej.skoczek@ubs.com

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

Claudio Saputelli, responsabile Swiss & Global Real Estate, UBS Chief Investment Office GWM
Tel. +41-44-234 39 08, claudio.saputelli@ubs.com

www.ubs.com/media