

27 settembre 2018

Comunicato

UBS Global Real Estate Bubble Index 2018

Nel 2018 il mercato immobiliare più sopravvalutato è Hong Kong; Zurigo e Ginevra sono moderatamente sopravvalutate

- **Il rapporto UBS Global Real Estate Bubble Index 2018, prodotto dal Chief Investment Office di UBS Global Wealth Management, analizza i prezzi degli immobili residenziali in 20 centri finanziari dei mercati sviluppati in tutto il mondo.**
- **Hong Kong è la città più a rischio di bolla immobiliare, seguita, in ordine decrescente, da Monaco di Baviera, Toronto, Vancouver, Amsterdam e Londra.**
- **Zurigo e Ginevra sono moderatamente sopravvalutate, anche se a Ginevra le valutazioni si sono avvicinate al valore equo. I prezzi su entrambi i mercati continuano a mostrare una dinamica stagnante.**

Zurigo, 27 settembre 2018 – Il rapporto UBS Global Real Estate Bubble Index 2018 del Chief Investment Office di UBS Global Wealth Management indica il rischio di bolla o i casi di notevole sopravvalutazione dei mercati immobiliari nella maggior parte dei principali centri finanziari dei mercati sviluppati.

La città più a rischio di bolla è Hong Kong, seguita da Monaco di Baviera, Toronto, Vancouver, Londra e Amsterdam. Anche i mercati immobiliari di Stoccolma, Parigi, San Francisco, Francoforte e Sydney presentano forti squilibri. Le valutazioni appaiono eccessive a Zurigo e Ginevra nonché a Los Angeles, Tokyo e New York. Per contro, i prezzi degli immobili a Boston, Singapore e Milano appaiono equi, mentre il mercato di Chicago è sottovalutato.

Nel corso dell'anno passato, il rischio di bolla si è impennato a Monaco di Baviera, Amsterdam e Hong Kong. Anche Vancouver, San Francisco e Francoforte hanno registrato squilibri crescenti. Più in generale, i livelli dell'indice sono diminuiti addirittura in un terzo delle città osservate. Stoccolma e Sydney hanno mostrato la flessione più marcata e si sono allontanate dai valori che segnalano il rischio di bolla. Le valutazioni sono leggermente calate a Londra, New York, Milano, Toronto e Ginevra.

Diversamente dal boom di metà anni 2000, però, su scala globale non si rilevano livelli eccessivi contemporanei sul versante dei prestiti e dell'edilizia. Il ritmo di crescita dei mutui in essere in termini di volumi si è dimezzato rispetto alla fase precedente la crisi finanziaria riducendo quindi gli eventuali danni economici che verrebbero causati da una correzione dei prezzi.

«Anche se molti centri finanziari rimangono a rischio di bolla immobiliare, la situazione odierna non è comparabile alle condizioni pre-crisi» ha commentato Mark Haefele, Chief Investment Officer di UBS Global Wealth Management. «Tuttavia, consigliamo di continuare a operare con selettività sui mercati immobiliari vicini a livelli di bolla, come Hong Kong, Toronto e Londra».

«Il rendimento totale mediano sugli investimenti immobiliari nei più importanti centri finanziari dei mercati sviluppati si è attestato al 10% l'anno negli ultimi cinque anni. Questi includono i redditi da locazione e gli utili da aumenti dei prezzi» ha spiegato Claudio Saputelli, Head of Real Estate del Chief Investment Office di UBS Global Wealth Management. «L'attrattiva dei rendimenti nei prossimi anni viene oggi messa in discussione. Raccomandiamo di usare cautela nell'acquisto di immobili residenziali nella maggior parte delle città principali dei mercati sviluppati».

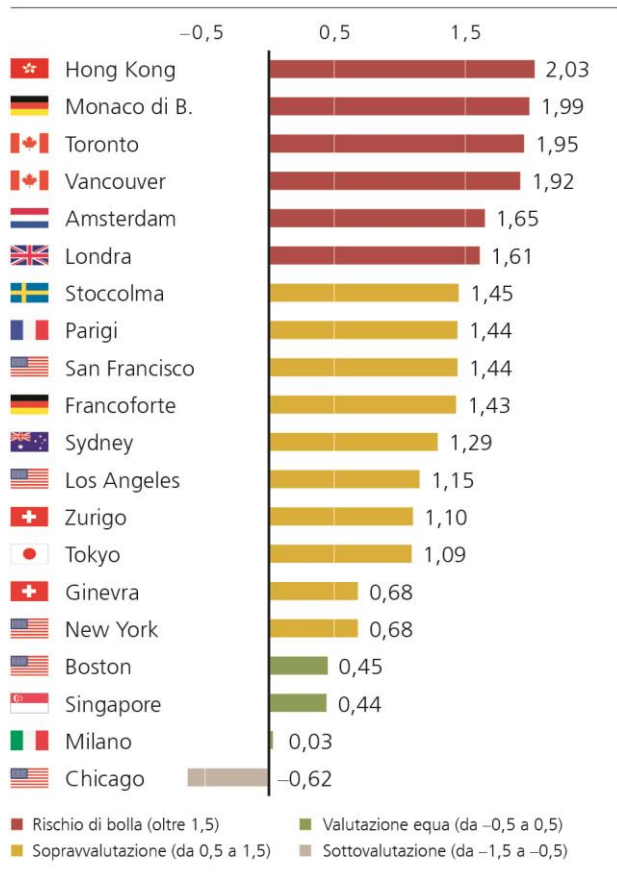
Nel corso dell'anno passato, il boom dei prezzi delle abitazioni nelle città più importanti ha perso slancio in termini di ampiezza e intensità. Negli ultimi quattro trimestri i prezzi delle abitazioni nelle città al netto dell'inflazione sono saliti in media del 3,5%, un ritmo inferiore rispetto agli anni precedenti, ma comunque superiore alla media decennale. Per contro, le quotazioni hanno continuato a registrare una forte crescita nei principali centri economici dell'eurozona, nonché a Hong Kong e Vancouver. Ma sono anche comparse le prime crepe nelle fondamenta del boom immobiliare: infatti, i prezzi delle abitazioni sono scesi in metà delle città che l'anno precedente erano a rischio di bolla; di oltre il 5% in termini reali nel caso di Londra, Stoccolma e Sydney.

La crisi dell'accessibilità pesa sulle prospettive

Il multiplo prezzo/reddito medio delle città incluse nello studio è salito da 5,5 nel 2008 a livello 7,5 di oggi. La maggior parte delle famiglie non può più permettersi di acquistare immobili nei maggiori centri finanziari se non può contare su un'eredità consistente. Poiché i prezzi immobiliari in quasi tutte le città negli ultimi cinque anni sono diventati troppo costosi per i cittadini, sono stati varati regolamenti integrativi, che vanno dall'applicazione di tasse di bollo a misure di controllo degli affitti. Queste normative, unitamente all'inasprimento delle condizioni di finanziamento, possono mettere bruscamente fine a un boom immobiliare, come dimostra il caso recente di Sydney. Nel complesso, la bassa accessibilità degli immobili ostacola a lungo termine il potenziale di crescita delle città e potrebbe indurre gli investitori a rivedere le loro aspettative sui futuri redditi di capitale.

UBS Global Real Estate Bubble Index

Attuali livelli dell'indice per i mercati della proprietà di abitazione di città globali selezionati



Prospettive regionali

Svizzera: leggero calo delle valutazioni

I prezzi delle case a Ginevra e Zurigo continuano a mostrare una debole dinamica. Stando ai risultati dell'indice, il mercato immobiliare di Zurigo è tuttora moderatamente sopravvalutato. Le pressioni sui prezzi possono essere attribuite alla domanda ancora debole di proprietà di alta categoria. Nel mercato di fascia più bassa, le condizioni di finanziamento favorevoli e l'aumento dei redditi mantengono alta la domanda d'acquisto e i prezzi hanno quindi continuato a salire. Data la lenta progressione dei tassi di affitto degli appartamenti in locazione, ci aspettiamo che i canoni di mercato rimangano sotto pressione. L'acquisto di un immobile di fascia media a Zurigo risulta redditizio solo dopo più di 36 anni, e quindi la città presenta il rendimento da locazione più basso tra le città incluse nel rapporto.

Nell'area del Lago di Ginevra i prezzi sono leggermente diminuiti nel corso di quest'anno, tornando ai livelli di tre anni fa. Il mercato si è ulteriormente raffreddato, in linea con il settore immobiliare svizzero nel suo complesso. Tuttavia, la città continua a risentire di un'offerta insufficiente, visto che l'attività edilizia è bassa e la crescita della popolazione moderata. Solo il 3% di tutte le unità abitative è stato costruito negli ultimi 10 anni, circa tre volte meno che a Zurigo. Nel complesso, le norme relativamente severe in materia di prestiti bancari non solo contengono gli aumenti dei prezzi, ma limitano anche la crescita dei mutui, che negli ultimi trimestri è scesa al di sotto dei tassi di crescita dei redditi.

Europa

A eccezione di Milano, negli ultimi quattro trimestri, tutte le città dell'eurozona hanno registrato un aumento dei livelli dell'indice. La vigorosa crescita dei redditi, i tassi di finanziamento particolarmente bassi e le aspettative rialziste hanno spinto le valutazioni alle stelle, facendo lievitare i rischi di bolle locali. Il livello dell'UBS Global Real Estate Bubble Index per Londra è diminuito per il secondo anno consecutivo, ma si mantiene in area di bolla. Per maggiori informazioni sull'Europa e la Svizzera si rimanda alle pagine 8, 13-14 e 17-21 del rapporto.

Stati Uniti

Nel complesso, i livelli dell'indice per le città statunitensi incluse nello studio sono inferiori ai massimi del 2006. Il diverso andamento delle valutazioni di mercato locali registrato da allora rispecchia l'evoluzione della crescita economica a livello regionale. A Boston e Chicago, le quotazioni sono rimaste per lo più basse. Il livello dell'indice per New York è leggermente calato, dato che negli ultimi quattro trimestri i prezzi non sono cresciuti. Sono invece saliti i livelli degli indici per le città sulla costa occidentale Los Angeles e San Francisco. Per maggiori informazioni sugli Stati Uniti si rimanda alle pagine 8, 15 e 19-21 del rapporto.

APAC

In Asia, Hong Kong è la città che guida la classifica generale dell'indice nel 2018. I prezzi delle case continuano a crescere ormai dal 2012 a un ritmo di quasi il 10% l'anno. Dopo sei anni di correzione, a Singapore le quotazioni al netto dell'inflazione hanno messo a segno una ripresa fulminante negli ultimi quattro trimestri, con un rialzo del 9%. Ciò nonostante, le valutazioni rimangono eque. Singapore è una delle poche città incluse nello studio in cui l'accessibilità degli immobili è migliorata negli ultimi 10 anni. Per maggiori informazioni sull'Asia-Pacifico si rimanda alle pagine 9, 12, 16 e 19-20 del rapporto.

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 Switzerland AG**Contatti**

Dr. Matthias Holzhey, Head Swiss Real Estate Investments, Chief Investment Office WM
Phone +41-44-234 71 25

Claudio Saputelli, Head Swiss & Global Real Estate, Chief Investment Office WM
Phone +41-79-513 50 45

www.ubs.com