

17 gennaio 2019

Comunicato

L'UBS Chief Investment Office GWM pubblica lo studio sul mercato immobiliare UBS Real Estate Focus 2019: rischi nel segmento a basso prezzo

I prezzi delle abitazioni di proprietà evidenziano una stagnazione e il volume ipotecario cresce solo moderatamente. Si registrano tuttavia nuovi eccessi nel segmento a basso prezzo in conseguenza dei criteri applicati per la concessione del credito. Sul mercato delle case plurifamiliari incombe il rischio di riduzioni di valore. Gli affitti di appartamenti moderni subiscono una maggiore pressione rispetto agli appartamenti di vecchia costruzione.

Zurigo, 17 gennaio 2019 – Il mercato delle case plurifamiliari è salito alla ribalta, scalzando quello delle abitazioni di proprietà e delle superfici per uffici, per via di rischi più elevati. L'UBS Real Estate Focus 2019 prende in esame non solo i singoli segmenti di mercato, ma anche questioni di carattere globale, concentrandosi sul tema della valutazione immobiliare.

Mercato delle abitazioni di proprietà La graduale svalutazione riduce gli squilibri

In Svizzera, dal 2015, i prezzi delle abitazioni di proprietà sono aumentati solo leggermente mentre la crescita economica è gradualmente accelerata, attestandosi, l'anno scorso, ben al di sopra del 2 per cento. Inoltre, il volume delle ipoteche in essere ha registrato la crescita più debole dal 1998. Questi sviluppi hanno determinato una flessione dell'UBS Swiss Real Estate Bubble Index, che l'anno scorso è uscito dalla zona di rischio per la prima volta dalla metà del 2012.

Anche per l'anno in corso, malgrado la congiuntura solida, l'UBS Chief Investment Office Global Wealth Management prevede solo un lieve incremento dei prezzi delle abitazioni di proprietà. Mentre per le case unifamiliari si prevede un aumento dei prezzi dell'1 per cento, il mercato degli appartamenti dovrebbe registrare una leggera flessione, dovuta alle aspettative talvolta eccessive a livello di prezzo e alla concorrenza con le abitazioni in locazione.

La normativa è causa di eccessi nel segmento a basso prezzo

La distensione sul mercato immobiliare generale nasconde il delinearsi di nuovi squilibri. In molti casi, le famiglie alla ricerca di un'abitazione di proprietà nei centri urbani non riescono a ottenere un credito a causa del capitale proprio insufficiente o del reddito troppo basso. Perché il sogno di un'abitazione di proprietà non svanisca, si scende a compromessi per quanto riguarda la scelta dell'ubicazione e le dimensioni dell'abitazione, il che ha causato un boom della domanda nel segmento a basso prezzo. Solo negli ultimi tre anni, i prezzi degli appartamenti di proprietà nel segmento di fascia semplice sono cresciuti di oltre il 10 per cento, mentre nel segmento di pregio i prezzi hanno in parte registrato una netta diminuzione.

Se la domanda di abitazioni di proprietà diminuisce o, contrariamente alle aspettative, i requisiti normativi per il relativo finanziamento dovessero attenuarsi, sono probabili enormi perdite di valore nel segmento a basso prezzo. Il trasferimento della domanda verso oggetti più convenienti ha infatti causato una distorsione dei

prezzi relativi sul mercato delle abitazioni di proprietà. I premi per le macroubicazioni e le microubicazioni di buona qualità hanno segnato una contrazione. Mentre da un lato il tasso di variazione dei prezzi dal 2012 è risultato tre volte superiore negli agglomerati rispetto ai centri, dall'altro, nello stesso periodo, il sovrapprezzo per le buone microubicazioni si è dimezzato rispetto alle microubicazioni peggiori. Inoltre, i prezzi d'acquisto delle abitazioni di minori dimensioni hanno registrato un incremento nettamente maggiore rispetto alle unità abitative grandi.

Mercato delle abitazioni in affitto

Le pigioni di appartamenti moderni sono sotto pressione

La concorrenza sul mercato delle locazioni residenziali sembra destinata ad aumentare ulteriormente e a raggiungere il picco alla fine di quest'anno, con circa 80 000 abitazioni sfitte (incluse le abitazioni di proprietà). Lo scorso anno, le pigioni offerte (per prima o nuova locazione o per rilocazione) sono diminuite di circa il 2 per cento in media svizzera e dovrebbero ridursi nella stessa misura anche nel corso del 2019. In periferia, dove gli appartamenti sfitti sono più diffusi, le pigioni potrebbero diminuire addirittura del 5 per cento, mentre nei centri si profila una certa stabilità delle pigioni offerte per il 2019.

I nuovi edifici, ormai, non generano più redditi da locazione maggiori rispetto agli appartamenti moderni, ma non più nuovissimi, del periodo di costruzione 2000-2010. Rivolgendosi a gruppi target simili, questi ultimi sono in netta concorrenza con le nuove costruzioni, e sono quindi soggetti a inevitabili riduzioni delle pigioni. Al contrario, il segmento a basso prezzo dei complessi residenziali risalenti agli anni '60 e '70 non risente quasi per nulla della concorrenza dei nuovi edifici, dal momento che si rivolge ad altre fasce di reddito.

Sugli investimenti in case plurifamiliari incombe il rischio di perdite di valore

I prezzi d'acquisto delle abitazioni plurifamiliari sono aumentati di circa l'80 per cento dal 2005, ma si mantengono a questo livello da ormai tre anni a causa del calo degli affitti. Il relativo valore sembra destinato a diminuire nel medio termine, con un adeguamento medio di quasi il 10 per cento previsto entro il 2023. I redditi da locazione cumulati dovrebbero invece essere sufficienti a generare un rendimento complessivo positivo.

Sia gli investimenti in posizioni centrali costose che in periferia sono esposti in misura superiore alla media a correzioni di valore. In periferia i premi di rischio legati all'ubicazione spesso non sono più sufficienti a compensare i crescenti rischi di superfici sfitte. Gli investimenti in posizioni centrali convengono solo se i tassi d'interesse non aumentano. Gli agglomerati più interessanti sono quelli caratterizzati da una redditività leggermente superiore e da un rischio di perdite di pigioni comunque contenuto. In queste aree, il rendimento complessivo previsto per gli investimenti in case plurifamiliari è pur sempre di quasi il 10 per cento fino al 2023, nonostante le correzioni di valore attese.

Mercato degli immobili commerciali

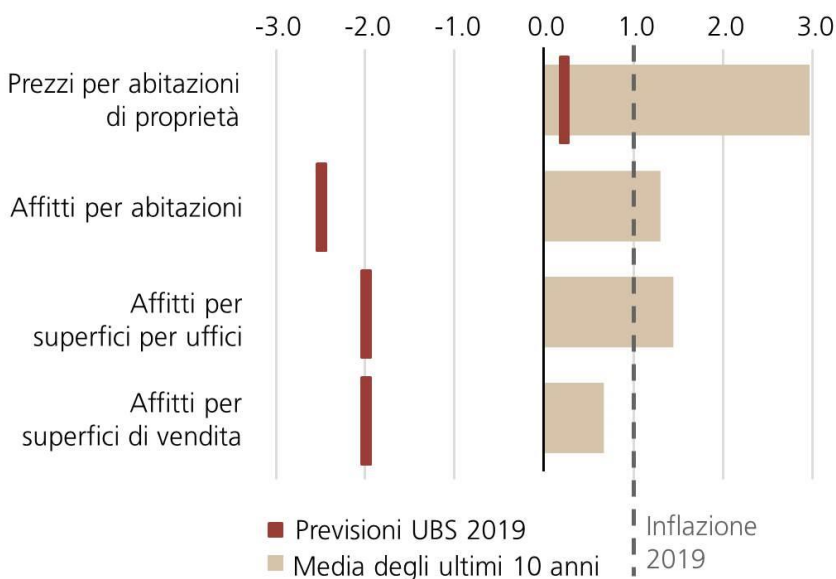
Ripresa degli affitti sul mercato delle superfici adibite a ufficio

Quest'anno la domanda di superfici sul mercato degli immobili per uffici dovrebbe crescere sensibilmente e ridurre l'eccesso di offerta. Tra il 2015 e il 2017 i canoni di mercato per i nuovi edifici sono diminuiti di quasi il 15 per cento, mentre l'anno scorso hanno registrato un lieve miglioramento, che sembra destinato a proseguire. La ripresa più evidente si riscontra nelle grandi città. In alcune aree degli agglomerati si potrebbe creare addirittura un margine per un aumento dei prezzi d'acquisto degli immobili per uffici. Il mercato ginevrino continua a destare preoccupazione, dal momento che i grandi progetti di costruzione in corso impediscono qualsiasi distensione.

La redditività delle superfici di vendita rimane sotto pressione

Il crescente spostamento del fatturato verso l'e-commerce continua a mettere sotto pressione le superfici di vendita anche nel 2019. Per evitare riduzioni delle pigioni, si cerca sempre più spesso di attrarre i locatari puntando sulla flessibilità nell'organizzazione delle superfici e nelle modalità contrattuali, sulla partecipazione ai costi di ampliamento e su piani di marketing adeguati all'ubicazione. Tuttavia, queste strategie comportano dei costi per il locatore. La domanda di ubicazioni prestigiose resta comunque elevata. Le pigioni offerte in posizioni di pregio nelle città di Zurigo e Ginevra hanno leggermente recuperato dalla metà del 2017, registrando un aumento di circa il 4 per cento.

Previsioni UBS per il 2019



Fonti: UST, Wüest Partner, UBS

Lo studio sul settore immobiliare "UBS Real Estate Focus 2019" può essere scaricato da Internet al seguente link: www.ubs.com/realestatefocus-de

UBS Switzerland AG

Contatti

Claudio Saputelli, responsabile Global Real Estate, Chief Investment Office GWM
 Tel. +41 44 234 39 08 oppure +41 77 448 71 29, claudio.saputelli@ubs.com

Dr. Katharina Hofer, economista, Chief Investment Office GWM
 Tel. +41 44 234 48 03, katharina.hofer@ubs.com

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

www.ubs.com