

24 marzo 2021

Comunicato

UBS Alpine Property Focus: le case per le vacanze beneficiano della crisi causata dal coronavirus

L'anno scorso i prezzi delle case per le vacanze nell'arco alpino sono nettamente aumentati. Le restrizioni di viaggio dovute alla pandemia e le raccomandazioni per lo smart working hanno favorito la dinamica dei prezzi. In molti posti, anche la ridotta offerta di case per le vacanze ad uso proprio ha contribuito a questo sviluppo.

Zurigo, 24 marzo 2021 – La destinazione turistica Engadina/St. Moritz è più cara nell'arco alpino. Una casa per le vacanze di fascia superiore lì costa circa 17 000 franchi al metro quadro, ben il 7 per cento in più rispetto all'anno precedente. Al secondo posto segue Gstaad con 16 500 franchi al metro quadro. Il paese appartenente al Comune di Saanen ha registrato un aumento dei prezzi del 5 per cento. Il terzo posto se lo aggiudica Verbier, con un livello di prezzo di 14 600 franchi al metro quadro, salendo di oltre il 9 per cento nel giro di un anno. Il centro per gli sport invernali austriaco di Kitzbühel e il francese Courchevel continuano a classificarsi tra i primi cinque luoghi turistici più cari nell'arco alpino con prezzi al metro quadro di circa 13 500 franchi.

Le destinazioni care sono particolarmente richieste

Nelle destinazioni svizzere esaminate, le case per le vacanze sono salite in media di quasi il 4 per cento rispetto all'anno precedente, eguagliando la forte crescita avuta nel 2012. Cresce così anche il divario tra le destinazioni svizzere costose e quelle più economiche. Nelle destinazioni con prezzi al metro quadro di oltre 10 000 franchi, i prezzi registrano un'impennata in media addirittura dell'8 per cento. Nelle località di villeggiatura più economiche, invece, l'aumento dei prezzi medio è di appena il 2 per cento. In quasi la metà delle destinazioni più economiche, i prezzi sono addirittura leggermente calati. Gli adeguamenti più forti si registrano a Samnaun (quasi il 5 per cento) e a Flumseberg (il 3 per cento).

Il richiamo delle montagne

La corsa alle seconde case mostra uno spostamento nelle preferenze delle famiglie svizzere. A causa delle restrizioni di viaggio dettate dalla pandemia, l'anno scorso un numero complessivamente maggiore di svizzeri ha trascorso le proprie vacanze in Svizzera rispetto agli anni precedenti. I luoghi di villeggiatura locali hanno ridestato interesse quasi da un giorno all'altro, mentre alcune famiglie hanno scoperto nella propria abitazione il fascino di una possibile casa per le vacanze. Inoltre, la possibilità di spostare su due piedi l'ufficio di casa in montagna ha fatto sembrare l'acquisto di una casa per le vacanze un'esperienza speciale.

Gli stranieri prendono in considerazione il mercato svizzero

Le case per le vacanze guadagnano attrattiva anche per gli acquirenti stranieri. Gli immobili locali godono in generale della reputazione di un investimento di capitale sicuro, diventando così, in tempi di incertezza economica, ancora più richiesti. Inoltre, negli ultimi cinque anni i prezzi per le case per le vacanze in Austria o Germania sono aumentati maggiormente rispetto alla Svizzera, cosa che ha controbilanciato almeno in parte lo svantaggio a lungo termine del prezzo e del cambio.

Una forte domanda incontra una scarsa offerta

Il forte aumento dei prezzi è stato favorito, inoltre, dalla scarsissima offerta, soprattutto nelle regioni di lingua tedesca. In generale, dall'adozione dell'iniziativa per la seconda casa nelle regioni turistiche, praticamente non sono state costruite nuove seconde case. È anche probabile che proprietari di seconde case abbiano prorogato la vendita programmata l'anno scorso perché volevano sfruttare ancora il loro immobile durante la crisi da coronavirus.

Ci saranno conseguenze negative per questo boom?

Si presume che gli aumenti dei prezzi nel mercato interno delle case per le vacanze duri ancora per quest'anno. Tuttavia, sul medio termine, l'assalto alle case per le vacanze tornerà a calare e la loro richiesta diminuirà a fronte di prezzi più elevati e di conseguenza della sempre minore sostenibilità. Inoltre, è probabile che molte decisioni di acquisto vengano anticipate, così, appena calerà lo smart working e i viaggi all'estero saranno più facili, la domanda si abbasserà a un livello inferiore rispetto a prima del coronavirus. Si presume che l'offerta di mercato per quanto riguarda la disponibilità di case aumenti: costi di mantenimento sottostimati, rendimenti da affitti a turisti sopravvalutati o semplicemente il desiderio di varietà nella destinazione delle vacanze, spingeranno alcuni dei più giovani che hanno acquistato d'impulso a ripensarci e vendere di nuovo. Tuttavia, il possibile contraccolpo dovrebbe essere limitato per via del prevalente arresto di costruzione di seconde case che non concede alcun ampliamento dell'offerta.

Panoramica dei prezzi nelle località turistiche

Le barre mostrano la fascia di prezzo degli appartamenti per le vacanze nel segmento di lusso in mille franchi al metro quadro.



Fonte: UBS.

Links

[Download Report UBS Alpine Property Focus 2021](#) (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 Global Real Estate, UBS Chief Investment Office GWM

Tel. +41-44-234 39 08, +41 77 448 71 29, claudio.saputelli@ubs.com

www.ubs.com/media