



Source: UBS

Immobili svizzeri di lusso: chi sale e chi scende

28 marzo 2024, 1:02 pm CET, scritto da Daniel Kalt

Nemmeno gli immobili svizzeri di lusso riescono a sottrarsi alle conseguenze dei tassi elevati e del franco forte. Il nostro recente studio su questo segmento fornisce indicazioni interessanti su chi sale e chi scende nel confronto a lungo termine tra le località.

L'anno scorso, la realtà dei tassi elevati non ha risparmiato nemmeno il mercato degli immobili svizzeri di lusso. Dopo un rialzo dei prezzi vicino al 10 per cento nel 2022, l'apprezzamento medio delle abitazioni di proprietà di lusso nel corso dell'ultimo anno si è fermato di poco sopra il 2 per cento. L'aumento dei prezzi delle case unifamiliari è stato nettamente inferiore nel 2023 rispetto all'anno precedente (poco più dell'1 per cento a confronto con un +8 per cento), mentre gli appartamenti di proprietà hanno registrato un rallentamento della crescita dal 9 al 3 per cento. Nel complesso, il segmento del lusso ha messo a segno una performance leggermente peggiore rispetto al mercato complessivo e il divario tra i prezzi attuali e i livelli pre-pandemici è del 25 per cento.

Trattandosi di un porto sicuro con istituzioni stabili e un alto tenore di vita, la Svizzera dovrebbe mantenere inalterata la propria capacità di attrazione nell'attuale contesto geopolitico. Si tratta però di una «sicurezza» che costa molto più cara a causa del franco forte e dell'evoluzione dei prezzi, che sembrano aver messo un freno alla domanda di immobili nazionali di lusso. Il patrimonio medio delle economie domestiche svizzere (escludendo gli immobili) è rimasto al palo negli ultimi due anni. L'economia è cresciuta sotto il trend e quindi non ha dato grandi impulsi alla domanda di immobili di fascia alta. Gli annunci immobiliari hanno riscontrato un minore interesse e i potenziali acquirenti sono stati più esigenti sul prezzo. Per l'anno in corso ci attendiamo una lieve flessione dei prezzi degli immobili di lusso, nell'ordine di qualche punto percentuale.

Fra le località con i prezzi più alti, tre su quattro sono destinazioni montane. St. Moritz guida la classifica con prezzi al metro quadrato superiori ai 42 000 franchi (prendendo a riferimento il 95° quantile dei prezzi di offerta e di compravendita registrati). Poco al di sotto di questa soglia inizia il segmento del lusso a Gstaad (39 000 franchi per metro quadrato).

Cologny, sul lago Lemano, registra prezzi superiori ai 35 000 franchi al metro quadrato e poco lontana si posiziona Verbier. Negli altri comuni dove rappresentano una percentuale importante del mercato immobiliare nella regione di Ginevra e sul lago di Zurigo, gli immobili di lusso vengono venduti a prezzi al metro quadrato che partono da 25 000 franchi. Il prezzo di acquisto per una proprietà in buone condizioni con un terreno di pertinenza di 1500 metri quadrati si attesta fra otto e dieci milioni di franchi. A quasi 20 000 franchi per metro quadrato inizia il segmento del lusso in Ticino.

In generale, i mercati del lusso e soprattutto quelli tradizionali vantano una notevole stabilità su un orizzonte temporale di lungo periodo. Fanno eccezione le località analizzate nel Cantone di Zugo, che hanno scalato oltre 30 posizioni nell'arco di un decennio nella classifica dei comuni svizzeri più cari. Questo dimostra fino a che punto la fiscalità agevolata voluta dal cantone sia in grado di attirare soprattutto le persone con un reddito elevato e un patrimonio consistente, e questo non da oggi. Il principale vincitore dell'ultimo decennio è però il Comune di Andermatt, nel Cantone di Uri, che si ritaglia sempre più spazio grazie alla costruzione di numerose abitazioni di fascia alta che lo posizionano sempre di più come destinazione di lusso. In Ticino, invece, il livello dei prezzi non riesce a tenere il passo con gli altri comuni a causa dell'eccesso di offerta nel segmento delle abitazioni di lusso.

Per maggiori informazioni su questo argomento è possibile leggere il nostro studio di recente pubblicazione [UBS Luxury Property Focus 2024](#) (disponibile solo in tedesco, inglese e francese).

Leggere le [avvertenze legali](#) applicabili a questa pubblicazione.

Disclaimer

This document is prepared and published by the Global Wealth Management business of UBS Switzerland AG (regulated by FINMA in Switzerland), its subsidiaries or its affiliates ("UBS"), part of UBS Group AG ("UBS Group"). UBS Group includes Credit Suisse AG, its subsidiaries, branches and affiliates. In the USA, UBS Financial Services Inc. is a subsidiary of UBS AG and a member of FINRA/SIPC. This document and the information contained herein are provided solely **for your information** and UBS marketing purposes. Nothing in this document constitutes investment research, investment advice, a sales prospectus, or an offer or solicitation to engage in any investment activities. This document is not a recommendation to buy or sell any security, investment instrument, or product, and does not recommend any specific investment program or service.

Information contained in this document has not been tailored to the specific investment objectives, personal and financial circumstances, or particular needs of any individual client. Certain investments referred to in this document may not be suitable or appropriate for all investors. In addition, certain services and products referred to in the document may be subject to legal restrictions and/or license or permission requirements and cannot therefore be offered worldwide on an unrestricted basis. No offer of any product will be made in any jurisdiction in which the offer, solicitation, or sale is not permitted, or to any person to whom it is unlawful to make such offer, solicitation, or sale.

Although all information and opinions expressed in this document were obtained in good faith from sources believed to be reliable, no representation or warranty, express or implied, is made as to the document's accuracy, sufficiency, completeness or reliability. All information and opinions expressed in this document are subject to change without notice and may differ from opinions expressed by other business areas or divisions of UBS Group. UBS is under no obligation to update or keep current the information contained herein. **The views and opinions expressed in this material by third parties are not those of UBS.** Accordingly, UBS does not accept any liability over the content shared by third parties or any claims, losses or damages arising from the use or reliance of all or any part thereof. All pictures or images ("images") herein are for illustrative, informative or documentary purposes only and may depict objects or elements which are protected by third party copyright, trademarks and other intellectual property rights. Unless expressly stated, no relationship, association, sponsorship or endorsement is suggested or implied between UBS and these third parties.

Any charts and scenarios contained in the document are for illustrative purposes only. Some charts and/or performance figures may not be based on complete 12-month periods which may reduce their comparability and significance. Historical performance is no guarantee for, and is not an indication of future performance.

Nothing in this document constitutes legal or tax advice. UBS and its employees do not provide legal or tax advice. This document may not be redistributed or reproduced in whole or in part without the prior written permission of UBS. To the extent permitted by the law, neither UBS, nor any of its directors, officers, employees or agents accepts or assumes any liability, responsibility or duty of care for any consequences, including any loss or damage, of you or anyone else acting, or refraining to act, in reliance on the information contained in this document or for any decision based on it.

Additional Disclaimer relevant to Credit Suisse Wealth Management

This document is not directed to, or intended for distribution to or use by, any person or entity who is a citizen or resident of or located in any locality, state, country or other jurisdiction where such distribution, publication, availability or use would be contrary to law or regulation or which would subject Credit Suisse to any registration or licensing requirement within such jurisdiction. Your personal data will be processed in accordance with the Credit Suisse privacy statement accessible at your domicile through the official Credit Suisse website <https://www.credit-suisse.com>. In order to provide you with marketing materials concerning our products and services, UBS Group AG and its subsidiaries may process your basic personal data (i.e. contact details such as name, e-mail address) until you notify us that you no longer wish to receive them. You can optout from receiving these materials at any time by informing your Relationship Manager.

Except as otherwise specified herein and/or depending on the local Credit Suisse entity from which you are receiving this report, this report is distributed by Credit Suisse AG, authorised and regulated by the Swiss Financial Market Supervisory Authority (FINMA). Credit Suisse AG is a UBS Group company.

Please visit [<https://www.ubs.com/global/en/wealth-management/insights/chief-investment-office/marketing-material-disclaimer.html>] to read the full legal disclaimer applicable to this material.

© UBS 2024. The key symbol and UBS are among the registered and unregistered trademarks of UBS. All rights reserved.