



UBS Alpine Property Focus

Mercati immobiliari nelle destinazioni di vacanza della regione alpina

Maciej Skoczek, CFA

CIO Swiss Real Estate

Ottobre 2021





Tegernsee ●

Kitzbühel ●



Wildhaus ●

Flumserberg ●

● St. Anton am Arlberg

Engelberg ●

Laax/Flims ●

Samnaun ●

Jungfrau R. ●

Breil/Obers. ●

Davos/Klosters ●

Adelboden/L. ●

Hasliberg ●

Lenzerheide ●

Scuol ●

Gstaad ●

Leukerbad ●

Disentis/Mustér ●

Arosa ●

Ovronnaz ●

Aletsch-Arena ●

Andermatt ●

Engadin/St. Moritz ●

Cortina d'Ampezzo ●

Villars-G. ●

Leysin-
Les M. ●

Crans-M. ●

Val d'Illeiez ●

Anzère ●

Anniviers ●

Saas-Fee ●

Chamonix ●

Megève ●

Verbier ●

Nendaz ●

Zermatt ●

Courmayeur ●

Evolène ●

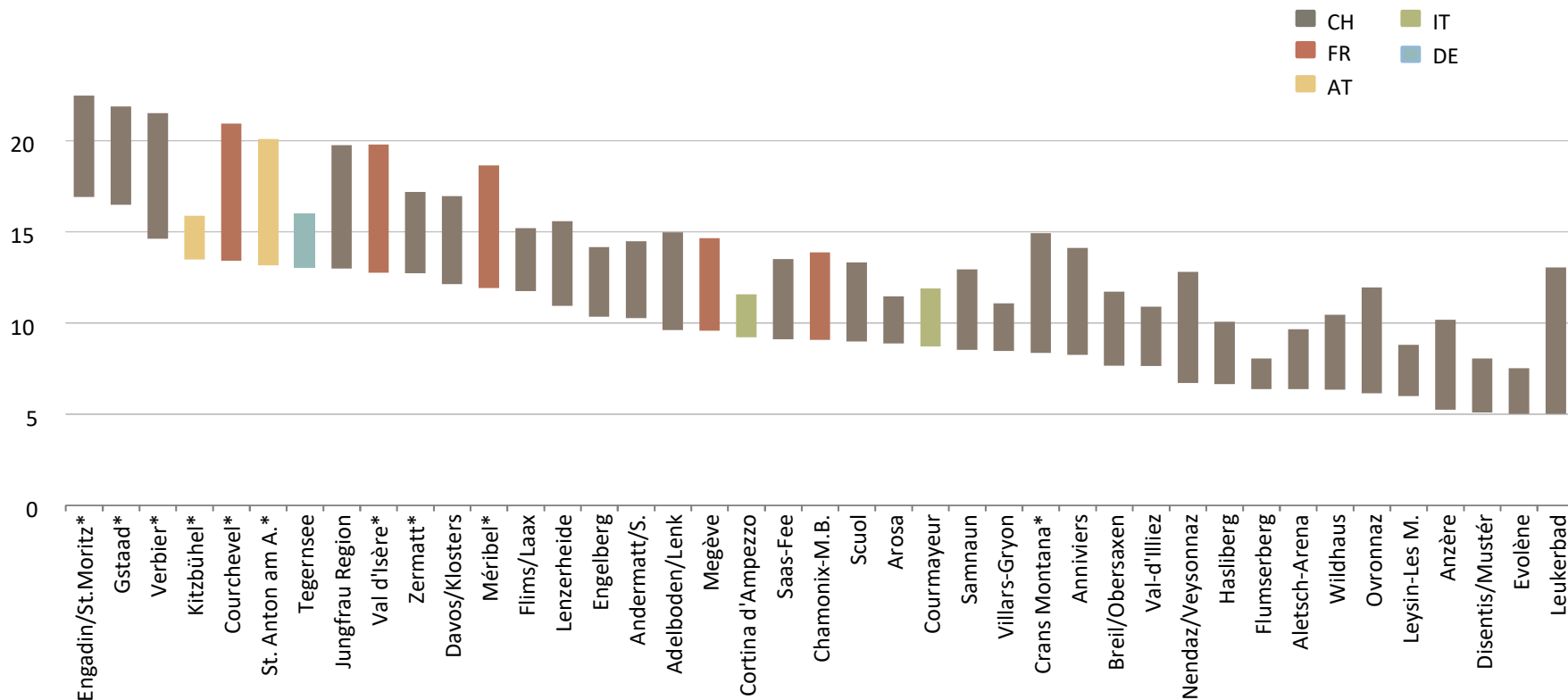
Courchevel ●

Méribel ●

Val d'Isère ●

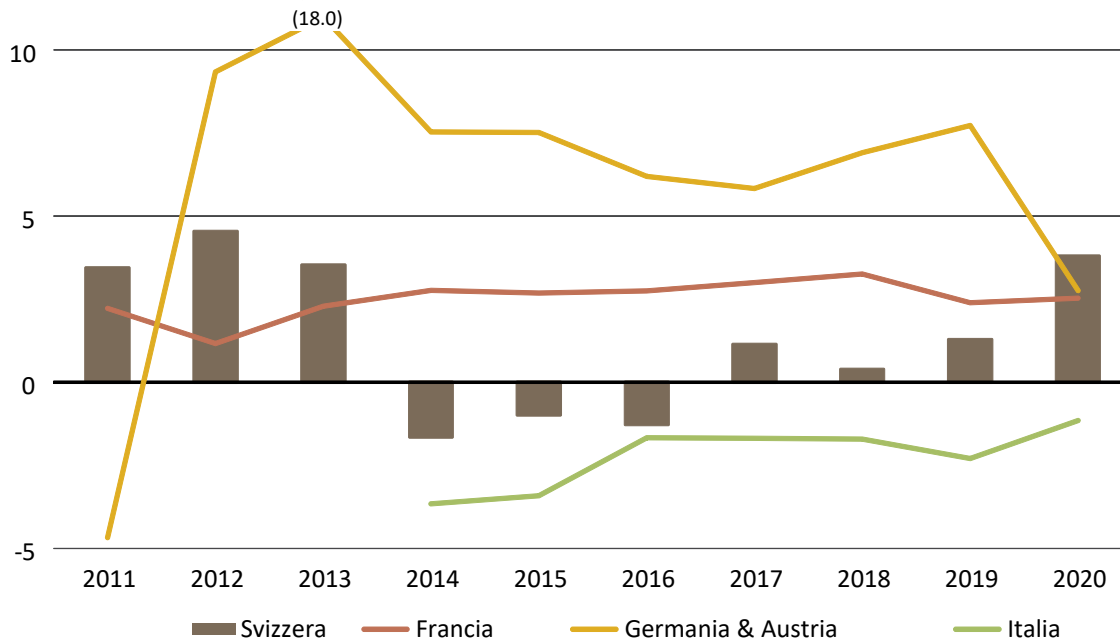
Appartamenti vacanze più cari in Engadina/St. Moritz & Gstaad /St. Moritz & Gstaad

In migliaia di CHF/m2, del segmento analizzato

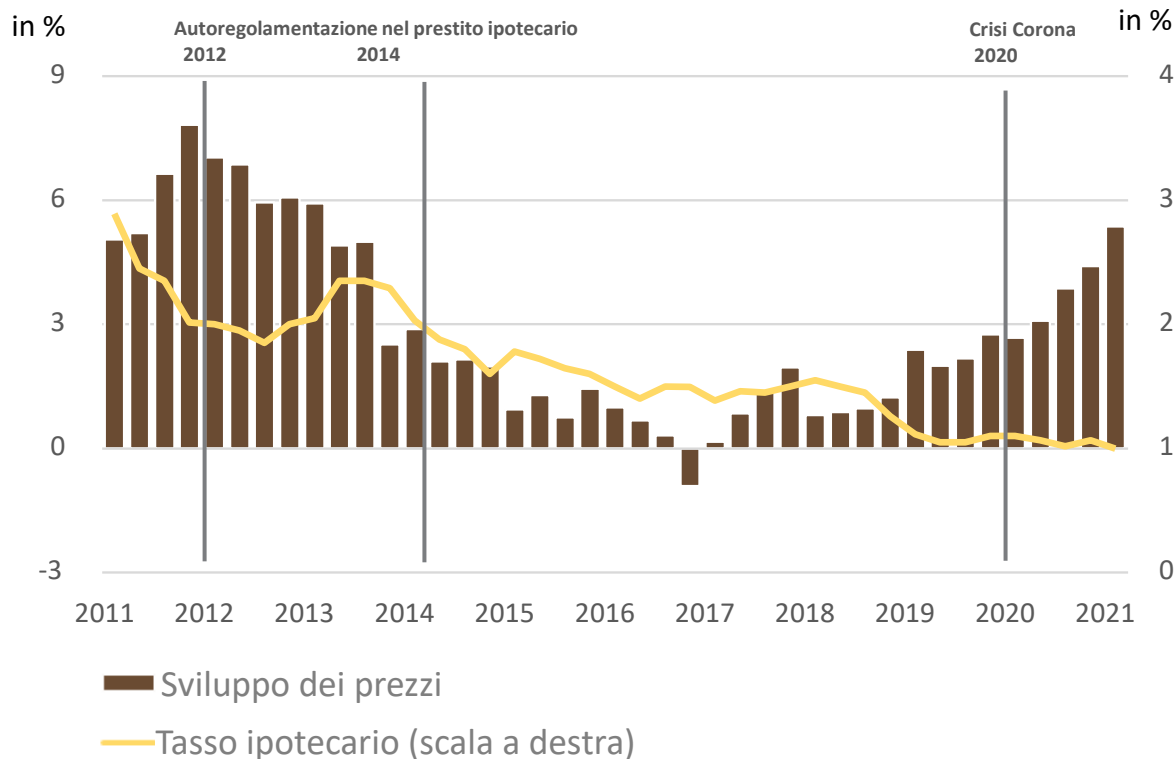


Dinamica diversa in Svizzera

Variatione annuale dei prezzi delle case di vacanza
Media delle località analizzate in percentuale

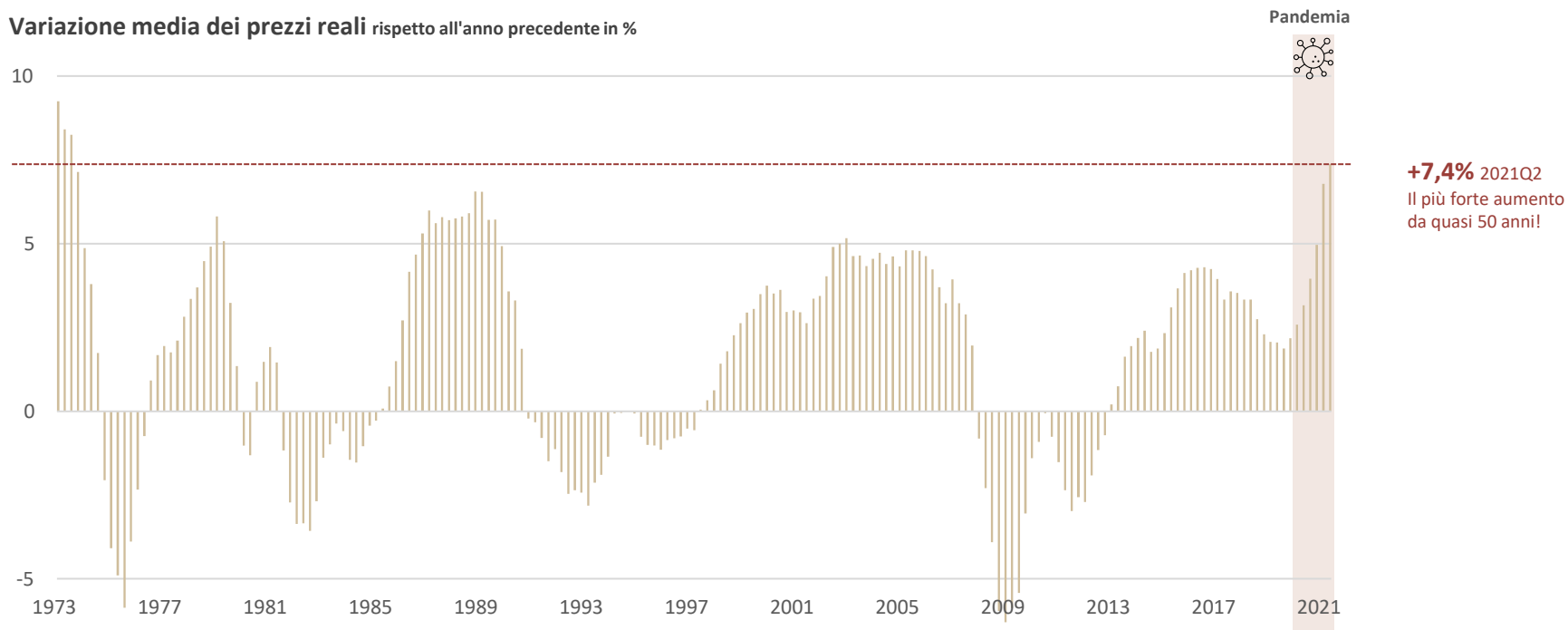


Residenze primarie di proprietà - tassi ipotecari in calo spingono lo sviluppo dei prezzi verso l'alto



Residenze primarie di proprietà – Boom globale dei prezzi delle case nei paesi dell'OCSE

Variazione media dei prezzi reali rispetto all'anno precedente in %



4 ragioni per l'aumento dei prezzi nelle regioni di montagna

①

Crisi Corona

Più tempo libero e comportamento di viaggi cambiato

②

Homeoffice

Un'esperienza in montagna

③

Immobili come investimento sicuro

Rilancio della domanda estera

④

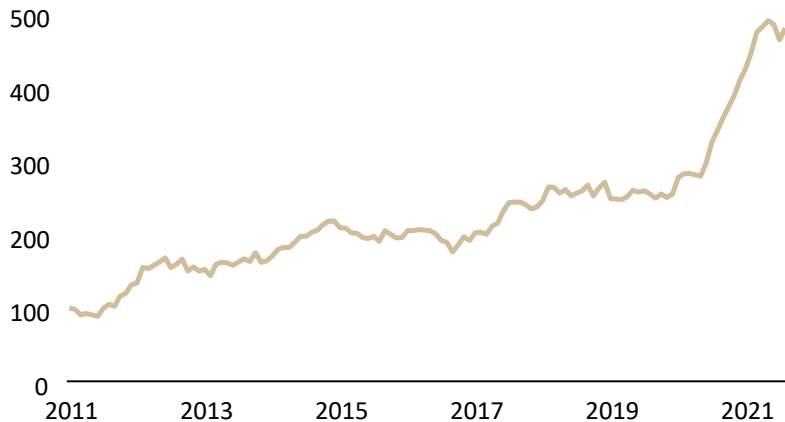
Scarsa offerta

Bassa attività di costruzione e vendite ritardate

1

Crisi Corona - Più tempo libero e più viaggi domestici

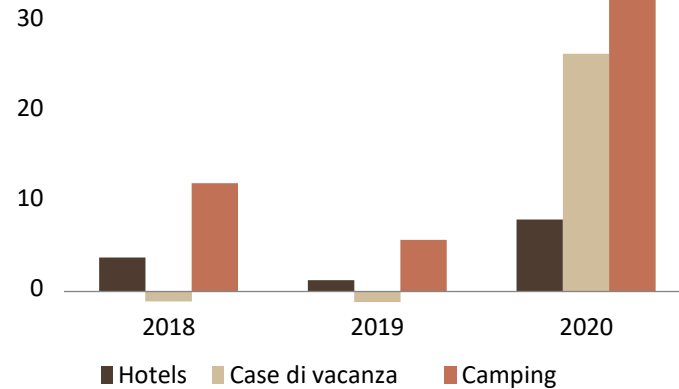
Ricerche su Google per "comprare un appartamento di vacanza" in Svizzera
Media di 12 mesi, Indice 2011 = 100



Pernottamenti in albergo* e pernottamenti in appartamenti di vacanza e campeggi di residenti in Svizzera

Variazione rispetto all'anno precedente, in percentuale

** Solo nelle regioni turistiche del Vallese, Berna e Grigioni



2

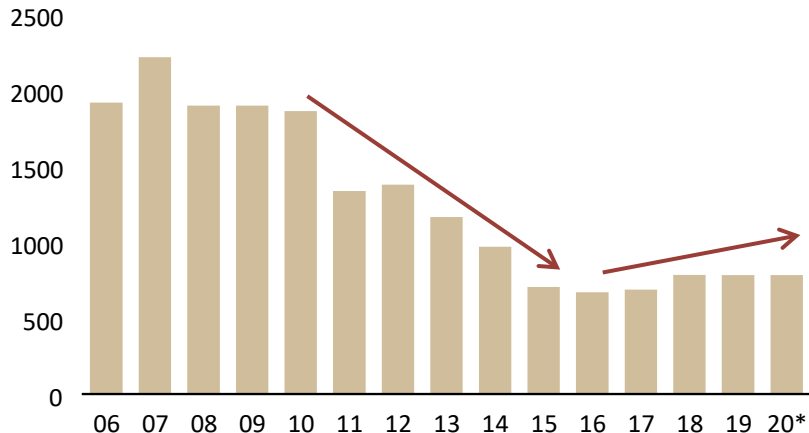
Homeoffice – Un'esperienza in montagna



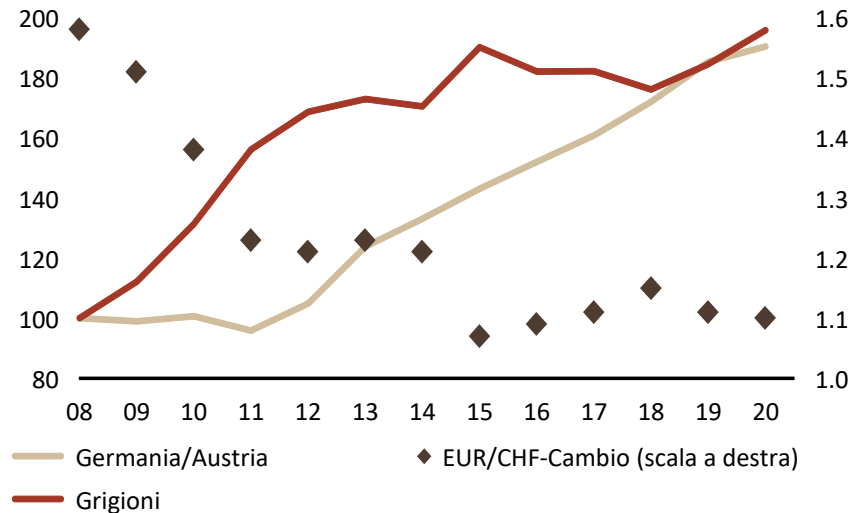
3

Gli stranieri chiedono appartamenti di vacanza in Svizzera

Autorizzazioni in Lex Koller
Numero



Sviluppo dei prezzi delle case di vacanza in euro
Media delle località analizzate, indice 2008 = 100

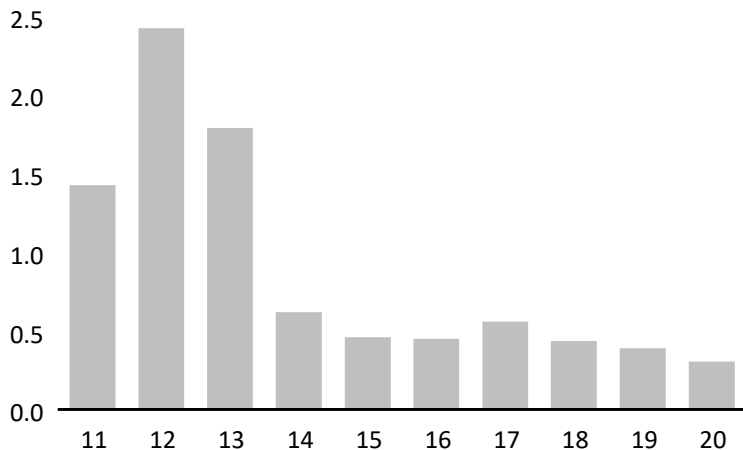


4

La domanda incontra un'offerta ridotta

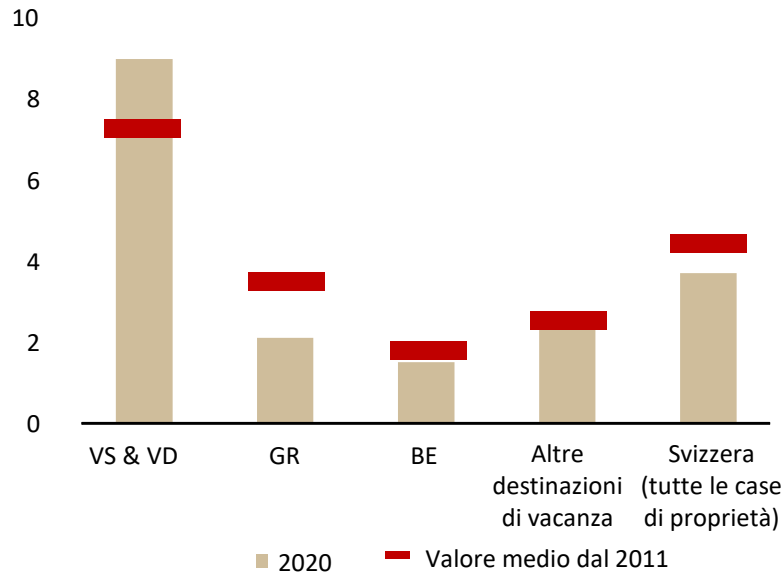
Permessi di costruzione come percentuale delle abitazioni

Nelle destinazioni di vacanza analizzate, in percentuale



Appartamenti occupati dai proprietari pubblicizzati

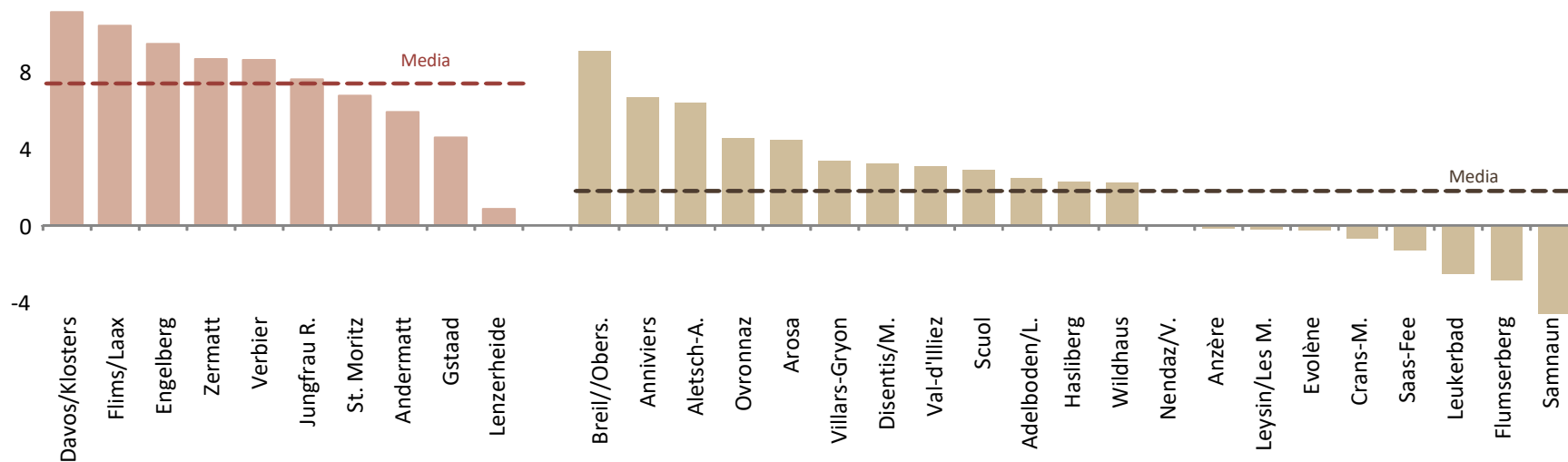
Nelle destinazioni di vacanza analizzate, in percentuale



Il divario tra costoso ed economico si apre

Cambiamento dei prezzi delle case di vacanza

rispetto all'anno precedente in percentuale



>10 000 CHF/m²

Quantità in offerta: 2.8%



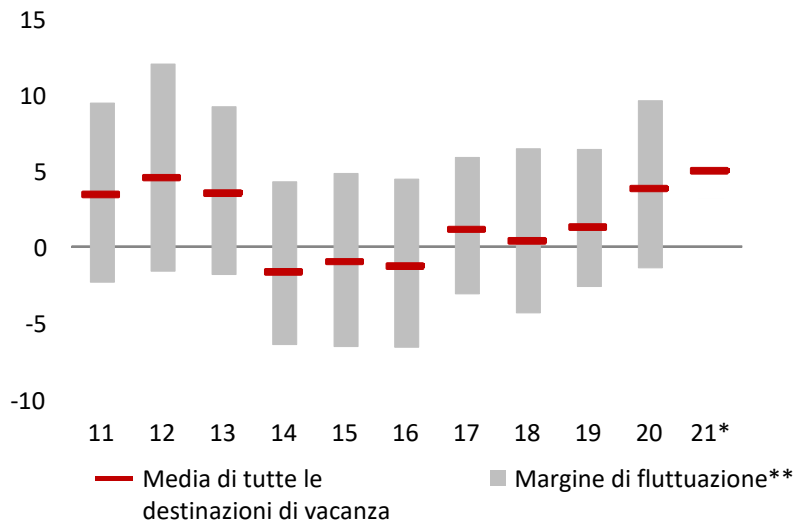
<10 000 CHF/m²

Quantità in offerta: 7.1%

Previsioni - Il boom sarà seguito da una caduta?

Variazioni annuali dei prezzi nelle destinazioni svizzere

In percentuale



Driver a medio termine



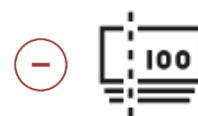
Prezzi in rialzo
Servono più capitale e reddito



Cambio generazionale
Il 40% delle case secondarie sono state costruite tra il 1960-80



Normalizzazione del comportamento di viaggio
Le vacanze brevi e le vacanze all'estero saranno di nuovo al centro dell'attenzione



Costi sottostimati
I costi di gestione di una casa di vacanza sono sottovalutati

Conclusione: è probabile che nel medio termine i prezzi delle case secondarie siano in ritardo rispetto al mercato generale .

Excursus: Quanto costa un appartamento per le vacanze?

**Esempio di calcolo: casa di vacanza in ottime condizioni; prezzo 1 milione di CHF;
costi in CHF all'anno.**

Le cifre sono stime.

Costo del capitale	10 000 - 15 000
Costi ipotecari, costi opportunità del capitale proprio	
Costi di gestione	1 400 - 2 600
Riscaldamento, elettricità, acqua, assicurazione	
Costi di manutenzione	3 300 - 5 500
Appartamento, edificio, dintorni	
Accantonamenti annuali per gli investimenti	4 100 - 5 900
Sostituzione elettrodomestici, riscaldamento, ascensore, ristrutturazione, facciata, pavimento, cucina, ecc.	
Valore locativo imputato	1 000 - 1 500
Totale per anno	20 000 - 30 500
Totale per settimana di occupazione	1 800 - 2 800

Contatti

Maciej Skoczek, CFA, CAIA
Senior Economist Real Estate
Chief Investment Office GWM

Maciej.Skoczek@ubs.com

UBS Switzerland AG
Chief Investment Office GWM
Postfach
CH-8098 Zürich

www.ubs.com/cio



Informazioni sul rischio

La ricerca sugli investimenti del Chief Investment Office di UBS ("CIO") è prodotta e pubblicata da Global Wealth Management di UBS Svizzera SA (regolamentata in Svizzera dalla FINMA) o dalle sue affiliate ("UBS").

La ricerca sugli investimenti è stata prodotta in conformità ai requisiti legali per promuovere l'indipendenza della ricerca sugli investimenti.

Ricerca generale sugli investimenti - Informazioni sul rischio:

Questa pubblicazione è solo per vostra informazione e non costituisce un'offerta o una sollecitazione di un'offerta per comprare o vendere qualsiasi investimento o altro prodotto specifico. L'analisi contenuta in questa pubblicazione non deve essere interpretata come una raccomandazione personale e non prende in considerazione gli obiettivi o le strategie di investimento o la situazione finanziaria o i bisogni di un particolare individuo. Si basa su numerosi presupposti. Presupposti diversi possono portare a risultati materialmente diversi. Alcuni servizi e prodotti sono soggetti a restrizioni legali e quindi non possono essere offerti senza limitazioni in tutto il mondo e/o acquistati da tutti gli investitori. Tutte le informazioni e le opinioni contenute in questa pubblicazione sono state ottenute da fonti ritenute affidabili e credibili, tuttavia decliniamo qualsiasi responsabilità contrattuale o implicita per informazioni errate o incomplete (ad eccezione delle informazioni relative a UBS). Tutte le informazioni e le opinioni così come le previsioni, le stime e i prezzi di mercato indicati sono attuali solo alla data di questa pubblicazione e sono soggetti a modifiche senza preavviso. Le opinioni qui espresse possono differire o essere incoerenti con le opinioni di altre attività di UBS in quanto si basano sull'applicazione di ipotesi e/o criteri diversi.

Questo documento o le informazioni in esso contenute (incluse previsioni, valori, indici o altri importi calcolati ("Valori")) non possono essere utilizzati per nessuno dei seguenti scopi in nessuna circostanza: (i) per scopi di valutazione o contabili; (ii) per determinare importi dovuti o pagabili, prezzi o valori di strumenti finanziari o contratti; o (iii) per misurare la performance di strumenti finanziari, anche allo scopo di tracciare il rendimento o la performance di un titolo, determinare l'asset allocation del portafoglio o calcolare le commissioni di performance. UBS e i suoi direttori o collaboratori potrebbero in qualsiasi momento essere autorizzati a detenere posizioni lunghe o corte negli strumenti d'investimento menzionati nel presente documento, ad eseguire transazioni nei relativi strumenti d'investimento in qualità di mandante o titolare di mandato o a fornire altri servizi all'emittente o a un'entità economicamente o finanziariamente collegata a tale emittente o allo strumento d'investimento stesso. Inoltre, i membri del Group Executive Board possono servire come amministratori dell'Emittente o di qualsiasi sua affiliata. Le decisioni d'investimento prese da UBS e dai suoi collaboratori (compresa la decisione di acquistare, vendere o detenere titoli) potrebbero differire o contraddire le opinioni espresse nelle pubblicazioni di ricerca di UBS. In caso di illiquidità del mercato dei titoli, potrebbe non essere possibile realizzare immediatamente alcuni prodotti d'investimento. Per questo motivo, a volte è difficile quantificare il valore del vostro investimento e i rischi a cui siete esposti. UBS utilizza barriere informative per controllare il flusso di informazioni da una o più aree all'interno di UBS ad altre aree, unità, divisioni o affiliate di UBS. Il trading di futures e opzioni non è adatto a tutti gli investitori in quanto vi è un rischio significativo di perdita e le perdite possono superare l'importo originariamente investito. La performance passata di un investimento non è garanzia di risultati futuri. Ulteriori informazioni sono disponibili su richiesta. Alcuni investimenti possono essere soggetti a improvvise e sostanziali diminuzioni di valore. Se i suoi beni d'investimento vengono liquidati, potrebbe riavere meno di quanto ha investito o essere obbligato a fare un pagamento supplementare. Le fluttuazioni dei tassi di cambio possono influenzare negativamente il prezzo, il valore o il rendimento di un investimento. L'analista o gli analisti che hanno preparato questo rapporto possono interagire con il personale del Trading Desk e delle vendite e con altri gruppi allo scopo di raccogliere, riassumere e interpretare le informazioni di mercato.

Il trattamento fiscale dipende dalla situazione individuale e può cambiare in futuro. UBS non fornisce consulenza legale o fiscale e non rilascia alcuna dichiarazione in merito al trattamento fiscale degli attivi o dei loro rendimenti d'investimento, né in generale né in relazione alle circostanze e alle esigenze specifiche di un cliente. Non possiamo occuparci degli obiettivi di investimento personali, delle situazioni finanziarie e delle esigenze dei nostri clienti individuali e pertanto vi raccomandiamo di consultare il vostro consulente finanziario e/o fiscale in merito alle potenziali implicazioni, comprese quelle fiscali, prima di effettuare qualsiasi investimento.

Questo materiale non può essere riprodotto senza il previo consenso di UBS. Salvo diverso accordo scritto, UBS vieta espressamente qualsiasi distribuzione o divulgazione di questo materiale a terzi. UBS non si assume alcuna responsabilità per eventuali reclami o azioni da parte di terzi derivanti dall'uso o dalla distribuzione di questo materiale.

Informazioni sul rischio

La distribuzione di questa pubblicazione può avvenire solo nel quadro della legislazione applicabile. Per informazioni su come CIO gestisce i conflitti e mantiene l'indipendenza delle sue valutazioni d'investimento, offerte di pubblicazioni, ricerche e metodologie di rating, si prega di visitare www.ubs.com/research. Per ulteriori informazioni sui rispettivi autori di questa e altre pubblicazioni CIO a cui si fa riferimento in questo rapporto, così come per le copie dei rapporti passati su questo argomento, si prega di contattare il proprio relationship manager.

Le opzioni e i futures non sono adatti a tutti gli investitori e il trading con questi strumenti comporta dei rischi e può essere adatto solo a investitori esperti. Prima di comprare o vendere un'opzione, e per avere una panoramica di tutti i rischi associati alle opzioni, avrete bisogno di una copia del documento "Caratteristiche e rischi delle opzioni standardizzate". Potete leggere questo documento su <https://www.theocc.com/about/publications/character-risks.jsp> o chiedere una copia al vostro consulente finanziario.

Investire in investimenti strutturati comporta rischi significativi. Per una descrizione dettagliata dei rischi associati all'investimento in un particolare investimento strutturato, è necessario leggere i relativi documenti di offerta per tale investimento. Gli investimenti strutturati sono obbligazioni non garantite di un particolare emittente, con rendimenti legati alla performance di un'attività sottostante. A seconda dei termini e delle condizioni dell'investimento, gli investitori possono perdere tutto o una parte sostanziale dell'importo investito a causa della performance del sottostante. Gli investitori possono anche perdere l'intero importo dell'investimento se l'emittente diventa insolvente. UBS Financial Services Inc. non garantisce gli obblighi o la condizione finanziaria di alcun emittente o l'accuratezza delle informazioni finanziarie fornite. Gli investimenti strutturati non sono investimenti tradizionali e un investimento in un investimento strutturato non è lo stesso di un investimento diretto nel sottostante. Gli investimenti strutturati possono avere una liquidità limitata o nulla e gli investitori devono essere preparati a mantenere il loro investimento fino alla scadenza. Il rendimento degli investimenti strutturati può essere limitato da un profitto massimo, un tasso di partecipazione o altre caratteristiche. Gli investimenti strutturati possono essere strutturati con caratteristiche call. Se un investimento strutturato viene terminato anticipatamente, gli investitori non riceverebbero alcun rendimento ulteriore in tal caso e potrebbero non essere in grado di reinvestire in investimenti simili con condizioni strutturate in modo simile. I costi e le commissioni degli investimenti strutturati sono generalmente inclusi nel prezzo dell'investimento. Il trattamento fiscale di un investimento strutturato può essere complesso e può differire dal trattamento fiscale di un investimento diretto nel sottostante. UBS Financial Services Inc. e i suoi collaboratori non forniscono consulenza fiscale. Gli investitori dovrebbero consultare il proprio consulente fiscale in relazione alla loro situazione fiscale personale prima di investire in titoli.

Informazioni importanti sulle strategie di investimento sostenibile: Le strategie di investimento sostenibile cercano di incorporare fattori ambientali, sociali e di governance (ESG) nel processo di investimento e nella costruzione del portafoglio. Per quanto le strategie siano diverse per regione geografica e stile d'investimento, il loro approccio all'analisi ESG e all'incorporazione delle intuizioni risultanti varia. Se un gestore di portafoglio incorpora fattori ESG o criteri di sostenibilità, potrebbe non essere in grado di trarre vantaggio da certe opportunità di investimento che altrimenti sarebbero adatte al suo obiettivo di investimento e ad altre strategie di investimento fondamentali. I rendimenti di un portafoglio composto principalmente da investimenti sostenibili possono essere inferiori o superiori a quelli di un portafoglio in cui il gestore del portafoglio non considera i fattori ESG, i criteri di esclusione o altre questioni di sostenibilità. Inoltre, un tale portafoglio può avere differenze in termini di opportunità di investimento. Le aziende potrebbero non soddisfare elevati standard di performance su tutti gli aspetti dell'ESG o dell'investimento sostenibile. Non c'è nemmeno alcuna garanzia che un'azienda soddisfi le aspettative di responsabilità aziendale, sostenibilità e/o impatto.

Gestori patrimoniali esterni / consulenti finanziari esterni: Nel caso in cui questa ricerca o pubblicazione venga rilasciata a un gestore patrimoniale o consulente finanziario esterno, UBS vieta espressamente al gestore patrimoniale o consulente finanziario esterno di distribuirla o renderla disponibile ai propri clienti e/o a terzi.

USA: Questa pubblicazione non può essere distribuita negli USA o a "US persons".

Per informazioni sui paesi, visitate ubs.com/cio-country-disclaimer-gr o chiedete al vostro relationship manager per informazioni complete sui rischi.

Versione B/2021. CIO82652744

UBS 2021. Il simbolo della chiave e UBS sono tra i marchi registrati e non registrati di UBS, rispettivamente. Tutti i diritti riservati.