

CUREM goes South

Mercato immobiliare ticinese: valore rifugio per tempi incerti?

Lugano, 8 settembre 2011
Dr. Marco Salvi, Avenir Suisse

Tempi incerti...

Fonte: SIX



Tre domande

Può il mercato immobiliare fungere da valore rifugio

- per il piccolo risparmiatore ticinese?
- per l'investitore istituzionale?
- per lo straniero facoltoso?

Affittare o acquistare?

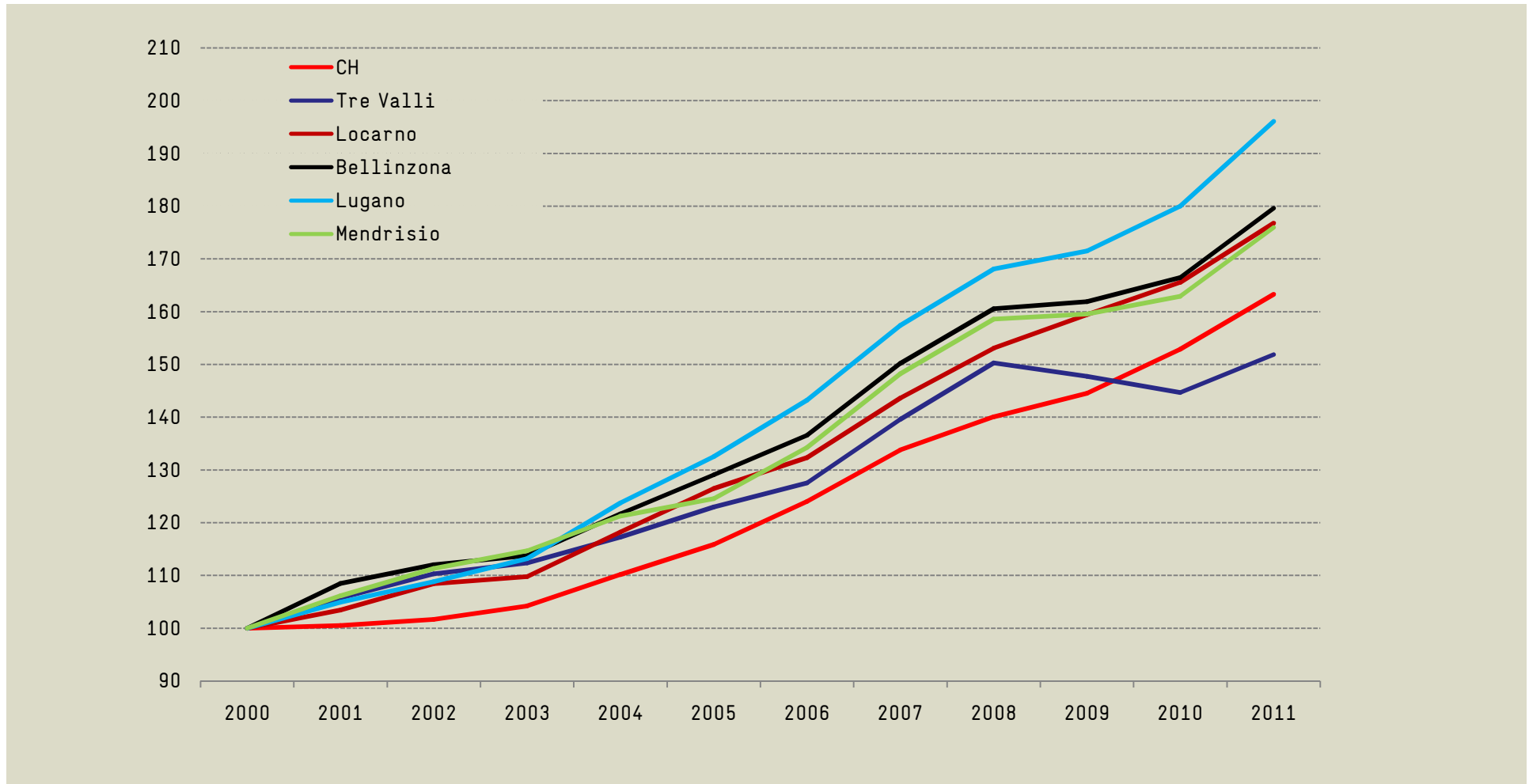
Per il singolo la casa è sia un bene di consumo che d'investimento.

La proprietà è un'assicurazione contro futuri aumenti degli affitti.

Per l'investitore il rendimento e rischio immobiliare vanno raffrontati alle altre categorie d'investimento.

Prezzi degli appartamenti: Ticino meglio della media

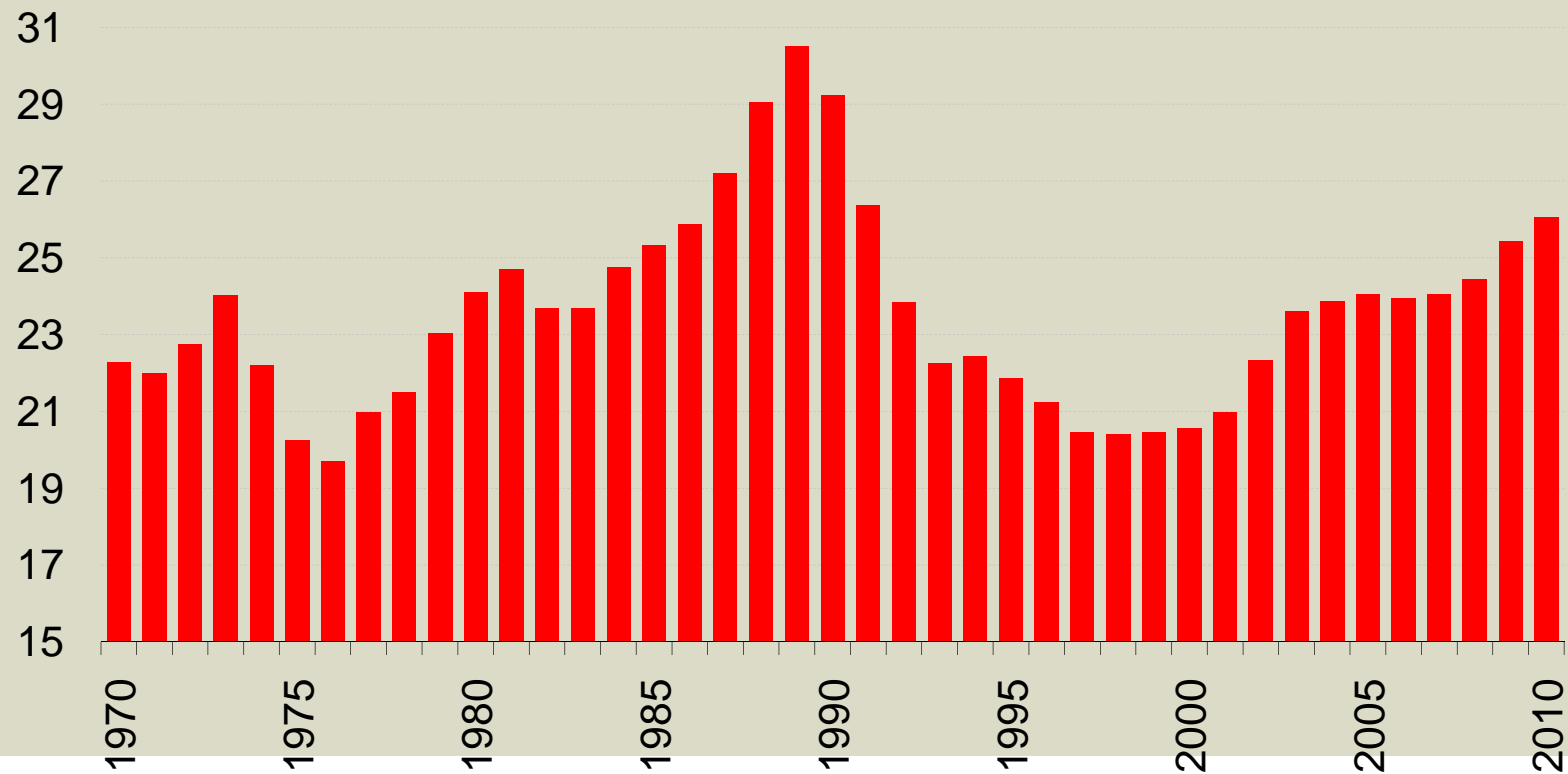
Fonte: W&P



Dov'è la bolla? Prezzi in linea con gli affitti

Fonte: ZKB

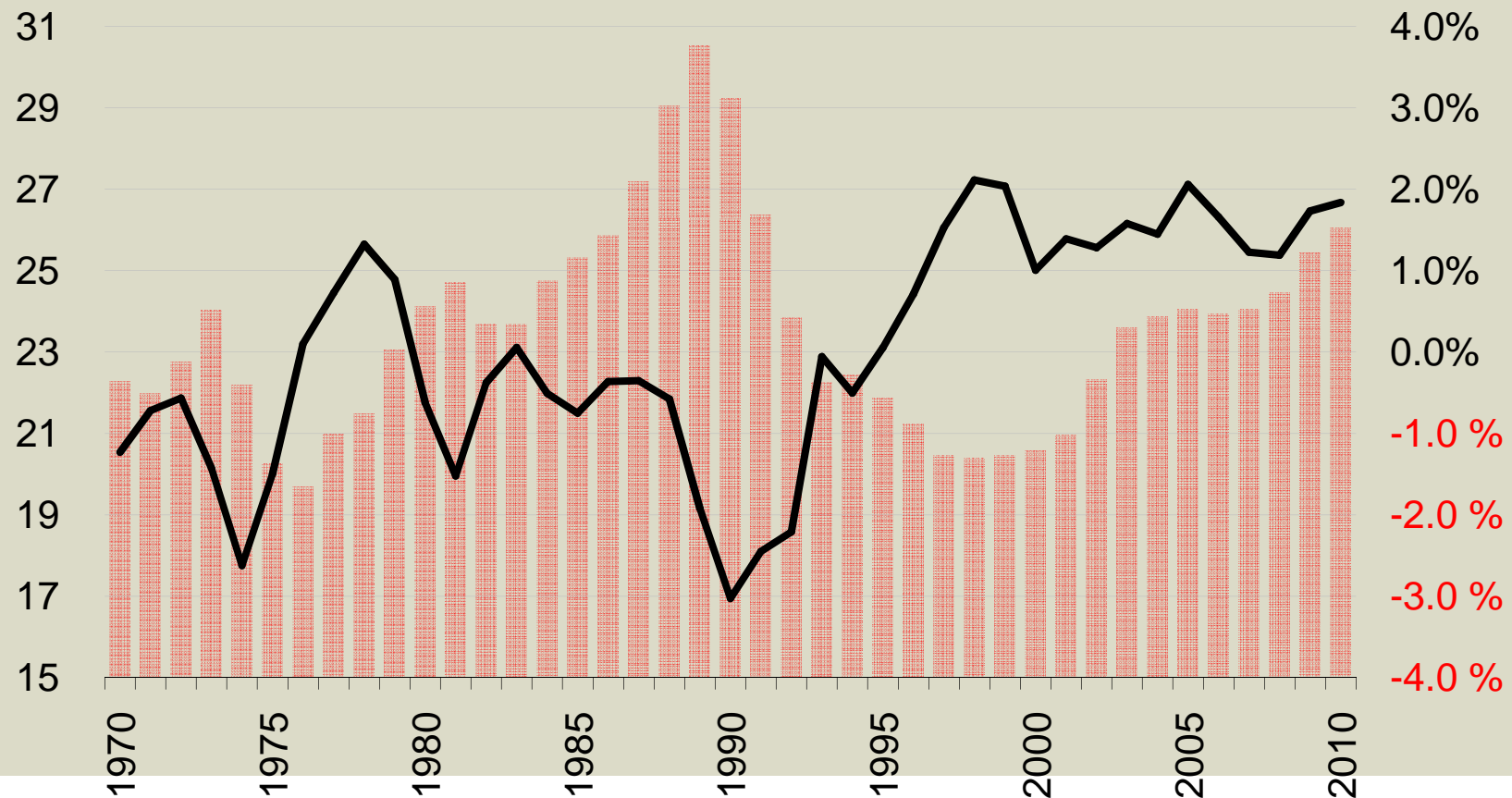
Rapporto fra il prezzo e l'affitto annuale netto di un appartamento standard in Svizzera



Il rendimento immobiliare rimane elevato

Fonte: ZKB

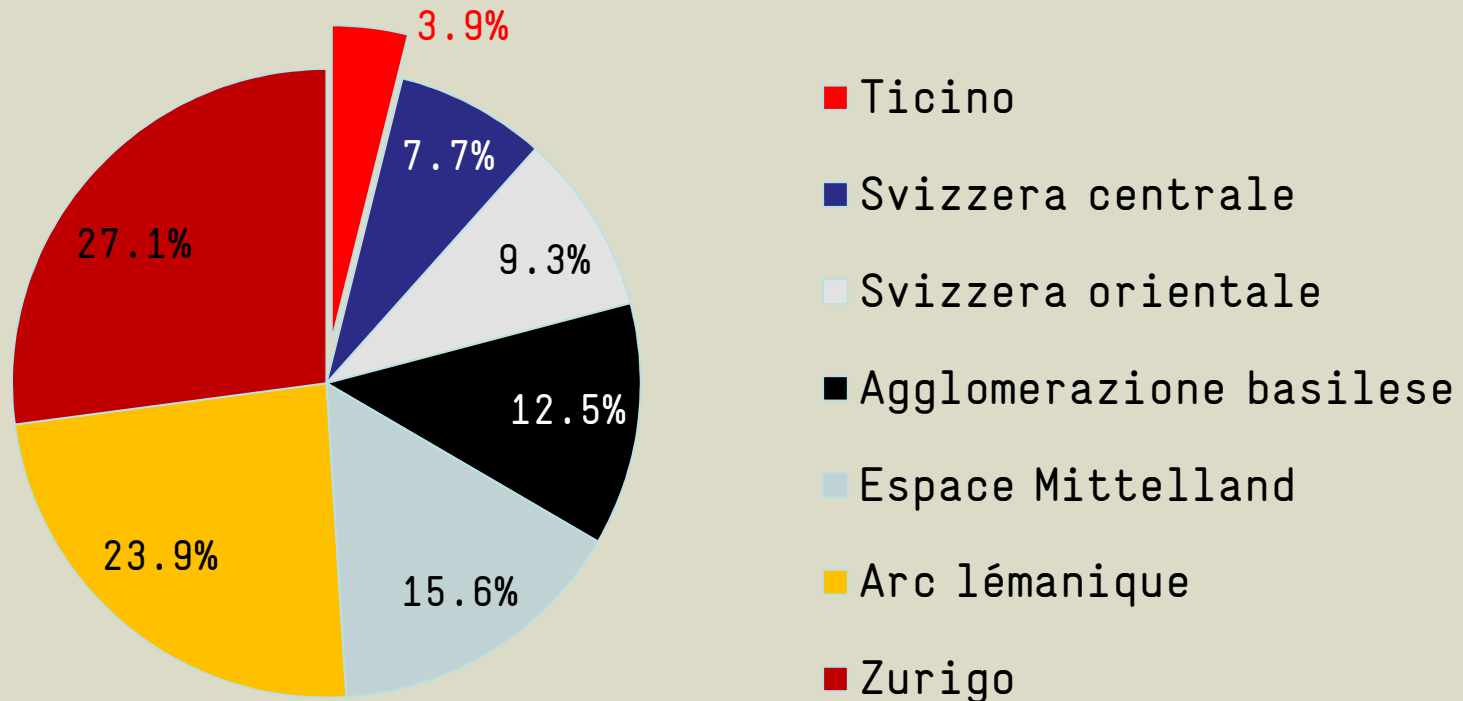
Premio per il rischio immobiliare (rendimento netto meno rendimento delle obbligazioni della Confederazione, scala di destra)



Un parco abitativo investibile limitato

Fonte: ZKB

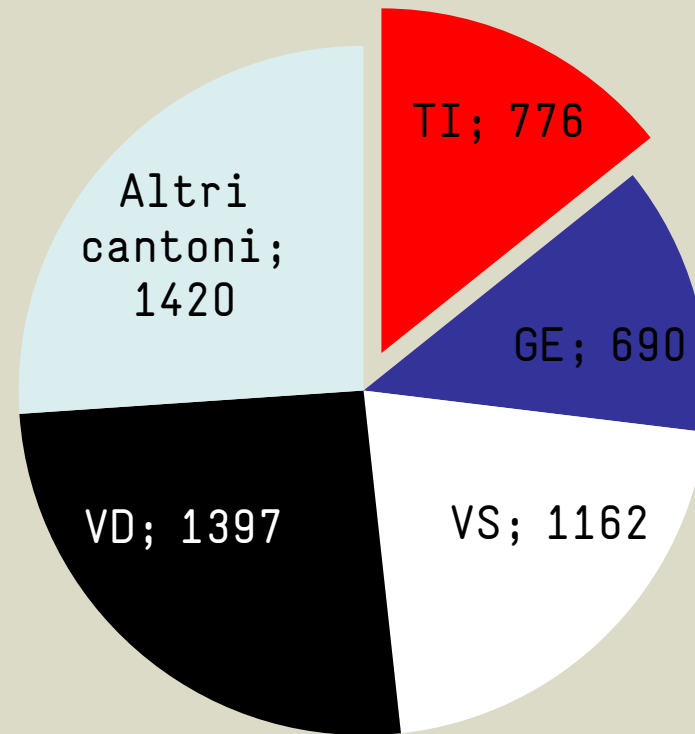
Ripartizione del valore del parco abitativo investibile per regione (oggetti di rendimento >6 appartamenti)



Ticino = paradiso fiscale?

Fonte: CDF

Beneficiari di un'imposizione forfettaria nel 2010



Gli stranieri facoltosi muovono i prezzi?

Dare la colpa dell'aumento dei prezzi immobiliari ai ricchi stranieri è un luogo comune.

Questa storia ha poco fondamento

- i beneficiari non sono che una piccola parte del mercato
- non tutti i vantaggi fiscali vengono capitalizzati nel prezzo dei terreni.

Una piccola “parabola” economica

P. de Paperoni desidera trasferirsi in Ticino – che prezzo deve pagare per la sua villa?

Un franco in più della seconda offerta più elevata.

Il prezzo non viene fissato da chi è disposto a pagare di più, ma bensì da chi rinuncia ad acquistare il bene.

Una domanda a mo' di conclusione

L'immobiliare ticinese rimane attrattivo – ma è un valore rifugio?

Il mercato immobiliare è fortemente legato all'andamento economico – il nostro e quello dei nostri vicini.

I momenti d'incertezza sono meno propizi per gli investimenti a lungo termine poco liquidi. Ciò rischia di incidere prima o poi sul mercato.