

A man with a beard and glasses, wearing a dark suit jacket, light-colored shirt, and tan trousers, is sitting on a grey armchair in a modern, dimly lit interior. He is looking down at a tablet computer he is holding with both hands. The background features a dark wall with a geometric pattern, a wooden table with a coffee cup, and a dining table with chairs and a lamp in the distance.

Julius Bär

RAPPORTO SUL MERCATO IMMOBILIARE SVIZZERO

Abitazioni di proprietà di fascia alta, immobili a reddito e investimenti indiretti
3° trimestre 2023

Materiale di marketing

Si prega di leggere le importanti informazioni legali alla fine del documento.

Situazione attuale del mercato

Sostenuta da un mercato del lavoro stabile, l'economia svizzera ha registrato una crescita positiva anche nel primo trimestre del 2023, con il consumo privato che si conferma quale importante elemento trainante. Tuttavia, a causa degli sviluppi congiunturali globali e delle conseguenze di una politica monetaria più restrittiva, le previsioni restano non particolarmente rosee.

Mercato del lavoro ancora in buone condizioni

Nel primo trimestre del 2023 l'occupazione è aumentata del 2,4% (equivalenti a tempo pieno) rispetto all'anno precedente. Si è trattato del sesto trimestre consecutivo di crescita dell'occupazione superiore al 2%, un dato registrato l'ultima volta nel 2008. Inoltre, a maggio 2023 il tasso di disoccupazione è sceso nuovamente al di sotto della soglia del 2%. Lo sviluppo dinamico del mercato del lavoro favorisce i consumi privati e quindi la domanda interna. Tuttavia, le previsioni economiche restano solo moderatamente positive. Da un lato, infatti, la congiuntura dei principali partner commerciali svizzeri ha perso slancio e, dall'altro, il budget delle economie domestiche, già gravato dall'inflazione, rischia di ridursi ulteriormente a causa dell'aumento dei costi abitativi.

Inflazione e politica monetaria

A maggio 2023, l'inflazione si attestava al 2,2% e quindi, per il momento, non permetteva ancora di raggiungere gli obiettivi stabiliti dalla BNS. Il 22 giugno 2023, la BNS ha aumentato i tassi guida di 25 punti base, portandoli all'1,75%. Questo significa che il ritmo degli aumenti dei tassi di interesse si è già ridotto e che il picco sarà probabilmente raggiunto quest'anno. A supporto di quanto sopra vi è il fatto che il rincaro si è notevolmente ridotto rispetto ai mesi precedenti e che anche l'inflazione di base è in calo: a maggio, rispetto all'anno precedente, si è attestato all'1,9%, il che significa che, per la prima volta da novembre 2022, questo indicatore è sceso al di sotto del 2%.

Pressione sui mercati immobiliari

La domanda di proprietà di fascia alta è recentemente diminuita in modo significativo, mentre

Cifre chiave in sintesi

Previsioni 2023

Crescita reale del PIL	0.9%
Ø ultimi 10 anni	1.6%
Inflazione	2.4%
Ø ultimi 10 anni	0.0%
Tasso di disoccupazione	2.0%
Ø ultimi 10 anni	3.0%
Aumento dei nuclei familiari	1.4%
Ø ultimi 10 anni	1.3%
Tasso di nuove costruzioni (res.)	0.9%
Ø ultimi 10 anni	1.2%

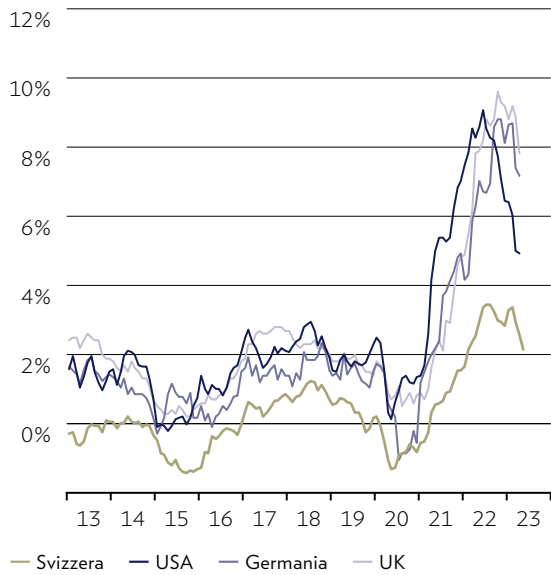
Stato: giugno 2023

Fonti: Julius Bär, SNB, SECO, Wüest Partner, BFS

l'offerta si è ampliata nella fascia bassa. Tuttavia, in molti luoghi sussiste ancora un'eccedenza della domanda di abitazioni di proprietà di fascia alta. È quindi probabile che la maggior parte dei relativi prezzi rimanga stabile. Per gli immobili a reddito svizzeri, invece, sono già state osservate correzioni dei prezzi, a dimostrazione dell'effetto ritardato di una politica monetaria più restrittiva. L'ultimo rialzo dei tassi d'interesse da parte della BNS potrebbe mettere nuovamente sotto pressione i prezzi in questo segmento.

Inflazione

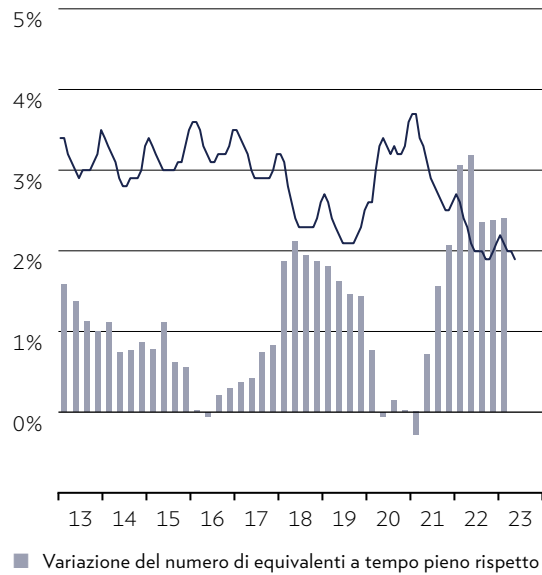
Confronto internazionale



Stato: aprile/maggio 2023 Fonti: UST, OECD

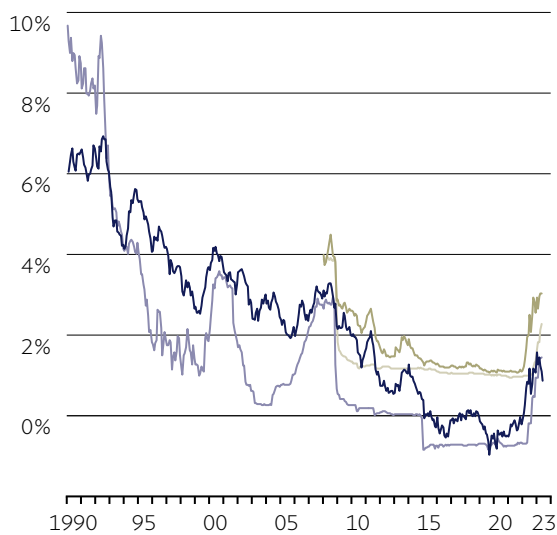
Mercato del lavoro

Andamento dell'occupazione e tasso di disoccupazione



Stato: 1° trim. 2023 e maggio 2023 Fonte: SECO

Interessi



Stato: aprile/maggio 2023 Fonte: BNS

Tassi d'interesse previsti

Tassi d'interesse di base (in %)

	Stato giugno 2023	sep. 2023	dic. 2023	giugno 2024
SARON	1.70	1.70	1.70	1.70
Swap 5Y	1.76	1.81	1.85	1.80
Swap 10Y	1.77	1.80	1.80	1.75

Fonti: Julius Bär, BNS

Abitazioni di proprietà di fascia alta

Nonostante l'aumento dei tassi ipotecari, il mercato delle abitazioni di proprietà di fascia alta continua a rimanere stabile. La domanda è diminuita, ma in molti luoghi continua a superare nettamente l'offerta. Nei prossimi mesi, si prevede che i prezzi degli appartamenti di proprietà di pregio e delle case unifamiliari in posizioni di prestigio registrino un andamento stabile.

Dinamica dei prezzi in calo nella fascia alta

Il valore delle abitazioni di proprietà di fascia alta si dimostra ancora una volta stabile, anche se il mercato si è raffreddato e i prezzi non sono praticamente aumentati negli ultimi tempi. Nel primo trimestre del 2023 l'indice Julius Bär per le abitazioni di proprietà nel segmento di prezzo più alto ha registrato un aumento del 3,3% rispetto all'anno precedente, mentre le case unifamiliari di pregio situate in posizioni prestigiose sono risultate più costose del 6,8%. Tuttavia, per entrambi i segmenti questi dati si traducono in un significativo rallentamento della crescita dei prezzi: solo un anno fa, i tassi di crescita erano rispettivamente dell'11,1% e dell'11,8%. La ragione principale del calo dei prezzi è riconducibile alla diminuzione del numero di persone interessate all'acquisto, poiché gli interessi ipotecari aumentati e la congiuntura più debole frenano complessivamente la domanda di abitazioni di proprietà. Tale contesto rende più difficile anche la commercializzazione di immobili nelle fasce di prezzo più alte e la compravendita di abitazioni di proprietà è ulteriormente complicata dal venire meno degli acquirenti buy-to-let.

In parte ancora eccedenze di domanda

Nonostante il modesto interesse per l'acquisto, nel segmento delle abitazioni di proprietà di fascia alta si riscontrano ancora eccedenze di domanda. Da un lato, questo riguarda gli ambiti delle abitazioni secondarie, motivo per cui i prezzi sono aumentati ulteriormente soprattutto nelle regioni montane esclusive: gli incrementi più elevati rispetto all'anno precedente, pari a quasi il 10% per le abitazioni di proprietà di fascia alta e al 12% per le case unifamiliari, sono stati registrati nella regione alpina orientale. Dall'altro, la

tensione del mercato è ancora forte, soprattutto sul lago di Zurigo e nella Svizzera centrale, dove il rincaro annuo è stato rispettivamente del 5,4% e dell'8,4%. Ad accomunare tutte le regioni, tuttavia, è il notevole calo dell'andamento dei prezzi nel segmento delle abitazioni di proprietà di fascia alta negli ultimi due trimestri. Nei comuni considerati della Svizzera meridionale (vedi mappa a p. 5) e sul lago Lemano, dove i potenziali acquirenti hanno a disposizione un'offerta molto più ampia, negli ultimi tempi i prezzi sono aumentati solo leggermente o sono rimasti fermi. In particolare nella Svizzera meridionale, negli ultimi anni si è assistito ad un'intensa attività edilizia, che ora però è di nuovo calo.

Cifre indicative: fascia alta

Appartamenti di proprietà

Crescita dei prezzi **3.3%**
1° trimestre 2022 – 1° trimestre 2023

Valore dell'anno precedente 11.1%

Periodo medio di inserzione

72

in giorni, 1° trimestre 2023

Case unifamiliari

Crescita dei prezzi **6.8%**
1° trimestre 2022 – 1° trimestre 2023

Valore dell'anno precedente 11.8%

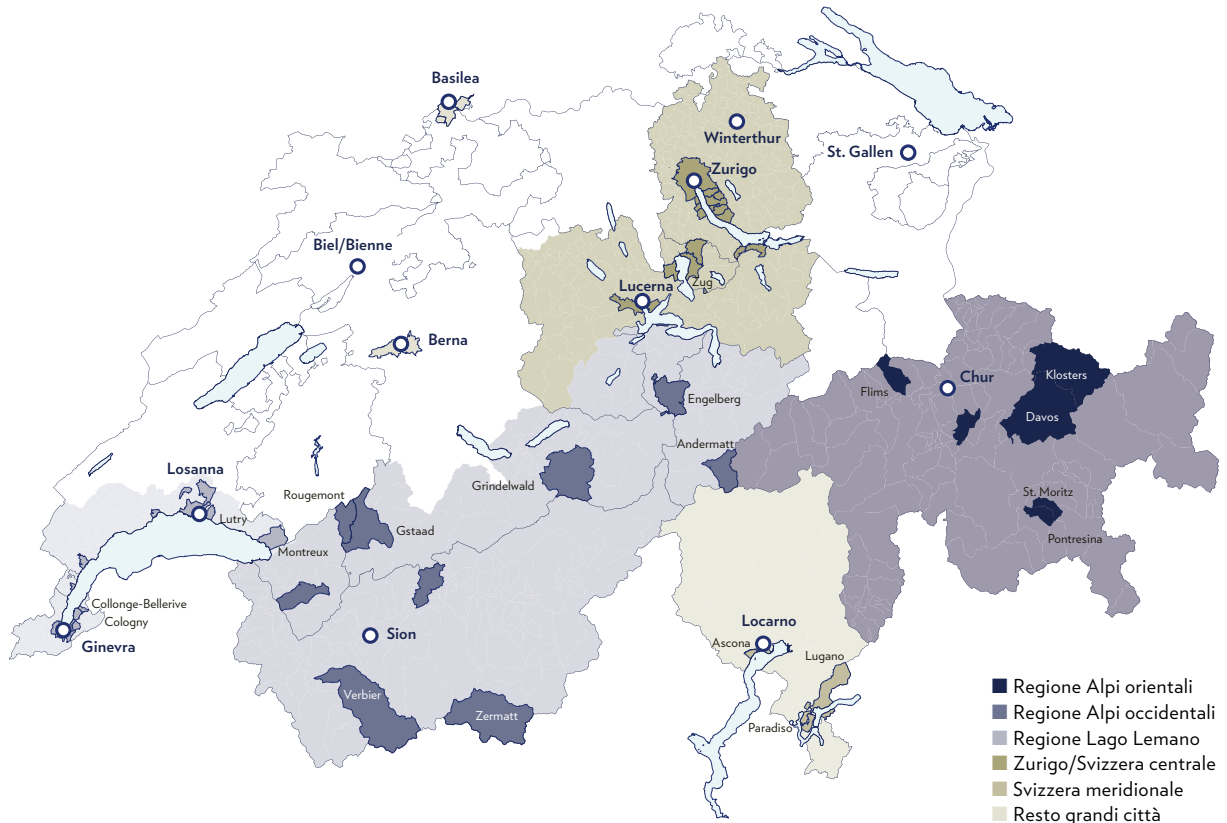
Periodo medio di inserzione

70

in giorni, 1° trimestre 2023

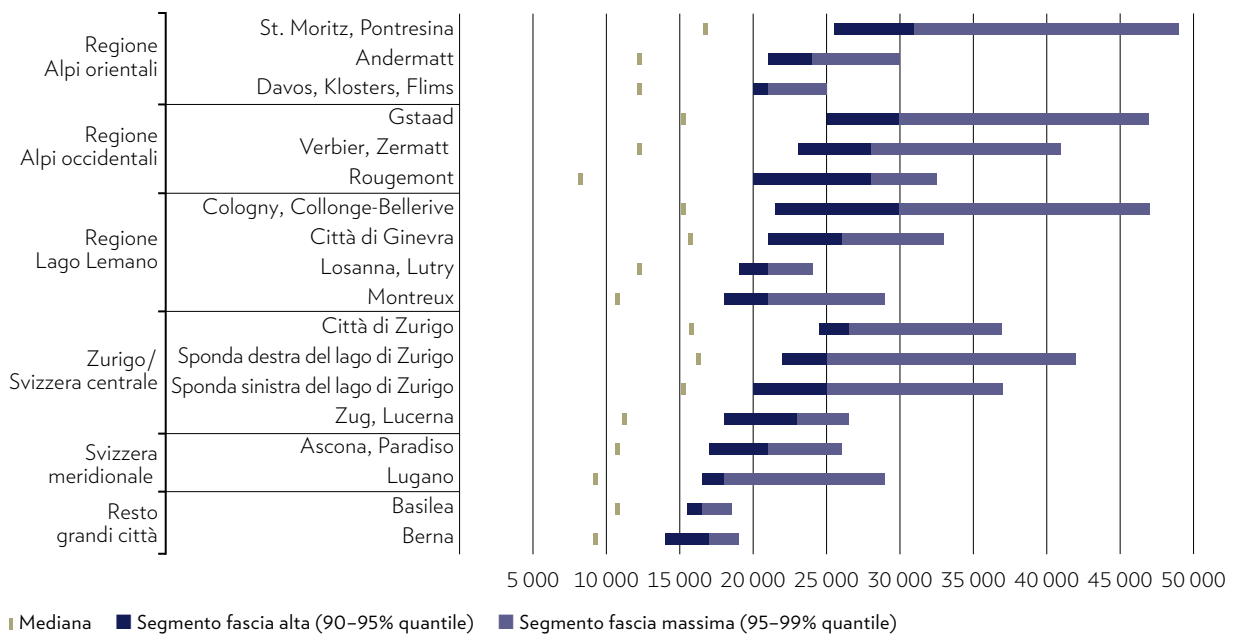
Fonte: Wüest Partner

Comuni considerati con abitazioni di proprietà di fascia alta, per regioni



Fascia di prezzo delle abitazioni di proprietà

CHF/m² per superficie abitabile, 1° trimestre 2023



Nota: in alcuni casi sono stati osservati prezzi anche nettamente superiori.

Fonte: Wüest Partner



Ulteriore appiattimento della curva dei prezzi

Con il nuovo aumento dei tassi guida di giugno 2023, il finanziamento della proprietà abitativa diventerà ancora una volta più costoso. Di conseguenza, è probabile che la curva dei prezzi nel segmento di fascia alta del mercato svizzero delle abitazioni di proprietà si appiattisca ulteriormente nei prossimi 12 mesi. Nelle regioni di Zurigo e della Svizzera centrale, così come nella regione alpina orientale, i prezzi sono sostenuti dalla marcata scarsità dell'offerta. Nelle aree ben servite, che comprendono i mercati delle abitazioni di proprietà della Svizzera meridionale e della regione del lago Lemano, la dinamica di sviluppo in parte forte degli ultimi anni e la domanda ora più debole fanno sì che i prezzi possano subire pressioni nei prossimi mesi e attestarsi su livelli leggermente inferiori.

La scarsità e l'immigrazione sostengono i mercati

Anche se per realizzare prezzi molto elevati sono richiesti sforzi maggiori, si può presupporre una forte domanda sui mercati delle abitazioni di proprietà del segmento premium. Il contesto congiunturale si presenta cautamente positivo per la Svizzera ed è probabile che l'andamento dei tassi raggiunga il suo apice già quest'anno. In considerazione del rischioso contesto internazionale, gli investimenti nel mercato immobiliare svizzero, relativamente stabile, potrebbero più che mai essere considerati un investimento

sicuro, che continuerà ad attrarre una clientela facoltosa dall'estero. La crescente mancanza di alternative adeguate nel mercato delle locazioni contribuisce inoltre a rendere più interessanti le abitazioni di proprietà di pregio. Tuttavia, dal momento che un'espansione significativa dell'offerta, soprattutto nelle zone più richieste, è resa difficile o addirittura impedita dalla mancanza di riserve agricole, da una pianificazione territoriale restrittiva e da normative come la legge sulle abitazioni secondarie, gli immobili abitativi di lusso rimangono una merce rara. Nel complesso, si continua a prevedere un movimento laterale dei prezzi nel segmento di fascia alta.

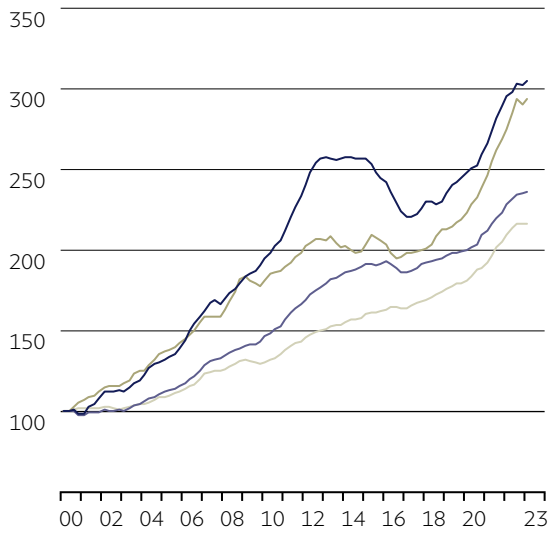


Situazione attuale delle abitazioni di proprietà di fascia alta

Si prevede che la dinamica dei prezzi nel mercato delle abitazioni di proprietà di fascia alta, tenuto conto dell'ulteriore aumento dei tassi d'interesse, continuerà a subire un calo. Per i prossimi 12 mesi ci si aspetta una stagnazione dei prezzi e, a seconda della regione, si continuerà a non poter escludere lievi variazioni. Tuttavia, il solido contesto economico e la domanda insoddisfatta ancora elevata in alcune località suggeriscono che i prezzi in questo segmento non subiranno una pressione significativa. Il mercato svizzero delle abitazioni di proprietà è sostenuto indirettamente anche dalla carenza nel mercato delle locazioni.

Andamento dei prezzi

Indice 1° trimestre 2000 = 100

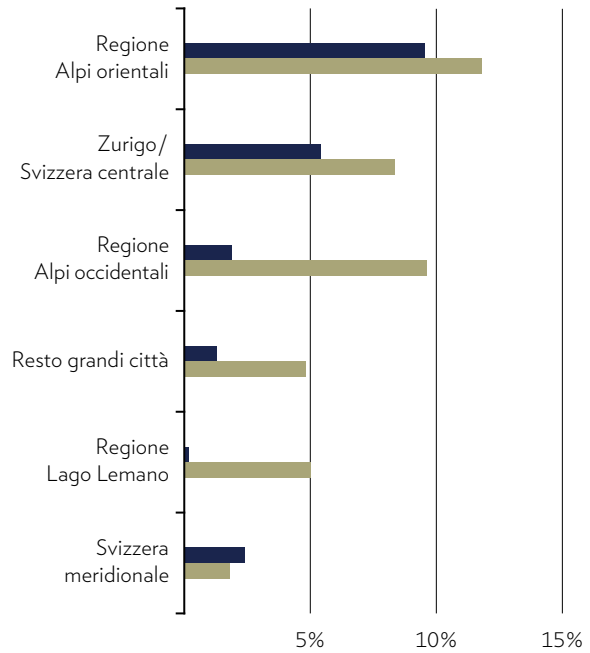


Segmento fascia alta (indice Julius Bär):
 — appartamenti di proprietà
 — case unifamiliari
 Segmento fascia media (mercato svizzero globale):
 — appartamenti di proprietà
 — case unifamiliari

Fonte: Wüest Partner

Aumento dei prezzi regionali

Segmento di fascia alta, dal 1° trimestre 2022 al 1° trimestre 2023

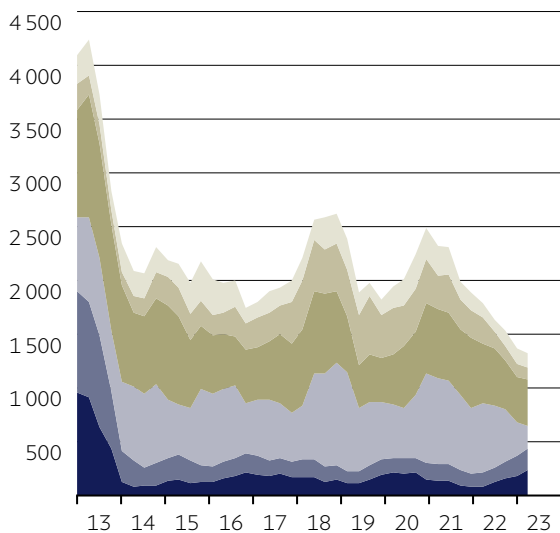


— Appartamenti di proprietà — Case unifamiliari

Fonte: Wüest Partner

Licenze di costruzione: proprietà d'abitazioni

Mercato complessivo, solo comuni considerati



■ Regione Alpi orientali ■ Zurigo/Svizzera centrale
 ■ Regione Alpi occidentali ■ Svizzera meridionale
 ■ Regione Lago Lemano ■ Resto grandi città

Fonti: Baublatt-Infodienst, Wüest Partner

Previsioni sui prezzi fino a giugno 2024

Comuni considerati per abitazioni di proprietà di fascia alta, per regioni

Case unifamiliari

→ Regione Alpi orientali
 → Regione Alpi occidentali
 → Zurigo/Svizzera centrale
 → Resto grandi città

↘ Regione Lago Lemano
 ↘ Svizzera meridionale

Appartamenti di proprietà

→ Regione Alpi orientali
 → Regione Alpi occidentali
 → Zurigo/Svizzera centrale
 → Resto grandi città

↘ Regione Lago Lemano
 ↘ Svizzera meridionale

↘ Flessione dei prezzi: da -2.5% a -5.0% → Stabilità dei prezzi: da -2.5% a +2.5% ↗ Aumento dei prezzi: da +2.5% a +5.0%

Immobili a reddito

Cifre chiave, 1° trimestre 2023

Ø Rendimento netto iniziale, abitazioni	3.1%
Valore dell'anno precedente	2.9%
Ø Rendimento netto iniziale, totale	3.4%
Valore dell'anno precedente	3.1%
Offerta, app. in locazione	5.5%
Valore dell'anno precedente	6.1%
Offerta, uffici	6.7%
Valore dell'anno precedente	6.8%

Con l'inversione di rotta dei tassi d'interesse si è conclusa l'era segnata dalla mancanza di alternative d'investimento rispetto al mercato immobiliare. Le mutate condizioni quadro sono ora chiaramente percepibili sul mercato degli immobili a reddito. Dopo che i prezzi delle transazioni, in particolare per le case plurifamiliari, erano aumentati notevolmente negli ultimi anni, la propensione a pagare degli investitori è diminuita nel primo trimestre del 2023.

Immobili a reddito: case plurifamiliari

Persistente scarsità di alloggi

La situazione del mercato svizzero delle locazioni rimane tesa e i motivi sono riconducibili tanto alla domanda quanto all'offerta. Da un lato, l'immigrazione molto elevata e gli sviluppi demografici (invecchiamento della popolazione e crescente individualizzazione) creano una domanda di abitazioni in costante crescita. Dall'altro, la liquidità del mercato è notevolmente diminuita dal 2021 e dal mercato edile giungono solo impulsi deboli: nella primavera del 2023, il numero di appartamenti in locazione autorizzati per la costruzione era inferiore di quasi l'11% rispetto all'anno precedente e nei grandi centri il calo è addirittura del 22%. Proprio nelle città, a causa della mancanza di offerta, i rischi di superfici sfitte sono costantemente bassi.

Aumento dei canoni di locazione nuovi ed esistenti

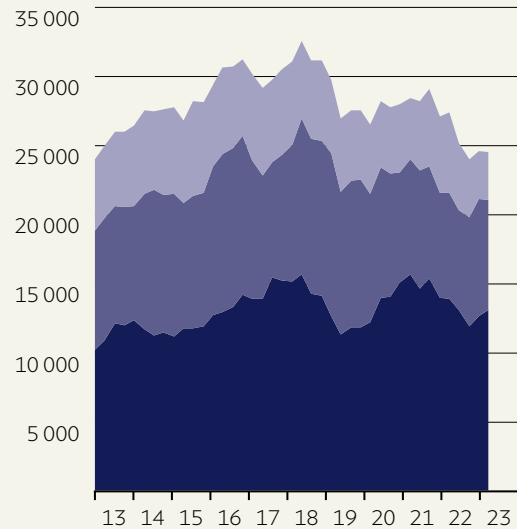
A causa dell'eccesso di domanda nel mercato immobiliare, negli ultimi 12 mesi i nuovi canoni di locazione sono aumentati dell'1,3% e per l'anno in corso si prevedono incrementi ancora più consistenti. Anche i canoni di locazione esistenti dovrebbero aumentare a partire dall'autunno 2023: a giugno, il tasso d'interesse di riferimento determinante è aumentato di 0,25 punti percentuali, raggiungendo l'1,5%, il che consente una crescita del 3% del canone di locazione netto in determinate circostanze. Inoltre, le proprietarie e i proprietari di abitazioni hanno il diritto di trasferire fino al 40% del rincaro alle locatarie e ai locatari come parte dei costi di gestione più elevati. Di conseguenza, quest'anno si prevede una crescita dei canoni di locazione sia per i nuovi affitti che per quelli esistenti.

Prezzi delle transazioni sotto pressione

Contrariamente alla forte domanda da parte degli utenti, l'attenzione degli investitori per il mercato delle case plurifamiliari è calata con l'inversione di rotta dei tassi d'interesse. Nel frattempo, in tutte le regioni, i prezzi degli immobili residenziali a reddito sono interessati da una pressione al ribasso. A livello nazionale, i prezzi delle transazioni per le case plurifamiliari nel primo trimestre del 2023 sono diminuiti dell'1,3% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Nonostante il previsto aumento dei redditi da locazione, la stima dell'andamento del valore delle case plurifamiliari rimane lievemente negativa, anche a causa del nuovo aumento dei tassi guida.

Licenze di costruzione

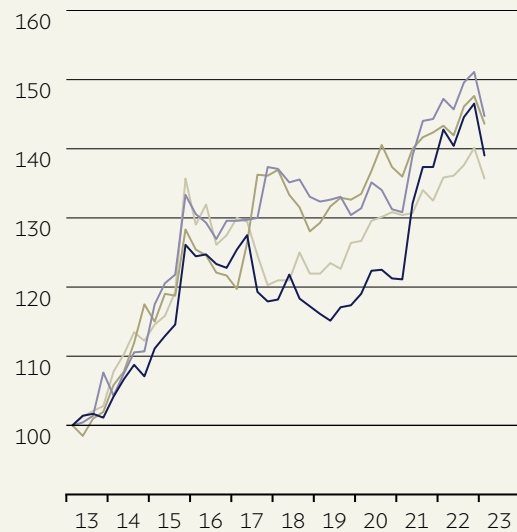
Appartamenti in locazione autorizzati per la costruzione



■ Grandi centri e agglomerati
 ■ Centri di piccole e medie dimensioni
 ■ Periferia
 Fonti: Baublatt-Infodienst, Wüest Partner

Andamento dei prezzi delle transazioni

Case plurifamiliari, indice 1° trimestre 2013 = 100



— Zurigo — Svizzera interna
 — Svizzera meridionale — Lago Lemano
 Fonte: Wüest Partner

Immobili a reddito: immobili commerciali

I mercati svizzeri degli spazi adibiti a uffici hanno beneficiato, soprattutto l'anno scorso, di una forte domanda da parte degli utenti. Per il 2023 si prevede una crescita dell'occupazione solida, anche se un po' più debole, pari a poco meno dell'2%.

Attività di nuova costruzione persistentemente moderata e ristrutturazioni in aumento

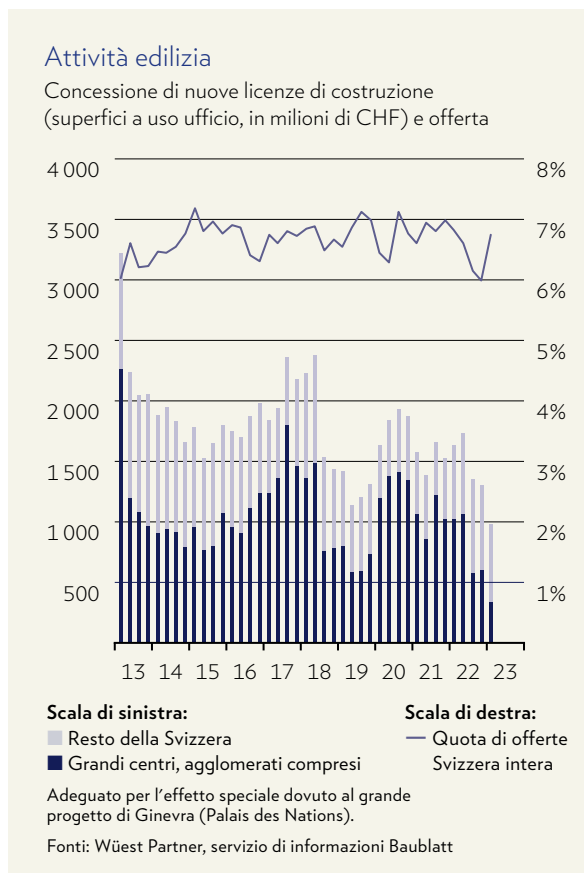
Le licenze di costruzione di edifici adibiti a uffici sono diminuite nuovamente in modo significativo nel primo trimestre del 2023. In considerazione dell'aumento dei costi di costruzione e di finanziamento, molte aziende e investitori rimandano le decisioni in merito alla realizzazione di nuovi edifici adibiti a uffici, e in particolare i progetti di nuove costruzioni a scopo di locazione saranno presumibilmente avviati con cautela. Pertanto, i lavori di ristrutturazione e riconversione rappresentano nuovamente una quota crescente del mercato edilizio: dalla metà del 2022 il volume di riconversioni autorizzate è aumentato del 36%. Questa circostanza riflette il crescente interesse per gli spazi adibiti a uffici di alta qualità, che inoltre soddisfano gli attuali standard ESG.

Crescita dei prezzi di locazione in seguito all'adeguamento della qualità

A causa della buona domanda da parte degli utenti e al basso ritmo delle attività di nuova costruzione, i prezzi di locazione dei nuovi contratti stipulati sono aumentati. L'anno scorso, in tutto il Paese, l'aumento dei canoni di locazione finali in seguito all'adeguamento della qualità per gli spazi adibiti a uffici è stato del 2,5%. Inoltre, i contratti di locazione per uffici esistenti sono legati all'indice nazionale dei prezzi al consumo, il che rende gli affitti anche più costosi con l'inflazione attuale. L'aumento della domanda di spazi adibiti a uffici continua a farsi sentire soprattutto nelle grandi città, e quindi nel primo trimestre del 2023 i canoni massimi di locazione per immobili in posizioni eccellenti hanno registrato aumenti considerevoli, soprattutto a Zurigo e Ginevra.

Meno transazioni di edifici commerciali

Nonostante la solida domanda di spazi adibiti a uffici da parte degli utenti, gli investitori nel settore degli spazi commerciali sono diventati da tempo più prudenti. Ciò è dovuto alle incertezze legate ai cambiamenti strutturali nel mercato delle super-



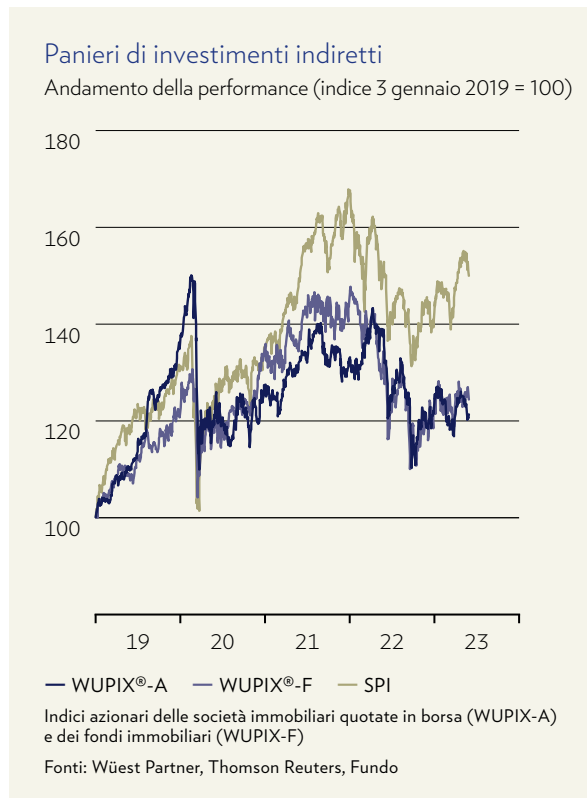
Situazione attuale degli immobili a reddito

Si prevede che i nuovi aumenti dei tassi d'interesse smorzino ancora una volta l'interesse degli investitori per gli immobili a reddito. Ciononostante, rimangono una forma di investimento interessante grazie alla relativa sicurezza dei redditi da locazione. La domanda degli utenti è molto vivace, soprattutto nel segmento residenziale e, insieme alla protezione contro l'inflazione, rafforza l'attrattiva degli immobili a reddito. È probabile che la pressione al rialzo sui rendimenti immobiliari iniziali osservata dall'inizio del 2023 continui.

fici a uso ufficio, per esempio generate dal telelavoro. In questo caso, ancora più decisivi rispetto al segmento residenziale sono i criteri di ubicazione ottimale da un lato e la sostenibilità ecologica dall'altro.

Investimenti immobiliari indiretti

Dopo la performance nettamente negativa registrata lo scorso anno da parte dei beni immobiliari svizzeri quotati in borsa, nel primo semestre del 2023 si è registrato un trend laterale per le azioni e i fondi immobiliari.



Interessanti rendimenti da distribuzione

I fondi immobiliari vengono attualmente negoziati con un aggio medio del 15% rispetto al valore patrimoniale netto o NAV (Net Asset Value), il che significa un livello leggermente inferiore alla media a lungo termine che è pari a circa il 18%. Dopo la correzione dell'aggio dell'anno precedente, la valutazione dei fondi risulta quindi interessante. Risultano interessanti anche i rendimenti da distribuzione, più elevati rispetto alle obbligazioni della Confederazione, pari in media al 2,9% per i fondi immobiliari e al 4,2% per le azioni immobiliari. Poiché a partire da quest'anno vengono meno i contributi da utili di rivalutazione positivi o dalle prime perdite di rivalutazione selettive, si prevede tuttavia che gli aumenti del NAV e quindi la performance complessiva da raggiungere saranno inferiori alla media degli ultimi anni.

Attività di emissione modesta

Nell'anno in corso l'attività di emissione ha registrato un netto calo. Da un lato, ciò è probabilmente dovuto al fatto che alcuni fondi immobiliari continuano a essere negoziati a sconto e quindi non possono effettuare aumenti di capitale. Dall'altro, gli investitori possono ora ottenere un'interessante rendimento del 2-3% nella classe di investimento Immobili sul mercato dei capitali anche con le obbligazioni delle società immobiliari. Quindi, il volume delle nuove obbligazioni emesse da società immobiliari quotate in borsa, pari a oltre 1 miliardo di franchi, è stato nettamente superiore alle raccolte di capitale proprio dei fondi. Con le previste quotazioni dei fondi immobiliari Sustainable Real Estate SICAV, Zurich Investment Fonds Immobilien Schweiz e CS 1a Immo PK che finora sono stati autorizzati solo per investitori qualificati, è probabile che nella seconda metà del 2023 si verifichino importanti riallocazioni nei fondi immobiliari esistenti.

Forme di finanziamento alternative

I fondi immobiliari che attualmente non sono in grado di effettuare emissioni prenderanno probabilmente in considerazione vendite selettive di immobili nella seconda metà dell'anno. A differenza della rinuncia al pagamento dei dividendi per i veicoli di investimento stranieri, per la maggior parte degli investimenti immobiliari indiretti svizzeri si possono prevedere distribuzioni stabili. L'aumento dei costi del capitale di terzi può essere compensato con l'aumento dei redditi locativi. In particolare, a causa della scarsa disponibilità di abitazioni e dell'aumento del tasso di riferimento, i panieri di immobili residenziali traggono vantaggio dall'incremento dei canoni di locazione esistenti e richiesti.

Investimenti selettivi

I fondi immobiliari e le società immobiliari che si sono preparati all'inversione di rotta dei tassi d'interesse dovrebbero essere in grado di sfruttare le opportunità di acquisto che si presenteranno in futuro sul mercato e creare un interessante valore aggiunto per gli investitori sul lungo periodo. Pertanto, sarà ancora più importante effettuare la giusta selezione dei titoli. Vi consigliamo di rivolgervi alla vostra consulente o al vostro consulente alla clientela o d'investimento di Julius Bär o all'Indirect Real Estate Advisory di Julius Bär per una consulenza (e-mail: markus.waeber@juliusbaer.com).

Impressum

Il presente documento costituisce **materiale di marketing** e non è il risultato di una ricerca finanziaria/d'investimento indipendente, pertanto non è stato preparato in accordo con i requisiti legali d'indipendenza di ricerca finanziaria/d'investimento e non è soggetto ad alcun divieto di negoziazione prima della diffusione della ricerca finanziaria/d'investimento.

Autore

Questa è una pubblicazione white label originariamente prodotta da Wüest Partner AG.

Fonti

I dati provengono dall'Ufficio federale di statistica, dalla Segreteria di Stato dell'economia, dalla Banca Nazionale Svizzera, dal servizio di informazioni Baublatt, da Realmatch360, Thomson Reuters, Fundo, da Wüest Partner AG e dalla banca Julius Bär & Co. Ltd.

Spiegazioni

Indice dei prezzi delle transazioni per abitazioni di proprietà di fascia alta

L'indice dei prezzi delle transazioni per le abitazioni di proprietà di fascia alta è stato creato da Wüest Partner AG in collaborazione con il team Real Estate della banca Julius Baer & Co. Ltd. ed è un indice dei prezzi edonici basato su transazioni reali. Mostra l'andamento dei prezzi delle case unifamiliari e delle abitazioni di proprietà di fascia alta in determinati Comuni svizzeri selezionati, nei quali si trovano molte abitazioni di proprietà nel segmento di prezzo alto (mappa a pag. 5). L'indice mostra l'andamento dei prezzi di un immobile standardizzato di qualità molto alta, che rispetta standard molto elevati e che si trova in una posizione di prestigio all'interno del comune.

Importanti informazioni legali

Le informazioni e le opinioni contenute nella presente pubblicazione sono state prodotte dalla Banca Julius Baer & Co. SA, Zurigo, che soggiace alla sorveglianza dell'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari FINMA, alla data della stesura della presente pubblicazione e sono soggette a variazioni senza preavviso. I servizi e/o i prodotti menzionati nella presente pubblicazione possono infine essere forniti da società affiliate della Banca Julius Baer & Co. SA, Zurigo. La presente pubblicazione **ha scopi puramente informativi e non costituisce un'offerta**, una raccomandazione o un invito da parte o per conto della Banca Julius Baer & Co. SA, Zurigo, o delle sue controllate o consociate (Julius Baer) a effettuare degli investimenti. Le opinioni e i commenti degli autori riflettono i loro giudizi correnti ma non necessariamente quelli di altre entità Julius Baer o di eventuali altre parti terze.

Questa pubblicazione è rivolta ai clienti di Julius Baer domiciliati in Svizzera. I clienti di Julius Baer sono pregati di contattare le entità locali di Julius Baer al fine di ottenere ragguagli sui servizi e/o sui prodotti disponibili.

La presente pubblicazione è stata allestita senza tenere conto degli obiettivi, della situazione finanziaria o delle esigenze dei singoli clienti. Prima di effettuare una qualsiasi transazione, i clienti devono ponderare l'idoneità della stessa rispetto alle proprie circostanze e ai propri obiettivi. Il cliente dovrebbe prendere qualsiasi decisione d'investimento, di negoziazione e/o di qualsiasi altro tipo unicamente dopo aver letto attentamente il

«term sheet» rilevante del prodotto, il relativo contratto di sottoscrizione, il memorandum e il prospetto informativo nonché qualsiasi altro documento di offerta. **Le informazioni contenute nella presente pubblicazione non costituiscono né una consulenza d'investimento, legale, contabile o fiscale né una garanzia in merito all'idoneità o adeguatezza di un determinato investimento o strategia d'investimento per rapporto a determinate circostanze personali; tanto meno devono considerarsi raccomandazioni per un determinato cliente.** Julius Baer raccomanda a tutti i clienti di valutare indipendentemente, con l'ausilio di un consulente professionista, i rischi finanziari specifici nonché le conseguenze di natura legale, normativa, creditizia, fiscale e contabile. **Il valore degli investimenti può diminuire o incrementarsi e i rendimenti possono essere condizionati dai corsi valutari. Il cliente potrebbe non recuperare l'importo investito. La performance passata non è un indicatore affidabile della performance futura. Le previsioni di rendimento non sono un indicatore affidabile del rendimento futuro.**

Gestori patrimoniali esterni (EAM)/Consulenti finanziari esterni (EFA):

qualora il presente documento sia fornito a EAM/EFA, Julius Baer ne vieta espressamente la redistribuzione o la messa a disposizione di clienti e/o di terzi in qualsiasi altro modo. Il presente documento ha natura puramente astratta e generale e non è destinato, né rivolto, a portafogli cliente in generale o clienti domiciliati nello Spazio economico europeo in particolare. Ricevendo qualsiasi documento, l'EAM/EFA conferma che effettuerà le proprie analisi e decisioni di investimento indipendenti, ove applicabile.

Informazioni ottenute da terzi

Il presente documento potrebbe contenere informazioni ottenute da terze parti. È proibita la riproduzione e diffusione in qualsivoglia forma di tali informazioni senza la preventiva autorizzazione da parte della persona da cui le stesse provengono. I terzi che forniscono le informazioni contenute nel presente documento non garantiscono l'accuratezza, la completezza, la tempestività e la correttezza delle stesse, rating e research inclusi, e non sono in alcun modo responsabili né per eventuali errori e/o omissioni (per negligenza o in altro modo), indipendentemente dalla causa, o per l'esito ottenuto usando tali informazioni. I terzi che forniscono le informazioni contenute nel presente documento non garantiscono né espressamente né implicitamente, ivi incluse ma non solamente, la commerciabilità e/o adeguatezza per un determinato scopo o uso di dette informazioni. I terzi che forniscono le informazioni contenute nel presente documento non sono responsabili per danni diretti, indiretti, correlati, compensativi, punitivi, speciali o conseguenti, né per spese, costi, onorari legali o perdite (ivi inclusi mancate entrate e guadagni o costi d'opportunità) conseguenti all'uso delle informazioni (rating e research inclusi) contenuti nel presente documento. I rating di credito o di research esprimono opinioni e non fatti o raccomandazioni di acquisto, detenzione o vendita di titoli. Non riguardano il valore del corso di titoli o la loro idoneità a scopi di investimento e non sostituiscono una consulenza d'investimento.

© GRUPPO JULIUS BAER, 2023

Julius Bär

GRUPPO JULIUS BAER

Sede centrale
Bahnhofstrasse 36
Casella postale
8010 Zurigo
Svizzera
Telefono +41 (0) 58 888 1111
Fax +41 (0) 58 888 1122
www.juliusbaer.com

Il Gruppo Julius Bär è presente in circa 60 sedi in tutto il mondo, tra cui Zurigo (sede centrale), Basilea, Berna, Ginevra, Losanna, Lugano, Lucerna, St. Moritz, Dubai, Francoforte, Londra, Lussemburgo, Monaco e Singapore.

26.06.2023 Publ. No. PU010731T
© GRUPPO JULIUS BAER, 2023