

Immobili

Documentazione sugli aspetti di rischio

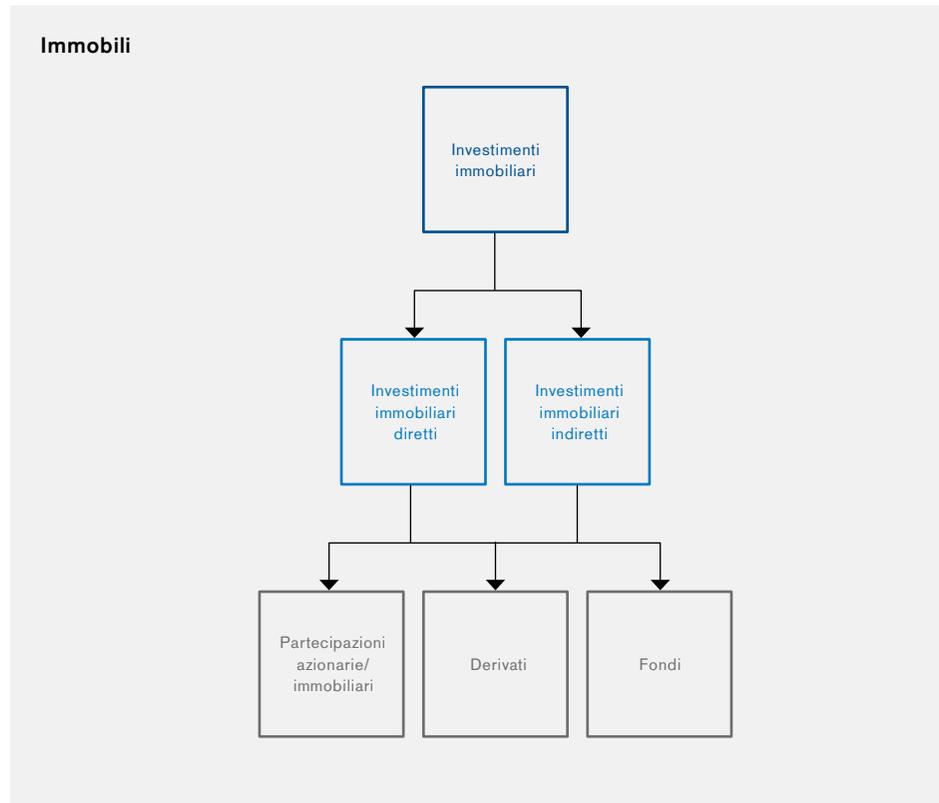
Questo documento illustra le caratteristiche, i vantaggi e i rischi degli investimenti in immobili. Le conoscenze acquisite vi aiuteranno nelle vostre decisioni d'investimento. In caso di domande non esitate a rivolgervi al vostro consulente.

Caratteristiche

Gli investimenti in immobili possono essere diretti o indiretti. Nel presente documento verranno trattati esclusivamente gli investimenti immobiliari indiretti. Tra gli investimenti immobiliari indiretti rientrano le **azioni/partecipazioni**, i **derivati** e i **fondi** collegati a proprietà immobiliari.

Per l'investitore gli investimenti immobiliari indiretti possono presentare diversi vantaggi, rispetto agli investimenti diretti, tra cui **costi di transazione inferiori**, **maggior liquidità** e **trasparenza**. Inoltre, l'investimento in immobili è possibile già con un **ridotto impiego di capitale**.

Il rendimento di un investimento immobiliare si compone di due elementi. Da un lato, gli introiti correnti costituiti dai **proventi locativi**. Dall'altro lato, i possibili **incrementi di valore** dell'immobile.



Possibili vantaggi

- Diversificazione
- Protezione contro l'inflazione
- Proventi stabili

Possibili rischi

- Rischio di mercato
- Rischio di liquidità
- Rischio di cambio
- Altri rischi: rischio ciclico, rischio di mercato locale e delle locazioni, rischio ecologico e alterazioni delle condizioni quadro giuridiche

Possibili vantaggi

Diversificazione

La performance degli investimenti immobiliari è meno correlata all'andamento generale delle borse e dei tassi d'interesse rispetto ad altre categorie di prodotti. Può rivelarsi positiva anche quando i mercati azionari evidenziano un andamento laterale o ribassista. Quindi, decidendo di includere in portafoglio questo tipo di strumenti, potete ridurre la correlazione dei vostri investimenti da determinate evoluzioni di mercato e fattori d'influenza.

Protezione contro l'inflazione

I proventi locativi rappresentano una fonte di reddito continua e ampiamente prevedibile. È sufficiente aumentare il canone d'affitto per contrastare l'effetto dell'inflazione; alcuni contratti di locazione consentono, ad esempio, un adeguamento all'indice dei prezzi al consumo.

Inoltre, i prezzi degli immobili spesso si adeguano rapidamente al rincaro.

Proventi stabili

Oltre alla possibilità di un incremento di valore a lungo termine, gli immobili generano proventi regolari sotto forma di canoni di locazione.

Possibili rischi

Rischio di mercato (rischio sui tassi d'interesse)

L'investitore si assume il rischio che le variazioni dei tassi d'interesse si ripercuotano negativamente sul valore degli immobili. Gli investimenti immobiliari reagiscono in maniera opposta alle variazioni dei tassi d'interesse. Nel caso di tassi d'interesse in calo, i crediti ipotecari sono più favorevoli e pertanto l'investitore può ricavare proventi maggiori. Invece, tassi d'interesse crescenti riducono i proventi e possono avere effetti negativi sul valore dell'immobile.

Rischio di liquidità

Con un investimento immobiliare indiretto, p. es. fondi o partecipazioni, l'investitore investe in immobili. Le transazioni di compravendita di immobili richiedono tempo prima di giungere a conclusione, solitamente tra i 2 e i 3 mesi, ma anche di più. Si genera per l'investitore un rischio di liquidità dovuto alla negoziabilità limitata dell'investimento immobiliare acquistato, p. es. quote di fondi o partecipazioni.

Rischio di cambio

Negli investimenti immobiliari indiretti l'investitore può essere esposto al rischio di cambio quando (i) il valore sottostante dello strumento finanziario viene negoziato in una moneta diversa da quella dello strumento, oppure (ii) lo strumento finanziario viene quotato in una moneta diversa da quella del paese dell'investitore.

Ulteriori informazioni sono disponibili nella documentazione relativa ai rischi di cambio di Credit Suisse (Svizzera) SA.

Altri rischi

Sono presenti anche altri rischi per chi opta per un investimento immobiliare.

Rischio ciclico

I mercati immobiliari sono correlati ai cicli economici e nel corso di un ciclo possono essere sottoposti a forti fluttuazioni. Il momento dell'investimento e del disinvestimento deve quindi essere considerato molto attentamente.

Rischio di mercato locale e delle locazioni

I potenziali proventi locativi dipendono dalla situazione della domanda e dell'offerta locale. L'offerta eccessiva di immobili può riflettersi negativamente sui proventi locativi degli investimenti immobiliari.

Rischio ecologico

Gli immobili, e i terreni in particolare, possono essere soggetti prima dell'acquisto a verifiche per rischi ecologici (p. es. siti contaminati), ma ciò non consente di escludere completamente la possibilità che casi di inquinamento vengano scoperti successivamente. Ciò può comportare costi di risanamento notevoli e può ripercuotersi negativamente sul valore dell'immobile o del terreno.

Alterazioni delle condizioni quadro giuridiche

Le modifiche che potenzialmente in futuro possono essere apportate a leggi, regolamenti e consuetudini della pubblica amministrazione, in particolare negli ambiti del diritto fiscale, di locazione, dell'ambiente e dell'edilizio oltre che della pianificazione del territorio, possono avere significative ripercussioni su prezzi, costi e proventi degli immobili.

Avvertenza legale

Il presente documento è stato redatto da Credit Suisse (Svizzera) SA (di seguito «CS») con la massima accuratezza e secondo scienza e coscienza. Il documento ha scopo puramente informativo ed è destinato all'uso esclusivo del destinatario. Esso non costituisce né un'offerta né una raccomandazione di acquisto o di vendita di strumenti finanziari o di servizi bancari e non esonera il destinatario dall'esercitare il proprio giudizio. Al destinatario viene raccomandato di verificare, eventualmente con il parere di un consulente, la conciliabilità delle informazioni con la sua situazione personale come pure le loro conseguenze legali, normative, fiscali e di altra natura. Il CS non fornisce alcuna garanzia circa il suo contenuto e la sua completezza e declina qualsiasi responsabilità per eventuali perdite connesse all'uso di queste informazioni. Le opinioni espresse nel presente documento sono quelle del CS al momento della redazione e sono suscettibili di modifiche in qualsiasi momento senza preventiva comunicazione. La riproduzione integrale o parziale del presente documento è vietata senza l'autorizzazione scritta del CS. Esso non è espressamente indirizzato alle persone che, in ragione della loro nazionalità o luogo di residenza, non sono autorizzate ad accedere a tali informazioni in base alle leggi locali. Né il presente documento né copie di esso possono essere inviati, portati o distribuiti negli Stati Uniti né consegnati a US Person.

Questa informazione non è esaustiva di tutti i rischi esistenti in relazione agli strumenti finanziari. L'investitore è tenuto a informarsi leggendo anche la documentazione specifica sui prodotti e l'opuscolo redatto dall'Associazione svizzera dei banchieri sui «Rischi particolari nel commercio di valori mobiliari (2008)» (scaricabile dalla homepage dell'Associazione svizzera dei banchieri: www.swissbanking.org/it/home/shop.htm). Per richiedere la documentazione specifica sui prodotti potete rivolgervi al vostro consulente.