

# NUOVO RECORD

L'aumento dei prezzi degli immobili residenziali ha toccato nuove vette: il 41 % di incremento di valore nell'arco dell'anno è il risultato dei ricavi in crescita e delle aspettative di rendita stabilmente in calo. E tutto questo in un anno caratterizzato da un contesto immutato per quanto riguarda i tassi di interesse e da un boom delle borse. Gli immobili ad uso ufficio invece rimangono stabili: ricavi, costi e aspettative di rendita contribuiscono a far segnare un lieve aumento del 2,5 %.

Testo: Felix Thurnheer

# 6,5

mIn. CHF

# 810

metri quadri

Il valore di mercato degli immobili residenziali di riferimento SIV ha raggiunto 6,5 milioni di franchi, a fronte dei 4,6 milioni dell'anno precedente. Un dato che corrisponde a un +41 % nell'arco di 12 mesi. Dall'inizio delle misurazioni sui dati Reida nel 2012, l'aumento dei prezzi per gli immobili residenziali di riferimento SIV ha sfiorato il 92 %. Un successo dovuto principalmente alle aspettative di rischio in continua flessione. Le rendite medie iniziali per le transazioni di immobili residenziali si attestano sul 3,9 % lordo e sul 2,9 % netto in tutta la Svizzera. Nonostante il boom delle borse e, molto probabilmente, grazie al contesto di bassi tassi di interesse, sul mercato degli immobili residenziali confluiscono ingenti capitali. I criteri di investimento comparabili e in parte prescritti per legge contribuiscono a «riscaldare» ulteriormente i prezzi. Sul fronte dei ri-

cavi il potenziale è evidente, mentre per le ri-locazioni e gli interventi di ammodernamento si possono continuare ad aumentare i proventi di locazione, investendo così anche sull'esistente. Ciò nonostante, gli sviluppi sul mercato residenziale vanno osservati con attenzione. Si impone inoltre un serio dibattito sulle misure da adottare per scongiurare il rischio che si formi una bolla.

## Meno movimenti sul mercato per gli immobili ad uso ufficio

Gli immobili di riferimento SIV ad uso ufficio registrano un lieve aumento dei prezzi (2,5%). A parità di contesto economico, gli immobili ad uso ufficio vivono una situazione completamente diversa con minori transazioni e aspettative di rendita sostanzialmente invariate. Le rendite medie iniziali per le transazioni fanno segnare un 4,9 % lordo e un 4,4 % netto. Anche sull'esistente si investe poco o niente, il che si traduce in una flessione dei costi di manutenzione. Proventi lordi di locazione stabili significano proventi netti di locazione in leggero aumento. Come dimostrano gli ultimi contratti stipulati, i ricavi sono sotto pressione. Le superfici di vendita e ad uso ufficio continuano la loro rincorsa verso il basso con valori minori rispetto all'anno precedente e anche rispetto ai contratti di locazione già in corso.

Le trasformazioni attualmente in atto nella società portano sempre più ra-

pidamente a nuove forme di lavoro, e di conseguenza a nuove esigenze per quanto concerne il luogo di lavoro e la sua localizzazione geografica. Il commercio al dettaglio e il mercato del lavoro stanno già vivendo una profonda fase di trasformazione strutturale.

## Aumento di valore per gli immobili ad uso misto

Il dato di crescita è pari al 15%. A fungere da fattore stabilizzante è la quota residenziale, mentre è decisamente più a rischio la quota commerciale. Le rendite medie iniziali per le transazioni di immobili ad uso misto registrano un 4,1 % lordo e un 3,6 % netto. Nonostante la posizione centrale e la quota residenziale elevata, le aspettative di rendita sono più vicine a quelle degli immobili ad uso ufficio rispetto a quelle degli immobili residenziali. La quota commerciale comporta incertezza e spese. Nel rendiconto immobiliare prevalgono i vantaggi dell'utilizzo residenziale: maggiori ricavi a fronte di costi praticamente stabili.



**Felix Thurnheer**  
MSc in geografia;  
MBA, gestione immobiliare internazionale,  
amministratore  
ImmoCompass AG,  
Zurigo

## ANDAMENTO VALORI IMMOBILI DI RIFERIMENTO SIV



**IMMOBILI  
RESIDENZIALI**



**IMMOBILI AD  
USO UFFICIO**



**IMMOBILI AD  
USO MISTO**

## REPORT DI MERCATO SIV

Il report di mercato offre una valutazione corrente degli immobili ad uso ufficio, residenziale e misto – suddivisi per grande, medio e piccolo centro e rappresentati negli immobili di riferimento. Tra i dati presentati citiamo i fattori trainanti costituiti da ricavi, costi e aspettative di rendita – in maniera strutturata, chiara e trasparente. Grazie al report di mercato è possibile quindi confrontare i valori con maggiore efficienza e oggettività. Da parte dei valutatori. Ma anche da parte del pubblico. Il report si basa sui dati dell'associazione indipendente Reida, integrati con i dati regionali in funzione delle specifiche caratteristiche situazionali.

## GLOSSARIO

**Il rendiconto immobiliare e gli indici delle rendite** sono conformi agli Swiss Valuation Standards, sui quali è orientata anche la banca dati Reida. **Tutti i valori** sono unificati, laddove possibile, in base alla superficie locabile al metro quadro ai sensi della norma SIA d\_0165. Non si tiene conto dell'ottimizzazione dell'IVA. Per il **calcolo del valore reddituale** si applica il metodo riportato nel manuale del valutatore SIV, pagine 196–198, calcolo del valore reddituale con capitalizzazione netta. Ai fini della **rappresentazione dei valori di mercato e del calcolo del valore** sono stati impiegati rispettivamente il quantile 30% (= da), la media e il quantile 70% (= fino a). Sono stati eliminati i **valori estremi**. I **valori di mercato** rappresentano le caratteristiche tipiche dei rispettivi immobili di riferimento SIV, mentre l'area di riferimento è la rispettiva regione. La distinzione tra **grande centro, medio centro e piccolo centro** si basa su un rating valido a livello nazionale. **Fonte dei dati:** Reida.

## OGGETTO



### IMMOBILI RESIDENZIALI

1.5 vani	3 x 30 m <sup>2</sup>
2.5 vani	3 x 50 m <sup>2</sup>
3.5 vani	3 x 80 m <sup>2</sup>
4.5 vani	3 x 110 m <sup>2</sup>
Totale superficie	810 m <sup>2</sup>
Parcheggio	12 posti

## VALORE

Affitto stimato lordo	236000 CHF/a
Affitto lordo	230000 CHF/a
– Costi di esercizio	15000 CHF/a
– Costi di manutenzione	26000 CHF/a
Ricavo affitto netto	189000 CHF/a
Rendita iniziale netta	2,91 %
Valore di mercato	6488000 CHF
Variazione del valore	2,5 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	40,6 %



### IMMOBILI AD USO UFFICIO

Uffici	4 x 200 m <sup>2</sup>
Uffici	2 x 400 m <sup>2</sup>
Uffici	1 x 800 m <sup>2</sup>
Magazzino	1 x 400 m <sup>2</sup>
Totale superficie	2800 m <sup>2</sup>
Parcheggio	20 posti

Affitto stimato lordo	778000 CHF/a
Affitto lordo	730000 CHF/a
– Costi di esercizio	86000 CHF/a
– Costi di manutenzione	114000 CHF/a
Ricavo affitto netto	531000 CHF/a
Rendita iniziale netta	4,44 %
Valore di mercato	11954000 CHF
Variazione del valore	6,2 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	2,5 %

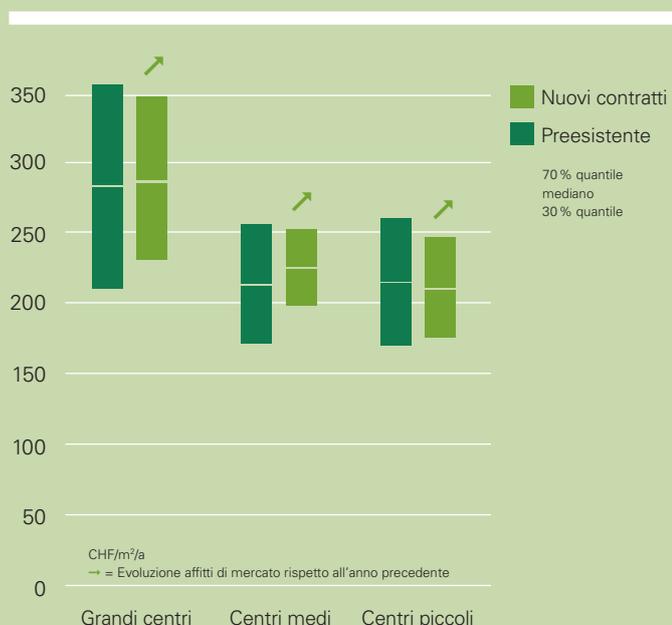


### IMMOBILI AD USO MISTO

Vendita / Uffici	2 x 200 m <sup>2</sup> ciascuno
1.5 vani	3 x 30 m <sup>2</sup>
2.5 vani	3 x 50 m <sup>2</sup>
3.5 vani	3 x 80 m <sup>2</sup>
4.5 vani	3 x 110 m <sup>2</sup>
Totale superficie	1610 m <sup>2</sup>
Parcheggio	20 posti

Affitto stimato lordo	498000 CHF/a
Affitto lordo	478000 CHF/a
– Costi di esercizio	40000 CHF/a
– Costi di manutenzione	52000 CHF/a
Ricavo affitto netto	386000 CHF/a
Rendita iniziale netta	3,59 %
Valore di mercato	10766000 CHF
Variazione del valore	4,0 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	15,13 %

## RICAVI AFFITTI

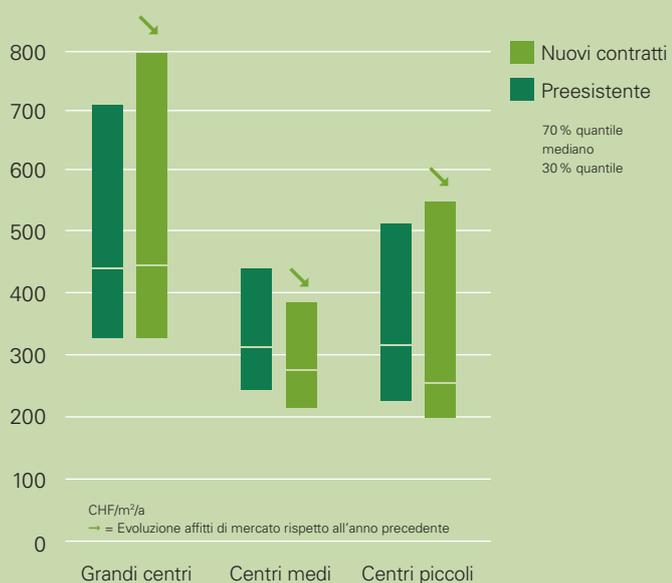


## RENDITE

Rendite correnti			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	4,5	4,9	5,4
Rendita netta	3,7	4,0	4,4
Cashflow	3,6	4,0	4,4
Variazione del valore	2,2	3,7	5,5
Rendite iniziali			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,3	3,9	4,4
Rendita netta	2,6	2,9	3,5
Costi proprietari			
		m <sup>2</sup> /a	Quota
Esercizio		20.–	7%
Manutenzione preventiva		17.–	6%
Riparazione		13.–	4%



Rendite correnti			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	4,7	5,2	5,5
Rendita netta	4,3	4,7	5,0
Cashflow	4,3	4,6	4,9
Variazione del valore	-0,3	1,2	1,8
Rendite iniziali			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	4,3	4,9	5,5
Rendita netta	3,7	4,4	5,0
Costi proprietari			
		m <sup>2</sup> /a	Quota
Esercizio		22.–	8%
Manutenzione preventiva		13.–	4%
Riparazione		11.–	4%



Rendite correnti			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	4,5	5,1	5,6
Rendita netta	3,7	4,1	4,6
Cashflow	3,6	4,0	4,5
Variazione del valore	1,4	2,9	4,7
Rendite iniziali			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,5	4,1	4,5
Rendita netta	3,0	3,6	4,0
Costi proprietari			
		m <sup>2</sup> /a	Quota
Esercizio		21.–	7%
Manutenzione preventiva		17.–	5%
Riparazione		12.–	4%