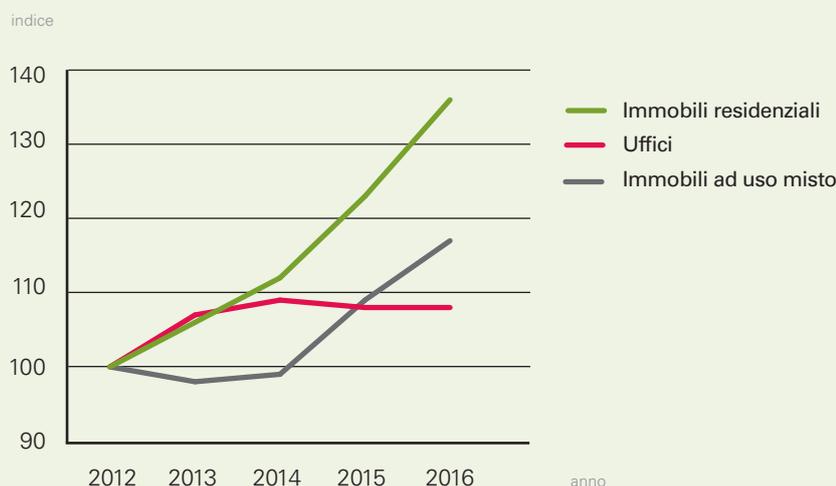


## Emergenza investimenti: crescita accelerata dei prezzi degli immobili residenziali

### ANDAMENTO VALORI IMMOBILI DI RIFERIMENTO SIV



**I prezzi degli immobili residenziali e di quelli ad uso misto ancora una volta crescono a ritmo vertiginoso. Il fattore trainante rimane la pressione sugli investimenti. A livello nazionale, il valore minimo medio della rendita netta iniziale degli immobili residenziali tocca quota 3.71 per cento. Gli immobili ad uso ufficio non rientrano nel dato di crescita a causa del difficile contesto in cui si trovano. Ma l'attuale trend lascia presagire una svolta: aumento dei prezzi più contenuto per le abitazioni e più marcato per gli immobili ad uso ufficio – questo è quanto emerge dagli ultimi valori di riferimento ricavati da transazioni, rendiconti immobiliari e contratti di locazione applicati agli immobili di riferimento SIV.**

**In un anno il valore di mercato degli immobili residenziali di riferimento SIV è passato da 4.17 a 4.61 milioni, segnando un aumento dei prezzi dell'11 per cento, il picco massimo degli ultimi quattro anni.** Un risultato dovuto al leggero incremento dei ricavi, ai costi stabili, ma soprattutto, alla più bassa rendita netta iniziale registrata finora: 3.71 per cento. Per i professionisti queste aspettative di rendita non rappresentano più i rischi, ma sono piuttosto una conseguenza del basso tasso di interesse, della mancanza di opportunità e della pressione. Con i tassi in ripresa e l'inflazione attesa, l'incremento dei prezzi è destinato ad affievolirsi. Anche i valori attualmente più bassi nei nuovi contratti di locazione hanno un effetto tranquillizzante sull'andamento del valore.

Continuano a crescere gli affitti degli uffici nei grandi centri, ma gli investitori restano scettici. Gli immobili ad uso ufficio SIV non segnalano aumenti di prezzo. Rimane alta l'offerta di superfici adibite ad uso ufficio, così come il calo dei proventi, con il 6.8 per cento. Ma la situazione è in fase di stabilizzazione. Soprattutto nei grandi centri, dove si assiste a un netto incremento dei contratti di locazione, sia come numero che come valore. Nel 2017 gli immobili ad uso ufficio torneranno di nuovo nel mirino degli investitori. A un'osservazione ex post, i valori relativi agli immobili ad uso ufficio hanno tenuto, nonostante la difficile situazione di mercato. Con -0.4 per cento il valore degli immobili di riferimento SIV ad uso ufficio è rimasto pressoché invariato rispetto all'anno precedente.

Aumento di valore del 6.5 per cento per gli immobili ad uso misto – nonostante la flessione dei proventi netti di locazione. Come per gli immobili ad uso ufficio, anche qui in passato i costi più alti e i ricavi in lieve calo hanno prodotto una flessione dei proventi netti di locazione. Eppure, gli immobili ad uso misto non perdono attrattività presso gli investitori e i prezzi crescono. Sembrano positive le aspettative di rendita per le superfici di vendita e ad uso ufficio, in calo quelle per gli appartamenti. Sul versante dei ricavi, si potrà contare su un effetto compensatorio e su valori stabili o in crescita.



### Immobili residenziali

#### VALORE

Affitto stimato lordo	214 000	CHF / a
Affitto lordo	209 000	CHF / a
– Costi di esercizio	14 000	CHF / a
– Costi di manutenzione	23 000	CHF / a
Ricavo affitto netto	172 000	CHF / a
Rendita iniziale netta	3.71	%
Valore di mercato	4 613 000	CHF
Variazione del valore	10,8	%
Quota relativa alle perdite dei ricavi	2.3	%

#### OGGETTO

1.5 vani	3 × 30	m <sup>2</sup>
2.5 vani	3 × 50	m <sup>2</sup>
3.5 vani	3 × 80	m <sup>2</sup>
4.5 vani	3 × 110	m <sup>2</sup>
Superficie abitativa	810	m <sup>2</sup>
Parcheggio	12	posti



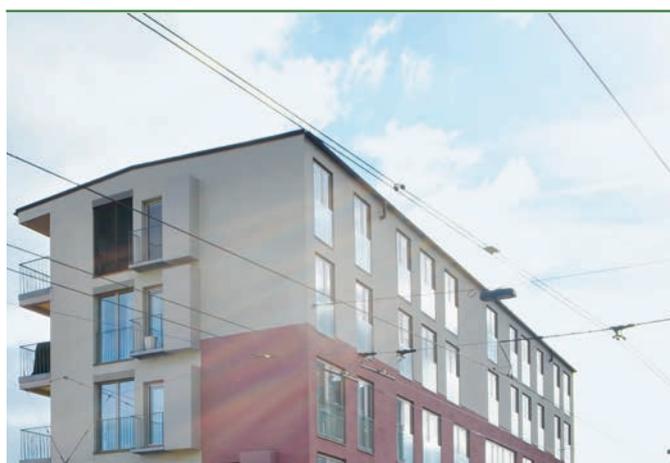
### Uffici

#### VALORE

Affitto stimato lordo	773 000	CHF / a
Affitto lordo	721 000	CHF / a
– Costi di esercizio	81 000	CHF / a
– Costi di manutenzione	127 000	CHF / a
Ricavo affitto netto	513 000	CHF / a
Rendita iniziale netta	4.39	%
Valore di mercato	11 663 000	CHF
Variazione del valore	–0,4	%
Quota relativa alle perdite dei ricavi	6.7	%

#### OGGETTO

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



### Immobili ad uso misto

#### VALORE

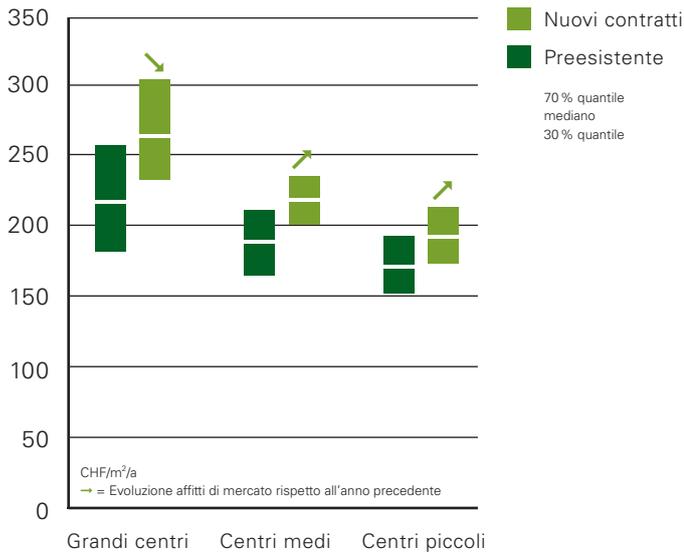
Affitto stimato lordo	473 000	CHF / a
Affitto lordo	452 000	CHF / a
– Costi di esercizio	41 000	CHF / a
– Costi di manutenzione	50 000	CHF / a
Ricavo affitto netto	361 000	CHF / a
Rendita iniziale netta	3.86	%
Valore di mercato	9 351 000	CHF
Variazione del valore	6,4	%
Quota relativa alle perdite dei ricavi	4.4	%

#### OGGETTO

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

### 3 | SVIZZERA – IMMOBILI

#### Ricavi affitti immobili residenziali



#### Rendite correnti

	30 % Q	Mediano	70 % Q
Rendita lorda	4.7	5.2	5.6
Rendita netta	3.9	4.3	4.6
Cashflow	3.8	4.2	4.6
Variazione del valore	2.3	3.7	5.3

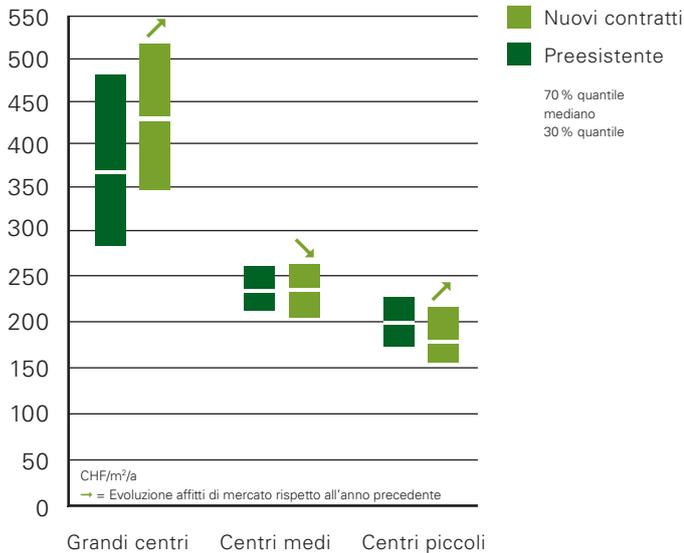
#### Rendite iniziali

	30 % Q	Mediano	70 % Q
Rendita lorda	3.9	4.7	5.2
Rendita netta	2.8	3.6	4.2

#### Costi proprietari

	m <sup>2</sup> /a	Quota
Esercizio	18.–	9 %
Manutenzione preventiva	14.–	7 %
Riparazione	10.–	5 %

#### Ricavi affitti uffici



#### Rendite correnti

	30 % Q	Mediano	70 % Q
Rendita lorda	4.5	5.1	5.4
Rendita netta	4.1	4.4	4.6
Cashflow	4.0	4.4	5.0
Variazione del valore	-0.7	0.5	1.8

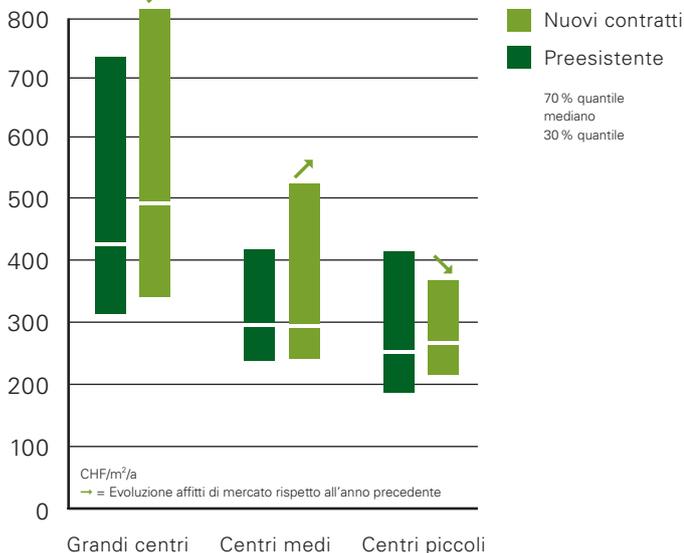
#### Rendite iniziali

	30 % Q	Mediano	70 % Q
Rendita lorda	3.8	4.9	5.6
Rendita netta	3.2	4.4	5.0

#### Costi proprietari

	m <sup>2</sup> /a	Quota
Esercizio	22.–	8 %
Manutenzione preventiva	10.–	4 %
Riparazione	15.–	6 %

#### Ricavi affitti immobili ad uso misto/vendita



#### Rendite correnti

	30 % Q	Mediano	70 % Q
Rendita lorda	4.7	5.3	5.8
Rendita netta	3.9	4.3	4.7
Cashflow	3.8	4.3	4.7
Variazione del valore	1.0	2.6	4.2

#### Rendite iniziali

	30 % Q	Mediano	70 % Q
Rendita lorda	3.5	4.4	5.4
Rendita netta	2.8	3.6	4.8

#### Costi proprietari

	m <sup>2</sup> /a	Quota
Esercizio	20.–	6 %
Manutenzione preventiva	16.–	5 %
Riparazione	12.–	3 %

# Per una trasparenza ottimale

La SIV, Associazione svizzera valutatori immobiliari, è il partner di competenza n. 1 quando si tratta di richieste per valutazioni immobiliari. S'impegna esplicitamente per questo settore e riunisce persone con gli stessi intenti. Offre numerosi e importanti servizi, tutti finalizzati a un unico scopo: il miglioramento continuo della qualità delle valutazioni. Come il Report di mercato SIV e SIV Sensor.

## Report di mercato SIV

– per il pubblico

**Dati di mercato aggiornati, 2 uscite all'anno**

Report di mercato offre una stima corrente del mercato degli immobili ad uso ufficio, residenziale e misto – classificati in base alla posizione in piccoli, medi o grandi centri, per gli immobili di riferimento. Inoltre riporta, tra l'altro, i fattori trainanti costituiti da ricavi, costi e aspettativa di rendita – in maniera ben visibile, chiara e trasparente. Con Report di mercato i valori possono essere comparati meglio e con maggiore efficienza, ma soprattutto, con più obiettività. Non solo dai valutatori, ma anche dal grande pubblico.

Il rapporto si basa sui dati dell'associazione indipendente REIDA, integrati da dati regionali ad hoc.



## SIV Sensor

– in esclusiva per i soci SIV

**Valori immobiliari di riferimento: aggiornati, precisi e sempre disponibili**

Sensor è il primo tool online di tutta la Svizzera che colloca le proprietà abitative e gli immobili da investimento nel contesto del mercato in modo semplice, rapido e non complicato, fornendo le basi per una valutazione professionale in pochi clic del mouse. Lo strumento – sviluppato in esclusiva dalla SIV per i valutatori svizzeri – opera esclusivamente con i valori di riferimento per ricavi, costi, rendite iniziali e prezzi delle transazioni, creando così una struttura ideale per una valutazione professionale.

Sensor si basa sui contratti di locazione di recente stipulazione, sui rendiconti immobiliari e sui dati delle transazioni di immobili e proprietà abitative. I dati sono forniti dalle associazioni REIDA e SRED.

Sensor è un progetto comunitario di SIV, Fahrländer Partner AG e ImmoCompass AG.

[www.siv.ch](http://www.siv.ch)  
[www.siv.ch/sensor](http://www.siv.ch/sensor)  
[www.reida.ch](http://www.reida.ch)  
[www.sred.ch](http://www.sred.ch)

SIV Report di mercato 2017/S1

### GLOSSARIO

**Guadagno dalla proprietà e cifre sulle rendite** sono conformi agli Swiss Valuation Standards e anche la composizione della banca dati REIDA si basa su di essi.

**Tutti i valori**, se possibile, vengono standardizzati in base alla superficie affittabile in m<sup>2</sup> secondo SIA d\_0165.

**L'opzione IVA** non è considerata.

**Il calcolo del valore di ricavo** avviene in base al metodo del manuale dei valutatori SIV, pagina 196–198, Calcolo del ricavo con capitalizzazione netta.

**Per la rappresentazione dei valori di mercato e del calcolo del valore** sono stati utilizzati il quantile 30% (= da), il mediano e il quantile 70% (= fino a).

**I valori estremi** sono stati rimossi.

**I valori di mercato** corrispondono a caratteristiche tipiche degli immobili di riferimento SIV, l'ambito di riferimento è la regione considerata.

**Grande centro, centro medio e piccolo centro** sono stati determinati in base ad una stima considerando tutta la Svizzera.

**Le fonti dei dati** sono riconducibili a REIDA.

### COLOPHON

**Direzione redazionale**

Felix Thurnheer, ImmoCompass AG  
Untere Zäune 3, 8001 Zurigo  
[www.immocompass.ch](http://www.immocompass.ch)  
043 243 63 43

[felix.thurnheer@immocompass.ch](mailto:felix.thurnheer@immocompass.ch)

**Segreteria SIV**

Poststrasse 23, 9001 San Gallo  
071 223 19 19, [sekretariat@siv.ch](mailto:sekretariat@siv.ch),  
[www.siv.ch](http://www.siv.ch)

**Design comunicazione**

[www.formidable.ch](http://www.formidable.ch)

**Tiratura** 3000 esemplari

**Pubblicazione** 2 volte all'anno

**Immagini** ImmoCompass

### Il vostro contatto

**Associazione svizzera valutatori immobiliari SIV**

T 071 223 19 19

F 071 223 19 20

Poststrasse 23

Casella postale 2149

9001 San Gallo

[info@siv.ch](mailto:info@siv.ch)

[www.siv.ch](http://www.siv.ch)