

Il mercato delle superfici commerciali – alti ricavi grazie al forte effetto-centro

Le superfici commerciali generano i massimi introiti per locazione in Svizzera. Questo per le loro ubicazioni di elevato passaggio. Spostandosi dai principali flussi di passaggio, i ricavi scendono e fuori dal centro sono equivalenti a quelli delle superfici da ufficio. Questo secondo i dati ottenuti dal pool Reida.

Superfici commerciali con i massimi ricavi da locazione

Le superfici commerciali generano i massimi introiti per locazione in Svizzera. Con CHF 321 netti al m², si presentano in media per il 38% al di sopra delle superfici per uso ufficio e per il 68% al di sopra delle superfici per uso abitativo. Si tratta generalmente di affitti immobiliari senza considerare la percentuale di avviamento.

Notevole effetto-centro nella locazione delle superfici commerciali

La ragione di questa tendenza è la collocazione di queste superfici in posizioni di intenso passaggio. Quindi, raffrontando le cifre su tutto il territorio svizzero, i contratti più cari del 10% con CHF 1029 al m² danno una cifra quasi doppia rispetto agli uffici. I valori più alti si raggiungono nei centri cittadini. Il picco è toccato dal centro della città di Zurigo. Qui si realizzano ricavi netti per affitti pari a CHF 9660 al m² e all'anno. Ginevra è la seconda città per ricavi net-

ti per affitti con un valore di CHF 4486. Seguono poi le città di Lucerna con CHF 4000, Basilea con CHF 3675 e Berna con CHF 3326. Per Winterthur, San Gallo e in particolare Losanna e Friburgo si parla di cifre molto più basse.

Questi prezzi sono raggiunti nelle posizioni di maggiore passaggio. Già solo per una strada parallela o una via secondaria i prezzi di locazione scendono sensibilmente. La media nella città di Zurigo si pone quindi sui CHF 900, a Ginevra sui CHF 471 e a Basilea e Losanna intorno ai CHF 300.

Attorno al centro i canoni di locazione sono più moderati

Nella zona al di fuori del centro, i canoni di locazione per le superfici commerciali sono equiparabili a quelli degli uffici. I valori medi a Zurigo sono sui CHF 281, a Basilea CHF 276 e a Losanna CHF 255. Una minore riduzione si verifica a Ginevra, grazie alla sua struttura più compatta. Qui i valori medi al di fuori del centro rimangono intorno ai CHF 362. Naturalmente in tutte le città c'è il cosiddetto «subcentro» che assume funzioni centrali. Qui le locazioni più alte sono comunque molto più basse di quelle del centro cittadino. A Zurigo con fattore del 5,5, a Losanna del 2,5, a Basilea e Ginevra coi fattori 1,7 e 1,3 rispettivamente.

Un chiaro effetto-centro simile si osserva anche per le rendite iniziali nette

La centralità si riflette anche sulle rendite iniziali nette ottenibili attualmente sul mercato. Nelle città svizzere queste si pongono in media sui 4,2% per immobili commerciali e sui 4,1% per gli immobili residenziali. Questo rispetto al 5,1% e 4,8% nei comuni dell'agglomerato. Le rendite iniziali nette più basse nei centri vanno dal 2,3 al 2,5%, le più alte dal 5,7% al 6,1%.

Rilevare i dati delle transazioni e brindare – Salute!

Avete acquistato o venduto un immobile, oppure avete agito da mediatori o valutatori nella compravendita di questo? Allora richiedete un login di registrazione e trasmettete direttamente a Reida online i dati di vostro possesso. La registrazione è standardizzata, semplice da capire e dura non più di 10 minuti. Per ogni transazione registrata riceverete da noi una bottiglia di Champagne – per brindare alla salute dell'affare. Per altre cinque transazioni è offerta un'altra bottiglia.

Quindi: richiedete il login, registrate i dati e brindate!

Saranno registrati immobili di investimento e non proprietà abitative o terreni edificabili.

Crescita più lieve per i ricavi da locazione

I ricavi per le superfici commerciali sono cresciuti in Svizzera dell'1,3%, da CHF 317 nel 2011 a CHF 321 nel 2012. I prezzi sono aumentati a Ginevra e a Lucerna. Si registrano diminuzioni a Berna e a Basilea. Tutte le altre città rimangono sui livelli dell'anno precedente.

Reida – universo dati

Con oltre 200 transazioni, 4000 liquidazioni relative ad immobili e 80000 contratti di locazione, la banca dati Reida fornisce un importante contributo alla trasparenza del mercato immobiliare. Prezzi di contratti, costi e strutture di rendite derivanti da liquidazioni di immobili e dati relativi a transazioni registrate costituiscono parte integrante di una rilevazione di valori individuale in Internet. In questo contesto, il modello valuta le condizioni attuali e calcola anche il nuovo valore. Constatate voi personalmente e acquistate un abbonamento di prova → www.reida.ch



Felix Thurnheer

MSc in geografia; MBA, gestione immobiliare internazionale; amministratore ImmoCompass AG, Zurigo; partecipazione in qualità di membro: MRICS, SIV
felix.thurnheer@immocompass.ch