

Rumore e immobili da rendita: gli effetti negativi vengono parzialmente compensati

[Un elevato inquinamento acustico ha ripercussioni su affitti, costi e valore degli immobili da rendita. Non però nella stessa misura per tutti. Uno studio recente dimostra come le case in affitto subiscano effetti maggiori rispetto agli immobili commerciali e illustra il modo in cui l'inquinamento sia relativo. Il dott. Stefan Fahrländer e Manuel Lehner discutono degli effetti \(non\) chiari e della rilevanza di durata degli affitti e condizioni del mercato.](#)

Mentre per gli immobili commerciali, sia sul piano degli introiti e dei costi sia per quanto concerne il valore di mercato, non sono stati quantificati in misura certa gli effetti del rumore – cosa che di per sé già costituisce un importante risultato – le conoscenze relative alle case plurifamiliari sono sorprendenti. Nello studio sono stati analizzati dati relativi a oltre 2000 immobili residenziali con circa 5500 ingressi di case e contratti di 65000 appartamenti in affitto. I dati provengono da un portafoglio di undici proprietari istituzionali.¹ Lo studio si basa sull'ipotesi che l'elevato livello di rumore portasse tanto a canoni di affitto più bassi, quanto a maggiori costi per i proprietari degli immobili, oltre a determinare valori di mercato più bassi.

La microposizione è determinante

Per isolare l'influenza del rumore, è stata classificata una gran quantità di dati sulla microposizione in riferimento agli ingressi delle abitazioni. Questi dati comprendevano, oltre a informazioni sull'esposizione alla luce e sul panorama, sulla stratificazione sociale, sull'urbanizzazione e sulla vicinanza dei servizi, anche dati sull'inquinamento

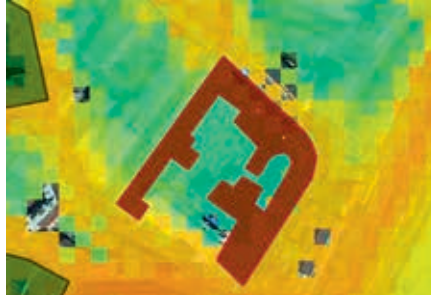


Immagine 1: Immobili con diverse situazioni di inquinamento acustico

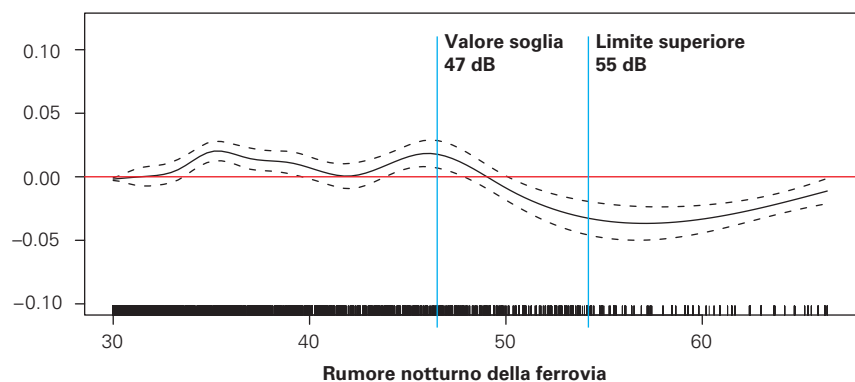
acustico. Si è potuto così assegnare l'inquinamento acustico ai dati dell'immobile derivanti dalla banca dati sul rumore della Confederazione (sonBASE) a livello di ingresso delle abitazioni. È stato possibile questo modo nell'ambito di immobili e edifici, prendere in considerazione diverse situazioni di inquinamento acustico per ciascun ingresso di abitazione (cfr. immagine 1).

Il rumore determina affitti più bassi e costi più alti

Conformemente alle aspettative, in sede di valutazione immobiliare il rumore notturno ha conseguenze maggiori sulla disponibilità a pagare rispetto al rumore diurno. Di conseguenza diminuiscono gli introiti per locazione realiz-

zabili per appartamenti con rumore notturno. Tramite valutazioni edonistiche è stato calcolato che l'affitto netto di un appartamento con una sollecitazione di 47 dB causata dal rumore della ferrovia si riduce dello 0,09% per dB. Con una sollecitazione di 55 dB si ha una riduzione di circa 0,72%. Per quanto riguarda il rumore stradale, si evidenziano notevoli differenze di sensibilità al rumore a livello locale: mentre i ribassi non sono significativi in centri grandi o di media grandezza, si registrano ribassi sensibilmente maggiori in comunità residenziali ricche e più vicine al centro, rispetto all'analisi generale. L'analisi mostra inoltre che il rumore ha influenza solo in un ambito medio e che i canoni di affitto sul mercato a partire da una soglia di valore più alta non si abbassano più di tanto. A tale proposito si osserva che i valori di soglia a livello locale – di solito in base alla centralità – sono diversi. L'immagine 2 mostra come si sviluppa l'influenza del rumore notturno della ferrovia sugli affitti delle abitazioni. L'effetto negativo inizia intorno ai 47 dB e si stabilizza intorno circa ai 55 dB. L'effetto economico dell'inquinamento acustico non inizia quindi «per se» con il valore limite delle immissioni (VLI) fissato

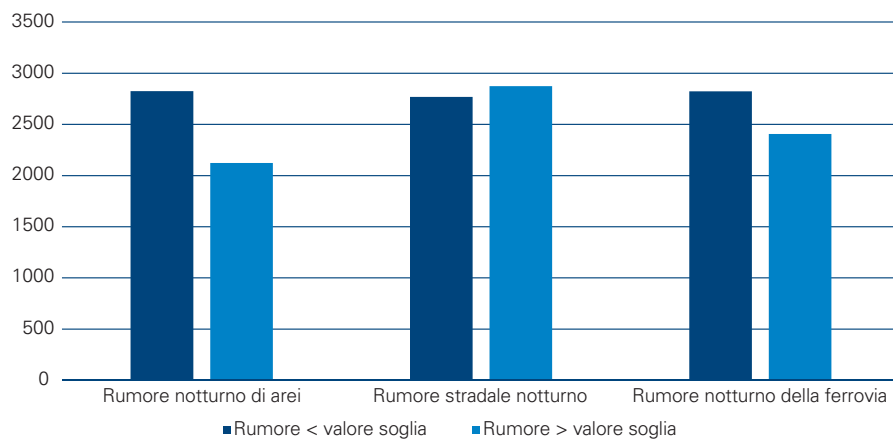
Nesso empirico fra rumore e affitto netto



L'immagine 2 mostra come si sviluppa l'influenza del rumore notturno della ferrovia sugli affitti delle abitazioni.

¹ Adimmo, Allianz Assicurazioni, Allreal, BVK del Canton Zurigo, Fundamenta Group, Cassa pensioni Migros, Intershop, Pensimo Management, Swisscanto Asset Management, Swiss Life, UBS Fund Management

Durata media del contratto in giorni



Effetto del maggiore inquinamento acustico dovuto al rumore di aerei e ferrovia sulla durata media contrattuale

a livello amministrativo. Per il rumore degli aerei il limite superiore dell'effetto dell'inquinamento acustico si pone intorno ai 57 dB, mentre per il rumore stradale è di nuovo 55 dB. I risultati dello studio mostrano che da un punto di vista empirico esiste un nesso fra inquinamento acustico e costi per i titolari di proprietà immobiliari. In particolare nel caso del rumore degli aerei, si è potuto misurare un significativo aumento dei costi di circa 0,9% per dB a partire da un valore soglia inferiore di 50 dB.

Oltre ai dati relativi ai costi e agli affitti si avevano a disposizione anche i valori di mercato dei singoli immobili. Si è potuto rilevare l'effetto del rumore in due modi: considerando gli effetti su affitti e costi e misurando direttamente gli effetti sui valori di mercato. Con la misurazione diretta può essere determinato un significativo ribasso del valore tanto per il rumore degli aerei, quanto per il rumore del traffico stradale e ferroviario. È interessante notare, però, che le diminuzioni dirette di valore sono sensibilmente minori rispetto alla diminuzione di valore che ci si attende sulla base della riduzione dei ricavi e dell'aumento dei costi. Un esempio illustra questa relazione: se prendiamo una tipica unità immobiliare residenziale dal campione di questo studio con 40 appartamenti e CHF 600'000 annuali di ricavi netti per canoni di affitto, con un inquinamento acustico per il rumore degli aerei

pari a 55 dB si avrà, a seguito della diminuzione dei canoni di affitto e dell'aumento dei costi, tramite la capitalizzazione, una riduzione di valore di circa il 6,9%. Se invece si rileva il ribasso di valore direttamente sulla base dei valori di mercato, con un inquinamento acustico per rumore degli aerei pari a 55 dB si avrà una riduzione di valore di appena un 2,0%.

La grande differenza nell'esempio descritto riportato può stupire, perché ci si sarebbe potuto aspettare che i due metodi di analisi conducessero più o meno allo stesso risultato. Nell'esempio il supposto ricavo è stato capitalizzato in modo statico. Nella prassi di valutazione oggi si applica tuttavia il metodo DCF, in cui costi e ricavi non sono mantenuti costanti, bensì variano in base alla posizione sul mercato e all'immobile. In questo modo ci si può aspettare che il potenziale di profitto che si può trarre da immobili soggetti ad inquinamento acustico riceva una valutazione più bassa rispetto agli immobili non soggetti a tale inquinamento. In una valutazione, inoltre, sarebbero considerate anche più lunghe condizioni di sfritto e congetture più elevate sui costi. La diminuzione diretta del valore sarebbe quindi dovuta essere maggiore rispetto a quella ottenuta con questa capitalizzazione per i componenti di valore. La ragione per cui la diminuzione diretta di valore risulta minore è da ricondurre al-

meno in parte al mercato svizzero degli affitti. Gli affitti esistenti possono essere adeguati in più o in meno al generale aumento con un meccanismo complicato. Se si verifica un cambiamento del locatario, l'affitto può essere tuttavia adeguato al mercato. Per un immobile esistente si ha di solito un misto di vecchi affitti esistenti e più recenti affitti di mercato. Più breve è la durata media del contratto all'interno di un immobile, più gli affitti esistenti sono vicini agli affitti di mercato. L'analisi dei dati mostra che in caso di elevato inquinamento acustico per rumore di aerei e treni, minore sarà la durata media dei contratti rispetto a quella che si avrebbe per immobili non soggetti a tale inquinamento (cfr. immagine 3). In condizioni di mercato caratterizzate da affitti in aumento, ciò porta a compensare in parte l'effetto negativo sul valore. In condizioni di mercato caratterizzate da affitti in diminuzione, l'effetto negativo sul valore potrebbe tuttavia intensificarsi, perché oltre agli affitti di mercato già in generale contenuti, questi sarebbero più velocemente adeguati verso il basso, a causa del frequente cambio di locatari, rispetto a quanto avverrebbe per immobili non soggetti ad inquinamento acustico.

Stefan Fahrländer, Dr. rer. oec.

Manuel Lehner, MSc ETH

Partner presso Fahrländer Partner

Pubblicazione relativa allo studio:

→ www.vwl.unibe.ch/papers/dp/dp1502.pdf

Nota della redazione

Gli effetti negativi del rumore di aeroporti, strade e ferrovie sui prezzi delle proprietà immobiliari e sugli affitti è stato oggetto di analisi e documentazione in diversi studi a livello mondiale e anche in Svizzera. Si sa meno riguardo all'effetto del rumore sul valore di mercato di immobili da rendita. Fahrländer Partner ha condotto una ricerca su questi aspetti per conto dell'Ufficio federale dell'ambiente (UFAM) e ha potuto accedere ad un'ampia quantità di dati per quanto concerne gli immobili in affitto, di informazioni sui costi e di valori di mercato di immobili residenziali e commerciali.