

RETTIFICA DEI VALORI SUL MERCATO IMMOBILIARE – INVERSIONE DI TENDENZA?

Dopo i forti aumenti di prezzo degli ultimi anni, nel primo semestre 2018 il valore degli immobili residenziali SIV è in calo. Questo $-3,3\%$ è sinonimo di un cambiamento radicale?

Testo: Felix Thurnheer

5,6

mln. CHF

3,4

mancati introiti

Il valore di mercato degli immobili residenziali di riferimento SIV nel primo semestre 2018 è sceso da 5,8 a 5,6 milioni di franchi, pur rimanendo di 0,3 milioni più alto rispetto a un anno fa. Dopo un 10% di aumenti di prezzo dal 2016, per la prima volta si registrano segnali di distensione. Siamo di fronte a un'inversione di tendenza? No, perché da un'analisi più attenta emerge che si tratta piuttosto di una manovra diversiva ben calcolata: il livello dei canoni di locazione è rimasto pressoché invariato e si mantiene stabilmente alto dal 2015. I mancati introiti invece sono aumentati dal 2,7% del 2016 al 3,4%. Tuttavia, sugli immobili di riferimento, questi 1500 franchi di ulteriore perdita sui proventi incidono solo marginalmente. Anche il lieve aumento dei costi di gestione non influisce sul con-

to totale. I proventi netti di locazione sono rimasti quasi invariati da un anno e mezzo. Invece è cambiata la percezione del rischio da parte degli investitori, seppure in minima parte: dal 2,91% di rendita netta iniziale media alla fine del 2017 si è passati al 3,01% del primo semestre 2018. E proprio qui si trovano le radici dell'attuale rettifica dei valori. Con un livello così basso di rendita iniziale anche le più piccole variazioni si ripercuotono pesantemente sul valore.

Il tema dei possibili aumenti dei tassi è scomparso in questi ultimi mesi, mentre è salita alla ribalta la considerazione del rischio di altre classi di asset. Ergo, la pressione sugli investimenti resta invariata anche per il prossimo futuro. Da come si prospetta attualmente, rimarrà stabile e non continuerà a crescere.

Livello dei ricavi più basso e lieve calo dei mancati introiti per gli immobili commerciali SIV di riferimento

Continua la disaffezione verso gli immobili commerciali, meno ricercati rispetto agli immobili residenziali. Si registra una sensibile diminuzione delle transazioni, con aspettative di rendita rimaste praticamente invariate a inizio 2018. La rendita netta iniziale è scesa dal 4,5% del 2015 all'attuale 4,4%. Intanto i ricavi sono in netta recessione a causa dei bassi canoni di mercato. Situazione opposta per le superfici vuote, che fanno segnare un

aumento delle locazioni. La percentuale relativa ai mancati introiti scende lentamente ma costantemente ed è passata dall'8,6% del 2015 al 6,8%. Risulta evidente che i progetti che prevedono la creazione di nuovi posti di lavoro nell'intero mercato immobiliare commerciale hanno un effetto positivo sull'utilizzo delle proprietà immobiliari già esistenti.

Nota

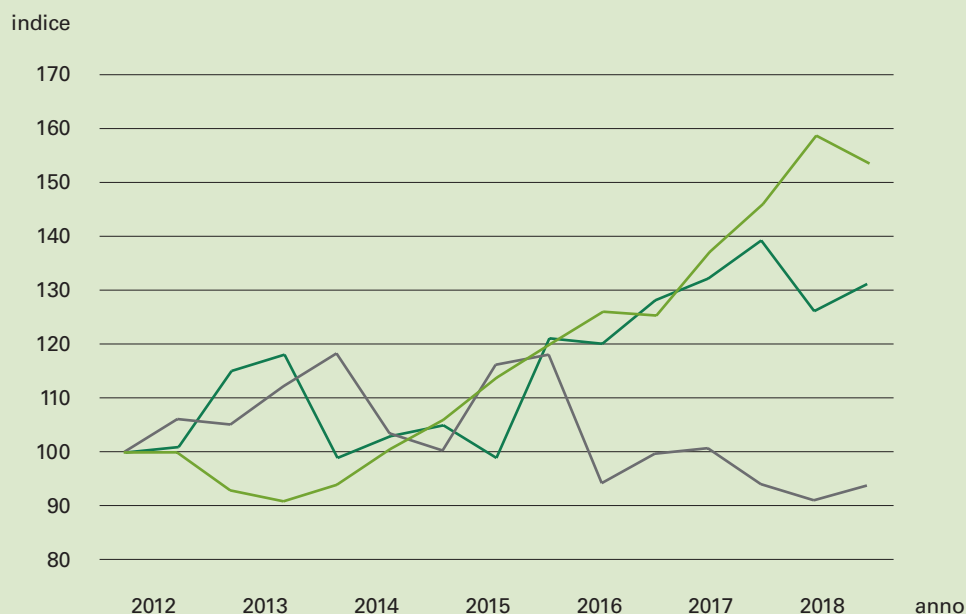
I dati REIDA nuovi (e con effetto retroattivo) da oggi sono disponibili con una risoluzione più precisa e più punti di misurazione. Nuovi anche l'indicazione dello stato dell'immobile, di facile consultazione, e i costi di investimento non attivati in bilancio da parte del proprietario. Tutti i valori sono stati ricalcolati con effetto retroattivo, mentre l'indice dell'andamento dei valori degli immobili di riferimento per la prima volta viene presentato in tranche semestrali. Per risultati ancora più precisi. Se volete saperne di più andate a pag. 18.



Felix Thurnheer

MSc in geografia;
MBA, gestione immobiliare internazionale,
amministratore Immo-Compass AG, Zurigo

ANDAMENTO VALORI IMMOBILI DI RIFERIMENTO SIV



**IMMOBILI
RESIDENZIALI**



**IMMOBILI AD
USO UFFICIO**






**IMMOBILI AD
USO MISTO**

REPORT DI MERCATO SIV

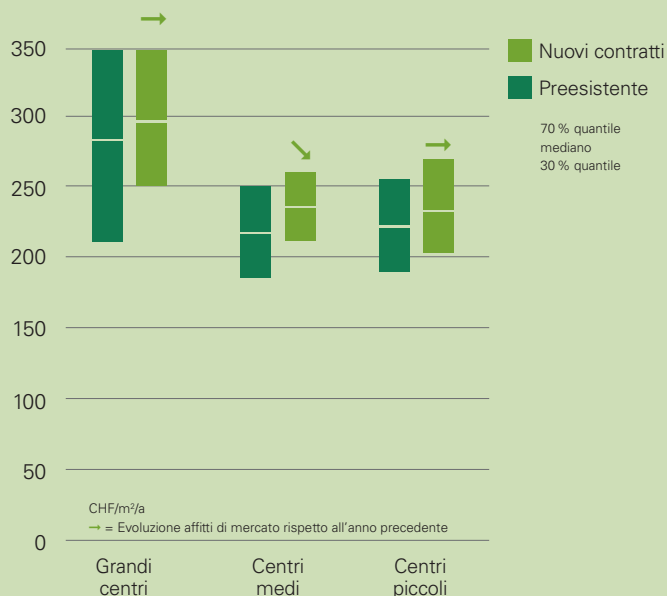
Il report di mercato offre una valutazione corrente degli immobili ad uso ufficio, residenziale e misto – suddivisi per grande, medio e piccolo centro e rappresentati negli immobili di riferimento. Tra i dati presentati citiamo i fattori trainanti costituiti da ricavi, costi e aspettative di rendita – 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	VALORE
<div style="text-align: center;">  <p>IMMOBILI RESIDENZIALI</p> <p>1.5 vani 3 x 30 m² 2.5 vani 3 x 50 m² 3.5 vani 3 x 80 m² 4.5 vani 3 x 110 m² Totale superficie 810 m² Parcheggio 12 posti</p> </div>	<p>Affitto stimato lordo 223000 CHF/a Affitto lordo 215000 CHF/a – Costi di esercizio 15000 CHF/a – Costi di manutenzione 25000 CHF/a – Investimenti 7000 CHF/a Ricavo affitto netto 169000 CHF/a Rendita iniziale netta 3,01 % Valore di mercato 5605000 CHF Variazione del valore 3,35 % Quota relativa alle perdite dei ricavi –3,26 %</p>
<div style="text-align: center;">  <p>IMMOBILI AD USO UFFICIO</p> <p>Uffici 4 x 200 m² Uffici 2 x 400 m² Uffici 1 x 800 m² Magazzino 1 x 400 m² Totale superficie 2800 m² Parcheggio 20 posti</p> </div>	<p>Affitto stimato lordo 724000 CHF/a Affitto lordo 675000 CHF/a – Costi di esercizio 74000 CHF/a – Costi di manutenzione 105000 CHF/a – Investimenti 23000 CHF/a Ricavo affitto netto 473000 CHF/a Rendita iniziale netta 4,41 % Valore di mercato 10718000 CHF Variazione del valore 6,74 % Quota relativa alle perdite dei ricavi 1,13 %</p>
<div style="text-align: center;">  <p>IMMOBILI AD USO MISTO</p> <p>Vendita / Uffici je 2 x 200 m² ciascuno 1.5 vani 3 x 30 m² 2.5 vani 3 x 50 m² 3.5 vani 3 x 80 m² 4.5 vani 3 x 110 m² Totale superficie 1610 m² Parcheggio 5 posti</p> </div>	<p>Affitto stimato lordo 433000 CHF/a Affitto lordo 416000 CHF/a – Costi di esercizio 36000 CHF/a – Costi di manutenzione 54000 CHF/a – Investimenti 12000 CHF/a Ricavo affitto netto 314000 CHF/a Rendita iniziale netta 3,57 % Valore di mercato 8788000 CHF Variazione del valore 3,95 % Quota relativa alle perdite dei ricavi 4,53 %</p>

RICAVI AFFITTI

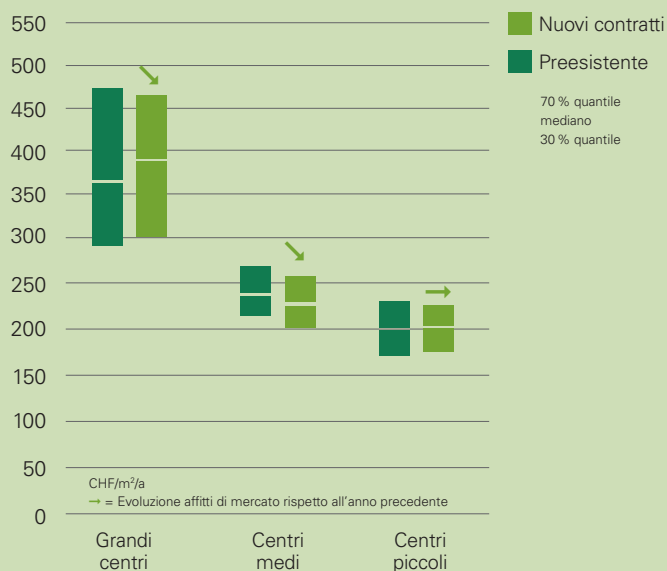


RENDITE

Rendite correnti			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	4,3	4,7	5,2
Rendita netta	3,5	3,8	4,2
Cashflow	3,4	3,8	4,2
Variazione del valore	2,1	3,4	4,7

Rendite iniziali			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,4	3,7	4,2
Rendita netta	2,8	3,0	3,4

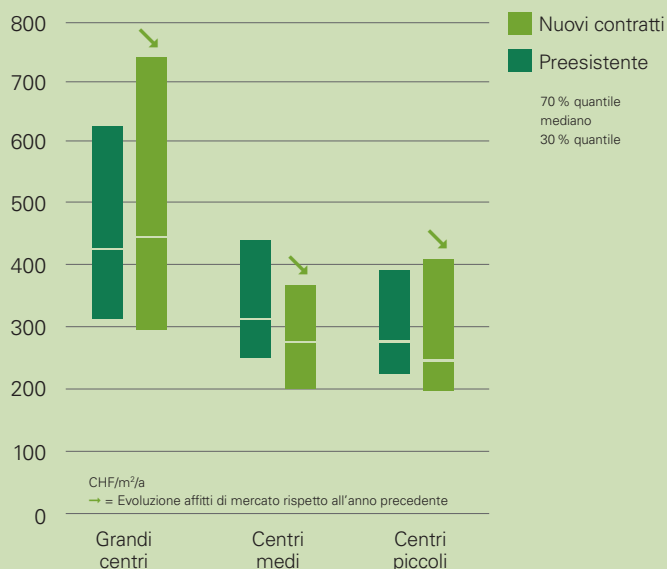
Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	19.-	10%	20.-
Manutenzione preventiva	17.-	8%	17.-
Riparazione	15.-	7%	13.-



Rendite correnti			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	4,4	5,0	5,4
Rendita netta	3,8	4,4	4,9
Cashflow	3,7	4,4	4,8
Variazione del valore	0,1	0,6	3,2

Rendite iniziali			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	4,2	5,0	5,6
Rendita netta	3,7	4,4	5,0

Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	28.-	11%	22.-
Manutenzione preventiva	9.-	4%	13.-
Riparazione	6.-	2%	11.-



Rendite correnti			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	4,4	4,9	5,4
Rendita netta	3,6	4,0	4,4
Cashflow	3,5	3,9	4,4
Variazione del valore	1,4	2,7	4,0

Rendite iniziali			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,6	4,1	4,4
Rendita netta	3,1	3,6	3,6

Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	20.-	7%	21.-
Manutenzione preventiva	17.-	5%	17.-
Riparazione	14.-	4%	12.-