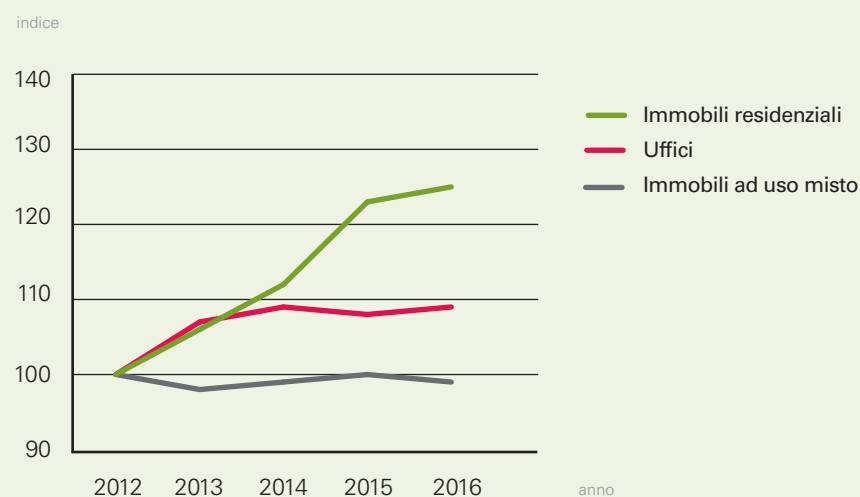


Mercati tranquilli – gli immobili residenziali si impongono come forma prediletta di investimento

ANDAMENTO VALORI IMMOBILI DI RIFERIMENTO SIV



Lieve incremento di valore per gli immobili residenziali, in controtendenza rispetto agli uffici, rimasti invariati, e alle proprietà immobiliari adibite ad uso misto, addirittura in flessione. Una variazione del valore riconducibile all'aumento dei costi di manutenzione e al leggero calo dei proventi di locazione per i nuovi contratti. È quanto emerge dagli ultimi dati REIDA, ricavati da transazioni, rendiconti immobiliari e contratti di locazione, e applicati sugli immobili di riferimento SIV.

Gli immobili residenziali si impongono come forma prediletta di investimento: con l'1.5% l'incremento di valore degli immobili di riferimento SIV risulta netto in confronto alle altre tipologie immobiliari. A un'offerta più ampia si contrappone una domanda in leggero calo, il che a sua

volta comporta una lieve flessione dei canoni di locazione per i nuovi contratti, anche nei grandi centri. Costi di esercizio e manutenzione ridotti sul versante dei proprietari e modesto recupero anche sul fronte della quota relativa alle perdite dei ricavi: dal 2.7% al 2.6%. Una situazione che sembra ricalcare quella del periodo precedente. Nel frattempo pare leggermente migliorata l'accoglienza presso gli investitori. Gli immobili residenziali continuano a essere visti come un'interessante opportunità di investimento, con una rendita iniziale netta che sfiora il 3.95%: un incremento di valore dell'1.5% rispetto all'anno precedente.

Il mercato degli uffici si è mosso poco o niente. Nessuna variazione di valore per gli immobili ad uso ufficio SIV.

L'offerta resta alta, mentre la quota relativa alle perdite dei ricavi passa da 6.7% a 6.8%. Ciò nonostante la situazione si è stabilizzata, soprattutto nei centri medio-grandi dove sono aumentate le locazioni. Un risultato legato ai maggiori investimenti in manutenzione e ristrutturazione dei proprietari, con conseguente leggera diminuzione dei proventi netti di locazione. Anche gli uffici rimangono una delle forme predilette di investimento: le rendite iniziali nette si sono leggermente ridotte, attestandosi su una media del 4.49%. Con lo 0.3%, il valore delle proprietà immobiliari di riferimento SIV è in linea con il dato precedente.

A causa del lieve calo dei ricavi, le proprietà immobiliari di riferimento SIV adibite ad uso misto hanno perso valore. La flessione dei ricavi che ha interessato le abitazioni e le superfici di vendita si fa sentire nel settore delle proprietà immobiliari adibite ad uso misto. A ciò si aggiungono i maggiori costi sostenuti dai proprietari, soprattutto per la manutenzione. I proventi netti di locazione sono inferiori dell'1.7% rispetto all'anno precedente. La quota relativa alle perdite dei ricavi rimane invariata con il 4.6%, così come non cambia l'accoglienza presso gli investitori. Con una media del 4.62%, la rendita iniziale ricalca il dato precedente. Il risultato negativo (-2.2%) del valore di mercato è quindi attribuibile alla flessione dei proventi netti di locazione.



Immobili residenziali

VALORE

Affitto stimato lordo	210 000	CHF/a
Affitto lordo	204 000	CHF/a
– Costi di esercizio	14 000	CHF/a
– Costi di manutenzione	23 000	CHF/a
Ricavo affitto netto	167 000	CHF/a
Rendita iniziale netta	3.95	%
Valore di mercato	4 227 000	CHF
Variazione del valore	1.49	%
Quota relativa alle perdite dei ricavi	2.6	%

OGGETTO

1.5 vani	3 x 30	m ²
2.5 vani	3 x 50	m ²
3.5 vani	3 x 80	m ²
4.5 vani	3 x 110	m ²
Superficie abitativa	810	m ²
Parcheggio	12	posti



Uffici

VALORE

Affitto stimato lordo	790 000	CHF/a
Affitto lordo	736 000	CHF/a
– Costi di esercizio	81 000	CHF/a
– Costi di manutenzione	127 000	CHF/a
Ricavo affitto netto	527 000	CHF/a
Rendita iniziale netta	4.49	%
Valore di mercato	11 740 000	CHF
Variazione del valore	0.27	%
Quota relativa alle perdite dei ricavi	6.8	%

OGGETTO

Uffici	4 x 200	m ²
	2 x 400	m ²
	1 x 800	m ²
Magazzino	1 x 400	m ²
Totale	2800	m ²
Parcheggio	20	posti



Immobili ad uso misto

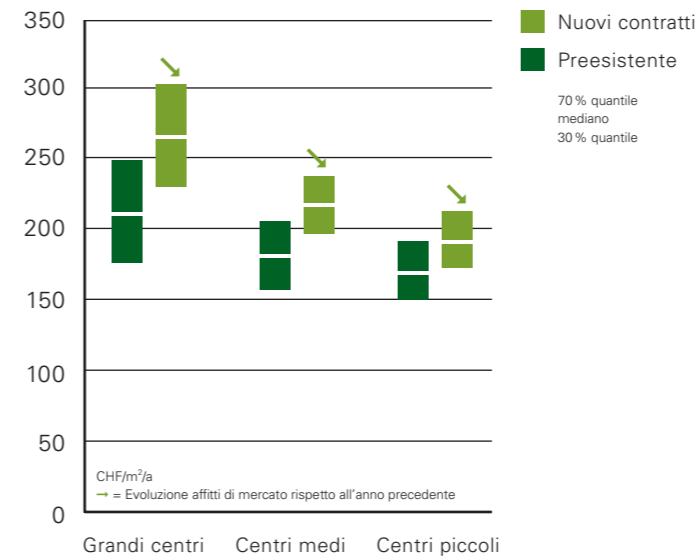
VALORE

Affitto stimato lordo	477 000	CHF/a
Affitto lordo	455 000	CHF/a
– Costi di esercizio	41 000	CHF/a
– Costi di manutenzione	50 000	CHF/a
Ricavo affitto netto	364 000	CHF/a
Rendita iniziale netta	4.62	%
Valore di mercato	7 877 000	CHF
Variazione del valore	-2.22	%
Quota relativa alle perdite dei ricavi	4.6	%

OGGETTO

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

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

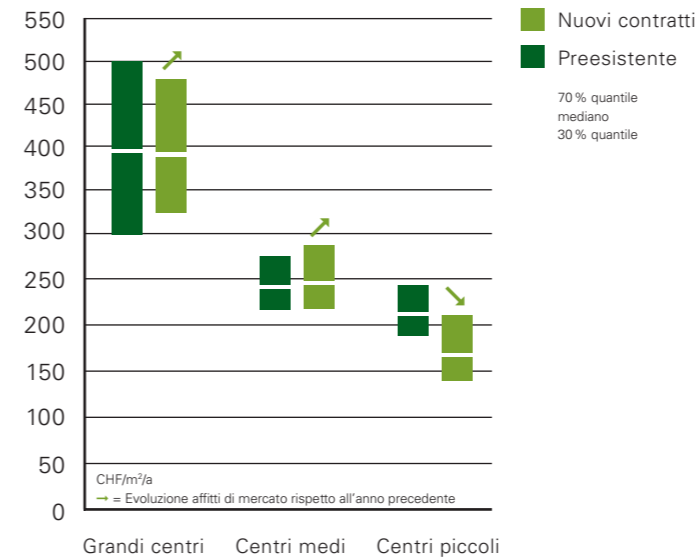
Rendite iniziali

	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	4.1	5.1	5.4
Rendita netta	3.6	4.0	4.3

Costi proprietari

	m ² /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

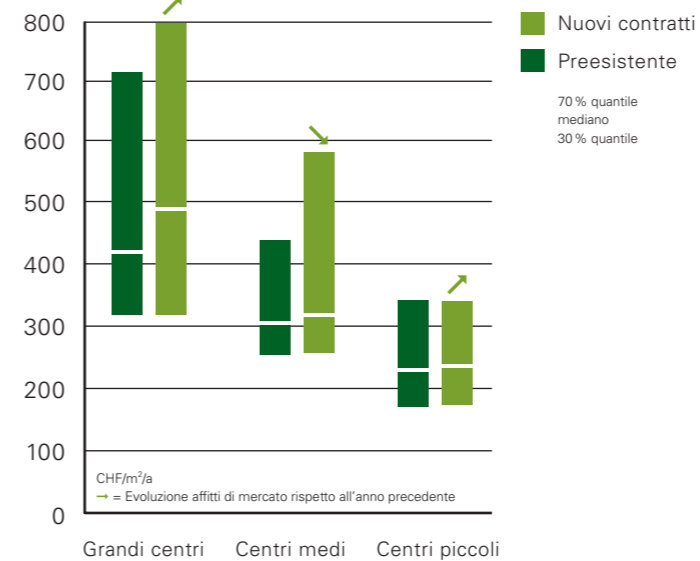
Rendite iniziali

	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3.4	5.1	5.6
Rendita netta	2.7	4.6	5.2

Costi proprietari

	m ² /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	4.4	5.2	5.9
Rendita netta	3.8	4.5	5.3

Costi proprietari

	m ² /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
www.siv.ch/sensor
www.reida.ch
www.sred.ch

SIV Report di mercato 2016/S2

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 m² 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
043 243 63 43
felix.thurnheer@immocompass.ch

Comitato consultivo

Pascal Brühlhart, Brühlhart & Partners SA; Jessika Baccetti, Sirea AG; Stefan Fahrländer, Fahrländer Partner AG; Daniel Hengartner, presidente SIV.

Segreteria SIV

Poststrasse 23, 9001 San Gallo
071 223 19 19, sekretariat@siv.ch,
www.siv.ch

Design comunicazione

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
www.siv.ch