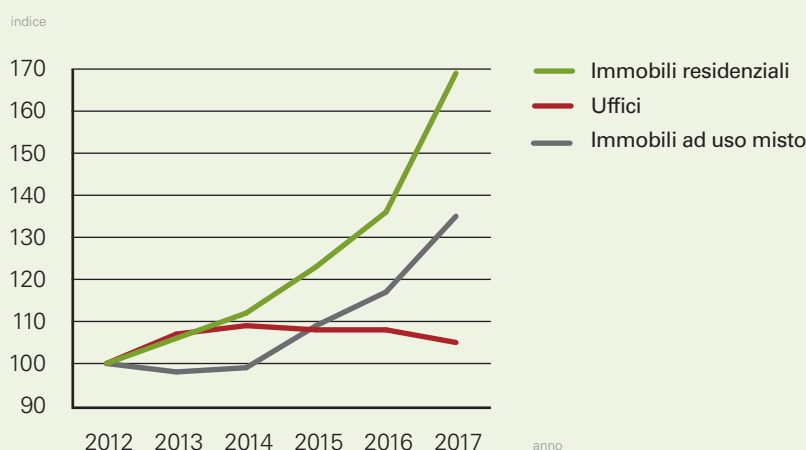


Andamenti diversi per i valori immobiliari

ANDAMENTO VALORI IMMOBILI DI RIFERIMENTO SIV



I valori immobiliari per gli immobili residenziali schizzano alle stelle. Gli immobili ad uso ufficio invece continuano a stentare. Dobbiamo darli per spacciati oppure all'orizzonte si profila una svolta di tendenza?

La «corsa» agli immobili residenziali continua ininterrotta. La pressione sugli investimenti ha acuito ulteriormente la situazione. Nel frattempo gli immobili ad uso ufficio escono dal centro della scena. Alla flessione dei ricavi i proprietari reagiscono risparmiando sui costi in fase di risanamento – invece di investire. Un trend destinato a mutare radicalmente in futuro con l'allentamento dei flussi migratori, il rafforzamento del peso economico dell'UE e la crescente digitalizzazione nel commercio al dettaglio.

La pressione sugli immobili residenziali destinata ad affievolirsi

In un anno il valore di mercato degli immobili residenziali di riferimento SIV è passato da 4.23 a 5.71 milioni di CHF. Sia i costi di manutenzione che quelli di gestione hanno subito un netto rincaro, con un incremento percentuale rispetto all'anno precedente compreso tra il 13% e il 7%, che ha reso possibile anche il conseguente aumento dei proventi di locazione nello stesso ordine di grandezza – in Svizzera incremento dei ricavi e costi di manutenzione vanno di pari passo.

Ma non sono i proventi netti di locazione i principali responsabili di questa crescita stellare dei valori. La causa va ricercata nella forte pressione sugli investimenti. La causa va ricercata nella forte pressione sugli investimenti. La media per la rendita

netta iniziale si attesta sul 3.07% in tutto il paese. La migliorata situazione economica a livello UE frena gli attuali flussi migratori verso la Svizzera. In più si prevede un leggero rialzo dei tassi di interesse. La pressione si attenuerà in futuro?

Il mutamento sociale porta a nuove esigenze in tema di luogo di lavoro

Gli immobili ad uso ufficio perdono attrattività. I ricavi e le aspettative di rendita sono rimasti quasi invariati a fronte di investimenti in calo nella manutenzione: ciò spiega la leggera perdita di valore degli immobili ad uso ufficio SIV. L'offerta di superfici adibite ad uso ufficio rimane ferma su livelli alti e stabili, mentre con il 6.1% la quota relativa ai mancati introiti risulta un po' migliorata e il volume dei nuovi contratti di locazione sembra in lieve ripresa. Le entrate nel loro complesso hanno registrato un andamento leggermente negativo. Ecco perché si risparmia sui costi di manutenzione. L'anno scorso si è speso circa il 10% in meno. Le transazioni sono rare e le aspettative di rendita, con il 4.49%, in lieve rialzo rispetto all'anno precedente. Qui il futuro ha contorni incerti. È vero che gli indicatori per l'economia UE e svizzera lanciano segnali positivi. Il mutamento sociale attualmente porta a nuove forme di lavoro in tempi sempre più rapidi, il che implica un cambiamento anche nelle richieste in tema di luogo di lavoro.



Immobili residenziali

VALORE

Affitto stimato lordo	222 000	CHF / a
Affitto lordo	216 000	CHF / a
– Costi di esercizio	15 000	CHF / a
– Costi di manutenzione	26 000	CHF / a
Ricavo affitto netto	175 000	CHF / a
Rendita iniziale netta	3.06	%
Valore di mercato	5 711 000	CHF
Variazione del valore	0.0	%
Quota relativa alle perdite dei ricavi	2.7	%

OGGETTO

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



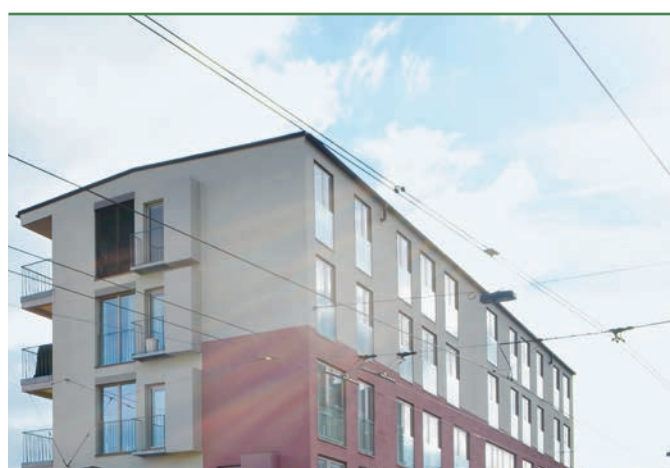
Uffici

VALORE

Affitto stimato lordo	753 000	CHF / a
Affitto lordo	707 000	CHF / a
– Costi di esercizio	86 000	CHF / a
– Costi di manutenzione	114 000	CHF / a
Ricavo affitto netto	507 000	CHF / a
Rendita iniziale netta	4.49	%
Valore di mercato	11 295 000	CHF
Variazione del valore	0.0	%
Quota relativa alle perdite dei ricavi	6.1	%

OGGETTO

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



Immobili ad uso misto

VALORE

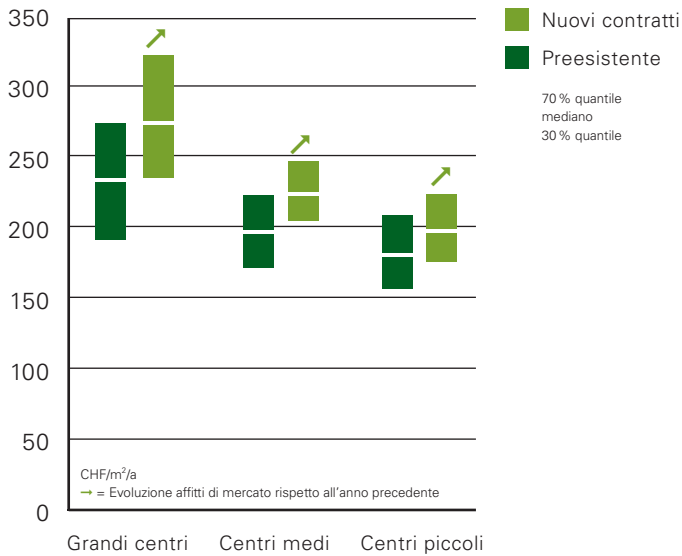
Affitto stimato lordo	478 000	CHF / a
Affitto lordo	458 000	CHF / a
– Costi di esercizio	40 000	CHF / a
– Costi di manutenzione	52 000	CHF / a
Ricavo affitto netto	366 000	CHF / a
Rendita iniziale netta	3.40	%
Valore di mercato	10 790 000	CHF
Variazione del valore	0.00	%
Quota relativa alle perdite dei ricavi	4.2	%

OGGETTO

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

3 | SVIZZERA – IMMOBILI

Ricavi affitti immobili residenziali



Rendite correnti

	30 % Q	Mediano	70 % Q
Rendita lorda	4.5	4.9	5.4
Rendita netta	3.7	4.0	4.4
Cashflow	3.6	4.0	4.4
Variazione del valore	2.2	3.7	5.5

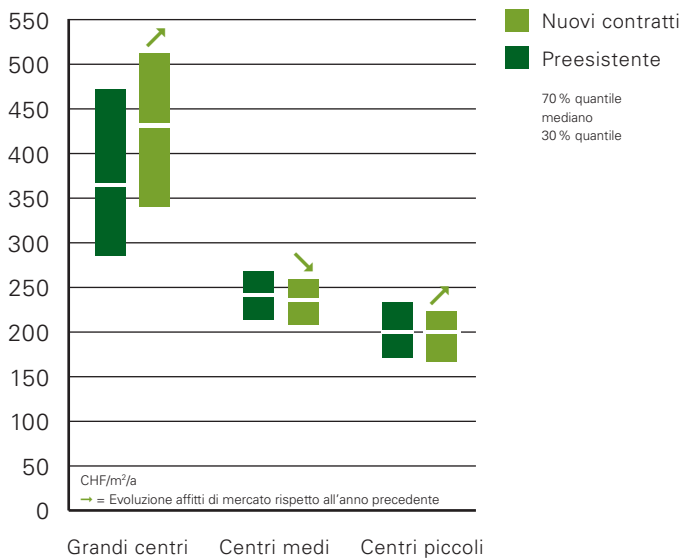
Rendite iniziali

	30 % Q	Mediano	70 % Q
Rendita lorda	3.6	4.3	5.1
Rendita netta	2.6	3.1	3.7

Costi proprietari

	m ² /a	Quota
Esercizio	20.–	9 %
Manutenzione preventiva	17.–	7 %
Riparazione	13.–	6 %

Ricavi affitti uffici



Rendite correnti

	30 % Q	Mediano	70 % Q
Rendita lorda	4.7	5.2	5.5
Rendita netta	4.3	4.7	5.0
Cashflow	4.3	4.6	4.9
Variazione del valore	-0.3	1.2	1.8

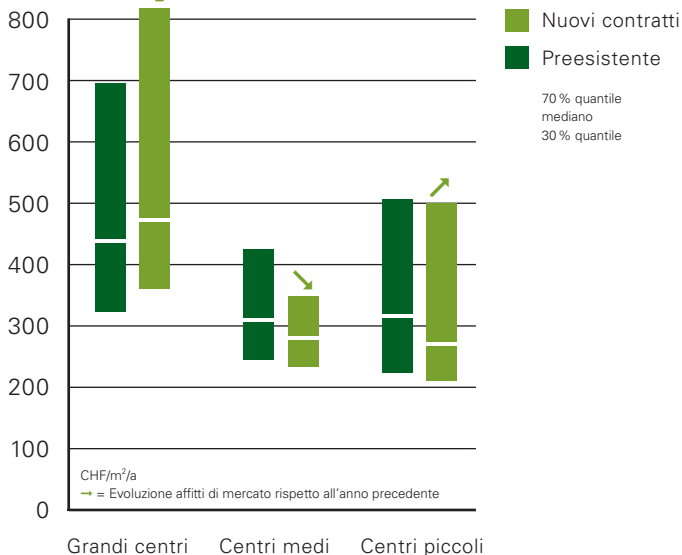
Rendite iniziali

	30 % Q	Mediano	70 % Q
Rendita lorda	3.8	5.0	5.9
Rendita netta	3.6	4.5	5.1

Costi proprietari

	m ² /a	Quota
Esercizio	22.–	8 %
Manutenzione preventiva	13.–	5 %
Riparazione	11.–	4 %

Ricavi affitti immobili ad uso misto/vendita



Rendite correnti

	30 % Q	Mediano	70 % Q
Rendita lorda	4.5	5.1	5.6
Rendita netta	3.7	4.1	4.6
Cashflow	3.6	4.0	4.5
Variazione del valore	1.4	2.9	4.7

Rendite iniziali

	30 % Q	Mediano	70 % Q
Rendita lorda	3.4	4.1	5.1
Rendita netta	2.7	3.4	4.4

Costi proprietari

	m ² /a	Quota
Esercizio	21.–	6 %
Manutenzione preventiva	17.–	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, Fahländer Partner AG e ImmoCompass AG.

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

SIV Report di mercato 2017/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

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