

IN CALO L'ATTIVITÀ EDILIZIA, I PREZZI RESTANO ALTI

Positivi i segnali per il mercato immobiliare: l'attività edilizia rallenta un po', la domanda rimane stabile e continuano a crescere i nuovi contratti di locazione. Il mercato delle transazioni mostra ulteriori forti incrementi di prezzo, paradossalmente soprattutto per gli immobili ad uso commerciale.

Testo: Felix Thurnheer

3,8

% mancati introiti «istituzionali»

2,8

% aspettative di rendita netta

Con un saldo migratorio di 55000 persone, nel 2019 la domanda legata alle migrazioni si è mantenuta sugli stessi livelli del 2018. Intanto secondo Baublatt il totale dei progetti edilizi pianificati per gli immobili da investimento si è ridotto del 2,3%. L'attività edilizia dunque continua a rallentare dal 2018, mentre il saldo migratorio resta stabile. Il che permetterebbe una ristabilizzazione dei ricavi. Mentre con il 3,8% nel portafoglio istituzionale la quota relativa ai mancati introiti è alta, gli affitti di mercato per l'edilizia residenziale si sono stabilizzati alla fine del 2019 e sono perfino un po' aumentati rispetto al 2018. La crescita ha interessato i piccoli, medi e grandi centri. In questi ultimi gli affitti esistenti si attestano at-

torno all'1,3% a fronte di un 3,1% per i nuovi affitti.

Situazione paradossale

Nel complesso, nel 2019 l'attività edilizia pianificata è risultata in flessione. Secondo Baublatt il totale dei progetti edilizi nel ramo delle opere in altezza è in calo rispetto al 2018 (-9,1%), con un numero di addetti in crescita. È quanto è lecito presumere, secondo SECO, in base al tasso di disoccupazione, più basso, e al numero di posizioni aperte, più alto, alla fine del 2019 rispetto al 2018. L'andamento positivo sul mercato del lavoro prosegue dal 2017. Anche sul mercato immobiliare degli spazi commerciali la situazione dei ricavi potrebbe stabilizzarsi. Con l'8,0% (fine 2019) i mancati introiti nel portafoglio istituzionale restano alti: un trend che perdura dal 2015. Invece nel 2019 i proventi di locazione sono aumentati nettamente: nei grandi centri del 4,4% per gli affitti esistenti e del 3,8% per i nuovi affitti. Anche i piccoli-medi centri registrano un incremento di nuovi contratti di locazione per gli uffici. Paradossalmente il mercato delle transazioni non riflette la situazione di mercato in termini di domanda e offerta. Il numero delle transazioni, pochissime, della REIDA va preso con estrema cautela. Ciò nonostante le tendenze sono inequivocabili: si pagano prezzi sempre più alti, mentre le aspettative di rendi-

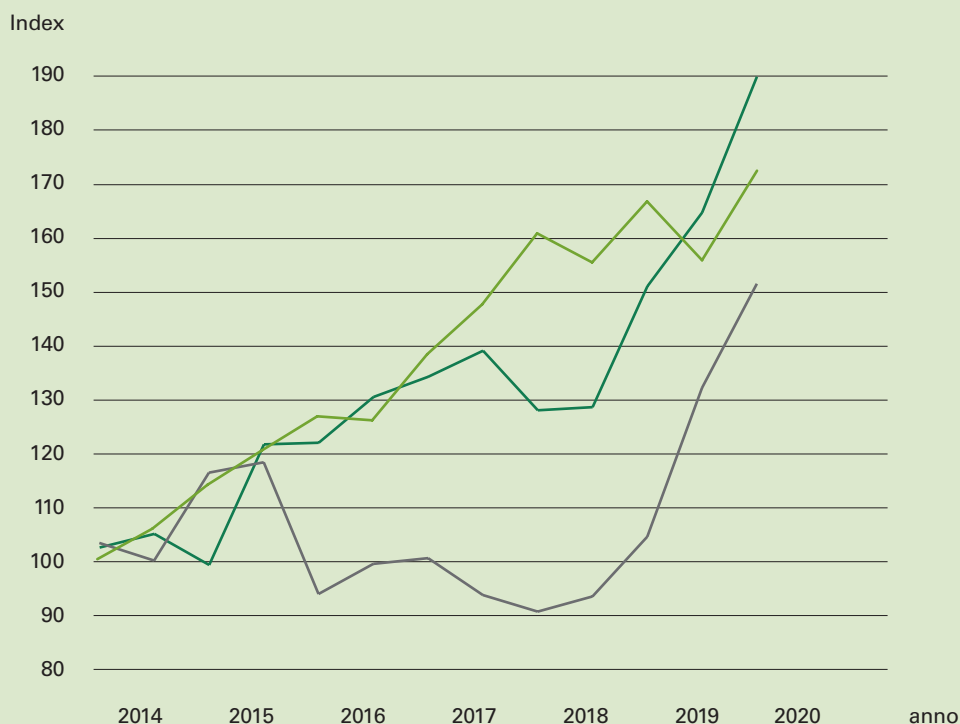
ta continuano a diminuire. I bassi tassi di interesse, gli ingenti quantitativi di denaro che confluiscono nel mercato immobiliare e la scarsa offerta: sono questi fattori a determinare i prezzi e non le riflessioni nel mercato fondamentale. A fine 2019 le aspettative di rendita netta erano del 2,9% per gli immobili residenziali, del 2,7% per quelli ad uso misto e del 2,8% per quelli ad uso commerciale: praticamente identiche. Come se qui il rischio fosse uguale dappertutto e come se uno spazio commerciale fosse più sicuro di un immobile residenziale. Nell'arco di sei mesi i prezzi sarebbero quindi aumentati del 10-18%.



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 Standard», 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 / IMMOBILI DI RIFERIMENTO

VALORE



IMMOBILI RESIDENZIALI

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
Totale superficie	810 m ²
Parcheggio	12 posti

Affitto stimato lordo	226000 CHF/a
Affitto lordo	217000 CHF/a
– Costi di esercizio	15000 CHF/a
– Costi di manutenzione	24000 CHF/a
– Investimenti	7000 CHF/a
Ricavo affitto netto	172000 CHF/a
Rendita iniziale netta	2,89 %
Valore di mercato	5958000 CHF
Variazione del valore	3,80 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	10,34 %



IMMOBILI AD USO UFFICIO

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

Affitto stimato lordo	757000 CHF/a
Affitto lordo	696000 CHF/a
– Costi di esercizio	75000 CHF/a
– Costi di manutenzione	130000 CHF/a
– Investimenti	23000 CHF/a
Ricavo affitto netto	469000 CHF/a
Rendita iniziale netta	2,80 %
Valore di mercato	16762000 CHF
Variazione del valore	8,04 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	18,70 %

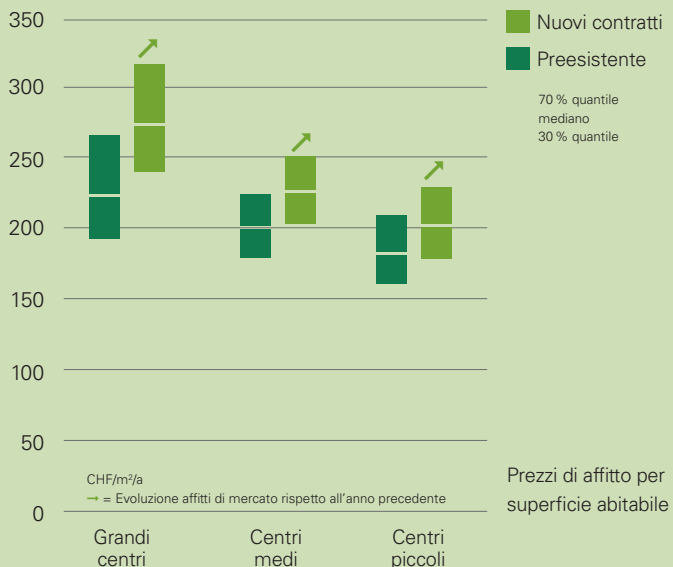


IMMOBILI AD USO MISTO

Vendita / Uffici	2 x 200 m ² ciascuno
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
Totale superficie	1610 m ²
Parcheggio	5 posti

Affitto stimato lordo	441000 CHF/a
Affitto lordo	423000 CHF/a
– Costi di esercizio	36000 CHF/a
– Costi di manutenzione	49000 CHF/a
– Investimenti	12000 CHF/a
Ricavo affitto netto	325000 CHF/a
Rendita iniziale netta	2,72 %
Valore di mercato	11971000 CHF
Variazione del valore	4,20 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	13,19 %

RICAVI AFFITTI

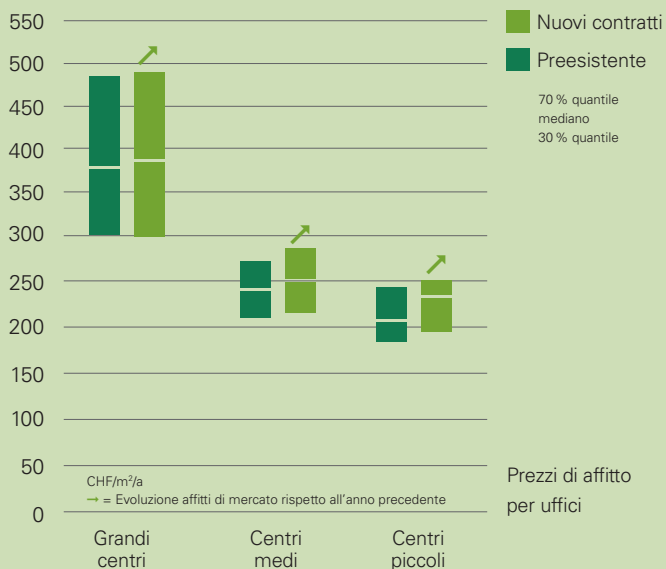


RENDITE

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

Rendite iniziali			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,4	3,7	4,2
Rendita netta	2,6	2,9	3,4

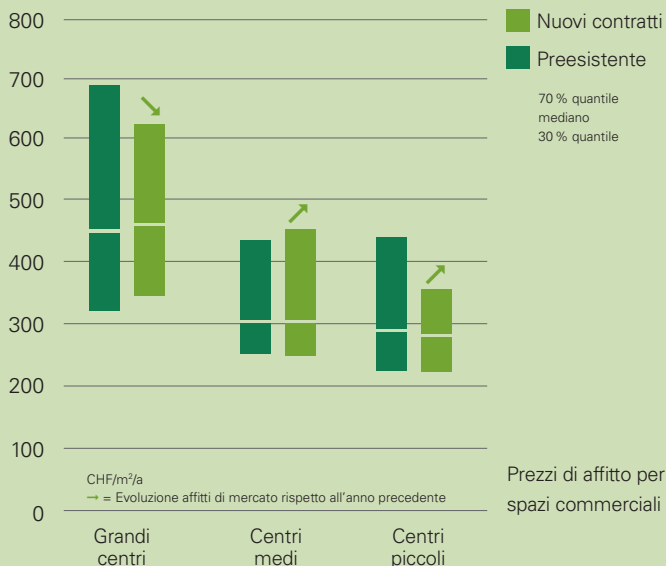
Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	22.–	11%	19.–
Manutenzione preventiva	17.–	8%	17.–
Riparazione	11.–	5%	13.–



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

Rendite iniziali			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	2,9	3,3	4,0
Rendita netta	2,7	2,8	3,5

Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	32.–	12%	28.–
Manutenzione preventiva	11.–	4%	9.–
Riparazione	15.–	6%	6.–



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

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

Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	25.–	9%	20.–
Manutenzione preventiva	16.–	6%	17.–
Riparazione	13.–	5%	14.–