

INVERSIONE DI TENDENZA – VALORI IN CALO

L'andamento degli immobili di riferimento SIV segna un'inversione di tendenza: calano i valori in tutte le categorie. Gli effetti della crisi pandemica sono ben visibili soprattutto nel mercato degli immobili ad uso ufficio, in particolare a causa dell'aumento della rendita iniziale.

Testo: Felix Thurnheer

3,1

% Tasso di disoccupazione

4,9

% Flessione

Le misure di contenimento del Coronavirus hanno fatto risalire il tasso di disoccupazione, passato dal 2,3% del 2019 al 3,1% del 2020, e allo stesso tempo ridotto del 15% il numero di posizioni aperte. A questo si aggiunge la flessione della domanda di superfici ad uso ufficio come conseguenza dello smart working: diverse grandi aziende hanno già annunciato una massiccia riduzione dei loro spazi. L'andamento negativo del mercato del lavoro inciderà anche sulla situazione dei ricavi nel mercato immobiliare degli spazi commerciali. Ciò spiega perché al mercato degli immobili ad uso ufficio viene attribuito il rischio maggiore. La rendita netta iniziale per gli uffici è notevolmente aumentata rispetto ai primi sei mesi del 2020: dal 2,9% al 3,4%. Di conseguenza il valore degli immobili di

riferimento SIV ad uso ufficio è calata del 14,3% in confronto al primo semestre 2020, passando da CHF 16,7 mln. a CHF 14,3 mln. La ridotta domanda di spazi ad uso ufficio ha già prodotto una flessione dei nuovi contratti di locazione nei piccoli-medi centri. Nei grandi centri non si notano ancora ripercussioni, ma è solo questione di tempo.

Negli immobili ad uso misto si delinea una leggera tendenza verso il basso. Il valore degli immobili di riferimento SIV è sceso del 2,2%: da CHF 12,1 mln. a CHF 11,8 mln., con una situazione stabile per quanto riguarda la rendita netta iniziale. Gli affitti di mercato nel complesso hanno fatto segnare variazioni minime: rispetto all'anno precedente i nuovi contratti di locazione sono leggermente aumentati nei grandi centri, sono rimasti stabili nei medi centri e sono calati di poco nei piccoli centri.

La diminuzione di valore ha colpito anche gli immobili residenziali

Gli immobili residenziali di riferimento SIV hanno fatto segnare una diminuzione di valore rispetto al periodo gennaio-giugno 2020: da CHF 6,0 mln. a CHF 5,7 mln. Il dato corrisponde a una flessione del 4,9%. Anche qui la causa va ricercata nella maggiore considerazione dei rischi. L'attuale rendita netta iniziale è cresciuta leggermente. Men-

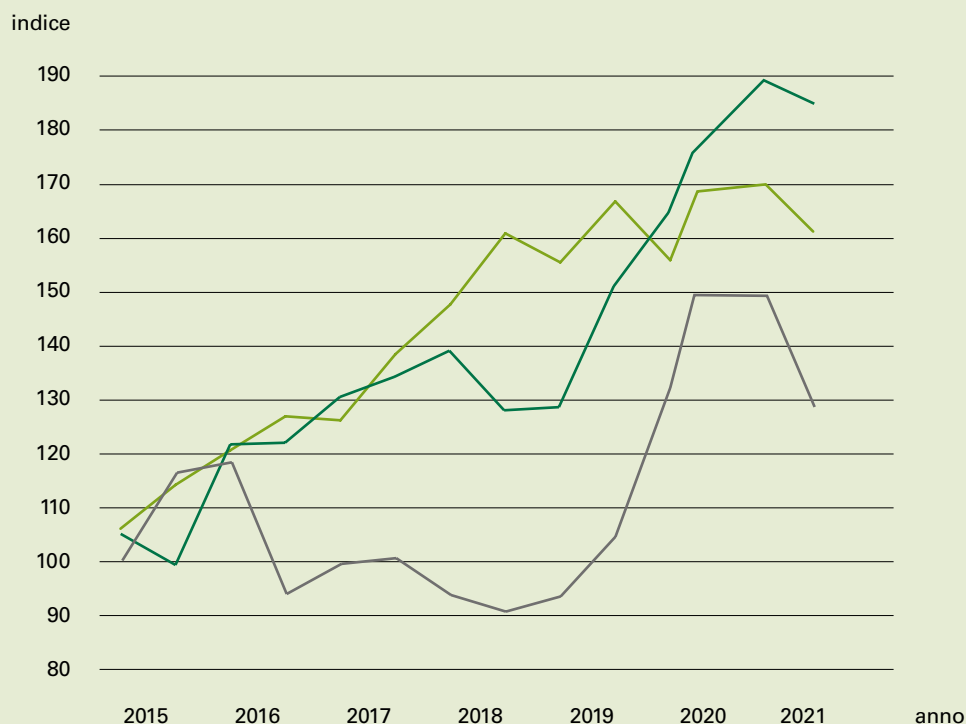
tre la crisi ha consolidato la domanda di abitazioni di proprietà spingendo verso l'alto i prezzi, nella stipula di nuovi contratti di locazione non si osservano effetti particolari. I canoni di locazione rimangono stabili.

Secondo Baublatt nel 2020 il totale dei progetti edilizi nel ramo delle opere in altezza è sceso del 4,0% – una tendenza al ribasso che prosegue dal 2018. Allo stesso tempo il saldo migratorio è passato da 55000 a 61000 persone. Il dato è riconducibile alla mancanza di un flusso di emigrazione a causa della pandemia. Il lieve aumento della domanda a fronte di un'attività edilizia in calo fungerà da fattore di stabilizzazione dei prezzi, ma difficilmente sarà in grado di trainarli verso l'alto.



Felix Thurnheer
MSc in geografia;
MBA, gestione
immobiliare internazio-
nale, amministratore
ImmoCompass 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	230 000 CHF/a
Affitto lordo	225 000 CHF/a
– Costi di esercizio	15 000 CHF/a
– Costi di manutenzione	27 000 CHF/a
– Investimenti	7 000 CHF/a
Ricavo affitto netto	176 000 CHF/a
Rendita iniziale netta	3,10 %
Valore di mercato	5 675 000 CHF
Variazione del valore	2,40 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	–4,85 %



**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	746 000 CHF/a
Affitto lordo	686 000 CHF/a
– Costi di esercizio	80 000 CHF/a
– Costi di manutenzione	98 000 CHF/a
– Investimenti	23 000 CHF/a
Ricavo affitto netto	486 000 CHF/a
Rendita iniziale netta	3,39 %
Valore di mercato	14 327 000 CHF
Variazione del valore	8,02 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	–14,26 %

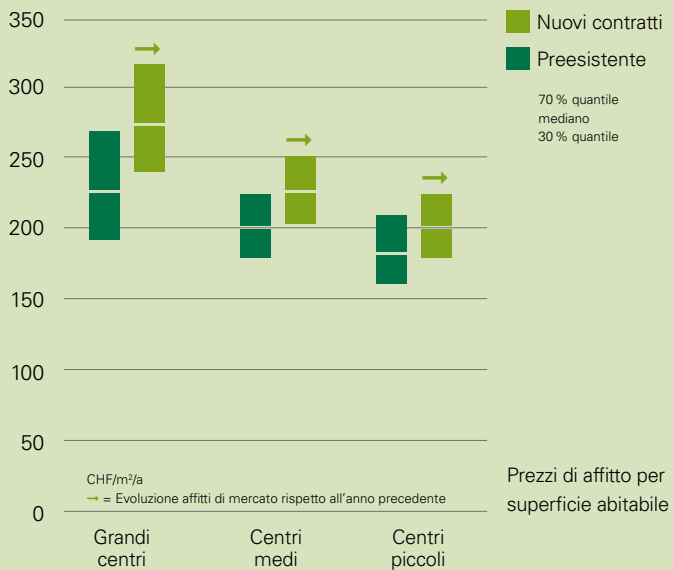


**IMMOBILI
AD USO MISTO**

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

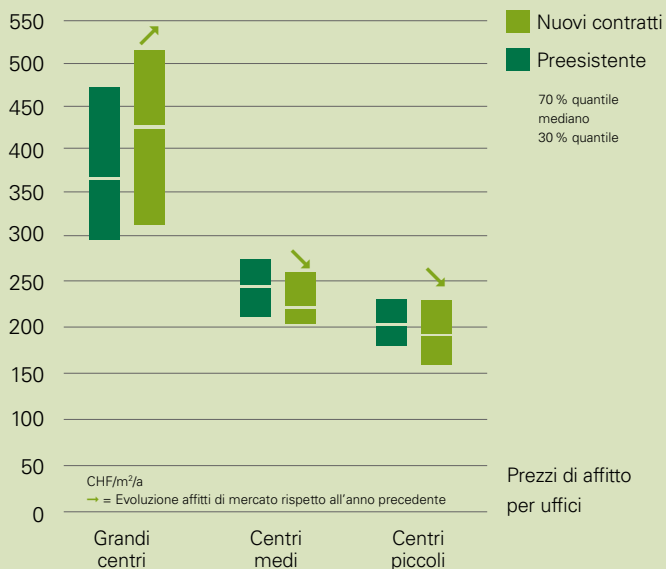
Affitto stimato lordo	446 000 CHF/a
Affitto lordo	433 000 CHF/a
– Costi di esercizio	35 000 CHF/a
– Costi di manutenzione	54 000 CHF/a
– Investimenti	12 000 CHF/a
Ricavo affitto netto	331 000 CHF/a
Rendita iniziale netta	2,80 %
Valore di mercato	11 835 000 CHF
Variazione del valore	2,93 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	–2,15 %

RICAVI AFFITTI

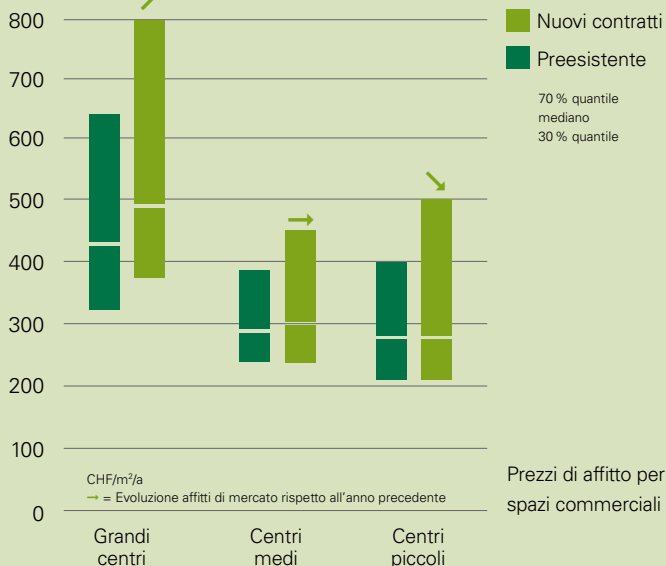


RENDITE

Rendite correnti			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	4,0	4,4	5,0
Rendita netta	3,2	3,6	4,0
Cashflow	3,2	3,5	3,9
Variazione del valore	1,8	3,1	4,6
Rendite iniziali			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,5	4,0	4,3
Rendita netta	2,7	3,1	3,5
Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	21.-	10%	22.-
Manutenzione preventiva	18.-	9%	17.-
Riparazione	11.-	5%	11.-



Rendite correnti			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	4,1	4,4	5,3
Rendita netta	3,6	3,8	4,2
Cashflow	3,5	3,8	4,5
Variazione del valore	-1,0	1,1	2,4
Rendite iniziali			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,2	3,9	4,9
Rendita netta	2,9	3,4	4,4
Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	30.-	11%	32.-
Manutenzione preventiva	10.-	4%	11.-
Riparazione	7.-	3%	15.-



Rendite correnti			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	4,1	4,6	5,1
Rendita netta	3,4	3,8	4,2
Cashflow	3,3	3,7	4,2
Variazione del valore	1,3	2,8	4,5
Rendite iniziali			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,1	3,5	4,1
Rendita netta	2,4	2,8	3,3
Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	25.-	10%	25.-
Manutenzione preventiva	16.-	6%	16.-
Riparazione	10.-	4%	13.-