

# FIDUCIA RAFFORZATA NEI VALORI POTENZIALI

**Potenziali proventi di locazione in calo in tutti i segmenti, ricavi tendenzialmente in diminuzione – ciò nonostante l'andamento dei valori mostra una curva in rapida ascesa. La fiducia nei potenziali valori futuri confluisce nella formazione del prezzo?**

Testo: Felix Thurnheer

3,4

% Mancati introiti immobili residenziali

≥ 3

% Rendita netta iniziale

Il livello dei canoni di locazione ha fatto segnare una brusca flessione nella seconda metà del 2018. Nell'edilizia residenziale gli affitti sono stabili, al contrario della stipula di nuovi contratti che nei grandi centri fa segnare un 8% in meno rispetto all'anno prima. Nel segmento delle superfici di vendita, nei grandi centri i canoni di locazione sono calati del 9% nell'arco di un anno, mentre per le superfici ad uso ufficio la flessione è del 3%. Nei piccoli centri gli affitti per le superfici di vendita sono scesi del 16%. Si mantengono invece relativamente stabili i prezzi per le superfici ad uso ufficio nei piccoli e medi centri. In sintesi: calano i canoni di locazione, soprattutto nel settore del commercio, seguito dall'edilizia residenziale, mentre scendono di meno per le superfici ad uso ufficio.

Sul fronte dei costi, in base alla banca dati Reida già a metà 2018 si è registrata una lieve crescita negli immobili residenziali e ad uso misto. Solo gli immobili ad uso esclusivamente commerciale presentano costi leggermente più bassi. Un quadro analogo si delinea per i mancati introiti, saliti al 3.4% per gli immobili residenziali. Negli immobili ad uso commerciale sono calati leggermente, rimanendo comunque alti (6.8%).

## Nessun effetto sugli investitori

Nel secondo semestre 2018 i canoni netti di locazione per gli immobili commerciali SIV di riferimento sono cresciuti del 3.3%, mentre per gli immobili residenziali sono calati dello 0.5% e per gli immobili ad uso misto sono scesi del 2.8%. Gli investitori non sembrano particolarmente colpiti da questi risultati.

Delle 71 transazioni Reida documentate sull'intero territorio elvetico nella seconda metà del 2018, nel 56% dei casi le rendite nette iniziali attese si attestano sul 3.0% e su valori anche inferiori. 11 transazioni non superano la soglia del 2.0%. Le aspettative di rendita in forte calo negli acquisti innescano un aumento dei prezzi nel secondo semestre 2018. Un dato di fatto che riguarda tutti gli immobili di riferimento SIV: ad uso residenziale, commerciale e misto.

Sulla fiducia in una ripresa dei valori immobiliari a fronte di ricavi contenuti e tassi di interesse stabili si possono avanzare varie supposizioni:

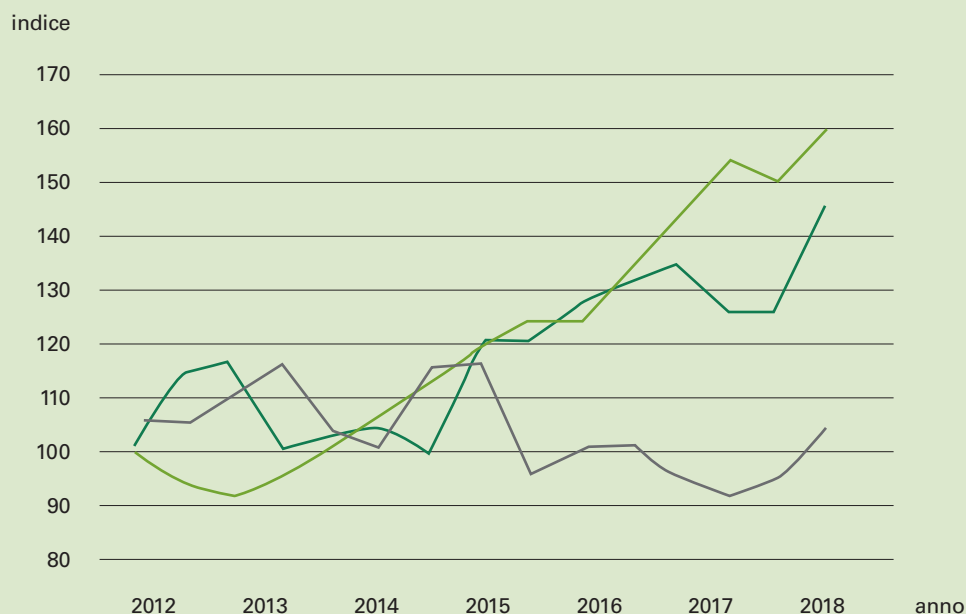
- Emergenza investimenti: troppo denaro confluisce sempre nelle stesse categorie immobiliari
- Fiducia in una congiuntura di bassi tassi di interesse nel lungo periodo, che potrebbero perfino calare ulteriormente in futuro
- Speranza di crescita economica e di un aumento del benessere in Svizzera
- Fiducia nei valori potenzialmente realizzabili tramite il futuro aumento di densità edificabile dei piani di zona e la concentrazione urbana

Il dibattito sulla futura zonizzazione e concentrazione urbana aumenta la fiducia nel potenziale degli immobili in zona centrale. Già ora si intravedono soluzioni valide, maggiore redditività e valori più alti. Un elemento chiave per la formazione dei prezzi, ma il cammino è ancora lungo.



**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

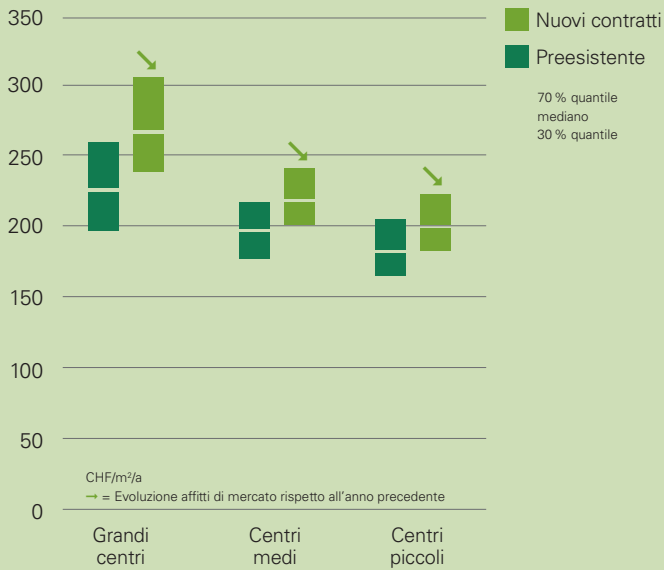
Il report di mercato offre una valutazione corrente degli immobili ad uso ufficio, residenziale e misto – suddivisi per grande, medio e piccolo centro e rappresentati negli immobili di riferimento. Tra i dati presentati citiamo i fattori trainanti costituiti da ricavi, costi e aspettative di rendita – 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;">  </div> <p style="text-align: center;"><b>IMMOBILI RESIDENZIALI</b></p> <table border="0"> <tr> <td>1.5 vani</td> <td>3 x 30 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2.5 vani</td> <td>3 x 50 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>3.5 vani</td> <td>3 x 80 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>4.5 vani</td> <td>3 x 110 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Totale superficie</td> <td>810 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Parcheggio</td> <td>12 posti</td> </tr> </table>	1.5 vani	3 x 30 m <sup>2</sup>	2.5 vani	3 x 50 m <sup>2</sup>	3.5 vani	3 x 80 m <sup>2</sup>	4.5 vani	3 x 110 m <sup>2</sup>	Totale superficie	810 m <sup>2</sup>	Parcheggio	12 posti	<table border="0"> <tr> <td>Affitto stimato lordo</td> <td>222000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Affitto lordo</td> <td>214000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Costi di esercizio</td> <td>15000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Costi di manutenzione</td> <td>25000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Investimenti</td> <td>7000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Ricavo affitto netto</td> <td>168000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Rendita iniziale netta</td> <td>2,91 %</td> </tr> <tr> <td>Valore di mercato</td> <td>5767000 CHF</td> </tr> <tr> <td>Variazione del valore</td> <td>3,35 %</td> </tr> <tr> <td>Quota relativa alle perdite dei ricavi</td> <td>2,89 %</td> </tr> </table>	Affitto stimato lordo	222000 CHF/a	Affitto lordo	214000 CHF/a	– Costi di esercizio	15000 CHF/a	– Costi di manutenzione	25000 CHF/a	– Investimenti	7000 CHF/a	Ricavo affitto netto	168000 CHF/a	Rendita iniziale netta	2,91 %	Valore di mercato	5767000 CHF	Variazione del valore	3,35 %	Quota relativa alle perdite dei ricavi	2,89 %		
1.5 vani	3 x 30 m <sup>2</sup>																																		
2.5 vani	3 x 50 m <sup>2</sup>																																		
3.5 vani	3 x 80 m <sup>2</sup>																																		
4.5 vani	3 x 110 m <sup>2</sup>																																		
Totale superficie	810 m <sup>2</sup>																																		
Parcheggio	12 posti																																		
Affitto stimato lordo	222000 CHF/a																																		
Affitto lordo	214000 CHF/a																																		
– Costi di esercizio	15000 CHF/a																																		
– Costi di manutenzione	25000 CHF/a																																		
– Investimenti	7000 CHF/a																																		
Ricavo affitto netto	168000 CHF/a																																		
Rendita iniziale netta	2,91 %																																		
Valore di mercato	5767000 CHF																																		
Variazione del valore	3,35 %																																		
Quota relativa alle perdite dei ricavi	2,89 %																																		
<div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;"><b>IMMOBILI AD USO UFFICIO</b></p> <table border="0"> <tr> <td>Uffici</td> <td>4 x 200 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Uffici</td> <td>2 x 400 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Uffici</td> <td>1 x 800 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Magazzino</td> <td>1 x 400 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Totale superficie</td> <td>2800 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Parcheggio</td> <td>20 posti</td> </tr> </table>	Uffici	4 x 200 m <sup>2</sup>	Uffici	2 x 400 m <sup>2</sup>	Uffici	1 x 800 m <sup>2</sup>	Magazzino	1 x 400 m <sup>2</sup>	Totale superficie	2800 m <sup>2</sup>	Parcheggio	20 posti	<table border="0"> <tr> <td>Affitto stimato lordo</td> <td>740000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Affitto lordo</td> <td>690000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Costi di esercizio</td> <td>74000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Costi di manutenzione</td> <td>105000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Investimenti</td> <td>23000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Ricavo affitto netto</td> <td>488000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Rendita iniziale netta</td> <td>4,17 %</td> </tr> <tr> <td>Valore di mercato</td> <td>11709000 CHF</td> </tr> <tr> <td>Variazione del valore</td> <td>6,74 %</td> </tr> <tr> <td>Quota relativa alle perdite dei ricavi</td> <td>9,25 %</td> </tr> </table>	Affitto stimato lordo	740000 CHF/a	Affitto lordo	690000 CHF/a	– Costi di esercizio	74000 CHF/a	– Costi di manutenzione	105000 CHF/a	– Investimenti	23000 CHF/a	Ricavo affitto netto	488000 CHF/a	Rendita iniziale netta	4,17 %	Valore di mercato	11709000 CHF	Variazione del valore	6,74 %	Quota relativa alle perdite dei ricavi	9,25 %		
Uffici	4 x 200 m <sup>2</sup>																																		
Uffici	2 x 400 m <sup>2</sup>																																		
Uffici	1 x 800 m <sup>2</sup>																																		
Magazzino	1 x 400 m <sup>2</sup>																																		
Totale superficie	2800 m <sup>2</sup>																																		
Parcheggio	20 posti																																		
Affitto stimato lordo	740000 CHF/a																																		
Affitto lordo	690000 CHF/a																																		
– Costi di esercizio	74000 CHF/a																																		
– Costi di manutenzione	105000 CHF/a																																		
– Investimenti	23000 CHF/a																																		
Ricavo affitto netto	488000 CHF/a																																		
Rendita iniziale netta	4,17 %																																		
Valore di mercato	11709000 CHF																																		
Variazione del valore	6,74 %																																		
Quota relativa alle perdite dei ricavi	9,25 %																																		
<div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;"><b>IMMOBILI AD USO MISTO</b></p> <table border="0"> <tr> <td>Vendita / Uffici</td> <td>2 x 200 m<sup>2</sup> ciascuno</td> </tr> <tr> <td>1.5 vani</td> <td>3 x 30 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2.5 vani</td> <td>3 x 50 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>3.5 vani</td> <td>3 x 80 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>4.5 vani</td> <td>3 x 110 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Totale superficie</td> <td>1610 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Parcheggio</td> <td>5 posti</td> </tr> </table>	Vendita / Uffici	2 x 200 m <sup>2</sup> ciascuno	1.5 vani	3 x 30 m <sup>2</sup>	2.5 vani	3 x 50 m <sup>2</sup>	3.5 vani	3 x 80 m <sup>2</sup>	4.5 vani	3 x 110 m <sup>2</sup>	Totale superficie	1610 m <sup>2</sup>	Parcheggio	5 posti	<table border="0"> <tr> <td>Affitto stimato lordo</td> <td>424000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Affitto lordo</td> <td>407000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Costi di esercizio</td> <td>36000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Costi di manutenzione</td> <td>54000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Investimenti</td> <td>12000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Ricavo affitto netto</td> <td>305000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Rendita iniziale netta</td> <td>3,19 %</td> </tr> <tr> <td>Valore di mercato</td> <td>9567000 CHF</td> </tr> <tr> <td>Variazione del valore</td> <td>3,95 %</td> </tr> <tr> <td>Quota relativa alle perdite dei ricavi</td> <td>12,03 %</td> </tr> </table>	Affitto stimato lordo	424000 CHF/a	Affitto lordo	407000 CHF/a	– Costi di esercizio	36000 CHF/a	– Costi di manutenzione	54000 CHF/a	– Investimenti	12000 CHF/a	Ricavo affitto netto	305000 CHF/a	Rendita iniziale netta	3,19 %	Valore di mercato	9567000 CHF	Variazione del valore	3,95 %	Quota relativa alle perdite dei ricavi	12,03 %
Vendita / Uffici	2 x 200 m <sup>2</sup> ciascuno																																		
1.5 vani	3 x 30 m <sup>2</sup>																																		
2.5 vani	3 x 50 m <sup>2</sup>																																		
3.5 vani	3 x 80 m <sup>2</sup>																																		
4.5 vani	3 x 110 m <sup>2</sup>																																		
Totale superficie	1610 m <sup>2</sup>																																		
Parcheggio	5 posti																																		
Affitto stimato lordo	424000 CHF/a																																		
Affitto lordo	407000 CHF/a																																		
– Costi di esercizio	36000 CHF/a																																		
– Costi di manutenzione	54000 CHF/a																																		
– Investimenti	12000 CHF/a																																		
Ricavo affitto netto	305000 CHF/a																																		
Rendita iniziale netta	3,19 %																																		
Valore di mercato	9567000 CHF																																		
Variazione del valore	3,95 %																																		
Quota relativa alle perdite dei ricavi	12,03 %																																		

## RICAVI AFFITTI



## RENDITE

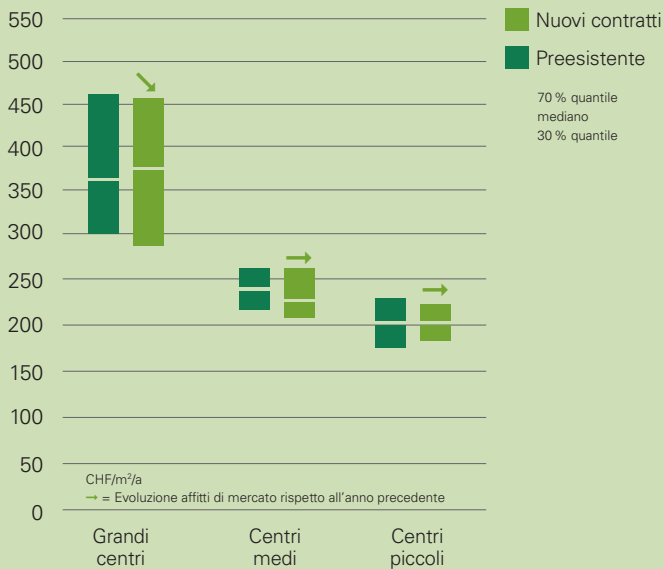
Rendite correnti			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	4,3	4,7	5,2
Rendita netta	3,5	3,8	4,2
Cashflow	3,4	3,8	4,2
Variazione del valore	2,1	3,4	4,7

Rendite iniziali			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,4	3,8	4,3
Rendita netta	2,6	2,9	3,5

Costi proprietari			
	m <sup>2</sup> /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	19.-	9%	20.-
Manutenzione preventiva	17.-	8%	17.-
Riparazione	15.-	7%	13.-



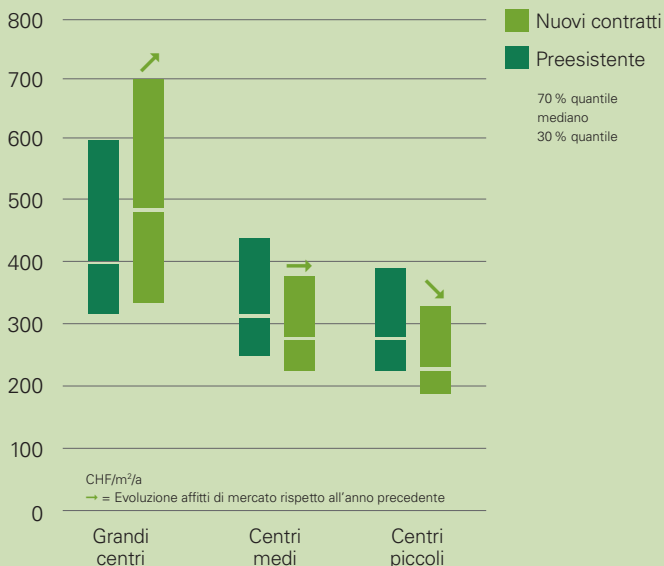
Rendite correnti			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	4,4	5,0	5,4
Rendita netta	3,8	4,4	4,9
Cashflow	3,7	4,4	4,8
Variazione del valore	0,1	0,6	3,2

Rendite iniziali			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,8	4,6	5,1
Rendita netta	3,1	4,2	4,6

Costi proprietari			
	m <sup>2</sup> /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	28.-	11%	22.-
Manutenzione preventiva	9.-	3%	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	3,2	3,7	4,2
Rendita netta	2,3	3,2	3,6

Costi proprietari			
	m <sup>2</sup> /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	20.-	7%	21.-
Manutenzione preventiva	17.-	6%	17.-
Riparazione	14.-	5%	12.-