

CONFRONTO TRA IMMOBILI SFITTI, MANCATI INTROITI E TEMPI D'INSERZIONE

Che si tratti di canoni di locazione di mercato, rendite da flussi di cassa o mancati introiti a causa di mancate locazioni: per i proprietari i segnali sul mercato residenziale sono preoccupanti. Invece gli immobili ad uso ufficio presentano un andamento sorprendentemente positivo. È vero che anche qui i canoni di locazione di mercato sono sotto pressione e i costi in aumento, ma migliora la situazione delle locazioni e valutatori e investitori guardano fiduciosi allo sviluppo dei valori.

Testo: Felix Thurnheer

2,9

% rendita da variazione di valore abitazioni

2,2

% rendita da variazione di valore uffici

Il primo semestre 2019 ha visto un'ulteriore flessione dei canoni di locazione di mercato per gli immobili residenziali. Nei grandi centri la media è scesa da CHF 288 a CHF 265 – in un anno. La domanda legata alle migrazioni si mantiene bassa e allo stesso tempo si continuano a costruire troppi alloggi. In calo anche gli affitti di mercato per le superfici ad uso ufficio, passati da una media di CHF 409 a CHF 371 nei grandi centri.

Sebbene l'economia goda di ottima salute, rimane bassa la domanda di uffici. Si pone la questione se il lavoro si allontani sempre più dal classico luogo di lavoro e/o si sposti sempre più nei centri medio-piccoli. Può darsi, ma almeno lì i canoni di locazione di mercato restano stabili. Il cam-

biamento strutturale nel commercio al dettaglio sembra aver influito positivamente sugli affitti nei grandi centri: il valore medio degli ultimi 12 mesi è aumentato da CHF 450 a CHF 480.

Sul fronte dei costi, sul mercato residenziale non è cambiato niente, con costi immobiliari computabili invariati rispetto all'anno precedente: CHF 50 al m² all'anno. Diversa la situazione per gli immobili ad uso misto e ad uso ufficio, saliti da CHF 49 a CHF 53 (uso misto) e da CHF 45 a CHF 58 (uffici).

Valutatori più fiduciosi

Il perdurare della congiuntura negativa nel mercato residenziale si ripercuote anche sulle valutazioni: le rendite da flussi di cassa sono 0,2% più basse, mentre con il 2,9% la rendita da variazione di valore, seppure positiva, è ben al di sotto delle consuete rivalutazioni degli ultimi anni. Anche gli investitori sembrano più cauti. Il dato riferito alle transazioni di immobili residenziali è leggermente inferiore a quello dell'anno precedente. Le aspettative di rendita negli acquisti salgono dal 2,9% al 3,1% netto. Sembra essersi interrotta e stabilizzata già da un anno e mezzo la brusca ascesa dei valori delle proprietà residenziali. I ricavi in flessione e l'aumento dei costi immobiliari computabili comportano una correzione verso il basso anche degli indici di rendita degli immobili ad uso ufficio. La rendita

da flussi di cassa attualmente rimane salda sul 4,1%.

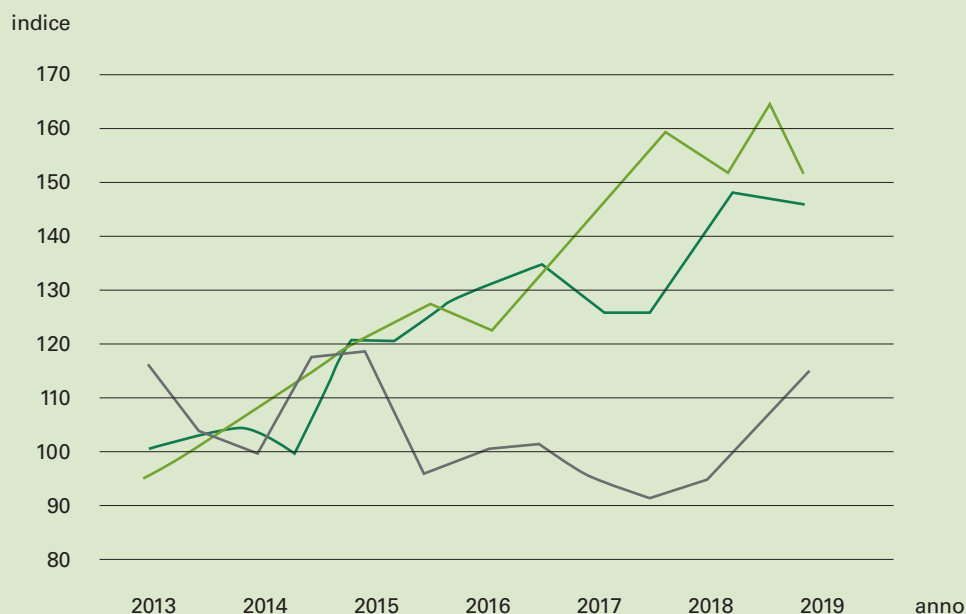
I valutatori sono più fiduciosi rispetto al passato. Da tempo si assiste di nuovo a una rivalutazione del 2,2%. Alcune delle attuali transazioni sono state portate a termine con aspettative di rendita bassissime, inferiori al 2% netto. Il valore medio all'acquisto quindi nel primo semestre 2019 è sceso dal 4,2% al 3,7% netto, il che, per la prima volta dal 2015, ha portato a un netto incremento nell'indice di valore.

Se analizziamo l'andamento dei mancati introiti a causa degli immobili sfitti, notiamo che in futuro il mercato residenziale rimarrà in un contesto dominato dalla domanda, mentre quello degli immobili ad uso misto e ad uso ufficio continuerà a evolversi a favore dei proprietari. I mancati introiti degli immobili residenziali sono saliti dal 3,35% al 3,8%, mentre per gli uffici la percentuale è scesa dal 6,74% al 6,14%.



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

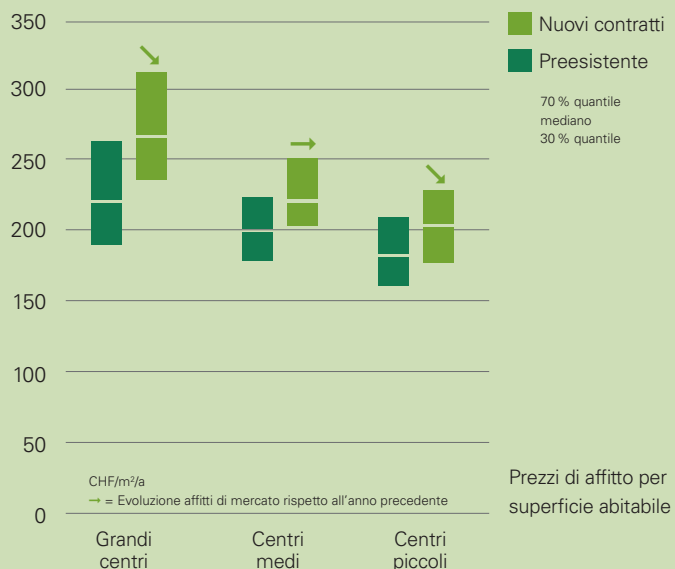
Il report di mercato offre una valutazione corrente degli immobili ad uso ufficio, residenziale e misto – suddivisi per grande, medio e piccolo centro e rappresentati negli immobili di riferimento. Tra i dati presentati citiamo i fattori trainanti costituiti da ricavi, costi e aspettative di rendita – 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;">IMMOBILI RESIDENZIALI</p> <table border="0"> <tr> <td>1.5 vani</td> <td>3 x 30 m²</td> </tr> <tr> <td>2.5 vani</td> <td>3 x 50 m²</td> </tr> <tr> <td>3.5 vani</td> <td>3 x 80 m²</td> </tr> <tr> <td>4.5 vani</td> <td>3 x 110 m²</td> </tr> <tr> <td>Totale superficie</td> <td>810 m²</td> </tr> <tr> <td>Parcheggio</td> <td>12 posti</td> </tr> </table>	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	<table border="0"> <tr> <td>Affitto stimato lordo</td> <td>223000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Affitto lordo</td> <td>215000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Costi di esercizio</td> <td>15000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Costi di manutenzione</td> <td>24000 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>3,14 %</td> </tr> <tr> <td>Valore di mercato</td> <td>5400000 CHF</td> </tr> <tr> <td>Variazione del valore</td> <td>3,80 %</td> </tr> <tr> <td>Quota relativa alle perdite dei ricavi</td> <td>–6,46 %</td> </tr> </table>	Affitto stimato lordo	223000 CHF/a	Affitto lordo	215000 CHF/a	– Costi di esercizio	15000 CHF/a	– Costi di manutenzione	24000 CHF/a	– Investimenti	7000 CHF/a	Ricavo affitto netto	168000 CHF/a	Rendita iniziale netta	3,14 %	Valore di mercato	5400000 CHF	Variazione del valore	3,80 %	Quota relativa alle perdite dei ricavi	–6,46 %		
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	223000 CHF/a																																		
Affitto lordo	215000 CHF/a																																		
– Costi di esercizio	15000 CHF/a																																		
– Costi di manutenzione	24000 CHF/a																																		
– Investimenti	7000 CHF/a																																		
Ricavo affitto netto	168000 CHF/a																																		
Rendita iniziale netta	3,14 %																																		
Valore di mercato	5400000 CHF																																		
Variazione del valore	3,80 %																																		
Quota relativa alle perdite dei ricavi	–6,46 %																																		
<div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">IMMOBILI AD USO UFFICIO</p> <table border="0"> <tr> <td>Uffici</td> <td>4 x 200 m²</td> </tr> <tr> <td>Uffici</td> <td>2 x 400 m²</td> </tr> <tr> <td>Uffici</td> <td>1 x 800 m²</td> </tr> <tr> <td>Magazzino</td> <td>1 x 400 m²</td> </tr> <tr> <td>Totale superficie</td> <td>2800 m²</td> </tr> <tr> <td>Parcheggio</td> <td>20 posti</td> </tr> </table>	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	<table border="0"> <tr> <td>Affitto stimato lordo</td> <td>743000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Affitto lordo</td> <td>698000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Costi di esercizio</td> <td>75000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Costi di manutenzione</td> <td>130000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Investimenti</td> <td>23000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Ricavo affitto netto</td> <td>470000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Rendita iniziale netta</td> <td>3,69 %</td> </tr> <tr> <td>Valore di mercato</td> <td>12734000 CHF</td> </tr> <tr> <td>Variazione del valore</td> <td>6,14 %</td> </tr> <tr> <td>Quota relativa alle perdite dei ricavi</td> <td>8,94 %</td> </tr> </table>	Affitto stimato lordo	743000 CHF/a	Affitto lordo	698000 CHF/a	– Costi di esercizio	75000 CHF/a	– Costi di manutenzione	130000 CHF/a	– Investimenti	23000 CHF/a	Ricavo affitto netto	470000 CHF/a	Rendita iniziale netta	3,69 %	Valore di mercato	12734000 CHF	Variazione del valore	6,14 %	Quota relativa alle perdite dei ricavi	8,94 %		
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	743000 CHF/a																																		
Affitto lordo	698000 CHF/a																																		
– Costi di esercizio	75000 CHF/a																																		
– Costi di manutenzione	130000 CHF/a																																		
– Investimenti	23000 CHF/a																																		
Ricavo affitto netto	470000 CHF/a																																		
Rendita iniziale netta	3,69 %																																		
Valore di mercato	12734000 CHF																																		
Variazione del valore	6,14 %																																		
Quota relativa alle perdite dei ricavi	8,94 %																																		
<div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">IMMOBILI AD USO MISTO</p> <table border="0"> <tr> <td>Vendita / Uffici</td> <td>2 x 200 m² ciascuno</td> </tr> <tr> <td>1.5 vani</td> <td>3 x 30 m²</td> </tr> <tr> <td>2.5 vani</td> <td>3 x 50 m²</td> </tr> <tr> <td>3.5 vani</td> <td>3 x 80 m²</td> </tr> <tr> <td>4.5 vani</td> <td>3 x 110 m²</td> </tr> <tr> <td>Totale superficie</td> <td>1610 m²</td> </tr> <tr> <td>Parcheggio</td> <td>5 posti</td> </tr> </table>	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	<table border="0"> <tr> <td>Affitto stimato lordo</td> <td>439000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Affitto lordo</td> <td>420000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Costi di esercizio</td> <td>36000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Costi di manutenzione</td> <td>49000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Investimenti</td> <td>12000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Ricavo affitto netto</td> <td>323000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Rendita iniziale netta</td> <td>3,40 %</td> </tr> <tr> <td>Valore di mercato</td> <td>9495000 CHF</td> </tr> <tr> <td>Variazione del valore</td> <td>4,20 %</td> </tr> <tr> <td>Quota relativa alle perdite dei ricavi</td> <td>–0,54 %</td> </tr> </table>	Affitto stimato lordo	439000 CHF/a	Affitto lordo	420000 CHF/a	– Costi di esercizio	36000 CHF/a	– Costi di manutenzione	49000 CHF/a	– Investimenti	12000 CHF/a	Ricavo affitto netto	323000 CHF/a	Rendita iniziale netta	3,40 %	Valore di mercato	9495000 CHF	Variazione del valore	4,20 %	Quota relativa alle perdite dei ricavi	–0,54 %
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	439000 CHF/a																																		
Affitto lordo	420000 CHF/a																																		
– Costi di esercizio	36000 CHF/a																																		
– Costi di manutenzione	49000 CHF/a																																		
– Investimenti	12000 CHF/a																																		
Ricavo affitto netto	323000 CHF/a																																		
Rendita iniziale netta	3,40 %																																		
Valore di mercato	9495000 CHF																																		
Variazione del valore	4,20 %																																		
Quota relativa alle perdite dei ricavi	–0,54 %																																		

RICAVI AFFITTI

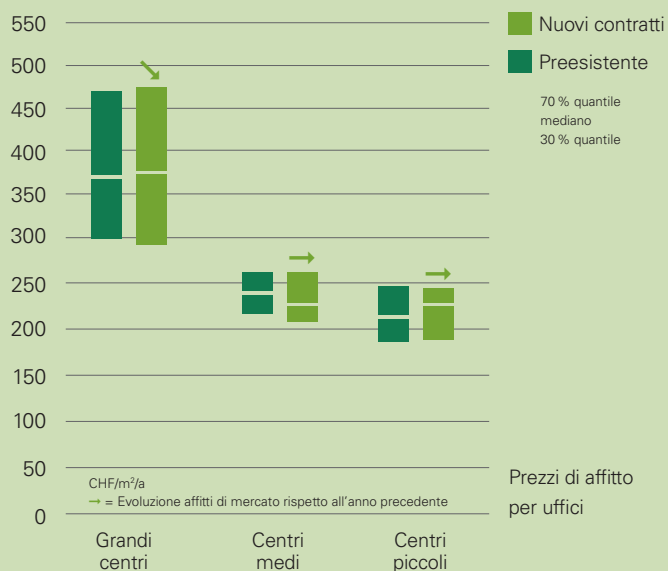


RENDITE

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	3,5	4,0	4,5
Rendita netta	2,7	3,1	3,7

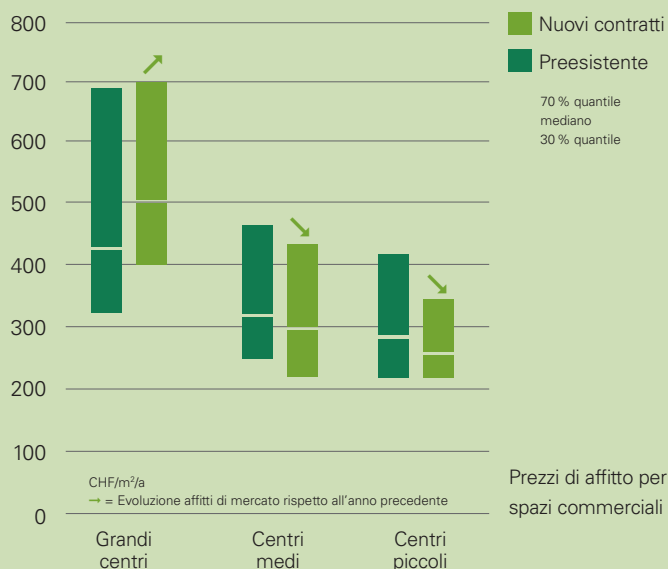
Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	22.–	9%	19.–
Manutenzione preventiva	17.–	8%	17.–
Riparazione	11.–	7%	13.–



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	3,5	4,2	5,0
Rendita netta	4,0	3,7	4,4

Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	32.–	11%	28.–
Manutenzione preventiva	11.–	3%	9.–
Riparazione	15.–	2%	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	3,8	4,7
Rendita netta	2,5	3,4	4,1

Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	25.–	7%	20.–
Manutenzione preventiva	16.–	6%	17.–
Riparazione	13.–	5%	14.–