

CRISI ECONOMICA STORICA – MERCATO IMMOBILIARE STABILE

**Nel primo semestre 2020 i valori immobiliari sono rimasti pressoché invariati.
Gli immobili residenziali si sono mantenuti sullo stesso livello, così come quelli commerciali.
Solo gli immobili ad uso misto hanno registrato un leggero aumento di valore.
Finora è mancato un flusso monetario nel mercato immobiliare.**

Testo: Felix Thurnheer

0,0

% variazione

3,0

% rendita netta iniziale

Ce ne vuole prima che il mercato immobiliare venga colpito da una crisi economica. Sul fronte della domanda e dei ricavi, ci si deve attendere una tendenza al ribasso, con contestuale aumento dei mancati introiti. Nel frattempo i valori immobiliari possono imboccare strade completamente diverse. Spesso durante le crisi il capitale confluisce in maniera ancora più marcata nel mercato immobiliare, con conseguente incremento dei valori. La causa è il momentaneo effetto TINA¹ che si osserva attualmente in Borsa e che finora ha risparmiato il mercato immobiliare svizzero. Ricavi, strutture di costo e aspettative di rendita sono variati di poco o niente nel primo semestre 2020.

¹ TINA = There is no alternative

Con CHF 5,92 mln. a fine 2019 e CHF 5,95 mln. nel primo semestre 2020, il valore degli immobili di riferimento SIV è rimasto praticamente invariato. Non è cambiato nulla neanche nei singoli benchmark: ricavi, strutture di costo e aspettative di rendita sono identici al semestre precedente. L'attuale rendita netta iniziale arriva al 3,0%. La crisi economica dunque non ha ancora innescato nessun boom.

Ma arriverà, l'effetto TINA?

Anche gli immobili commerciali si mantengono sullo stesso livello. Il valore degli immobili di riferimento SIV ad uso ufficio (CHF 16,7 mln.) non è cambiato rispetto alla fine del 2019, e la quota dei proventi è variata di pochissimo. Una leggera tendenza al rialzo si può osservare nei grandi centri. Nei nuovi contratti il valore medio è passato da CHF 379 a CHF 400 al m²/anno. Inoltre i costi sono un po' più bassi rispetto al 2019. I costi di gestione e di investimento sono più o meno identici, i costi di manutenzione inferiori del 25%. L'effetto leggermente positivo sul fronte dei ricavi è compensato dalle aspettative di rendita in lieve aumento. L'attuale rendita netta iniziale si attesta sul 2,9%.

Negli immobili in centro ad uso misto si delineano solo leggeri movimenti. Il valore degli immobili di riferimento SIV è aumentato di poco, da

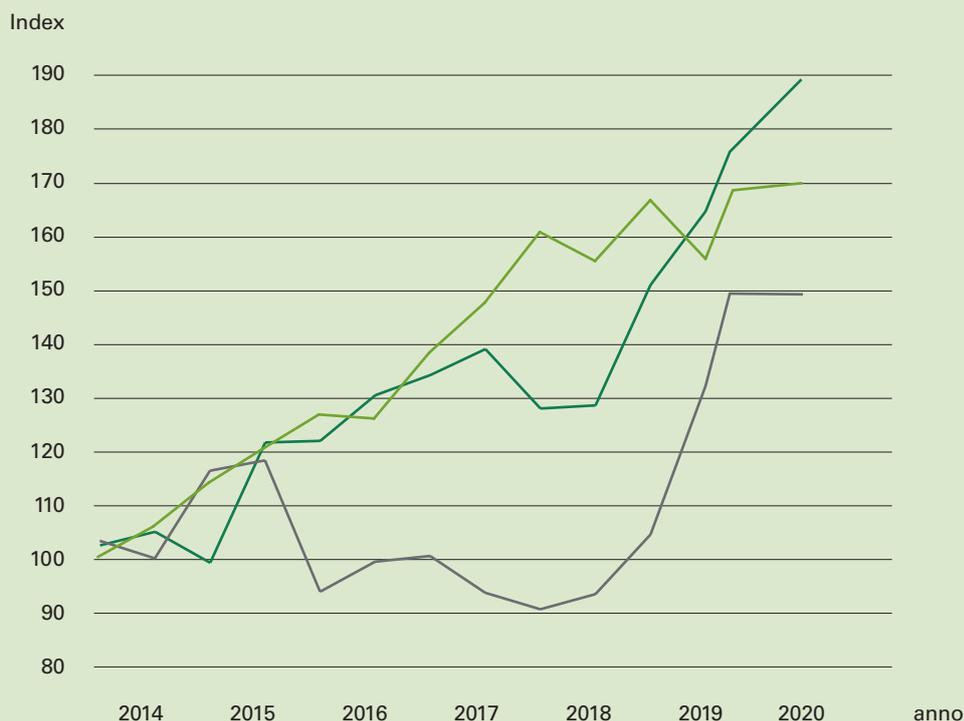
CHF 11,2 a 12,1 milioni. Il motivo è legato al flusso di capitali: la rendita netta iniziale è calata di poco (dal 3,1% al 2,8%). I benchmark di ricavi e costi sono rimasti all'incirca invariati.

Ma arriverà l'effetto TINA sul mercato immobiliare? Sul fronte degli utenti i contratti scadono più in là nel tempo perché famiglie e aziende pianificano più a lungo termine. Pertanto una breve crisi può colpire il mercato immobiliare solo con un effetto indebolito e ritardato. I mercati dei capitali sembrano concentrarsi sulla Borsa, come sempre. È troppo presto per quantificare o prevedere l'entità del lockdown.



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	231000 CHF/a
Affitto lordo	225000 CHF/a
– Costi di esercizio	15000 CHF/a
– Costi di manutenzione	27000 CHF/a
– Investimenti	7000 CHF/a
Ricavo affitto netto	177000 CHF/a
Rendita iniziale netta	2,96 %
Valore di mercato	5964000 CHF
Variazione del valore	2,40 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	0,73 %



**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	741000 CHF/a
Affitto lordo	682000 CHF/a
– Costi di esercizio	80000 CHF/a
– Costi di manutenzione	98000 CHF/a
– Investimenti	23000 CHF/a
Ricavo affitto netto	481000 CHF/a
Rendita iniziale netta	2,88 %
Valore di mercato	16710000 CHF
Variazione del valore	8,02 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	33,68 %

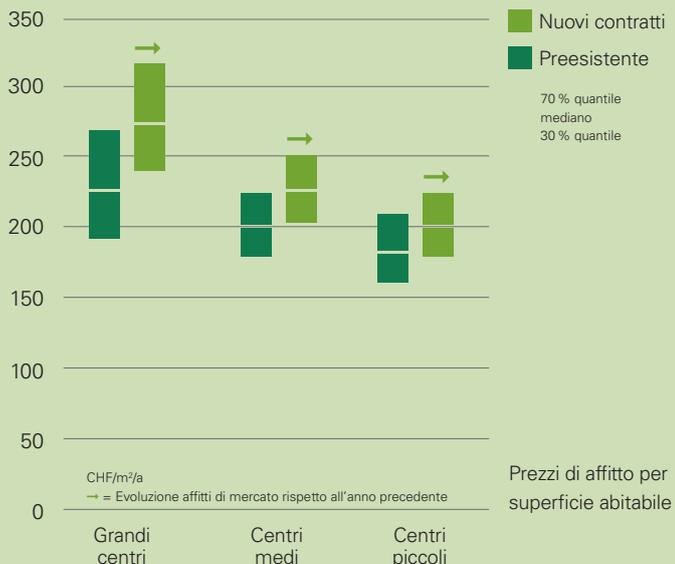


**IMMOBILI
AD USO MISTO**

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

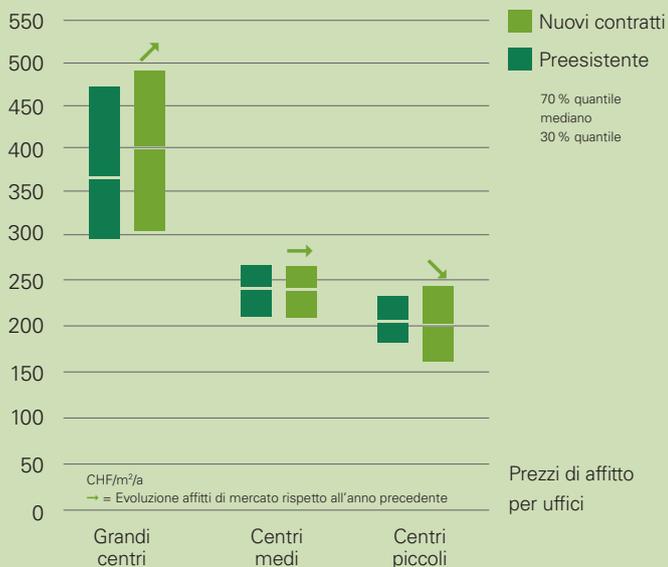
Affitto stimato lordo	448000 CHF/a
Affitto lordo	435000 CHF/a
– Costi di esercizio	35000 CHF/a
– Costi di manutenzione	54000 CHF/a
– Investimenti	12000 CHF/a
Ricavo affitto netto	334000 CHF/a
Rendita iniziale netta	2,76 %
Valore di mercato	12094000 CHF
Variazione del valore	2,93 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	8,25 %

RICAVI AFFITTI

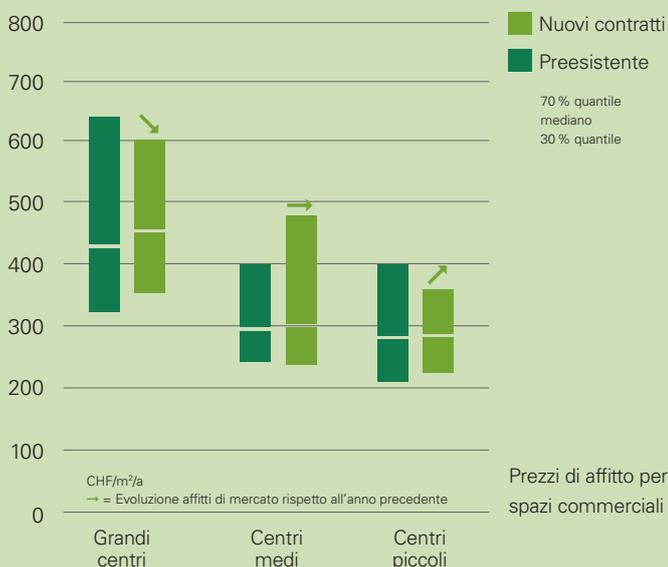


RENDITE

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	3,4	3,9	4,3	
Rendita netta	2,6	3,0	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	2,9	3,5	4,7	
Rendita netta	2,6	2,9	4,0	
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	3,0	3,3	3,9	
Rendita netta	2,3	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.–	