

VALORI ANCORA IN CALO NEL MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO UFFICIO

Le ripercussioni della crisi dovuta al Covid continuano a farsi sentire nel mercato degli immobili ad uso ufficio, soprattutto a causa dell'incremento della rendita iniziale. Anche gli immobili ad uso misto registrano un trend negativo. I valori degli immobili residenziali sono gli unici a essere aumentati nel primo semestre 2021.

Testo: Felix Thurnheer

3,7

% Rendita netta iniziale immobili
ad uso ufficio

2,9

% Rendita netta iniziale immobili
residenziali

Nel primo semestre 2021 l'economia svizzera ha mostrato chiari segni di ripresa dalla crisi pandemica. E la campagna vaccinale dovrebbe favorire un ulteriore miglioramento. Il tasso di disoccupazione è sceso dal 3,5% di fine 2020 all'attuale 2,8%, mentre nello stesso periodo il numero delle posizioni aperte è più che raddoppiato. Ciò nonostante, il mercato degli immobili ad uso ufficio continua a presentare un andamento fortemente negativo. Lo smart working sembra destinato a durare, con pesanti ripercussioni sul mercato degli immobili ad uso ufficio. Eppure, la rendita netta iniziale per gli immobili ad uso ufficio ha lanciato segnali di ripresa rispetto all'ultimo semestre, passando da 2,9% a 3,7%. Il va-

lore degli immobili di riferimento SIV ad uso ufficio è di nuovo calato vertiginosamente (-21% rispetto all'ultimo semestre), passando da CHF 14,3 mln. a CHF 11,3 mln. I nuovi contratti di locazione nei piccoli-medi centri tuttavia sono di nuovo in aumento dopo la flessione dell'ultimo semestre. Nei grandi centri si delinea un andamento stabile.

Calo degli affitti negli immobili ad uso misto

Anche negli immobili ad uso misto continua la tendenza verso il basso. Il valore degli immobili di riferimento SIV è sceso del 7,2% rispetto all'ultimo semestre: da CHF 11,8 mln. a CHF 11,0 mln., con una situazione stabile per quanto riguarda la rendita netta iniziale. Gli affitti di mercato hanno registrato una chiara flessione, sia nei grandi-medi centri che nei piccoli centri. In media i canoni di locazione sono calati di 30-40 franchi al metro quadro all'anno. Un trend che potrebbe essere una conseguenza della pandemia.

Nuovo boom per il mercato degli immobili residenziali

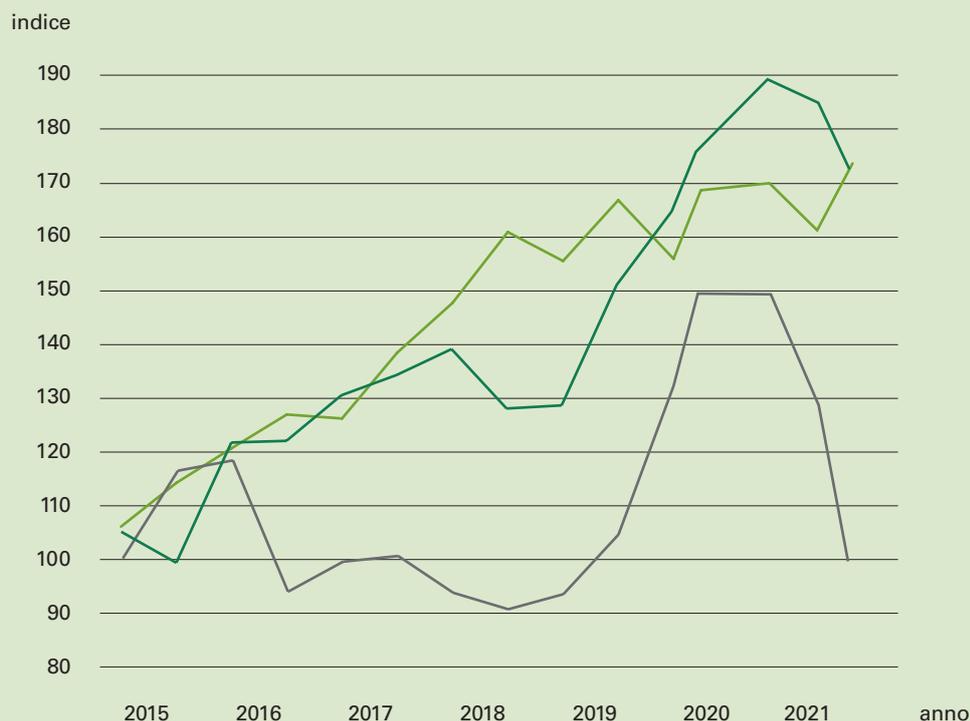
Mentre nel mercato immobiliare degli spazi commerciali continua la performance negativa dell'ultimo semestre, il mercato degli immobili residenziali invece si è già ripreso. Gli immobili residenziali di riferimento SIV hanno fatto segnare un incremento di valore ri-

spetto all'ultimo semestre: da CHF 5,7 mln. a CHF 6,0 mln. Il dato corrisponde a una crescita del 6,6%. La rendita netta iniziale è calata di conseguenza: dal 3,1% dell'ultimo semestre all'attuale 2,9%. Entrambi i valori sono tornati ai livelli pre-pandemia. Nessun cambiamento per quanto concerne i nuovi contratti di locazione: i canoni si mantengono stabili. Tutti i segnali lasciano presagire un ritorno alla normalità nel mercato degli immobili residenziali.



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 locali.

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	234000 CHF/a
Affitto lordo	228000 CHF/a
– Costi di esercizio	16000 CHF/a
– Costi di manutenzione	30000 CHF/a
– Investimenti	7000 CHF/a
Ricavo affitto netto	176000 CHF/a
Rendita iniziale netta	2,91 %
Valore di mercato	6052000 CHF
Variazione del valore	2,65 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	6,65 %



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	788000 CHF/a
Affitto lordo	723000 CHF/a
– Costi di esercizio	94000 CHF/a
– Costi di manutenzione	188000 CHF/a
– Investimenti	23000 CHF/a
Ricavo affitto netto	419000 CHF/a
Rendita iniziale netta	3,70 %
Valore di mercato	11321000 CHF
Variazione del valore	8,19 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	–20,98 %

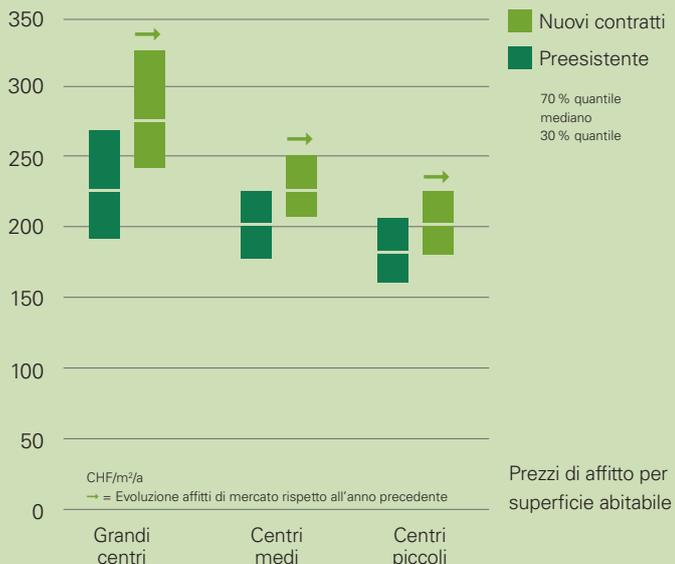


IMMOBILI AD USO MISTO

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	439000 CHF/a
Affitto lordo	423000 CHF/a
– Costi di esercizio	38000 CHF/a
– Costi di manutenzione	67000 CHF/a
– Investimenti	12000 CHF/a
Ricavo affitto netto	305000 CHF/a
Rendita iniziale netta	2,78 %
Valore di mercato	10982000 CHF
Variazione del valore	3,57 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	–7,20 %

RICAVI AFFITTI

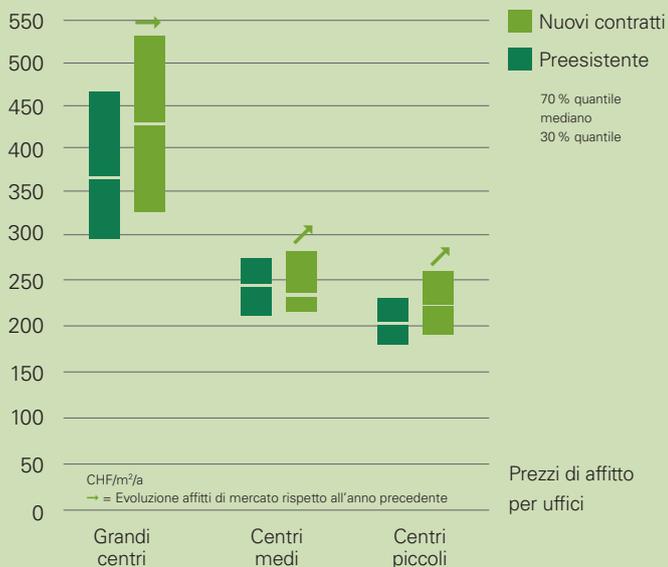


RENDITE

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

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

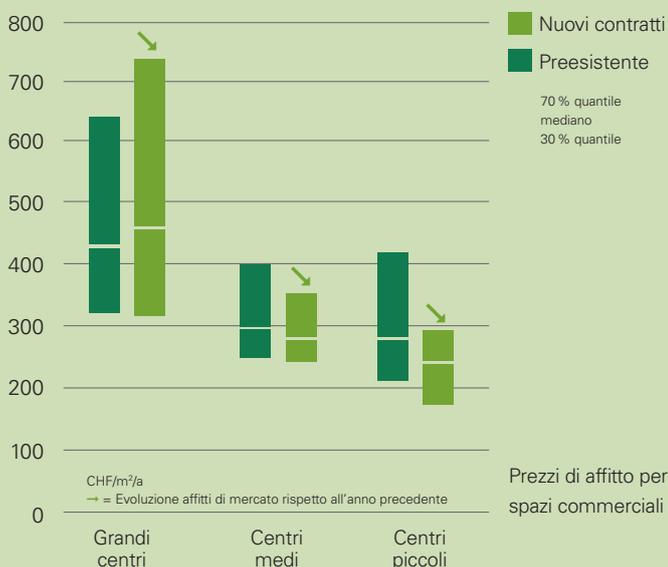
Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	27.–	13%	22.–
Manutenzione preventiva	18.–	9%	17.–
Riparazione	16.–	8%	11.–



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

Rendite iniziali			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,5	4,3	5,2
Rendita netta	3,0	3,7	4,6

Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	37.–	14%	32.–
Manutenzione preventiva	8.–	3%	11.–
Riparazione	27.–	10%	15.–



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

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

Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	30.–	11%	25.–
Manutenzione preventiva	17.–	6%	16.–
Riparazione	14.–	5%	13.–