

# zoom

La rivista specializzata dei valutatori immobiliari svizzeri

01 | 23

Il punto chiave

## In equilibrio

Perché il mercato fatica a reagire  
ai tassi in rialzo

13  
Immobili a reddito:  
Prospettive confuse

16  
Verifica nella realtà:  
Il tasso di interesse netto alla prova dei fatti

21  
Il Salotto dell'esame:  
L'ultimo cigolio



# I passi importanti contano

## Care valutatrici Cari valutatori

Siete anche voi tra quelle persone che contano i propri passi? Dicono che ne dovremmo fare 10.000 al giorno. Lo ammetto, è allettante tuffarsi nei numeri per calcolare la nostra dose quotidiana di movimento, o di calorie da bruciare. Ci dà l'illusione di fare abbastanza per la nostra salute. Ma la maggior parte delle app per il fitness tralascia un dettaglio importante, e cioè: molto più efficace del numero dei passi, è l'intensità con cui li si fa. Non trovate anche voi?

In questi ultimi mesi alla SIV abbiamo fatto passi importanti, energici. Abbiamo lanciato la nuova piattaforma online Valuation.Swiss, pubblicato il manuale «Immobilienökonomie» (Economia immobiliare), rielaborato il quaderno tematico «Zinssätze» (Tassi di interesse) e siamo in dirittura di arrivo con il quaderno tematico «Baurecht» (Diritto delle costruzioni).

Un'altra tessera di mosaico di questo nostro nuovo corso l'avete tra le mani. Abbiamo reso Zoom più compatto e inaugurato l'edizione trilingue integrale. Si sono uniti al nostro team due nuovi autori, che vantano competenze di tutto rispetto nel settore immobiliare. Questa prima edizione del nuovo Zoom è dedicata alla tematica dei tassi di interesse. Un argomento onnipresente per voi, che si insinua in qualunque conversazione del ramo. Leggete i nostri contributi e giudicate voi se siamo stati all'altezza delle vostre aspettative!

Nonostante la gioia per i traguardi che abbiamo raggiunto, guardo a questa edizione anche con un po' di malinconia. A pagina 21 trovate l'ultimo «Salotto dell'esame» di Martin Frei. Arguto ed eloquente come sempre, critico nella sostanza e nei confronti di noi valutatrici e valutatori. Ancora una volta diretto e senza giri di parole. Grazie, Martin, per la tua schiettezza e l'occhio critico con cui hai sempre osservato il nostro lavoro. Con i tuoi articoli hai arricchito il dibattito e ampliato i nostri orizzonti.

Al momento della chiusura di questo numero, la SIV contava 760 membri. Su LinkedIn abbiamo 800 follower. A dimostrazione che ci muoviamo e che facciamo i nostri passi con energia.

Cari saluti

Silvan Mohler  
Presidente

### COLOPHON

#### Editore

**SIV**

Associazione svizzera  
valutatori immobiliari  
Oberer Graben 8, 9000 San Gallo  
T 071 223 19 19, [www.valuation.swiss](http://www.valuation.swiss)

#### Partner

**SIREA**

Swiss Institute of  
Real Estate Appraisal

**cef**

Chambre suisse d'experts  
en estimations immobilières

#### Direttore responsabile

Silvan Mohler  
Presidente SIV  
[praesident@siv.ch](mailto:praesident@siv.ch), [www.valuation.swiss](http://www.valuation.swiss)

#### Caporedattrice

Carmen Püntener  
[zoom@siv.ch](mailto:zoom@siv.ch)

#### Team editoriale

Livia Brunner, Martin Frei,  
Heinz Lanz, Üsé Meyer,  
Felix Thurnheer, Reto Westermann

#### Chiuso in redazione

25 settembre 2023

#### Contenuti e concetti

Rund&Komma GmbH, San Gallo  
[www.rundundkomma.ch](http://www.rundundkomma.ch)

#### Design

Agentur formidable, Berneck  
[www.formidable.ch](http://www.formidable.ch)

#### Stampa

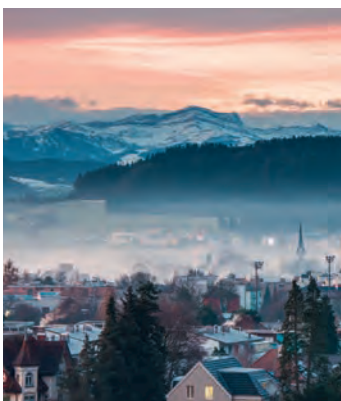
Cavelti AG, Gossau  
[www.cavelti.ch](http://www.cavelti.ch)

#### Tiratura / Pubblicazione

3600 copie, semestrale

#### Cover

La città di Wil SG nella nebbia.





# 04

I TITOLI NOBILIARI SONO DÉMODÉ  
**Donato Scognamiglio – Signore del castello senza ostentazioni**

# 06

LA DOMANDA RESTA ALTA  
**Nonostante i tassi in rialzo, i prezzi degli immobili si muovono a fatica**



## 21

### L'ultimo cigolio

Il commiato di Martin Frei, editorialista del Salotto dell'esame

### UNA NUOVA RUBRICA IN PROGRAMMA

Sulla pagina del Salotto dell'esame, da febbraio 2024 daremo spazio a una nuova rubrica in cui si alterneranno le voci di esperte ed esperti del settore immobiliare. Con questo vogliamo ampliare i nostri orizzonti e guardare anche al di là della nostra cerchia di valutatrici e valutatori. Quindi, se avete delle proposte o desiderate mettervi alla prova, scriveteci: [zoom@siv.ch](mailto:zoom@siv.ch)

# 10

CIFRE E FATTI  
**Facciamo luce nel gergo incomprensibile dei tassi di interesse**



# 13

QUASI COME VOLARE ALLA CIECA  
**Intervista a Gerhard Demmelmaier, esperto di transazioni immobiliari**

# 16

LA PROVA SUL CAMPO  
**Come la teoria si traduce in realtà**



## 22

### News dalla SIV

Vi presentiamo i nuovi membri del Consiglio di Amministrazione e i nuovi soci



Nella tenuta che acquistò dal fratello, nel 1856 Eduard Merian diede inizio ai lavori per realizzare questa villa neogotica in stile maniero, a sud-est di Teufen nel Canton Zurigo.

## Un incarico a termine

Donato Scognamiglio, docente universitario nonché da settembre presidente del Consiglio di Amministrazione della società di valutazione IAZI AG, di cui è uno dei soci fondatori. È lui il signore del castello. Nel 2019 decide di acquistare il Nuovo Castello di Teufen e da allora vi risiede con la sua famiglia. Come ci si sente, lo racconta nella nostra rubrica «Valutato».

Testo: Carmen Püntener, Foto: mad

«In tanti mi chiedono che effetto fa essere il signore del castello. Non è così facile come potrebbe sembrare. Mi sento più l'amministratore di un edificio storico che il proprietario. È un incarico a termine. La tenuta esisteva già molto prima di me e continuerà a esserci anche dopo di me.

## Più di un semplice signore del castello

Sono facility manager, sovrintendente di un monumento storico e organizzatore di eventi, tutto in uno. È una storia infinita – continuo a scoprire ovunque cose da fare o sistemare. Per non parlare di tutte le persone che vengono qui a passeggiare ogni giorno. Come signore del castello ho anche una responsabilità, perché la tenuta riveste una grande importanza per il nostro comune e la regione vicina. Se il portone è aperto, tanti entrano a chiedere se c'è un ristorante o se si può visitare il castello. E scattano foto in massa. Chi trova stressanti questi incontri, è meglio che lasci perdere. Spesso mi chiedono se sono il giardiniere. In realtà lo sono anche, perché ci occupiamo noi di tutti i lavori esterni.



Per il prezzo di acquisto, conta ciò che l'acquirente è disposto a pagare.



Vivo qui con mia moglie e i nostri tre figli. Abbiamo tanto spazio, ma questo non significa solo divertimento. Un terzo dello spazio lo utilizziamo noi, un terzo è riservato agli ospiti e il resto all'organizzazione di eventi. Le associazioni a volte usano il cortile, oppure mettiamo a disposizione una sala per le feste. Durante la nostra giornata di porte aperte, abbiamo avuto 420 visitatori. Ciò nonostante, per noi il castello significa soprattutto «casa».

Molti trovano sorprendente che qui si possa condurre una vita «normale». La prima cosa che pensano è di trovarsi al cospetto di qualche nobile di alto rango. Per me si tratta piuttosto di un hobby costoso. Bisogna avere una vena di follia. In realtà mi sarebbe piaciuto studiare archeologia e storia, così considero questa mia scelta un modo diverso di dedicarmi ai miei interessi.

Nell'immaginario collettivo il signore del castello ama ostentare lusso e ricchezza: cavalcare, dipingere, godersi i piaceri della buona tavola e del buon vino. Non è assolutamente il mio caso. Sono spesso in viaggio e ricopro diversi incarichi e mandati. Non sono mai stato un particolare estimatore dello Champagne. Si dice che la superbia porta alla rovina. Ecco, preferirei evitarla, la rovina. Un bicchiere di vino me lo concedo comunque, di tanto in tanto. Lo produce il mio vicino. Uno tra i migliori vini svizzeri, per inciso.

## Le cifre non sono mai corrette

Il valore di questo immobile si può calcolare in diversi modi, ma nessuno di questi è corretto. Le valutazioni che mi sono state sottoposte, anche per quanto riguarda gli investimenti previsti, erano inverosimili. Buona parte del castello è soggetta a tutela come monumento storico. Se qualcosa si rompe, va ripristinato esattamente com'era prima. In particolare, le cifre relative agli investimenti necessari erano sempre troppo basse. Per correttezza va detto che l'organo di tutela dei monumenti storici contribuisce a coprire parte delle spese. Per il prezzo di acquisto invece, alla fine conta ciò che l'acquirente è disposto a pagare. Ma non ho intenzione di rivelare quanto mi è costato.

In un immobile di questo tipo conta molto di più il valore emotivo. E vorrei spronare tutti a non lasciarsi scoraggiare facilmente, se si sogna in grande. Realizzare i miei sogni, questo mi riempie di gioia.»

## CONCORSO

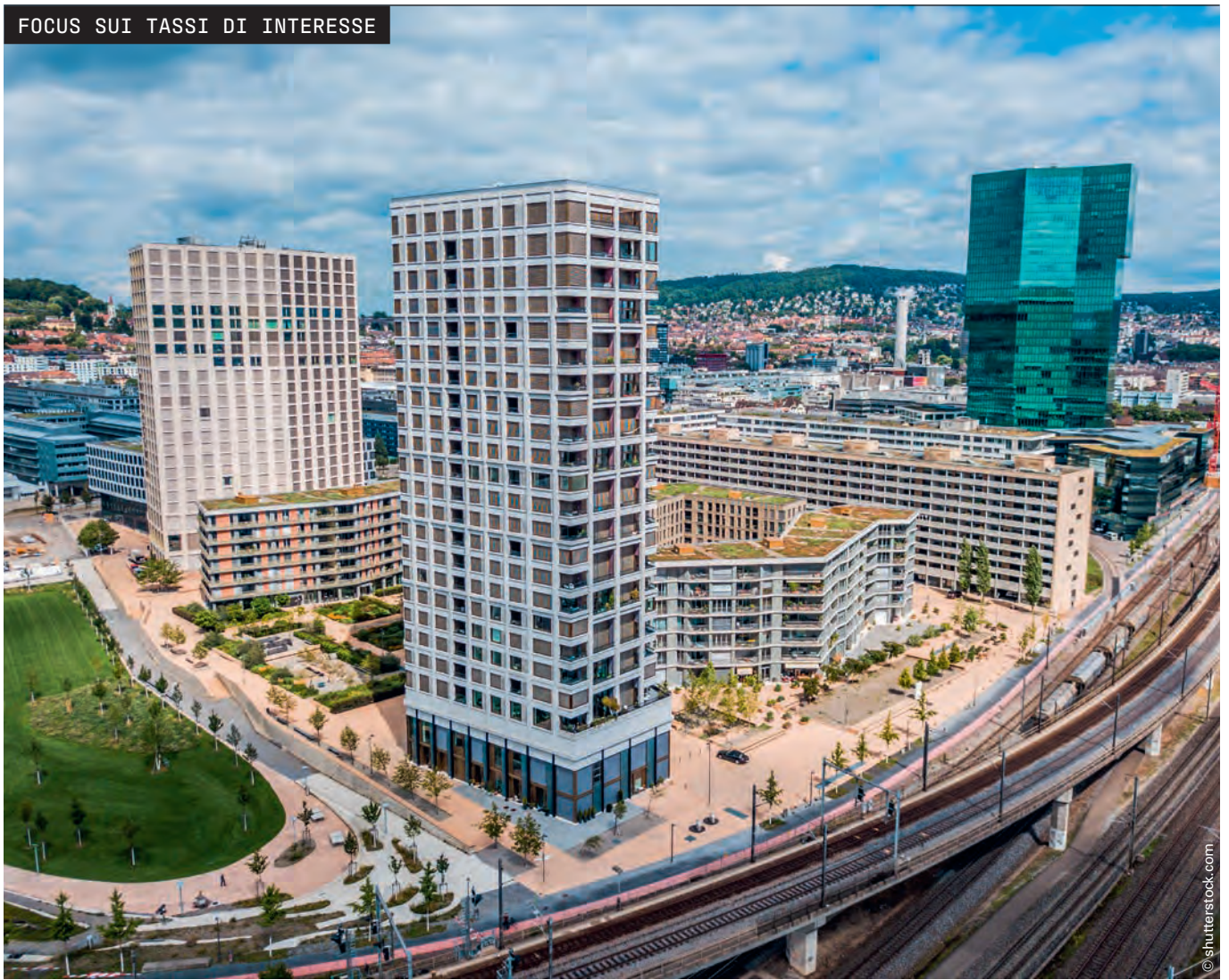
**Donato Scognamiglio non ha voluto rivelarci quante stanze ha il suo castello, ma ha promesso di regalare una bottiglia di vino pregiato a chi riesce a indovinare il numero esatto. Mandate la vostra risposta a [zoom@siv.ch](mailto:zoom@siv.ch).**

Concorso valido fino al 30 novembre 2023. Non si terrà alcuna corrispondenza in merito al concorso. Il premio non potrà essere convertito in denaro. Sono escluse le vie legali.



## Il ritratto

Il prof. Donato Scognamiglio ha conseguito il dottorato presso l'Istituto di Management Finanziario dell'Università di Berna e ha studiato statistica all'ETH di Zurigo. Nel 1994 in collaborazione con altri partner ha fondato la IAZI AG, una delle principali società di consulenza immobiliare. Nel settembre 2023 si è dimesso dalla carica di CEO ed è stato eletto presidente del Consiglio di Amministrazione. Professore titolare della cattedra di RealEstate Finance presso l'Istituto di Management Finanziario, siede in diversi CdA. Nel febbraio 2023 è stato eletto consigliere cantonale.



# L'impatto del rialzo dei tassi sul valore degli immobili

La realtà non segue la teoria: per frenare l'inflazione, la Banca Nazionale ha già alzato il tasso di riferimento per ben cinque volte. Una misura che dovrebbe far diminuire anche i prezzi degli immobili – ma per ora di questo non vi è traccia.

Testo: Reto Westermann, Grafica: mad

In Svizzera in questi ultimi dieci e più anni i tassi ipotecari hanno toccato minimi record, spinti dal tasso di riferimento della Banca Nazionale (BNS), costantemente negativo, e dal basso costo del denaro. Da settembre 2022 i tassi negativi sono diventati storia. E ora, dopo cinque rialzi, il tasso di riferimento si attesta sull'1,75%. Con l'aumento dei tassi la BNS punta innanzitutto a frenare l'inflazione. Questo

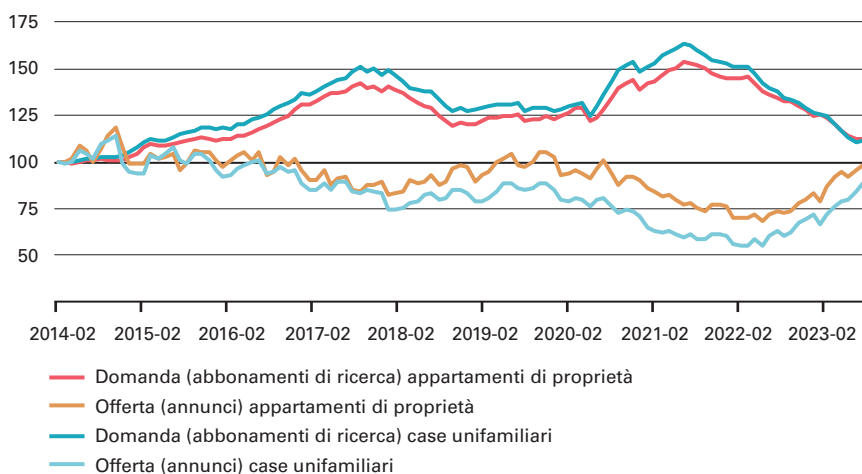
strumento utilizzato da molte banche nazionali ha una sua logica: se i crediti – ad esempio ipotecari – diventano più costosi a causa del rialzo del tasso di riferimento, diminuiscono i consumi, calano i prezzi e si riduce l'inflazione. Questo sul piano teorico – ma da noi i tassi ipotecari sono effettivamente aumentati come previsto e hanno portato a una correzione dei prezzi degli immobili?

## Domanda più alta dell'offerta

Per i tassi ipotecari la risposta è chiara: sono aumentati vertiginosamente. A maggio 2022 il Saron era pari a -0,7%, ma già a fine settembre 2023 segnava +1,7% (senza margine bancario). Sono cresciuti anche i tassi per le ipoteche a tasso fisso. Se a inizio 2022 per un'ipoteca a tasso fisso con durata di 5 anni si pagava ancora l'1%, a fine giugno il tasso era quasi triplicato.

**Proprietà residenziale: domanda e offerta (indice febbraio 2014 = 100)**

1



Fonte: Reamatch360, Wüest Partner

A giugno 2023, per la prima volta dopo 15 anni, anche il tasso di riferimento per il calcolo dei prezzi di locazione è stato ritoccato verso l'alto di 25 punti base – con conseguente prevedibile aumento dei canoni di locazione.

Nella proprietà residenziale invece l'indice dei prezzi non mostra oscillazioni. «Con una grande carenza di offerta ci vogliono nove-dodici mesi prima che i tassi ipotecari riescano a influire in qualche modo sui prezzi delle abitazioni di proprietà», spiega Robert Weinert della società di consulenza immobiliare Wüest Partner di Zurigo. Ma finora si osserva solo una flessione dell'incremento dei prezzi. La domanda invece è diminuita anche del 40% (si veda il grafico 1). Tuttavia anche qui la responsabilità va ricercata altrove: «Nei due anni del Covid c'è stata una corsa alle abitazioni di proprietà, adesso però la situazione si è normalizzata», prosegue Weinert. Che il trend dell'andamento dei prezzi per la proprietà residenziale sia sempre stato positivo, a suo parere è dovuto a diverse ragioni. Ad esempio la domanda, che continua a essere più alta rispetto all'offerta, mantenendo così stabile il mercato, e di conseguenza i prezzi. Inoltre, in aggiunta ai tassi ipotecari, vanno considerati altri importanti fattori di influenza per i prezzi degli immobili. Basta dare un'occhiata al cosiddetto valore fondamentale (si veda il grafico 2), che riflette la sensi-

bilità dei prezzi degli immobili ad altri fattori. E che dimostra che l'inflazione, o l'aumento della popolazione, influisce molto di più sul prezzo delle case unifamiliari rispetto all'aumento dei tassi ipotecari.

Che finora i prezzi degli immobili non abbiano reagito in maniera significativa all'aumento dei tassi si può spiegare facilmente anche per Ursina Kubli, responsabile del settore ricerca immobiliare presso la Banca Cantonale di Zurigo (ZKB). Anche per Kubli il fattore chiave è la scarsa disponibilità di abitazioni di proprietà. «Nonostante i tassi più alti, l'offerta di immobili già esistenti è aumentata solo di poco, mentre le nuove costru-

zioni rimangono a un livello basso.» A trainare la domanda è la sempre maggiore carenza di abitazioni in affitto. «Poiché da alcuni anni si costruiscono soprattutto appartamenti più piccoli, la proprietà residenziale continua a essere molto ambita dalle famiglie che dispongono di un budget adeguato – anche se da un punto di vista puramente aritmetico oggi prendere in locazione conviene più che acquistare.» Altro elemento essenziale agli occhi di Ursina Kubli: l'elevato numero di ipoteche a tasso fisso. Ben l'80% dei debitori ha contratto un'ipoteca pluriennale a tasso fisso. Molti di loro sono destinati a beneficiare ancora per qualche anno del basso tasso di interessi. Il che a sua volta frena la spinta, o la necessità, a vendere perché non più in grado di pagare gli interessi. D'altronde, anche l'immissione sul mercato di un gran numero di immobili, di cui ci si deve liberare per problemi di pagamento, potrebbe portare a una flessione dei prezzi.

**Un investimento a rischio minimo**

Mentre l'andamento dei prezzi nella proprietà residenziale presenta al massimo una flessione, la situazione per gli immobili da investimento è decisamente più nebulosa: gli indici delle società di valutazione Wüest Partner, IAZI e Fahrländer

**Sensibilità dei prezzi immobiliari ai parametri fondamentali**

2

	Case unifamiliari	( $\Delta \ln$ )	Appartamenti di proprietà	( $\Delta \ln$ )
Popolazione ( $\Delta \ln$ )		+1.29		+1.69
PIL (reale, $\Delta \ln$ )		+0.61		+0.41
Disoccupazione		-0.45		-0.77
Inflazione		+0.81		+0.63
Tassi ipotecari		-0.72		-0.67
Tasso di sfritto ( $\Delta \ln$ )		-0.01		-0.02
$R^2$		0.31		0.31

Livello di significatività: 0,1%, eccetto tasso di sfritto: 5%

Fonte: Wüest Partner

Esempio di lettura: se il tasso ipotecario aumenta di 72 punti base, i prezzi per le case unifamiliari diminuiscono dell'1%.

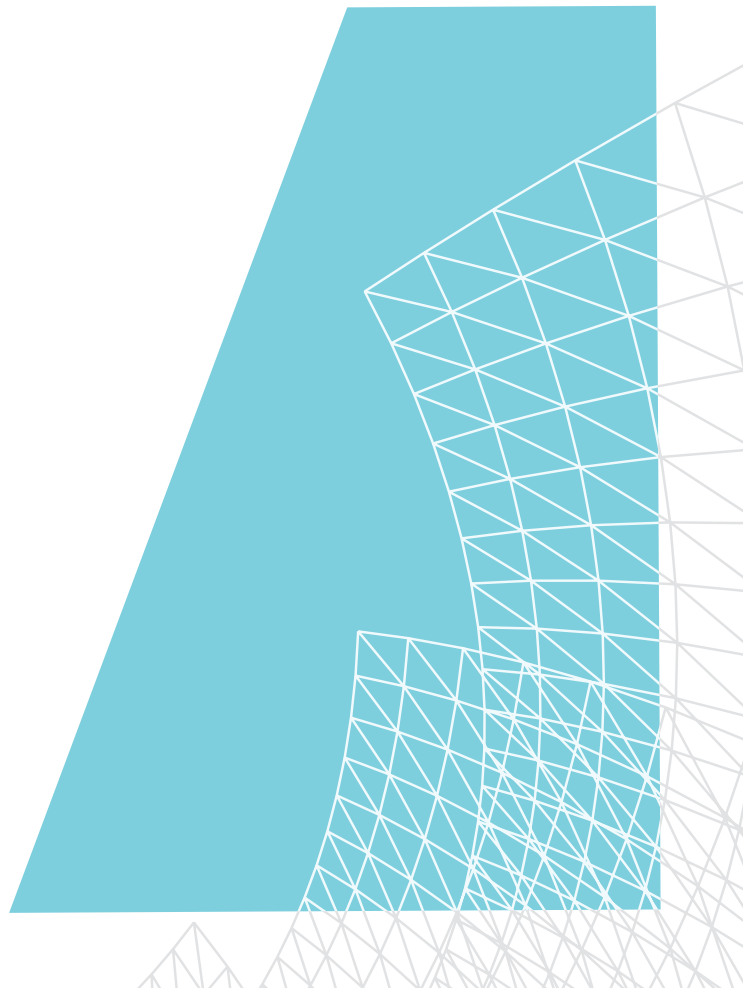
# VITRUV

## UNSCHÄTZBAR FÜR SCHÄTZER

Die wegweisende Branchen-Software für Experten:  
VITRUV bietet beeindruckende Funktionalitäten,  
ist individuell konfigurierbar und ausdrucksstark in  
der Darstellung. **Mehr Infos?** Rufen Sie einfach an.

VITRUV AG / Tödistrasse 51 / CH-8002 Zürich  
+41 44 700 57 47 / info@vitruv.ch / www.vitruv.ch

Immobilienbewertung / Portfoliomanagement / Baukostenplanung



An advertisement for EXPERTVALUE REAL ESTATE ASSESSMENT. The background is a photograph of a modern building's interior, showing a long, narrow hallway with a tiled floor and large glass windows on the left. The ceiling is a grid of concrete panels. In the top left corner, there is a logo consisting of three horizontal bars in shades of green and blue, followed by the text "EXPERTVALUE" in a large, bold, sans-serif font, and "REAL ESTATE ASSESSMENT" in a smaller font below it. On the right side, there is a quote in Italian: "La semplicità è l'estrema perfezione." followed by "Leonardo da Vinci". Below the quote, there is a line of text in blue: "Lo strumento per gli esperti di valutazione indipendenti". In the bottom left corner, there is a red line of text: "Offerta speciale per la versione 1.0". In the bottom right corner, there is a black diagonal banner with the text "expert-value.ch" in white.

EXPERTVALUE  
REAL ESTATE ASSESSMENT

La semplicità è  
l'estrema perfezione.  
Leonardo da Vinci

Lo strumento per gli esperti di valutazione indipendenti

Offerta speciale per la versione 1.0

expert-value.ch



Partner mostrano tendenze opposte. Secondo le analisi della ZKB la difformità di giudizio è da attribuire alla tipologia e al numero degli immobili trattati. «Sembrirebbe che le transazioni riguardino meno immobili e di bassa metratura in località periferiche. Il calo dei prezzi potrebbe essere dovuto in parte anche alla peggiore qualità degli immobili», spiega Kubli della ZKB. Una tendenza confermata anche da Weinert di Wüest Partner, che osserva come attualmente i grandi proprietari di immobili da investimento stiano ripulendo il proprio portafoglio liberandosi soprattutto degli immobili peggiori. Un dato spiegabile con il fatto che il rialzo dei tassi rende più interessanti investimenti diversi rispetto alla proprietà immobiliare. Anche le casse pensioni o le assicurazioni preferiscono ridurre la propria quota immobiliare a beneficio di altri investimenti a cui destinare i proventi realizzati. Un'altra ragione va ricercata nell'aumento dei costi di manutenzione.

Al momento sul mercato non si intravedono grandi cambiamenti nelle

transazioni che possano far abbassare i prezzi. «Gli immobili restano comunque un'interessante forma di investimento», sostiene Kubli della ZKB. L'assenza di immobili sfitti e il potenziale aumento dei canoni di locazione a seguito del rialzo del tasso di riferimento, incluso l'adeguamento al costo della vita, accrescono la redditività degli immobili da investimento. «Se l'aumento dei tassi fosse avvenuto cinque anni fa, le reazioni sarebbero state più facilmente percepibili a causa dell'alta percentuale di immobili sfitti di allora», sottolinea Kubli.

### In arrivo un altro round per i tassi di interesse?

È difficile prevedere che direzione prenderanno tassi di interesse e prezzi degli immobili nei prossimi mesi. Invece una cosa è chiara: rispetto al resto dell'Europa, la Svizzera attualmente occupa una posizione molto particolare. Diversi Paesi hanno introdotto massicce correzioni ai prezzi degli immobili, ad esempio la

Svezia, dove si sono registrate perdite superiori al 10%, oppure la Germania, che deve fare i conti con un dato negativo del 5%. Ma nessuno osa giocare all'indovino quando si tratta di tassi di interesse e prezzi degli immobili. L'argomento del costo della vita potrebbe essere l'elemento chiave. «Se si mantenesse al di sotto del 2%, quest'anno la Banca Nazionale non dovrebbe più intervenire», spiega Weinert di Wüest Partner. Ma se invece nel corso dell'inverno superasse il 2%, la BNS sarebbe costretta a ritoccare di nuovo il tasso di riferimento, con conseguente rialzo dei tassi ipotecari.

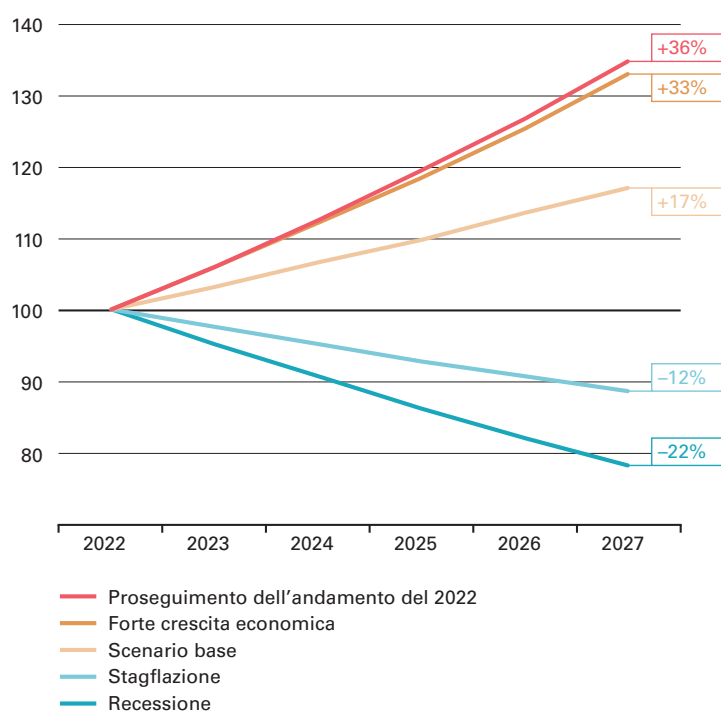
Uno scenario non del tutto irrealistico. Infatti, poiché i canoni di locazione sono compresi nell'Indice dei prezzi al consumo, quest'ultimo potrebbe salire a partire da ottobre, quando i canoni di locazione aumentano per effetto del tasso di riferimento rilevato a giugno. «Anche se l'indice dovesse nuovamente superare il 2%, i forti aumenti dei tassi dovrebbero essere ormai finiti», chiosa Weinert. Il quale prevede un andamento stabile dei prezzi per le abitazioni di proprietà anche per il medio periodo (si veda il grafico 3). Svariati gli elementi a sostegno della sua valutazione: la stabilità dell'economia elvetica, la diminuzione del tasso di nuove costruzioni, e dunque la flessione dell'offerta immobiliare, non più in grado di soddisfare la domanda, l'aumento tendenziale del numero di nuclei familiari per motivi socio-demografici e le previsioni di crescita demografica che stimano il raggiungimento della soglia dei 9 milioni di abitanti già quest'anno e dei 9,5 milioni entro il 2030.

Nota: Tutte le previsioni e i dati si basano sulla situazione congiunturale di fine settembre 2023.

La Banca Nazionale Svizzera non ha aumentato ulteriormente il tasso di riferimento a settembre. Attualmente si attesta all'1,75%.

**Appartamenti di proprietà: andamento dei prezzi in base a diversi scenari** (indice 2022 = 100)

3



Versione: 2023, Fonte: Wüest Partner

# Le novità dal mondo dei tassi di interesse

Quando si tratta di prezzi degli immobili, spesso i tassi di interesse sono l'ago della bilancia. Di seguito trovate alcuni tra i principali fatti e cifre di questo labirinto concettuale, la loro influenza reciproca e l'impatto sul mercato.

Testo e ricerca: Üsé Meyer

## 1

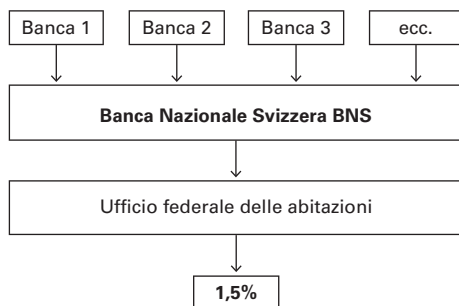
### Così nasce il tasso ipotecario di riferimento

Per gli adeguamenti dei canoni di locazione in base alle modifiche del tasso ipotecario, dal 2008 è in vigore un tasso di riferimento unitario. Per poterlo determinare, le banche con crediti ipotecari nazionali superiori a 300 milioni di franchi devono comunicare alla BNS a cadenza trimestrale i tassi di interesse praticati. Su tali basi la BNS calcola il tasso di riferimento che viene quindi pubblicato dall'Ufficio federale delle abitazioni. Attualmente è pari all'1,5%.

Scheda «Il tasso ipotecario di riferimento» dell'Ufficio federale delle abitazioni

#### Tasso ipotecario di riferimento

1



Fonte: Ufficio federale delle abitazioni

## 2

### Il Saron è più sicuro del Libor

Lo scandalo del Libor del 2011, che ha visto coinvolte diverse banche per accordi illeciti, ha messo in chiaro una cosa: il Libor può essere facilmente manipolato. Ecco perché nel 2022 è stato sostituito dal Saron (Swiss Average Rate Overnight). Ora le ipoteche del mercato monetario si regolano in base al Compounded Saron – il tasso medio degli ultimi tre mesi, ancora utilizzato dagli istituti di credito per i propri margini individuali.

Libro «Der Weg zum Eigenheim», Beobachter Edition, 2022

## 3

### Improbabile un crollo

In passato i prezzi delle abitazioni di proprietà hanno seguito un'unica tendenza: verso l'alto. Secondo il quotidiano Neue Zürcher Zeitung questi tempi sono finiti. Uno studio della CS dimostra che a partire dal 2024, con una domanda in contrazione e prezzi in calo, ci si dovranno attendere percentuali irrisorie di rendita annuale. Gli esperti considerano improbabile l'ipotesi di un crollo.

<https://bfs.admin.ch/bfs/de/home/aktuell/neue-veroeffentlichungen.assetdetail.25085317.html> e NZZ, 8.6.23

## 4

### Addio ai bassi tassi di interesse

Per anni i tassi ipotecari hanno toccato i minimi storici. Dopo gli ultimi adeguamenti del tasso di riferimento della BNS questa fase è ormai finita. Da ottobre 2022 il tasso di riferimento è aumentato di 2% passando da -0,25% a 1,75%. Un rialzo che si ripercuote direttamente sui tassi ipotecari.

## 5

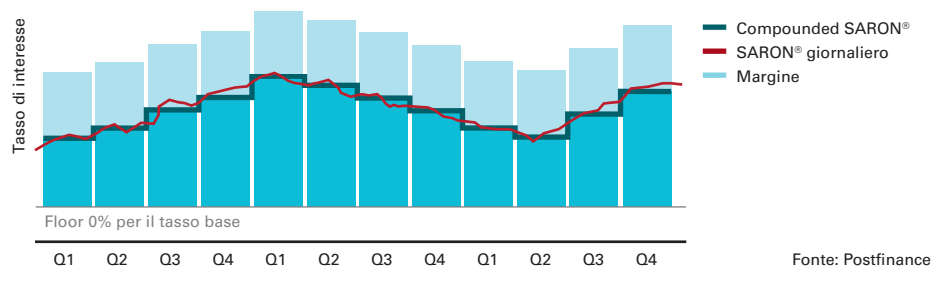
### La locazione è di nuovo più conveniente dell'acquisto

Perché il sogno di un'abitazione di proprietà sia così diffuso si spiega con molte ragioni, tra cui il fatto che negli ultimi anni fosse più conveniente abitare in una casa di proprietà. Ma, in base ai calcoli della Banca Raiffeisen, dal primo trimestre 2023 la situazione si è capovolta sulla scia dei tassi ipotecari in rialzo. Anche con un mutuo Saron favorevole, la proprietà costa nuovamente di più rispetto a un immobile analogo in affitto.

<https://raiffeisen.ch/casa/it/cercare-e-acquistare/ricerca-di-un-immobile/acquistare-non-a-ogni-prezzo.html>

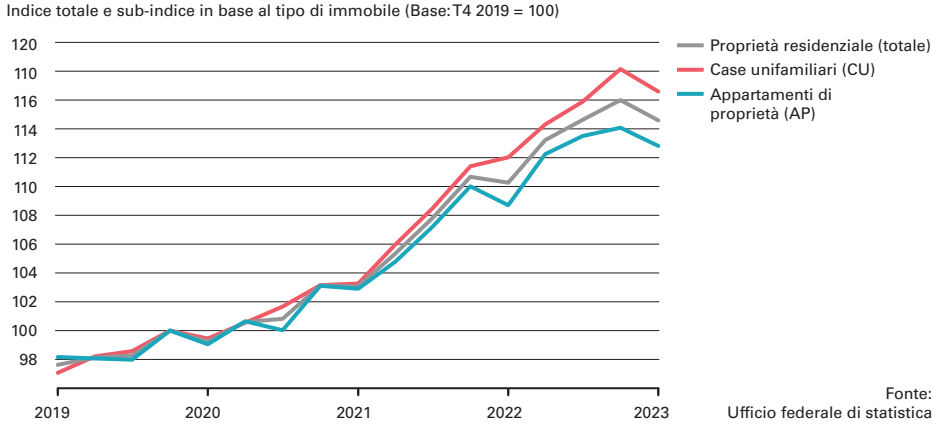
**Esempio di ipoteca Saron: durata 3 anni**

2



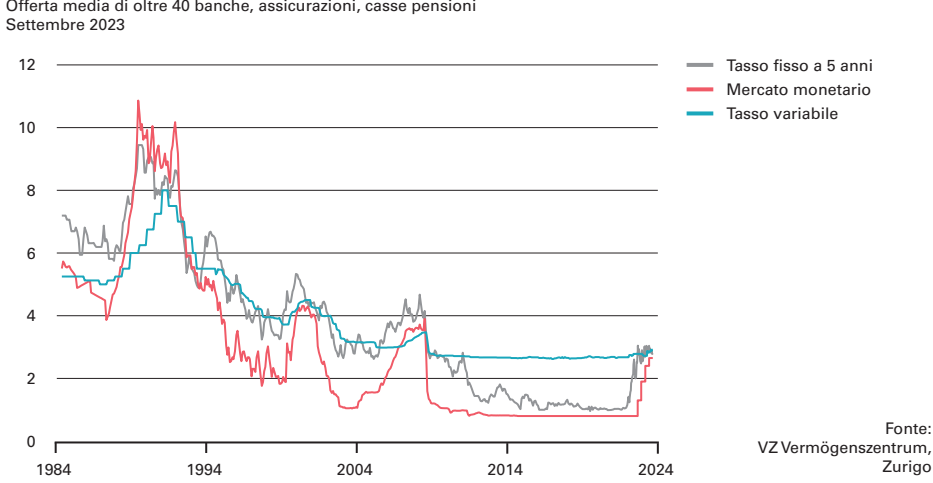
**IMPI – Indice svizzero dei prezzi degli immobili residenziali**

3



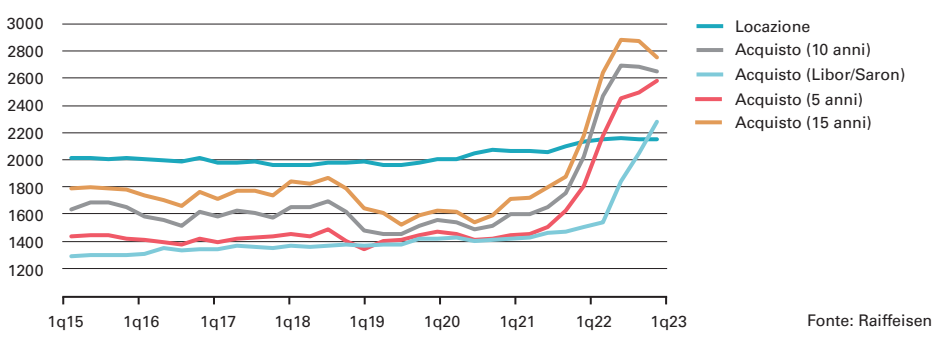
**Andamento dei tassi dal 1985**

4



**Comparazione di costi: proprietà residenziale vs. locazione (in CHF/mese)**

5



Tasso di riferimento, tasso nominale, tasso reale, tasso negativo, tasso effettivo – l’universo dei tassi di interesse è tanto variegato quanto complicato. Fattori quali inflazione, congiuntura e politica monetaria hanno un impatto gigantesco sull’andamento dei tassi. Sulla base di tali fattori, le banche centrali come ad esempio la Fed, la Banca Centrale Europea e anche la Banca Nazionale Svizzera, decidono le loro strategie in materia di tassi. Che a loro volta hanno un’enorme influenza sui tassi ipotecari o sui prezzi degli immobili. Con il quaderno tematico 02 «Tassi di interesse nella valutazione immobiliare», la SIV propone un abbecedario dei tassi di interesse, corredato di spiegazioni chiare ed esauritive ed esempi di calcolo. Per gli ordini: [valuation.swiss/shop](http://valuation.swiss/shop)



Disponibile nella versione in tedesco e in italiano

**Infoanlass**  
**13.11.2023**  
**22.1.2024**  
**online**

# Werden Sie zum Immobilienprofi

## Entdecken Sie unsere berufsbegleitenden Weiterbildungen:

- MBA Real Estate Management
- CAS in Immobilien: Bewertung & Marketing
- CAS in Immobilien: Internationales & Digitales Management
- CAS in Immobilien: Corporate Finance & Recht
- DAS Immobilienmanagement
- DAS Finanzen & Recht im Immobilienmanagement
- Weiterbildungskurse zu verschiedenen Themen, z.B. Smart Cities

Erfahren Sie mehr:  
[www.zhaw.ch/abf/rem](http://www.zhaw.ch/abf/rem)



**Simon Stämpfli**  
Immobilienbewerter mit eidg. FA

## VERTRAUEN VERBINDET

«Mit grosser Sorgfalt definiere ich den Marktwert Ihrer Immobilie: Liegenschaftsschätzungen sind Vertrauenssache. Ich bewerte und verkaufe. Vertrauensvoll. Versiert. Seit bald 20 Jahren.»



©shutterstock.com

# Manteniamo una quota elevata di capitale proprio

Quali sono gli effetti dell'attuale andamento dei tassi sul mercato degli immobili da investimento? Gerhard Demmelmair, responsabile del settore Portfolio e Transazioni di Mobimo, ci illustra come la sua azienda affronta la mutata situazione di mercato e l'importanza degli immobili come attuale forma di investimento.

Testo: Reto Westermann

## **Gerhard Demmelmair, con che frequenza viene rivalutato il portafoglio di Mobimo e come utilizzate i risultati?**

Sottoponiamo a una valutazione esterna il nostro portafoglio due volte l'anno. I risultati sono essenziali per conoscere la nostra posizione di mercato. Allo stesso tempo ci permettono di anticipare la tendenza dei flussi di cassa e controllare la

pianificazione a lungo termine del nostro patrimonio immobiliare.

## **Gli indici di tre grandi società di valutazione per gli immobili da investimento mostrano tendenze molto diverse. Cosa ne pensa?**

Per quanto concerne l'andamento dei prezzi, preferisco andare cauto con le dichiarazioni. Il numero di transazioni

oggi è di gran lunga inferiore al passato. A Ginevra ad esempio il volume delle transazioni è diminuito quasi del fattore 20. A mio avviso gli indici pubblicati sono calcolati per così dire alla cieca.

## **Il numero ridotto di transazioni è legato al fatto che tutti aspettano di vedere cosa succederà?**

Il settore immobiliare è, per sua natura, un «mercato illiquido». In una fase come quella attuale, il volume ridotto di transazioni rientra nella norma. Evidentemente in questo momento acquirenti e venditori non riescono ad arrivare a un'intesa a livello di prezzo. Poiché la maggior parte dei venditori può contare su solide quote di finanziamento, non deve necessariamente vendere e quindi non è disposta a scendere di prezzo. Il che si traduce in meno transazioni. Per quanto ci riguarda, siamo riusciti a concludere a prezzi vantaggiosi qualche sporadica vendita alla fine del 2022, ma abbiamo comunque notato un calo dei potenziali interessati.

**Avete dovuto cambiare le regole interne per le transazioni a causa di questa nuova situazione?**

Attualmente operiamo con maggiore prudenza sul mercato delle transazioni e preferiamo concentrarci sulla realizzazione di una nostra agenda di progetti molto interessanti in ottima posizione.

**Mobimo opera in tutti e tre i segmenti – residenziale, commerciale, direzionale. Avete percepito differenze a seconda del segmento?**

Il mercato degli immobili residenziali appare molto stabile e resiste bene alle diverse fasi congiunturali. Gli immobili con una posizione al top in una fascia di prezzo alta, o in una posizione difficile, potrebbero trovarsi sotto pressione. Nel segmento direzionale è ancora apprezzata la qualità della posizione, sebbene continui a farsi sentire l'effetto dello smart working. Gli uffici in posizione periferica in futuro potrebbero incontrare maggiore criticità. Nel segmento commerciale, la posizione in centro funziona ottimamente. Anche qui, come nel comparto direzionale, gli immobili in



Gli immobili sono  
ampiamente  
protetti  
dall'inflazione



posizione periferica sono in difficoltà. In generale si può affermare che la tendenza è quella di separare sempre di più il grano dal loglio – non solo per la posizione, ma anche per i proprietari.

**Può chiarire questo punto?**

Siamo convinti che per sfruttare al meglio un bene immobiliare si debba comprenderlo e amministrarlo correttamente, altrimenti è difficile evitare che l'immobile diventi sfitto e non produca la rendita desiderata. Anche la sostenibilità del bene assume una sempre maggiore rilevanza – ad esempio sotto il profilo della riduzione dei consumi energetici e sotto altri aspetti. Chi non agisce tempestivamente corre il rischio di dover affrontare più pressioni in futuro.

**Il rialzo del tasso di riferimento già avvenuto, a cui potrebbe fare seguito un secondo round, fa il gioco dei proprietari immobiliari di professione?**

Il diritto delle locazioni prevede la possibilità di adeguamento in caso di modifica del tasso ipotecario. Se necessario, possiamo adeguare i canoni di locazione in base al rialzo del tasso di riferimento o dell'Indice nazionale dei prezzi al consumo. Grazie a questa norma gli immobili sono ampiamente protetti dall'inflazione, il che ne mantiene l'attrattività di investimento. A ciò si aggiunge una domanda elevata a fronte di una produzione ridotta, soprattutto sul mercato



degli alloggi. Questo disequilibrio da un lato è ottimale per noi perché evita gli immobili sfitti, ma dall'altro rappresenta anche un problema sul piano socio-politico.

### Perché?

Oggi i progetti richiedono tempi estremamente lunghi per la loro attuazione, anche a causa di procedure più dispendiose per il rilascio della licenza di costruzione. A causa di questa situazione non riusciamo a reagire alla domanda di mercato velocemente come vorremmo.

### Se Lei guarda indietro a cinque anni fa, quali sono le principali differenze negli immobili da investimento rispetto a oggi?

In un periodo caratterizzato da tassi bassi, costo del denaro favorevole e domanda elevata era pressoché impossibile commettere errori. Oggi la situazione è decisamente più impegnativa e dagli operatori del mercato si pretende sempre di più. Il costo del denaro è di nuovo alto ed è imperativo ponderare meglio gli investimenti. Potrebbe essere questa la differenza principale tra oggi e cinque anni fa. Ma sono cambiate anche le sfide, con lo sviluppo di progetti nuovi di grande portata, spesso legati a procedure partecipative. In più si deve anche tenere conto delle richieste dei futuri fruitori, sempre più esigenti. Come sviluppatori e investitori bisogna poterselo permettere.

### Lei prima ha citato i maggiori costi per il capitale di credito. In caso di un ulteriore rialzo del tasso di riferimento, la situazione potrebbe aggravarsi. Come si ripercuote sul vostro lavoro?

Godiamo di una situazione favorevole, nel senso che possediamo molti beni situati in un'eccellente posizione. A ciò si aggiunge il nostro portafoglio di progetti che possiamo intraprendere in qualunque momento. Pertanto dipendiamo solo in minima parte dal capitale di credito, oggi decisamente più costoso. Ecco perché un secondo round di rialzi non ci toccherebbe più di tanto. Ma una cosa è chiara: siamo diventati più prudenti e fac-

ciamo in modo di mantenere una quota elevata di capitale proprio, ad esempio cedendo un immobile per finanziare un nuovo progetto. Questa sorta di riciclo di capitale si inserisce perfettamente nella nostra strategia di reagire con cautela all'attuale fase.

### Un ulteriore aumento dei tassi vi obbligherebbe a un cambio di strategia?

Fatta eccezione per un eventuale aggiustamento, la maggior parte degli economisti non prevede nuovi rialzi. Condivido questo punto di vista. Ma se anche così fosse, per noi non cambierebbe nulla. E sono convinto che gli immobili restino un investimento interessante, non da ultimo perché che sono protetti dall'inflazione, cosa che altri investimenti a tasso fisso non sono in grado di garantire.

### Se si proietta nel futuro, come vede l'evoluzione del mercato degli immobili da investimento?

Purtroppo nessuno ha la sfera di cristallo. Bisogna sempre pensare in termini di scenari. Se ipotizziamo un contesto con una crescita moderata dei tassi, si assisterà a una leggera svalutazione che coinvolgerà una parte degli immobili. Un rialzo più marcato dei tassi comporterà il rischio di correzioni più importanti. In base alla domanda e all'offerta ritengo che il mercato immobiliare locale goda di ottima salute. Restiamo un Paese in crescita e, finché vorremo che resti tale, la proprietà immobiliare rimarrà un investimento interessante.



Il costo del denaro è di nuovo alto ed è imperativo ponderare meglio gli investimenti.



### MOBIMO

La Mobimo AG è stata fondata nel 1997 da Alfred Meili e dal banchiere privato Karl Reichmuth, in collaborazione con altri investitori. Strutturata come holding dal 1999, dal 2005 è quotata alla SIX Swiss Exchange. Mobimo dispone di un portafoglio estremamente diversificato nella Svizzera tedesca e francese, per un valore complessivo di circa 3,7 miliardi di franchi. La società sviluppa, gestisce e commercializza i propri immobili residenziali e ad uso commerciale.



### Il ritratto

Gerhard Demmelmaier, 52 anni, lavora per Mobimo dal 2020. È responsabile del settore Portfolio e Transazioni. Inoltre è incaricato della gestione del portafoglio, delle transazioni di proprietà immobiliari e della commercializzazione immobiliare. Laureatosi in ingegneria civile all'ETH di Zurigo, prima di approdare alla Mobimo ha lavorato anche per Swiss Life Asset Management e per la compagnia di assicurazioni Nationale Suisse.



© shutterstock.com

# La prova sul campo

Come determinare in maniera affidabile il tasso di interesse netto? Il metodo sviluppato da SIREA è sufficiente anche in momenti di crisi e con condizioni di mercato in rapida evoluzione? L'esperto immobiliare Heinz Lanz ha testato lo schema di calcolo tratto dal quaderno tematico di SIREA «Zinssätze» (Tassi di interesse) con un esempio pratico.

Testo: Heinz Lanz

Dal 2019, anno di pubblicazione del quaderno tematico «Zinssätze» (Tassi di interesse), nel panorama dei tassi di interesse qualcosa è successo. I tassi sul capitale di credito sono saliti, il tasso di riferimento è aumentato ed è perfino tornata un'inflazione sensibile. Cerchiamo di capire quanto il quaderno tematico si è

dimostrato valido in un mutato contesto economico. Prima le buone notizie: il metodo sviluppato per calcolare il tasso di interesse netto resiste alle crisi! Diamo un'occhiata allo schema (si veda sotto) per un breve ripasso.

La suddivisione in aspetti del mercato immobiliare e aspetti dell'immo-

bile in particolare offre a valutatrici e valutatori anche privi di un bagaglio di esperienza l'opportunità di illustrare i cambiamenti del mercato immobiliare senza doversi addentrare nei fattori specifici dell'immobile. È risaputo che ogni mese le grandi società di valutazione ritoccano verso l'alto il tasso base

Aspetti del mercato immobiliare		Aspetti dell'immobile		
Tasso base immobiliare a basso rischio	+	+	+	+
	Eccesso di domanda locale	Maggiorazioni specifiche per la posizione	Maggiorazioni specifiche per l'immobile	Maggiorazioni per immobilità

Schema del tasso di interesse netto



immobiliare a basso rischio. L'intervallo breve fa sì che valutatrici e valutatori restino al passo con l'evoluzione del mercato. Poiché la valutazione immobiliare viene sempre effettuata alla data di riferimento, non servono anticipazioni sul futuro. Al contrario, è l'andamento attuale che dovrebbe contenere i segnali



Il metodo  
sviluppato resiste  
alle crisi.



sulla potenziale evoluzione futura. Solo stabilizzando il tasso base immobiliare si può supporre che il mercato si tranquillizzi e che i prezzi degli immobili smettano di essere sotto pressione. Ecco come si presenta l'andamento dei mesi scorsi (tabella 1).

Mese	Anno	Base
Agosto	2022	1,78%
Settembre	2022	1,79%
Ottobre	2022	1,83%
Novembre	2022	1,86%
Dicembre	2022	1,87%
Gennaio	2023	1,88%
Febbraio	2023	1,91%
Marzo	2023	1,93%
Aprile	2023	1,96%
Maggio	2023	1,99%
Giugno	2023	2,01%

Tabella 1

Nota alle tabelle 1 e 2: Con l'ausilio di un sondaggio, Fahrländer Partner Raumentwicklung rileva il tasso base immobiliare a basso rischio nell'ambito della «metanalisi immobiliare». La tabella 2 raffigura il tasso di interesse di una casa plurifamiliare composta da dieci appartamenti e situata in un'eccellente microposizione a Zurigo.

Sia nell'ambito dei corsi di formazione CAS nelle scuole universitarie professionali, che in fase di verifica delle perizie sul valore di mercato, constatiamo spesso che valutatrici e valutatori rilevano il tasso base immobiliare fino alla seconda cifra decimale. Dato che si tratta di una media di otto società, la cosa non è necessaria e implica una precisione che non è mai presente fin dall'inizio. Delle società partecipanti, nessuna ha calcolato il tasso di interesse a 2,01%! Il gruppo di metodica di SIREA raccomanda di arrotondare il tasso ad almeno lo 0,05%, mentre l'autore è più favorevole a un arrotondamento allo 0,1% (tabella 2).

## Esempio di edificio residenziale e commerciale

L'esempio seguente mostra come rappresentare l'andamento nella pratica. Si tratta di un edificio residenziale e commerciale a Thun con un'eccellente microposizione. I sei appartamenti godono di una bella vista, sono costruiti in maniera funzionale e ben tenuti. Gli spazi commerciali e direzionali sono solidi e hanno gli stessi inquilini da anni. Sono riusciti a superare indenni anche la pandemia. Sulla base di proventi di locazione pari a CHF 300 000 (adeguati in maniera arbitraria per il nostro esempio), nell'agosto



Edificio residenziale e commerciale composto da sei appartamenti, spazi commerciali e direzionali, Thun.

Valutatore / Società	A	B	C	D	E	F	G	H	σ
Giugno 2023	1,90%	1,95%	1,95%	2,00%	2,00%	2,00%	2,05%	2,25%	2,01%
Andamento	↗	↗	→	↗	→	→	→	↗	↗

Tabella 2



Stefan S. Fahrländer / Stephan G. Kloess

# Immobilien- ökonomie

Lehrbuch in 2 Bänden

**Band 1: Grundlagen der Immobilienökonomie**

- Basis der Immobilienökonomie
- Nutzermarkt
- Kapital- und Vermögensmarkt

**Band 2: Angewandte Immobilienökonomie**

- Bewertung
- Portfolio-Management
- Projektentwicklung



JETZT BESTELLEN:  
[VALUATION.SWISS/SHOP](http://VALUATION.SWISS/SHOP)



# MÖSSINGER IMMOBILIEN

Immobilienbewertung - Verkauf - Verwaltung - Beratung

Grenzweg 1, 3097 Liebefeld | 031 972 21 22  
[info@moessinger.ch](mailto:info@moessinger.ch) | [www.moessinger.ch](http://www.moessinger.ch)



Tasso base immobiliare	1,80%	131 707
Eccesso di domanda locale	0,20%	14 634
Macroposizione e microposizione	0,30%	21 951
Maggiorazioni specifiche per l'immobile	0,50%	36 585
Immobilità	0,00%	–
<b>Tasso di interesse netto</b>	<b>2,80%</b>	<b>204 878</b>
Spese di gestione	0,20%	14 634
Rischio legato al canone di locazione	0,10%	7 317
Spese amministrative	0,20%	14 634
Manutenzione	0,30%	21 951
Accantonamenti	0,50%	36 585
<b>Tasso di interesse lordo</b>	<b>4,10%</b>	<b>300 000</b>

Tabella 3

Tasso base immobiliare	2,00%	134 228
Eccesso di domanda locale	0,25%	16 779
Macroposizione e microposizione	0,30%	20 134
Maggiorazioni specifiche per l'immobile	0,50%	33 557
Immobilità	0,00%	–
<b>Tasso di interesse netto</b>	<b>3,05%</b>	<b>223 171</b>
Spese di gestione	0,22%	14 765
Rischio legato al canone di locazione	0,11%	7 383
Spese amministrative	0,22%	14 765
Manutenzione	0,33%	22 148
Accantonamenti	0,54%	36 242
<b>Tasso di interesse lordo</b>	<b>4,47%</b>	<b>300 000</b>

Tabella 4

2022 è stato calcolato il seguente tasso di interesse (tabella 3).

Nella recente rivalutazione di luglio 2023 si è tenuto conto della modifica del tasso base immobiliare. Inoltre, dato che anche in questa regione attualmente si osserva una maggiore ritrosia da parte di molti investitori, l'eccesso di domanda a livello locale è stato leggermente ritoccato verso l'alto. Ma in questo caso è fondamentale che anche i costi vengano adeguati in percentuale, perché altrimenti la partecipazione ai proventi viene differita e non corrisponde più ai costi stimati (tutte le voci sono arrotondate allo 0,01%, tabella 4).

## Il calcolo riflette l'evoluzione del mercato

Il tasso di interesse lordo dunque non cresce solo della percentuale riferita al mercato, ovvero lo 0,25%, bensì dello 0,37% complessivamente! Di conseguenza il valore di reddito (senza detrazione per vetustà tecnica) diminuisce dell'8,3%, passando da CHF 7 317 000 a CHF 6 711 000. Una correzione sensibile che trova riscontro nelle osservazioni di mercato a livello regionale. Gli accantonamenti, di solito calcolati con il tasso netto, nel nostro esempio non cambiano solo perché per i suoi calcoli l'autore non si basa esplicitamente sul tasso netto ma su una maggiorazione costante dei costi. Si può quindi affermare quanto segue:

<b>Agosto 2022</b>	
Capitale di credito	75% di 3,00% = 2,25%
Capitale proprio	25% di 2,20% = 0,55%
<b>Tasso di interesse netto</b>	<b>2,80%</b>
<b>Luglio 2023</b>	
Capitale di credito	75% di 3,00% = 2,25%
Capitale proprio	25% di 3,25% = 0,81%
<b>Tasso di interesse netto</b>	<b>3,06%</b>

Tabella 5

- Il modello di costo opportunità di SIREA resiste alle crisi e dà buoni risultati anche in un mutato contesto economico.
- Si dovrebbe procedere con una certa sensibilità nell'arrotondamento del tasso base immobiliare da considerare nella valutazione.
- L'adeguamento del tasso netto comporta sempre anche l'adeguamento della maggiorazione dei costi. Perlomeno nel caso in cui la valutatrice o il valutatore abbia stimato e stabilito scrupolosamente i costi annui risultanti. Purtroppo questo meccanismo non sempre è evidente in tutte le valutazioni.

Determinare il tasso di interesse netto con il modello misto basato sul costo del capitale permette di ottenere lo stesso effetto, posto che naturalmente i fondamentali del quaderno tematico vengano applicati in maniera coerente (tabella 5).

In aggiunta alla struttura chiara, semplice e consolidata che lo caratterizza, il modello misto basato sul costo

del capitale consente soprattutto una rappresentazione più agevole anche degli immobili da investimento di minore metratura, o della proprietà immobiliare ad uso proprio. Di conseguenza l'articolo non dovrebbe neppure esprimere una preferenza per uno dei due modelli. Inoltre si raccomanda quanto segue:

- Rappresentare i parametri selezionati nella valutazione
- Indicare la fascia in cui si muovono valutatrici e valutatori
- Motivare per quale ragione valutatrici e valutatori si spostano nella fascia inferiore o superiore
- Avere il coraggio di dire la verità: il mercato si è indebolito e i proprietari devono mettere in conto perdite di valore



**Heinz Lanz**  
Amministratore ZIBAG, economista immobiliare FH, fiduciario immobiliare con dipl. fed., socio SIV, BEK SVIT, VAS. Docente CAS Valutazione immobiliare, direttore studi MAS REM, Fachhochschule OST.

## SIV-SHOP

Qui potete ordinare i nostri quaderni tematici:













VALUATION.SWISS/SHOP



# Jetzt weiterbilden

Umfassende Immobilienkompetenz mit einer massgeschneiderten Weiterbildung von SIREA – an einer der Hochschulen in Ihrer Nähe.

Hochschule	 <b>CAS IMMOBILIEN-BEWERTUNG</b>	 <b>CAS IMMOBILIEN-ENTWICKLUNG</b>	 <b>CAS IMMOBILIEN-MANAGEMENT</b>	 <b>MBA REAL ESTATE MANAGEMENT</b>
<b>MASTER IN REAL ESTATE</b>				
 Berne Fachhochschule	19. Oktober 2023 – 20. Juni 2024 Schultag <b>Donnerstag</b>	1. September 2023 – 1. März 2024	19. Januar 2024 – 29. Juni 2024	
 Lucerne University of Applied Sciences and Arts <b>HOCHSCHULE LUZERN</b>	17. Oktober 2023 – 25. Juni 2024 Schultag <b>Dienstag</b>			
 Fachhochschule Nordwestschweiz	20. Oktober 2023 – 21. Juni 2024 Schultage <b>Freitag/Samstag</b>			
 <b>OST</b> Ostschweizer Fachhochschule	9. Februar 2024 – 6. Juli 2024 Schultage <b>Freitag/Samstag</b>	25. August 2023 – 15. Dezember 2023 Schultage <b>Freitag/Samstag</b>	Frühling 2024 in Planung Schultage <b>Freitag/Samstag</b>	
 University of Applied Sciences and Arts of Southern Switzerland <b>SUPSI</b>	ottobre 2024 giorno di scuola <b>martedì</b>	8. settembre 2023 12. aprile 2024 giorno di scuola <b>venerdì</b>	settembre 2024 giorno di scuola <b>venerdì</b>	
 School of Management and Law				25. August 2023 – 18. Oktober 2025 siehe <a href="http://www.sirea.ch">www.sirea.ch</a> .

**INFOABENDE?**  
Via Website des  
jeweiligen Anbieters oder  
auf [www.sirea.ch](http://www.sirea.ch).

**Unsere Fachhochschulen**

- BFH** Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau, **Burgdorf**
- FHNW** Fachhochschule Nordwestschweiz für Architektur, Bau und Geomatik, **Muttenz**
- HSLU** Hochschule Luzern, Technik und Architektur, **Horw**
- OST** Ostschweizer Fachhochschule, Weiterbildungszentrum **OST St.Gallen**
- SUPSI** Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana, Department for Environment, Constructions and Design, **Mendrisio**
- ZHAW** Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften, **Winterthur**

**ALLE INFOS**  
zum Kursangebot sowie  
eine Übersicht über  
geplante Kurse finden  
Sie auf:  
[www.sirea.ch](http://www.sirea.ch).



- Weiterbildungskurse bis Sommer 2024**
- Anforderungen an Bewertungsgutachten (Vorbereitung SIV-Zertifizierung)
  - Baurecht
  - Bewertung von Hotel- und Restaurantliegenschaften
  - Bewertung von Industrieliegenschaften
  - Bewertung von landwirtschaftlichen Objekten
  - Erstellung von Machbarkeitsstudien bei unbebauten Grundstücken
  - Landwerte in der Immobilienbewertung
  - Nachhaltigkeit, bauliche Massnahmen, REMMS
  - Refresher Bau- und Haustechnik
  - Zinssätze in der Immobilienbewertung

# L'ultimo cigolio

Gli editorialisti sono una specie rara, come direbbe chi si occupa di protezione dell'ambiente. A differenza dei loro colleghi, i giornalisti, questi grafomani, questi maniaci della bella scrittura, questi scribacchini, questi chiacchieroni. Questi bugiardi, addirittura. Probabilmente certi periodici hanno più giornalisti che lettori. Per non parlare dei grandi quotidiani.

Testo: Martin Frei

Di editorialisti, questi abili cesellatori di parole, questi sottili provocatori, potrebbe essere rimasto qualche raro esemplare in pochi giornali. Sebbene, di quando in quando, siano proprio loro a contribuire a trasformare un giornale in affanno – da quando sono entrati in scena TikTok & Co. – in una testata di successo. Affrontando uno o più argomenti accattivanti. Gli over 50 si ricordano senz'altro di Marta Emmenegger, che dalla sua rubrica «Cara Marta» ha dispensato consigli e pillole di saggezza in materia di educazione sessuale a un'intera nazione. Stiamo parlando degli anni Ottanta-Novanta, quando gli studenti dell'ultimo anno ancora non si scambiavano di nascosto filmetti sexy durante la ricreazione. La sua rubrica sul «Blick» è stata pubblicata per quarant'anni. Incredibile ma vero!

Ma ogni cosa ha il suo tempo (Ecclesiaste 3, 1–11). I lettori della «NZZ am Sonntag» probabilmente sono dell'avviso che anche l'autore della rubrica «Zugabe» (Supplemento) di tanto in tanto deve cambiare le barre di combustibile. Tempo fa il semplice valutatore ha comunque espresso all'editorialista in questione il proprio rammarico per il fatto che negli ultimi tempi la rubrica esce sempre più di rado, mentre prima gli allietava regolarmente tutte le domeniche (un ringraziamento all'interessato per non essersela presa). Neppure Deville ha resistito per quarant'anni nel palinsesto della domenica sera della SRF. Peccato. Oppure no? Fedeli lettrici e lettori, avete tra le mani l'ultimo Salotto dell'esame. Incredibile ma vero! Apparso per la prima volta nel giugno 2006 in questa rivista, che all'epoca si chiamava ancora SIV Infos,

nome un po' naif, non si è avvicinato neanche lontanamente ai 40 anni di vita della nostra «Cara Marta». Per chiarire la filosofia alla base del Salotto dell'esame, un membro del Consiglio di Amministrazione SIV di allora per precauzione aveva redatto una «introduzione editoriale» intitolata «Non è tutto oro quel che luccica» – in cui si metteva già in guardia il lettore sul fatto che in questo Salotto la comodità non è d'obbligo. L'obiettivo era dare voce, una voce forte e potente, agli argomenti ospitati nel Salotto. Promessa (in gran parte) mantenuta. Vi ricordate? Gli edonisti, gli agenti immobiliari, la teoria della svalutazione della SIV, gli estimatori del Rütli, gli oligarchi dei dati (o riciclatori di dati), l'hype per il BIM... In breve: nella valutazione quotidiana c'è sempre stato qualcosa che non era oro ma luccicava.

## Prezzo e valore non sono sinonimi

È vero: i grandi e scomodi interrogativi in materia di valutazione rimangono ancora senza risposta. Ad esempio il binomio valore-prezzo. «Oggi la gente conosce il prezzo di tutto e il valore di nulla», non è una citazione tratta dai «Fondamenti dell'economia immobiliare» (2023), bensì un aforisma di Oscar Wilde (1854–1900). Warren Buffet, ancora tra noi, ritiene che il prezzo è ciò che si paga e il valore ciò che si ottiene – l'ha imparato da Benjamin Graham. Anche con il dilemma universalmente noto dell'uovo e della gallina non si va tanto lontano per quanto riguarda valore e prezzo. Nella Genesi Dio crea una gallina di terracotta. Anche se

sarebbe stato più facile creare un uovo, si potrebbe pensare.

Osservandolo alla luce, al Salotto dell'esame non verrà a mancare la materia prima (piuttosto la corrente). Ma neanche il migliore salotto dura in eterno. Il rivestimento del divano al centro del nostro Salotto è logoro, macchiato. L'imbottitura si è appiattita, le piume sono

«

Il lettore è messo in guardia che in questo Salotto la comodità non è d'obbligo.

»

sgonfie. La fabbrica di tessili Fischer Bettwaren della penisola di Au non ha potuto aiutare granché. Questo è l'ultimo cigolio del nostro Salotto dell'esame. O meglio, come si legge sempre nei necrologi sui quotidiani, il «ringraziamento collettivo» (invece di biglietti da visita personalizzati) da parte del semplice valutatore. Grazie dunque, care lettrici e cari lettori!



**Martin Frei**  
MSc ETH in architettura/  
SIA, MAS ETH in  
Management, Technology  
and Economics/BWI,  
Zurigo



© shutterstock.com

AL 30.06.2023

# Cresce la Community SIV

La SIV saluta questi nuovi membri dell'associazione:

## Membri individuali

Stocker Pascal, Zug  
 Krömmer Kosmas, Winterthur  
 Allenbach Cédric, Reichenbach  
 Reichenbach Mattia, Zurigo  
 Berchtold Pascal, St. Niklaus  
 Mathis André, Zurigo  
 Honegger David, Winterthur  
 Lüscher Lukas Bernhard, Täuffelen  
 Piskin Gabriel, Baar  
 Helbling Niko, Biel  
 Torriani Raffaele, Lugano-Pazzallo  
 Bernasconi Manuel, Rivera  
 Freyenmuth Jürg, Frauenfeld  
 Botti Martino, Lugano  
 Fumagalli Sandra, Breganzona  
 Fuso Christian, Muralto  
 Rocca Roberto, Gravesano

## Membri aziendali

AFRY Svizzera SA, Grono  
 sihlestete GmbH, Zurigo  
 Liechtensteinische Landesbank AG, Vaduz  
 HES Immobilien GmbH, Näfels  
 AR Real Estate Solutions, Lugano  
 Thurgauer Kantonalbank, Weinfelden

## Assemblea dei soci 2023

# Benvenuti

In occasione dell'Assemblea dei soci 2023 sono stati eletti tre nuovi membri del Consiglio di Amministrazione SIV. Ve li presentiamo, con l'auspicio che questo sia l'inizio di una lunga e proficua collaborazione.

### Stephan Naef, Finanze & Controlling



\*1982, titolare della N2H Invest AG e N2H Finanzierungen AG, intermediario per i finanziamenti, sviluppo immobiliare, economista aziendale FH, MAS UZH in Real Estate (CUREM), socio SIV, WISG, membro dell'Associazione commercianti di San Gallo e di CUREMalumni.

### Livia Brunner, Comunicazione



\*1993, titolare della Brunner & Partner Immobilien AG, ufficiale del Registro Fondiario, gestrice immobiliare, CAS Valutazione immobiliare, CAS Sviluppo di progetto, CAS Gestione immobiliare, socia SIV.

### Driss Agramelal, Rappresentante della Svizzera romanda



\*1983, titolare di AGRA (Switzerland) LLC, esperto di valutazione, portfolio manager, già membro di direzione presso la IAZI AG, MA Scienze economiche HEC Paris, socio SIV, CEI RICS.

PRENDETE NOTA

### Assemblea dei soci 2024

La prossima Assemblea dei soci si svolgerà il 25 aprile 2024. Non è stato ancora deciso dove si terrà.

### VALUATION.SWISS

Sulla nostra piattaforma online Valuation.Swiss trovate ricchi contenuti in materia di valutazione e strumenti pratici per l'attività quotidiana, così come informazioni dettagliate sugli eventi in corso.


[VALUATION.SWISS](https://www.valuation.swiss)

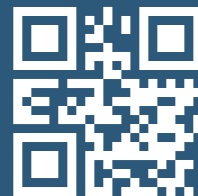

# FP RE

IMBAS

**Tools und Daten für den professionellen Immobilienbewerter**

Als Mitglied des SIV profitieren Sie von 30% Rabatt

[www.fpre.ch](http://www.fpre.ch)



## BEWERA

Immobilienbewertung  
Immobilienberatung

**Kompetent. Persönlich. Unabhängig.**

Ihre Ansprechpartner für Immobilienbewertungen sowie Immobilienberatungen. Wir sind tätig im Fürstentum Liechtenstein, dem St. Galler Rheintal, in Graubünden sowie in Schwyz und Uri.

**SIV**

Schweizer Immobilienschätzer-Verband

[www.bewera.com](http://www.bewera.com) | [info@bewera.com](mailto:info@bewera.com)



Nächster  
Online-Infoanlass  
**8. November**

Weiterbilden.  
Weiterkommen.

# Immobilien- management

Immobilienbewertung | Projektentwicklung  
Finanz- und Baurecht | Portfoliomanagement  
Marktentwicklung | Immobilienstrategie



[ost.ch/wb-immobilienmanagement](https://ost.ch/wb-immobilienmanagement)