

zoom

La rivista specializzata dei valutatori immobiliari svizzeri 01|19

Focus su «Il valutatore»

VALORE NON VALUTA- BILE

(Pre)giudizi di una categoria

06

La digitalizzazione
non riduce la responsabilità

17

So viel Transparenz
verträgt der Markt

30

Il salotto dell'esame –
La Promessa



© Christine Kocher

COLOPHON

Editore

SIV 

Associazione svizzera valutatori immobiliari
Poststrasse 23, 9000 San Gallo
T 071 223 19 19, www.siv.ch

Partner

SIREA 

Schweizer Institut für
Immobilienbewertung

cer ²

Chambre suisse d'experts
en estimations immobilières

Direttore responsabile

Daniel Hengartner, lic. iur. HSG,
Presidente SIV
daniel.hengartner@siv.ch, www.siv.ch

Caporedattrice

Sibylle Jung
zoom@siv.ch

Team editoriale

Jitka Doytchinov, Silja Munz, Felix Thurnheer,
Urs-Peter Zwingli

Comitato di redazione

Martin Frei, Ernst Reich

Contenuti e concetti

Pur Kommunikation AG, San Gallo
www.pur-kommunikation.ch

Design

Agentur formidable, Berneck
www.formidable.ch

Stampa

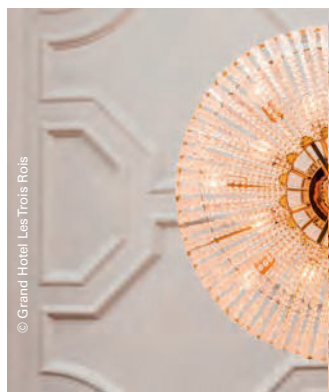
Cavelti AG, Gossau
www.cavelti.ch

Tiratura / Pubblicazione

3600 copie, semestrale

Cover

Sala riunioni al Grand Hotel
Les Trois Rois, Basilea, luogo dell'Assemblea
generale SIV 2019



© Grand Hotel Les Trois Rois

ALLA RICERCA DI RICONOSCIMENTO

**Cara valutatrice,
Caro valutatore**

Amo i pregiudizi. E li disprezzo. Sempre e comunque. Li disprezzo perché sono spesso avventati e raramente obiettivi. La redattrice de «Die Zeit» Katrin Zeug parla di errori di percezione, schemi di pensiero e fenomeni di attenzione – con una dimensione sociale. Chi sa come funzionano può gestirli consapevolmente e responsabilmente, sostiene Zeug – e prendere decisioni migliori, per quanto possibile.

Cosa ha a che fare questo con la valutazione immobiliare? Molto. Perché, come per ogni profilo professionale, anche sui valutatori – e sulle valutatrici, ovvio – gravano (pre)giudizi. Ma allora qual è la quintessenza del valutatore? Volevamo scoprirlo, illustrarlo e confutarlo. Chiarirlo. E un pochino anche perorare la sua causa. Questa edizione di Zoom è dedicata a voi, care valutatrici e cari valutatori. Abbiamo analizzato a fondo il vostro ruolo nel settore immobiliare per mostrare il vostro potere, ma anche la vostra responsabilità. E i temi etici con cui dovete confrontarvi. Interessante: i dati sulla valutazione sono scarsi. Un fatto degno di nota sotto un duplice aspetto: primo, perché la figura del valutatore e il risultato della sua attività, la valutazione, sono il perno su cui ruotano quasi tutte le transazioni immobiliari. Secondo, perché dipendiamo dalla valutazione, da questo mix tra sensazione di pancia, competenze tecniche, metodologia e conoscenza del mercato.

Sotto questo aspetto i pregiudizi sono una benedizione. O, come afferma la signora Zeug, servono come supporto interpretativo e comportamentale. Come euristica. Facciamo di tutto, quindi, affinché le informazioni corrette vengano memorizzate presso gli stakeholder che contano per ancorarsi come stereotipi! Con questa edizione speriamo di aver fornito il nostro contributo. Rimanete vigili. Per poter decidere al meglio. Sia nella sfera privata che in quella professionale.

Nel frattempo, un caro saluto

Sibylle Jung

FOCUS



06

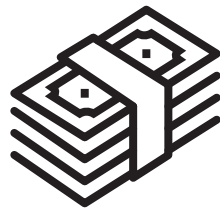
VALUTAZIONE CORRETTA

Potere e responsabilità del valutatore immobiliare

08

IN CIFRE

Grande importanza del valutatore, scarsi i dati disponibili



8,64

10

TANTI PUNTI DI VISTA

Il ruolo del valutatore dal punto di vista dei diversi attori



14

HIGHEST AND BEST US

Gunnar Gärtner über die Alltags-tauglichkeit des Bewerterprinzips

17

REVOLUTION?

Das Potenzial von neuen Geschäftsmodellen



- 05 INTRO**
Geschätzt#3 mit Franz Fischer, Suva
- 20 REPORT DI MERCATO**
Una panoramica dell'attuale mercato
- 24 MEHRWERT**
Was bedeutet «mehr Wert» denn nun bei einer Immobilie? Und für wen? Auf der Suche nach dem Zünglein an der Waage bei Spezialisten mit Berührungspunkten zur Branche
- 26 AUS- UND WEITERBILDUNG**
Punktgenau, mit hoher Praxisrelevanz
- 28 BEST PRACTICE**
Themenheft – Dem Zinssatz auf der Spur
- 30 IL SALOTTO DELL'ESAME**
Temi del mondo del valutatore. Affiliati e dritti al punto
- 33 RÉGION**
Des limites de la comparaison statistique
- 36 INFORMAZIONI DALL'ASSOCIAZIONE**
Dal mondo SIV
- 38 «TESTA PENSANTE» SIV**
con Silvan Mohler



SIV



Qual è il valore del mio
locale preferito?

La SIV ti offre la risposta.
E molto altro ancora. www.siv.ch

La SIV, Associazione svizzera valutatori immobiliari
è il partner di competenza n. 1 quando si tratta di
richieste per valutazioni immobiliari. S'impegna
esplicitamente per questo settore e riunisce persone
con gli stessi intenti.

Schweizer Immobilienschätzer-Verband
Associazione svizzera valutatori immobiliari
Association suisse des estimateurs immobiliers
Swiss Association of Real Estate Appraisers

I valori ci stanno a cuore.

GESCHÄTZT#3

Als Leiter Immobilien bei der Suva ist Franz Fischer für rund 165 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von über 5 Mrd. CHF verantwortlich. Jährlich kommen Neuinvestitionen im Umfang von rund 200 Mio. CHF dazu. Die über 100-jährige Geschichte des Schweizerischen Unfallversicherers verbindet Tradition mit Innovation. Nach dem Erfolgsmodell der perfekten Balance strebt Franz Fischer auch privat.

Text: Silja Munz

#1 COWORKING@D4

Eine Initiative der Suva und für Franz Fischer die Arbeitswelt von morgen, aus der kreative, neue Ideen wachsen. «Coworking@D4» im Business Village Luzern bietet auf 400 m² Fläche.



Franz Fischer ist seit vier Jahren Leiter Immobilien bei der Suva.



#3 DREH- UND ANGELPUNKT

Hauptsitz und Franz Fischers Arbeitsplatz: Für ihn symbolisiert das Herzstück der Suva traditionelle Grundwerte, gepaart mit dynamischer Wandelbarkeit. Das Gebäude Baujahr 1914 hat sich immer wieder neu erfunden und gehört heute zum festen Stadtbild von Luzern.

#2 GANZ SCHÖN SCHRÄG

Ruhe und Zeit findet Franz Fischer unten im verkehrsfreien Dorf, Erholung und Inspiration in luftiger Höhe. Die Stossbahn ist mit einer Steigung von 110 Prozent die steilste Standseilbahn der Welt.



GESCHÄTZT

Schweizer Persönlichkeiten zeigen Zoom exklusiv ihre Lieblingsplätze. Es sind Orte, an denen sie gerne Zeit verbringen; Räume, die sie mit besonderen Erinnerungen verbinden. Zu Hause, unterwegs oder am Arbeitsplatz. Der «Marktwert» geschätzt nach persönlichen Kriterien. Das ist so gar nicht schätzer-typisch – und trotzdem lesenswert.

LA DIGITALIZZAZIONE NON RIDUCE LA RESPONSABILITÀ

Con la digitalizzazione e l'introduzione di metodi standardizzati aumenta la trasparenza delle valutazioni immobiliari. Eppure, potere e responsabilità del valutatore rimangono alti. Come affrontare la questione?

Testo: Urs-Peter Zwingli, Immagine: Anya Berkut, Istockphoto

20

per cento di differenza

25

per cento di margine di oscillazione

Integrità, onestà, responsabilità, indipendenza, precisione, obiettività. Sono questi i principi cardine sui quali dovrebbe indirizzarsi l'operato dei valutatori immobiliari in base alle norme etiche SIV. Ma questi concetti astratti servono quando il valutatore deve affrontare una decisione difficile nella quotidianità professionale? «Che una categoria professionale si doti di un codice etico, merita un plauso. Tuttavia, nel gestire i problemi concreti esistono approcci più indicati rispetto a un catalogo morale», sostiene Thomas Beschorner, Professore di Etica Economica all'Università di San Gallo (HSG). L'etica moderna, spiega Beschorner, tratta i dilemmi morali con semplici esperimenti di pensiero: in primo luogo bisogna mettersi nei panni di chi subirà gli effetti della propria decisio-

ne. Cioè: sarebbe questa la mia decisione se fossi io il diretto interessato? In secondo luogo chiedersi se questa decisione possa diventare una regola. Cioè: voglio davvero che tutti agiscano in questo modo? E in terzo luogo verificare che la decisione sia giustificabile. Cioè: come potrei giustificare la mia decisione nei confronti di superiori, familiari o nel corso di un'intervista? Un approccio che, sebbene a prima vista possa sembrare banale, «è applicabile a livello universale, anche per problemi sconosciuti e le conseguenti decisioni», chiosa Beschorner.

Le norme etiche sono solo soft law

La responsabilità di attenersi ad un codice etico per il valutatore immobiliare deriva anche dal suo ruolo centrale nel settore. «Il potere del valutatore è immenso perché nelle società immobiliari ha il compito di valutare l'investimento patrimoniale di gran lunga più importante, il che influisce direttamente sul valore di mercato di tali società», spiega Daniel Zaugg, responsabile del settore Immobili presso Ernst & Young Svizzera. In Svizzera per le società quotate in Borsa è d'obbligo applicare il metodo del discounted cash flow in fase di valutazione. «Si tratta di un metodo utilizzato e perfezionato da anni, il modello è corretto sotto il profilo accademico. Ma in fase di applicazione

una certa percentuale della stima immobiliare resta affidata al giudizio del valutatore, dato che questi tra l'altro si pronuncia in materia di tasso di sconto o di canoni di locazione di mercato basandosi su supposizioni», prosegue Zaugg. Per questa ragione perfino nelle imprese più grandi sul valutatore di punta si concentra un potere (relativamente) enorme. «Sarebbe auspicabile che esistesse una regolamentazione. Sarebbe opportuno, per salvaguardare l'autonomia, che ci fosse un turnover del valutatore di punta ogni cinque-sette anni», propone Zaugg. In realtà esistono standard di settore come gli Swiss Valuation Standard o, a livello internazionale, le norme etiche del Royal Institute of Chartered Surveyors, ma si tratta pur sempre di norme soft law, non recepite direttamente da un'istituzione statale. Zaugg sottolinea l'«estrema» professionalizzazione della valutazione immobiliare in Svizzera: «Come società di revisione, la nostra esperienza è positiva. Oltre ad una migliore formazione, il valutatore ha a disposizione una maggiore quantità di dati e di strumenti di interpretazione grazie alla digitalizzazione.»

Il conflitto del valutatore

La digitalizzazione migliora la qualità delle perizie immobiliari «perché non ci sono, o ce ne sono poche, discontinuità dei mezzi di trasmissione ed è

«
Alla fine è
determinante
la valutazione
del valutatore e
non quella della
macchina.
»

presente una sola fonte di dati, ovvero la situazione ideale», sostiene Stephan Kloess, consulente freelance di investitori immobiliari e docente presso l'Università di Zurigo, l'Istituto di Servizi Finanziari di Zugo e il Politecnico di Berlino. «Alla fine è determinante la valutazione del valutatore e non quella della macchina», continua Kloess. In un immobile valutato con lo stesso metodo da due valutatori diversi si può arrivare anche fino al 20 per cento di differenza. Sulla valutazione influiscono molto tutte le voci di costo e di ricavo, nonché la scelta del tasso di interesse. Secondo Kloess, «il margine di oscillazione per i valori presunti è significativo». Ad esempio i costi di risanamento ipotizzati secondo le direttive SIA per le stime approssimative di costo presentano un margine di oscillazione che può arrivare fino al 25 per cento. «Nonostante questa varianza si

pretende che il valutatore definisca un valore di mercato il più corretto e plausibile possibile. Un conflitto, da cui ne consegue la relativa responsabilità, che il valutatore deve essere in grado di gestire», così Kloess. Per una valutazione immobiliare seria, è imperativo il principio del doppio, se non addirittura triplo, controllo. La libertà d'azione e la responsabilità del valutatore sono note nel settore – e possono comportare discussioni, ad esempio tra valutatore e potenziali investitori. «Queste discussioni rientrano nella norma fino a un certo punto. Se il valutatore però si sente messo sotto pressione, allora deve fare riferimento alla sua autonomia di giudizio, perché in fondo la firma sulla valutazione è la sua. Mai prestarsi a «valutazioni di compiacenza»», conclude Kloess. La tutela della propria indipendenza dunque come valore strategico dell'intera categoria.

La qualità di una valutazione immobiliare significa in primis spirito critico – con la situazione di fatto, il proprio lavoro, i valori.

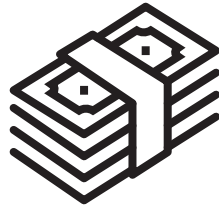


LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE IN CIFRE

Il ruolo del valutatore nel settore immobiliare è centrale. Ma i dati disponibili sulla valutazione sono scarsi. Zoom ha recuperato le cifre che illustrano la situazione.

Testo e ricerca: Urs-Peter Zwingli

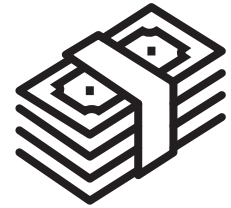
L'attività del valutatore immobiliare è alla base di molti successivi processi sul mercato immobiliare. Eppure i dati disponibili in merito alla valutazione immobiliare sono scarsi. L'Associazione Svizzera Valutatori Immobiliari tiene un registro dei valutatori, ma non esiste nessun albo professionale a livello centralizzato. Né tanto meno un'istituzione che registri le cifre esatte riguardanti il settore della valutazione immobiliare in Svizzera. Anche l'Ufficio Federale di Statistica non dispone di cifre che permettano di pronunciarsi con dichiarazioni affidabili sul volume di mercato coperto dall'attività di valutazione in Svizzera. Le cifre esistenti tentano comunque di delineare un quadro del segmento della valutazione. Alcune di queste cifre sono state raccolte e sommate apposta per la nostra rivista.



8,64

Mld. CHF

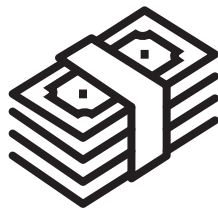
Valore provvisorio di tutti i passaggi di proprietà nel Canton Zurigo nel corso dei primi nove mesi del 2018



1003

Mld. CHF

Volume garanzie ipotecarie in Svizzera, situazione a novembre 2018 ³



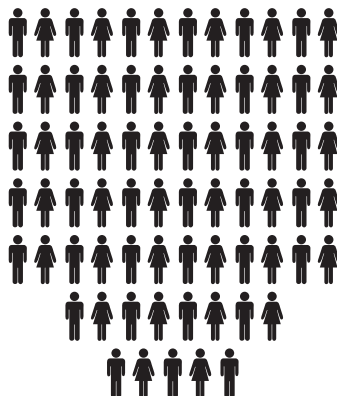
3350

Mld. CHF

Valore di mercato di tutti gli appartamenti di proprietà in condominio, le abitazioni in affitto, case monofamiliari, superfici ad uso ufficio e superfici di vendita in Svizzera²

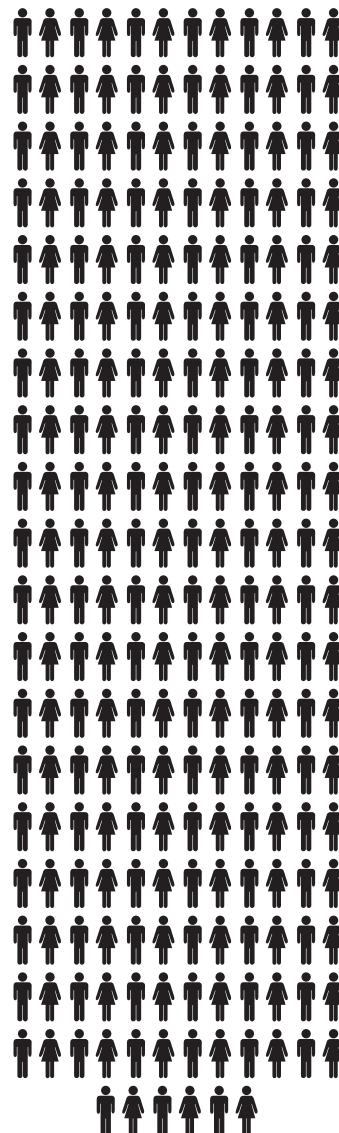
Nel 2017/18 **38** studenti hanno portato a termine il MAS Real Estate al Curem. **11** studenti hanno completato il Master in Real Estate Management con approfondimento della tematica della valutazione, mentre **13** studenti hanno completato il Master nel settore immobiliare presso l'Institut d'Études Immobilières di Ginevra, dove la valutazione immobiliare rientra nel piano di studi.

FORMAZIONE



73

Numero di persone che nel **2006** hanno portato a termine un CAS in valutazione immobiliare organizzato da Sirea nella Svizzera tedesca e nel Ticino.⁵



234

Numero di persone che nel **2018** hanno portato a termine un CAS in valutazione immobiliare organizzato da Sirea nella Svizzera tedesca e nel Ticino.⁵



70 30

per cento di uomini per cento di donne

si sono iscritti al CAS in valutazione immobiliare attualmente in corso.⁵



15

aree speciali offerte

nella **ricerca di valutatori online** della SIV – da «Terreno edificabile» a «Zona di pubblica utilità».⁴

1465

Numero di membri delle associazioni professionali

SIV	736
CEI	107
RICS	414
SEK/SVIT	208

Associazione Svizzera Valutatori Immobiliari (SIV)
 Chambre suisse d'experts en estimations immobilières (CEI)
 Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) in Svizzera
 Camera degli Esperti Immobiliari dell'Associazione Svizzera di Economia Immobiliare (SEK/SVIT)

Fonti

- 1 Ufficio di statistica del Canton Zurigo
- 2 Wüest Partner, Mercato immobiliare svizzero, edizione dell'ultimo trimestre 2018
- 3 Banca Nazionale svizzera
- 4 SIV.ch
- 5 Sirea

IL VALUTATORE: TANTI PUNTI DI VISTA

Che ruolo spetta al valutatore nella vita quotidiana? Quali sono le caratteristiche essenziali? E quali i vantaggi rispetto ai programmi di valutazione automatizzati? Per scoprirlo Zoom ha intervistato cinque «addetti ai lavori» del settore immobiliare.

Sondaggio: Urs-Peter Zwingli

Il mestiere del valutatore immobiliare è versatile. Oltre alla conoscenza dei metodi, serve anche l'esperienza e quella famosa "sensazione di pancia" difficilmente definibile. Inoltre il valutatore nella sua quotidianità professionale entra in contatto con le persone più diverse: è gradita anche una buona dose di sensibilità nel trattare con le varie richieste e comportamenti. Come vivono questa professione gli esperti, quale ruolo assegnano ai valutatori e quali sono le loro aspettative, ce lo rivelano in questi loro interventi.





IL GIURISTA

Thomas Schönenberger, 46, Socio e presidente del Consiglio di Amministrazione dello studio Bratschi AG specializzato in diritto delle costruzioni e diritto immobiliare

«Il valutatore immobiliare deve essere indipendente, ferrato nella materia, metodico, obiettivo e corretto. L'autonomia di giudizio è il requisito fondamentale, indispensabile per garantire l'obiettività necessaria, e dunque anche l'accettazione delle risultanze della valutazione. Dato che la valutazione immobiliare non è una scienza esatta, nonostante tutte le metodologie applicate, per ottenere buoni risultati serve anche un vasto bagaglio di esperienze sul campo. A questo proposito il valutatore esperto può ancora vantare un valore aggiunto rispetto a un freddo algoritmo. Il valutatore corretto avalla l'oggettivazione delle presunzioni di prezzo e di valore, spesso soggettive e prevalenti sul mercato immobiliare. Nella mia esperienza i valutatori e il loro operato raramente sono al centro di controversie giuridiche, al contrario di altri esperti del ramo tecnico-costruttivo, come ad esempio gli ingegneri. Le valutazioni immobiliari rivestono invece un ruolo chiave nelle separazioni e nelle cause ereditarie.»

IL CLIENTE (1)

Stephan Lüthi, 55, Head Real Estate presso Swisscanto

«Il valutatore immobiliare deve essere indipendente, competente, sicuro nell'applicazione dei metodi, ferrato nella materia e vicino alle dinamiche del mercato. L'autonomia di giudizio è il requisito fondamentale, non deve lasciarsi influenzare da nessun fattore per definire un fair value. La valutazione poggia su alcuni principi cardine: trasparenza, plausibilità, univocità e argomentazioni convincenti. Non deve dare spazio a diversità di interpretazione. La valutazione automatizzata può certo essere d'aiuto, ma alla fine la stima delle condizioni di un immobile resta comunque affidata al giudizio di una persona, anche in futuro. Solo così è possibile ottenere un quadro complessivo adeguato. Per Swisscanto i valutatori sono una risorsa preziosa, anche perché il nostro regolamento interno prevede che sia un valutatore indipendente a stabilire il valore di mercato degli asset immobiliari dei nostri prodotti.»



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

Immobilien-Bewertung / Kostenplanung / Portfolio Management



Kompetent. Persönlich. Unabhängig.

Ihre Ansprechpartner für Immobilienbewertungen sowie Immobilienberatungen in der Schweiz und dem Fürstentum Liechtenstein.



Schweizer Immobilienschätzer-Verband

www.bewera.com | info@bewera.com

Vaduz | Balzers | Chur | Pfäffikon | Ibach



L'ESPERTA

Dunja Kovári-Binggeli, 44, Fondatrice e contitolare di sa_partners con sede a Zurigo, con specializzazione in sviluppo regionale strategico. Docente presso lo Swiss Institute of Real Estate Appraisal (Sirea)

«Il valutatore immobiliare deve essere una figura interdisciplinare, dotata di capacità di previsione, orientata al mercato, analitica e agile. Flessibilità di pensiero e capacità di previsione sono fondamentali. Un modo di vedere che non va oltre il breve periodo, nel lungo periodo non porta al risultato desiderato. Oltre alle hard skills, per la valutazione stanno diventando sempre più rilevanti le soft skills. Inoltre per un buon investimento a lungo termine è importante saper valutare i trend globali e regionali specifici. La capacità di empatia è ciò che distingue l'uomo dalla macchina.»

IL CLIENTE (2)

Marcel Blum, 53, Responsabile Investment Management presso Implenia

«Il valutatore immobiliare deve essere competente, affidabile, orientato ai servizi e alla clientela e deve soddisfare i requisiti etici. Quest'ultima è la sua caratteristica più importante, la base per valutare le proprie competenze tecniche e qualunque tipo di collaborazione. Le valutazioni supportate dai tool possono essere una buona base olistica per gli immobili standard. Tuttavia, a prescindere dallo scopo della valutazione, è indispensabile l'expertise del valutatore, sia per valutare uno specifico immobile che per affrontare fattispecie individuali e complesse. Da noi i valutatori immobiliari coprono diverse esigenze: dalla definizione dei valori di mercato a fini contabili al ricorso a un secondo parere o ai feedback sui mercati. Nella valutazione immobiliare il requisito essenziale è la trasparenza, insieme all'osservanza degli standard RICS e SVS.»



IL VALUTATORE IMMOBILIARE

Detlef Hesse, 58, Contitolare della Hesse AG Architektur + Immobilienbetreuung

«Il valutatore immobiliare deve essere competente, indipendente, imparziale, leale e lavorare con la massima trasparenza. Meticoloso, perché un lavoro impreciso può comportare decisioni sbagliate, o persino notevoli danni finanziari. Gli odierni modelli di valutazione edonistici forniscono valori assolutamente realistici. Tuttavia, a meno che non si possieda un immobile ordinario, i risultati dei metodi edonistici vanno messi in discussione. Di bravi valutatori continuerà ad esserci bisogno. Molte caratteristiche di un immobile non sono rilevabili con i metodi statistici, mentre l'occhio esperto del valutatore è in grado di vederle.»



Es gilt in jedem Fall abzuschätzen, ob es sich lohnt, das Potenzial einer Liegenschaft maximal auszunützen.

«DER BEWERTER IST DER WIRTSCHAFTSPRÜFER FÜR IMMOBILIEN»

Nur die bestmögliche Nutzung einer Liegenschaft unter Einrechnung des vollen Ausnutzungspotenzials einer Grundstücksparzelle führt zum Marktwert. Deshalb ist das Bewertungsprinzip «Highest and best use»¹ massgeblich. Gar ultimatv? Im Gespräch mit Gunnar Gärtner, Präsident der Schweizerischen Schätzungs-experten-Kammer beim SVIT, über Renditeoptimierungen, die Wichtigkeit des Bewertungszwecks und den Einsatz von hedonischen Modellen.

Interview: Sibylle Jung

Gunnar Gärtner, Maximierung und Optimierung sind im Immobilienmarkt vorherrschend. Wie wirkt das auf die Bewerter? In effizienten Märkten wird die Renditeoptimierung angestrebt. Die Mehrheit der Marktteilnehmer sind bestrebt, die verfügbaren Grundstücke optimal zu nutzen. Grund dafür sind der hohe Anlagedruck und die geringe Verfügbarkeit von Bauland. Das zeigt sich bei den

Transaktionen und fordert auch den Bewerter. Im Vergleich zum Fortführungswert maximiert erst die Einrechnung der Nutzenpotenziale den Liegenschaftswert. Der Bewerter hat verschiedenste Fragen zu klären: Wie sehen die baurechtlichen Voraussetzungen aus? Wie steht es um die Machbarkeit am spezifischen Standort? Oder wie wirtschaftlich ist das Investment?

Die «Vollständige Ausschöpfung des Nutzungspotenzial» ist zwar Standard und Bewertungsvorgabe, letztlich aber eine Fiktion. Wie gehen Stakeholder damit um? Die Diskussion gab es bei der Einführung von IFRS 13: Sollte ein institutioneller Anleger alle seine Mehrfamilienhäuser als Stockwerkeigentum bewerten lassen, weil der Wert einer Eigentumswohnung – zum Bewertungszeitpunkt



Entscheidend ist der
Bewertungszweck, der im
Rahmen der Auftragsklärung
vom Bewerter zwingend
zu klären ist.



betrachtet – höher ist als der Wert einer Mietwohnung? Oder überwiegt die Betrachtung, dass ein Renditeobjekt dem institutionellen Eigentümer jedes Jahr einen guten Return bringt? Ein anderes Beispiel ist eine Dachaufstockung, mit der das Potenzial einer Liegenschaft maximal ausgenutzt werden könnte. Sie ist in vielen Fällen nicht wirtschaftlich. Der Immobilieneigentümer muss sich fortlaufend Gedanken machen, ob sich eine Ausschöpfung wirklich lohnt. Der Bewerter hat die Aufgabe, diese Wirtschaftlichkeitsüberlegungen der Marktteilnehmer zu antizipieren.

Welche konkrete Wirkung hat das «Highest and best use»-Prinzip auf die Fair Value-Ermittlung und den Bewerterprozess? Der faire Wert ist der marktübliche Wert. Wenn nichts anderes vereinbart, ist es Auftrag des Bewerter, alle Überlegungen zu machen, um den maximal erzielbaren Wert zu ermitteln. Eine Maximierung des Nutzenpotenzials ist aber nicht immer gefordert. Entscheidend ist der Bewertungszweck, der im Rahmen der Auftragsklärung vom Bewerter zwingend zu klären ist.

Jedes Prinzip hat seinen Rahmen. Wie alltagstauglich ist es? Bei einer Due Diligence für den Erwerb oder Verkauf einer Liegenschaft ist immer der «Highest and best use» zu prüfen,

schliesslich würde jeder Käufer genauso denken und handeln. Der «best owner» einer Liegenschaft hat überdies vielleicht noch weitere Vorteile beim Erwerb eines Arrondierungsgrundstücks, der ihn als Anrainer besonders begünstigt oder eine Arealentwicklung erst ermöglicht. Meistens nicht anzuwenden ist die Maximierung des Grundstückswertes bei einer Finanzierungsbewertung. Die Bank interessiert sich nicht für Potenziale, die der Kreditnehmer gar nicht finanzieren könnte.

Stichwort Daten: Sie werden immer zentraler. Woher bekommt der Bewerter die Immobilienmarktdaten? Und wie geht er professionell damit um? Die Verfügbarkeit von Daten ist enorm angestiegen. Angebotsdaten und Marktdaten sind soweit frei zugänglich und für alle Marktteilnehmer verfügbar. Die Herausforderung

für den Bewerter ist es, an echte Transaktionsdaten zu gelangen. Broker und institutionelle Eigentümer kennen das Marktgeschehen, Bewerter replizieren die Märkte. Der SVIT arbeitet zusammen mit SIV und der Real Estate Investment Data Association REIDA am Ausbau einer Datenbank, um Zugang zu echten Transaktionsdaten zu bekommen. Im seitwärts und in Teilsegmenten auch rückläufigem Markt sind Angebotsdaten wenig aussagekräftig und Transaktionsdaten zeigen eine Tendenz der Marktentwicklung auf. Wir diskutieren aktuell, wie wir anonymisierte Daten mit ausreichend Objektinformation anreichern, damit Bewerter die erhobenen Transaktionsdaten für ihre Zwecke richtig interpretieren können.

Tiefe Zinsen, hohe Preise – wo liegen die Herausforderungen im heutigen Marktumfeld? Die Werteeinflüsse bei



Die aktuell bezahlten Preise
sind aus Sicht des Bewerter
kaum nachhaltig.





Der Bewerter hat die Aufgabe, die Überlegungen eines Immobilieninvestors zu antizipieren.



GUNNAR GÄRTNER ÜBER DIE ATTRAKTIVITÄT DES BERUFS IMMOBILIENBEWERTER/IMMOBILIENBEWERTERIN
Ein breites Aufgabenspektrum macht den Beruf des Immobilienbewerter/der Immobilienbewerterin so interessant. Der Bewerter braucht ein Grundverständnis von Makro- und Mikroökonomie, ein gutes Gespür für den Markt, viel Erfahrung im Projektmanagement, die Freude, auf Menschen in unterschiedlichsten Funktionen zu treffen – vom Hauswart bis zum CFO –, und ein gutes Zahlenflair. Der Alltag eines Bewerter ist sehr vielfältig und man erhält Einblick in einige der spannendsten Projektentwicklungen der Schweiz. Ein erfahrener Immobilienbewerter darf jedes Jahr 120 bis 150 Objekte anschauen. Diese Kadenz ist anspruchsvoll. In der Ausbildung wird die Komplexität der Bewertung reduziert; die Studenten erstellen bereits zum Abschluss des ersten Semesters ein eigenes Gutachten. Das ist eine gute Lernerfahrung, ersetzt jahrelange Praxiserfahrung jedoch nicht.

der Werteinschätzung werden auf tiefem Zinsniveau immer grösser. Bei sinkenden Diskontierungssätzen steigt der Marktwert überproportional. Bei den derzeitigen Transaktionspreisen von Mehrfamilienhäusern in urbaner Lage ist der Hebel bei leicht tieferer Rendite erheblich; die bezahlten Preise sind aus Sicht des Bewerter kaum nachhaltig. Doch welche Alternativen hat eine Pensionskasse im heutigen Marktumfeld bei anhaltenden Negativzinsen?

Zukunft des Bewerter: Braucht es den Schätzer in Zeiten hedonischer Modelle überhaupt noch? Hedonische Modelle eignen sich hervorragend für die Einschätzung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Auch die Bewertungsmodelle für Standard-Mehrfamilienhäuser sind durchaus einsetzbar. Doch welchen Wert hat der JaBee-Tower, das höchste Schweizer Hochhaus für Mietwohnungen, das derzeit in Dübendorf entsteht? Wie wird das Immobilienportfolio der SBB Immobilien bewertet? Und wie hoch ist die Einkaufsdestination Mall of Switzerland zu bilanzieren? Der Bewerter ist der Wirtschaftsprüfer für Immobilien. Würden Sie ein Unternehmen kaufen oder verkaufen ohne einen Business Case? Ich glaube, die Frage müsste lauten, in welchen Fällen auch mit maschinellen Lösungen gearbeitet werden kann...

Zukunft Bewertungswesen: Was steht an? Wir müssen gemeinsam mit allen Stakeholdern wie auch Vertretern der FINMA und der Schweizer Bankiervereinigung das Bewertungswesen der Zukunft gestalten. Die Zinswende deutet sich an. Als Experten sind wir gefordert, nicht nur den Immobilien, sondern auch unserer eigenen Arbeit den gebührenden Wert zu geben. Nach zwei Jahrzehnten steigender Immobilienwerte wird sich erst im Ausverkauf auf den Teilmärkten zeigen, ob wir als Wirtschaftsprüfer für Immobilien in der Lage waren, den zu erwartenden Business Case im Immobilienmarkt adäquat einzuschätzen.

¹ «Highest and best use» (engl. höchster und bester Nutzen) ist ein Konzept, das von Ökonomen wie Irving Fisher bereits im späten 19. Jahrhundert entwickelt wurde. Mit zunehmender Bedeutung der internationalen Standards rund um die Rechnungslegungsvorschrift IFRS, die als Hauptziel die so genannte «true and fair presentation» hat, hat das Konzept auch in der Immobilienbewertung an Bedeutung gewonnen resp. gilt als Standard. Das Fair Value Measurement das gemäss IFRS 13 zur Bestimmung des Marktwertes anzuwenden ist, berücksichtigt die Nutzung des Vermögensgegenstandes (eine Immobilie) in seiner höchsten und besten Verwendung resp. spiegelt jenen (besten) Wert, der ein anderer Marktteilnehmer bei einem Verkauf erzielen würde – so, wie es physisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell durchführbar ist.



Gunnar Gärtner
MRICS, Dipl.-Bauingenieur, Inhaber und Geschäftsführer COMRE AG, Zürich, Präsident der Schätzungsexperten-Kammer SVIT, Dozent bei Sirea, Management-Zertifikate ES-HSG St.Gallen, Weiterbildungen CUREM und DIA



WIE VIEL TRANSPARENZ VERTRÄGT DER MARKT?

Start-ups aus der IT-Branche weltweit stossen mit disruptiven Geschäftsmodellen in den Immobilienmarkt vor. Ihre Entwicklungen suchen den einfachen und effizienten Zugang zu Immobiliendaten und Automatisierungslösungen in der Bewertung von Immobilien. Möglich machen dies Open Data und künstliche Intelligenz. Welches Potenzial steckt in solchen Geschäftsideen – und könnten sie die Immobilienbewertung revolutionieren? Wir wagen eine Prognose.

Text: Stefan Breit

3355

Mrd. CHF Marktwert aller Gebäude

1000

Datenquellen als Basis

Beginnen wir mit einer Schätzfrage: Angenommen, jemand erwirbt den gesamten Schweizer Boden und sämtliche Immobilien darauf. Wie viel wäre das Wert? Die Antwort sei an dieser Stelle noch nicht verraten, dafür etwas anderes: Es könnte sein, dass die Antwort in der Zukunft mit einem einzigen Klick eruiert werden kann. Davon sind wir heute weit entfernt. Die Bewertung von Grösse, Baustil und Lage sind nur drei der zahlreichen Parameter, die das Schätzen so aufwändig machen – und oft auch intransparent. Das könnte sich jedoch ändern, wie zwei europäische Start-ups aus der Immobilienbranche zeigen. Die beiden Unternehmen profitieren von Fortschritten der künstlichen Intelligenz (KI) sowie von einer Explosion der zur Verfügung stehenden Daten.

Die Bewertungsplattform Geophy wurde von zwei ehemaligen holländischen Architekten in Delft gebaut. Geophy nutzt KI, um den Marktwert von Immobilien zu berechnen. Täglich werden bis zu einer Million Gebäude in die Datenbank aufgenommen. Jeder Eintrag wird mit bis zu 1000 Datenpunkten aus öffentlichen und privaten Datenquellen angereichert: zum Beispiel aus Satellitenbildern, Verkehrsverbindungen, Grünflächen, Siedlungsdichte, Kriminalitätsraten, demografischen Kennzahlen oder Zinssätzen. Die Algorithmen verarbeiten die immensen Datenmengen innert Kürze und erkennen die Zusammenhänge der gesammelten Merkmale. Geophy verspricht als Resultat eine blitzschnelle und hochgenaue Schätzung des Werts einer Immobilie.



Die blitzschnelle und hochgenaue Schätzung des Immobilienwerts als Resultat?



wertungen automatisiert, beschleunigt
Nested sie.

Nested arbeiten bereits in diese Richtung. Sie versuchen, Immobiliendaten einfacher zugänglich zu machen und die Branche zu modernisieren.

Airbnb für permanentes Wohnen?

In der Langzeitperspektive ist eine Immobilienbranche denkbar, die nach der Logik und der Benutzerfreundlichkeit von Airbnb funktioniert. Die Plattform ist heute faktisch der grösste Anbieter von Immobilien, ohne auch nur eine einzige zu besitzen. Airbnb listet alle ihre Angebote auf einer Karte mit Preis und Bewertungen, Likes und Dislikes – ein überaus transparentes Angebot. Der Immobilienmarkt als Ganzes hingegen ist wenig transparent. Oft müssen Angebote von freien Wohnungen auf den Websites verschiedener Anbieter zusammengesucht werden, falls sie nicht ohnehin unter der Hand weggehen. Und nur in wenigen Fällen wird der Verkaufspreis eines Immobilienobjekts öffentlich bekannt. Stellen wir uns daher vor, es herrschte in der Miet- und Verkaufsbranche die gleiche Transparenz wie bei den temporär nutzbaren Angeboten auf Airbnb. Stellen wir uns weiter vor, es gäbe eine Karte, auf der nicht nur alle auf dem Markt verfügbaren Wohnungen verzeichnet wären, sondern überhaupt alle existierenden. Eine Karte, in die man rein- und rauszoomen könnte, mit Angaben zu allen Wohnungen – mit Preisen, Bewertungen, Likes und Dislikes. Geophy und

Konsequenzen der Transparenz

Wie weiter? Anstelle von privaten Initiativen könnte ein nächster Schritt zum Beispiel ein öffentliches und digitales Grundbuch sein. Der Bund fördert diese Idee bereits und hat im Oktober 2018 entschieden, das digitale Grundbuch weiter voranzutreiben. Jedenfalls wird sich der Immobilienmarkt langfristig kaum der Logik von Open Data entziehen können: öffentlich frei verfügbare und nutzbare Daten. Denn erstens bringen Open-Data-Plattformen Innovationspotential. Sobald Daten öffentlich sind, werden sich Anwendungen finden, an die wir heute noch nicht einmal denken. Zweitens führen solche Plattformen zu mehr Dynamik im eher trägen Immobilienmarkt. Miete, Kauf und Verkauf passieren schneller und benutzerfreundlicher – so wie bei Airbnb. Drittens wird sich mehr Transparenz auf die Miet- und Kaufpreise der Objekte auswirken, streng gemäss ökonomischer Logik. Wobei sich natürlich kaum voraussagen lässt, wo der Preis im Einzelfall steigen und wo er fallen wird. Das Wohnen würde damit vollends der Marktlogik unterworfen, was zumindest politisch brisant wäre.

Start-ups disruptieren die Immobilienbewertungsbranche

Das zweite Start-up, Nested aus London, will den Kauf- und Verkaufsprozess von Immobilien auf globaler Ebene effizienter gestalten. Das Unternehmen verspricht, jede Immobilie selber zu kaufen, die es innerhalb von 90 Tagen nicht auf dem freien Markt hat verkaufen können. Dadurch sollen die sogenannten Grundstücksketten durchbrochen werden: nämlich die Logik, wonach man sein eigenes Haus erst verkaufen kann, wenn der künftige Käufer sein Haus verkauft hat – an jemanden, der sein Haus auch schon verkauft hat, und so weiter. Wie bei Geophy ist die Immobilienbewertung auch bei Nested ein wichtiger Teil des Geschäftsmodells, obschon die Daten hier ohne künstliche Intelligenz zusammengetragen werden. Beide Dienste machen die Branche dynamischer: Während Geophy die Immobilienbe-

Kommen wir zurück zur Schätzfrage vom Anfang. Der Schweizer Boden und sämtliche Immobilien darauf sind vier Billionen Franken wert. Das sind 4000 Milliarden Franken. Dies, glaubt man der Aussage von Kantonsrätin Jacqueline Badran. Ob die Zahl stimmt und auf welchen Grundlagen sie basiert, konnten unsere Recherchen leider nicht ausfindig machen. Auch unsere Anfrage bei Frau Badran blieb unbeantwortet. Die Zahl bleibt also eine These. Allerdings keine unrealistische. Gemäss der aktuellsten Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) aus dem Jahre 2014 liegt der Erstellungswert aller Bauten in der Schweiz bei rund 3355 Milliarden Franken. Ein Wert, der in Zukunft weiter steigen wird, weil mehr Häuser gebaut werden und der Boden als unvermehrbares Gut an Wert gewinnt. Ob diese Vorhersage tatsächlich eintritt und wie sich der Wert des Schweizer Bodens und sämtlicher Immobilien darauf verändert, kann zukünftig vielleicht auf einem Live-Ticker verfolgt werden.



Stefan Breit ist Researcher am Gottlieb Duttweiler Institut (GDI). Er analysiert gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Veränderungen mit den Schwerpunkten Wohnen, Infrastruktur und Umwelt.

«
Airbnb ist heute
faktisch der grösste
Anbieter von
Immobilien, ohne
auch nur
eine einzige zu
besitzen.
»



Über den Community-Markplatz können Unterkünfte vermietet und gebucht werden. Sowohl private als auch gewerbliche Vermieter vermieten ihr «Zuhause» oder einen Teil davon unter Vermittlung des Unternehmens. Seit der Gründung 2008 wurden weltweit über 400 Millionen Übernachtungen über Airbnb gebucht (Stand Oktober 2018). Bis 2028 sollen es nach Angaben des Unternehmens eine Milliarde Übernachtungen pro Jahr sein.
airbnb.com



Das Unternehmen wurde 2014 gegründet und beschäftigt rund 100 Mitarbeitende. Es arbeitet mit Investoren und Immobilienunternehmen weltweit. Hinter Geophy steckt eine digitale Datenverwaltungsplattform für den Immobiliensektor. Durch die Nutzung von Big Data und KI stellt die Plattform eine Fülle an Daten für die transparente und präzise Ermittlung von Immobilienwerten bereit – gemäss Firmenangaben eine kostengünstige und schnelle Alternative zur traditionellen Immobilienbewertung.
geophy.com



Das Unternehmen versteht sich als ersten Immobilienmakler, der Livedaten für den Verkauf von Eigenheimen mit vorhersagbaren Zeitplänen verwendet. Die Plattform soll Abhängigkeiten, Zeitnot und den Kostendruck von Eigentümern reduzieren und so Vorteile und Verhandlungsspielräume im Verkaufsprozess schaffen. Gemäss Angaben des Geschäftsführers Matt Robinson wird das Start-up von führenden europäischen Unternehmen unterstützt. Firmen wie Northzone, Spotify oder Trustpilot werden als Investoren genannt.
nested.com

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:

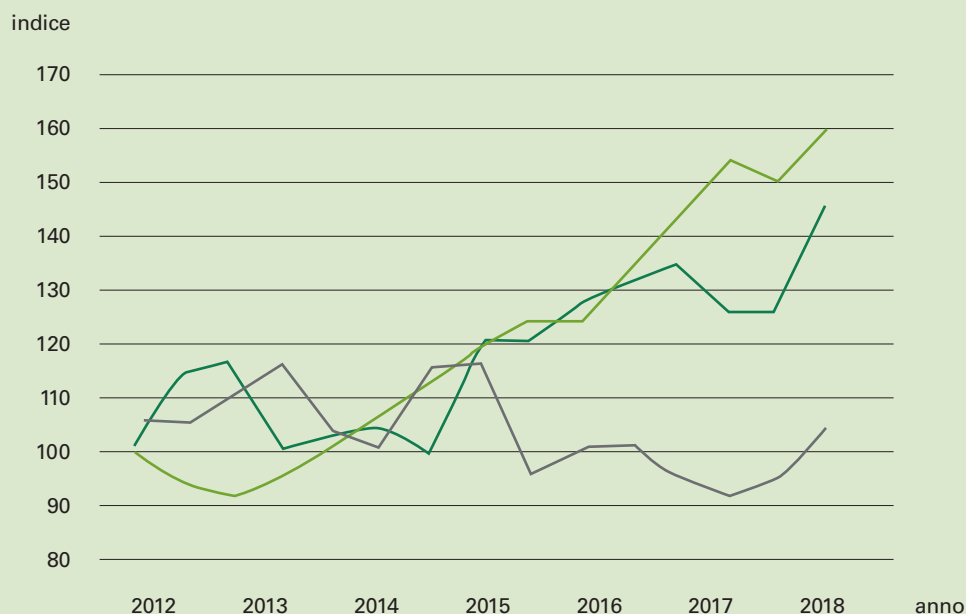
- Emergenza investimenti: troppo denaro confluisce sempre nelle stesse categorie immobiliari
- Fiducia in una congiuntura di bassi tassi di interesse nel lungo periodo, che potrebbero perfino calare ulteriormente in futuro
- Speranza di crescita economica e di un aumento del benessere in Svizzera
- Fiducia 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

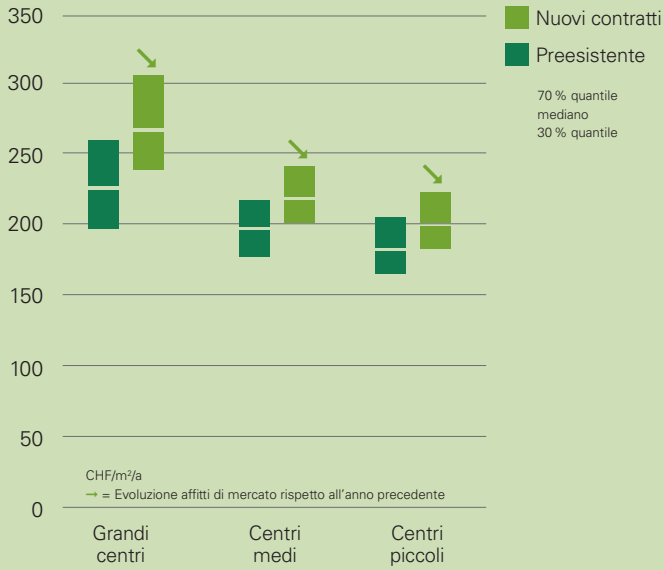
Il report di mercato offre una valutazione corrente degli immobili ad uso ufficio, residenziale e misto – suddivisi per grande, medio e piccolo centro e rappresentati negli immobili di riferimento. Tra i dati presentati citiamo i fattori trainanti costituiti da ricavi, costi e aspettative di rendita – 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;">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>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 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	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;">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>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 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	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;">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>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 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	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

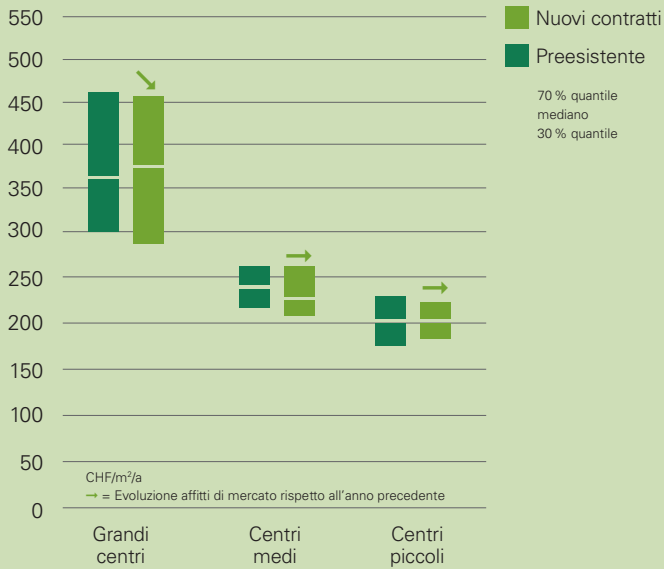


RENDITE

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

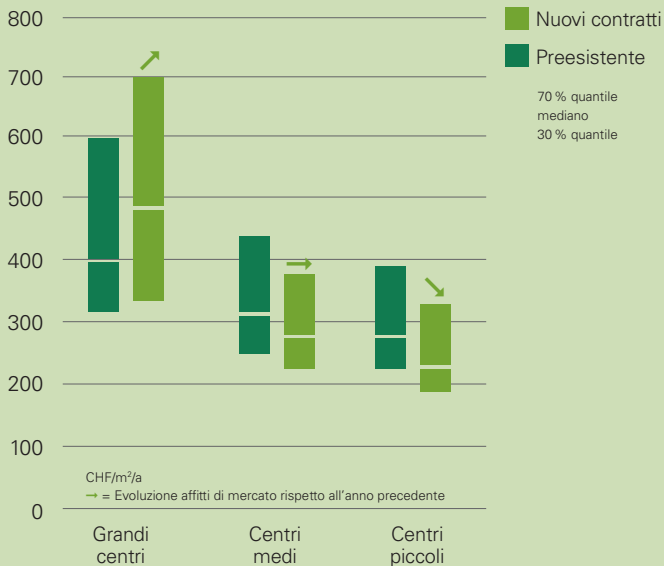
Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	19.-	9%	20.-
Manutenzione preventiva	17.-	8%	17.-
Riparazione	15.-	7%	13.-



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 ² /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 ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	20.-	7%	21.-
Manutenzione preventiva	17.-	6%	17.-
Riparazione	14.-	5%	12.-

DAS ZÜNGLEIN AN DER WAAGE

Neben dem Wert einer Immobilie, die den Marktwert zum Zeitpunkt des Verkaufs beschreibt, gibt es den sogenannten Investment Value. Gespiesen beziehungsweise beeinflusst wird er von subjektiven Faktoren, die aus Sicht von Investoren positiv auf den Wert wirken. Fünf Experten geben Einblick.

Text: Silja Munz



«Die Ladeneinbauten in die Cordula-Passage unter der Schulhausplatzkreuzung generieren für die Stadt Baden vielschichtige Werte: Neben der Rendite bieten sie beispielsweise eine verbesserte Anbindung der Vorstadt an die Altstadt, einen auf die Bedürfnisse der Nutzer ausgerichteten Angebotsmix und sie beleben den Standort im Hinblick auf eine gute Sozialkontrolle.»

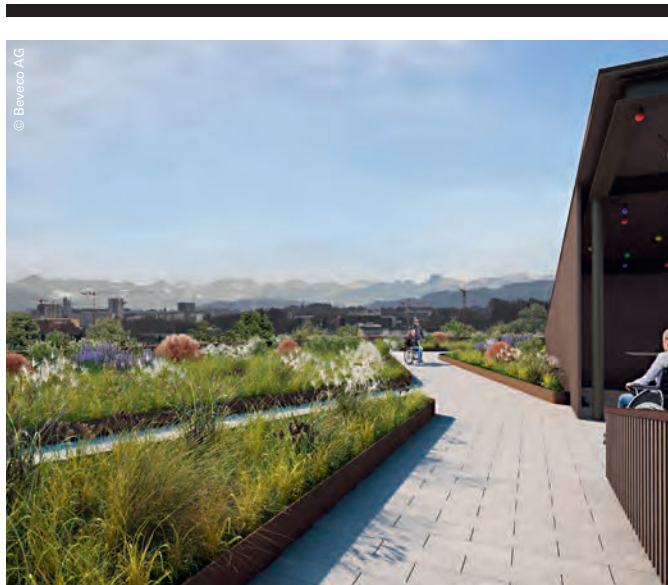
DARIO-SILVIO ZOTTELE
Leiter KGM, Stv. Leiter
Immobilien, Stadt Baden

Die gut frequentierte Cordula-Passage in Baden lädt mit Sitzgelegenheiten zum Innehalten ein.

DANIEL BRAUN

Stv. Geschäftsführer Beveco AG, Zürich

«In der Überbauung «Wohnen im Rossfeld» entstehen 45 Wohnungen, die besonders für Personen mit körperlicher Beeinträchtigung geeignet sind. Das massgeschneiderte Dienstleistungsangebot in unmittelbarer Nähe schafft dabei einen substantziellen Mehrwert für die Mieter. Durch die Entwicklung dieses Pilotprojekts gewinnen wir wertvolle Erkenntnisse für weitere zukünftige Projekte dieser Art.»



Die Überbauung Rossfeld soll im Frühjahr 2019 bezugsbereit sein.



«Wir betreuen ein Schweizer Familienunternehmen mit langer Tradition im Käuferwerb eines an den Hauptsitz angrenzenden Grundstücks. Das unternehmerische Ziel bei diesem Investment besteht darin, die Flexibilität und mögliche Wachstums- und Erweiterungsoptionen des Standortes sicherzustellen. Bei solchen Entscheidungen steht nicht die maximale Renditerwartung im Vordergrund, sondern vielmehr die langfristigen Perspektiven des Unternehmens sowie die Potenziale des Standortes.»

ROLF TRAXLER

Dipl. Arch. FH MBA SIA,
Geschäftsführender Partner,
Innoinvest AG, Zürich

ROLF SCHMID

Leiter Immobilienbewertung,
UVB Immobilien Treuhand AG, Uetikon am See

«Bei dieser Immobilie aus unserem Portfolio haben wir uns bewusst gegen eine Transaktion und für eine Gesamterneuerung entschieden. Da die Historie bekannt war, liessen sich die Risikozuschläge auf ein Minimum reduzieren und mögliche Parameter (Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadensausmass) von vornherein ausschliessen. Die vermietbare Fläche wurde von 802 auf 1032 Quadratmeter erhöht. Die neue Gebäudehülle und Umgebungsgestaltung werten das Erscheinungsbild stark auf.»



Mehrfamilienhaus mit zwei Parteien, Uetikon am See

DER ANSATZ? UMFASSEND, BREIT, AM MARKT

**Der Markt verlangt nach kompetenten Bewertern.
Sirea bietet die punktgenauen Aus- und Weiterbildungen –
erfolgsversprechend und mit hoher Praxisrelevanz.**

Text: Jitka Doytchinov

Mit der starken Entwicklung der Immobilienbranche in den letzten Jahren stieg auch die Rolle der Immobilienbewertung als Schnittstelle der Interessen verschiedenster Stakeholder. Der Bedarf an einer professionellen, transparenten und unabhängigen Bewertung einer Immobilie bedingt Kenntnisse über die Anwendung modernster Bewertungsmethoden im Einklang mit den aktuellen nationalen und internationalen Normen und Standards. Sirea bietet die entsprechende Ausbildung und orientiert sich dabei am Swiss Valuation Standard (SVS) und an den International Valuation Standards.

Hoher Qualitätsanspruch, durchgehende Methodik, Aktualität

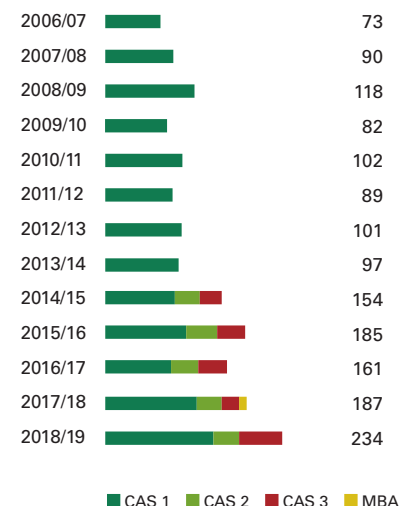
Das Institut bildet Immobilienfachleute zu Bewertungsexperten aus und bietet Einsteigern die Möglichkeit, sich durch das Erwerben von fundiertem Wissen auf dem Markt zu etablieren.

Das Institut vertritt und vermittelt eine einheitliche, durchgehende Methodik und Systematik in der Weiterbildung. Diese orientiert sich nicht nur an einer einzelnen Lehrmeinung. Sie berücksichtigt vielmehr aktuelle regulatorische, technische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen und integriert sie in die Lehrinhalte. Im Unterschied zu anderen Bildungsangeboten werden Studierenden bei Sirea

alle wesentlichen nationalen und internationalen Denk- und Lösungsansätze der Bewertung angeboten. Die umfassende, breite Sichtweise auf die Immobilienbewertung macht Absolventen zu kompetentesten Bewertern. Alle Dozenten arbeiten in der Immobilienbewerterbranche, sind somit nah am Markt und vermitteln praxisorientiertes Wissen.

**In vier Semestern zum
MAS REM – neu auch im Tessin**
Der Studiengang «Master in Real Estate Management» besteht aus den drei CAS-Lehrgängen «Immobilienbewertung» (CAS 1, Grundlage), «Immobilienentwicklung» (CAS 2) und «Immobilienmanagement» (CAS 3) sowie einer Masterthesis. In letzterer müssen die Studierenden beweisen, dass sie selbstständig eine anspruchsvolle Aufgabe theoretisch fundiert, praxisgerecht und lösungsorientiert bearbeiten können. Das Thema kann aus dem Tätigkeitsbereich der Studierenden, von den Dozie-

Anzahl Studierende



renden oder von externen Institutionen vorgeschlagen werden. Der MAS REM kann an der Hochschule für Angewandte Wissenschaften (FHS) in St.Gallen erworben werden, an der Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und



Bei Sirea werden alle wesentlichen nationalen und internationalen Denk- und Lösungsansätze der Bewertung angeboten – das vermittelt eine umfassende, breite Sichtweise auf die Immobilienbewertung.



CAS Immobilienbewertung	MAS Real Estate Management	MBA Real Estate Management
BFH, Burgdorf FHNW, Muttenz FHS, St.Gallen HSLU, Horw SUPSI, Canobbio	BFH, Burgdorf FHS, St.Gallen SUPSI, Canobbio	ZHAW School of Management and Law, Winterthur

Sirea bietet in Zusammenarbeit mit Fachhochschulen für Bewerber massgeschneiderte Lehrgänge auf Hochschulniveau

Bau (BFH) in Burgdorf und seit 2019 auch im Tessin, an der Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana (SUPSI). Die entsprechenden Kooperationsverträge zwischen Sirea und SUPSI wurden Anfang 2019 unterzeichnet. Im Februar 2019 startete die erste Klasse.

MAS REM «Valuation» schliesst eine Lücke

Seit 2014 können Studierende an der FHS St.Gallen den ersten MAS REM mit Vertiefung «Valuation» abschliessen. Dies ist der einzige Weiterbildungsmasterstudiengang in der deutschsprachigen Schweiz, bei dem Immobilienwerte beziehungsweise die Bewertung im Zentrum stehen. Der Master in Real Estate Management schliesst die Lücke in der Ausbildungskette zur Immobilienökonomin/zum Immobilienökonom. Die Absolventen werden befähigt, betriebswirtschaftlich zu denken, strategische und operative Verantwortung für die Immobilien mitzutragen und ganzheitliche Immobilienanalysen und Planungen durchzuführen.

Mit dem MBA REM punkten

Der «Master in Business Administration Real Estate Management» wird seit 2017 – vorerst einzig – an der ZHAW School of Management and Law in Winterthur angeboten. Der

MBA-Titel wird von der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW), Berlin, vergeben, mit der die ZHAW eine Kooperation hat. Der MBA richtet sich an Führungskräfte aus der Immobilienbranche, die – zusätzlich zu ihrem Branchen-Know-how – das betriebswirtschaftliche Wissen stärken und vertiefen möchten.

Steigende Nachfrage

Die Nachfrage nach den Studiengängen auf Hochschulniveau steigt kontinuierlich. In den letzten zehn Jahren hat sich die Gesamtzahl Studierender verdreifacht, Tendenz weiter steigend. Einige Klassen resp. Lehrgänge werden – wegen der vielen Anmeldungen an den Fachhochschulen – gar doppelt geführt.

JETZT INFORMIEREN

Die nächsten CAS Immobilienbewertungslehrgänge beginnen im Oktober. Einen guten Einblick geben die Informationsanlässe an den Fachhochschulen:

www.ahb.bfh.ch/wb

www.fhnw.ch

www.fhsg.ch/immobilien

www.hslu.ch

www.supsi.ch

Eine Übersicht sowie alle Daten finden sich auf www.sirea.ch

WISSEN VERTIEFEN – MIT DEM RICHTIGEN KURS
Ständige Weiterbildung ist unerlässlich, wenn man im Beruf weiterkommen möchte. Sirea bietet themenspezifische Kurse, Refresher und Seminare:

Zinssätze in der Immobilienbewertung

Juni/Juli, in Bern, Lugano und Zürich

Mehrwertausgleich

Juni/Juli, in Bern und Luzern

Mietrecht

Oktober, in Bern und Zürich

DEM ZINSSATZ AUF DER SPUR

Die «Themenhefte» von SIV und Sirea sind wertvoller Lese- und Nachschlagestoff für Bewerberinnen und Bewerber. Im Mai 2019 erscheint Ausgabe 2 zum Thema Zinssätze.

Darum geht's.

Text: Jitka Doytchinov Bild: March Meena, iStock

Für die Marktwertermittlung nach einem Ertragswertverfahren (Kapitalisierung, Barwert, DCF) ist die Bestimmung des Zinssatzes ebenso zentral wie die Annahmen zu den Ertrags- und Kostenflüssen. Da es sich bei den wertbestimmenden Geldflüssen immer um Annahmen über die Zukunft handelt, sind diese mit Unsicherheit behaftet. Die damit verbundenen Risiken sind im Zinssatz adäquat zu berücksichtigen.

Der Unterschied macht's

Weil sämtliche Finanzanlagen Risiken aufweisen, werden Zinssätze – bzw. Risikozuschläge – in der Regel anhand

von Vergleichen mit alternativen Finanzinstrumenten wie Obligationen oder Aktien hergeleitet. Immobilien weisen gegenüber anderen Finanzinstrumenten einige Unterschiede auf:

- Immobilien sind typischerweise langfristige Anlagen. Sie können auf Marktveränderungen meistens nur verzögert reagieren und im Gegensatz zu anderen Anlagen nicht sofort vernichtet, transportiert, ausgetauscht oder angepasst werden. Das macht «immobil».
- Die Immobilienmärkte sind – gemessen an den Beständen – vergleichsweise illiquid.

- Im Gegensatz zu Aktien oder Obligationen müssen bei Immobilien zwangsläufig vergleichsweise grosse Beträge investiert beziehungsweise gehandelt werden.
- Grosse unterschiedliche kantonale Regulierungen sowie Transaktionskosten erschweren den Handel.
- Die Verkaufsdauer ist bei allen Anlageklassen von der Marktlage abhängig, bei Immobilien dauern Transaktionen aber deutlich länger und sind aufwendiger in der Abwicklung.

Unterschiedliche Ansätze als Schwerpunkt

Vergleiche von Verzinsungen alternativer Anlagen oder von erfolgten Immobilientransaktionen basieren naturgemäss auf der Vergangenheit oder höchstens auf der Gegenwart. Die Übertragung solcher Vergleiche auf die Zukunft ist wiederum unsicher. Aus diesen Gründen gibt es auf theoretischen Überlegungen basierende weitere Ansätze, sodass der risikogerechte Zinssatz über verschiedene Methoden hergeleitet und damit eingegrenzt werden kann. Diese unterschiedlichen Ansätze, wie synthetisches oder analytisches Zinssatzmodell, sind Gegenstand des neuen Themenhefts.



Der Zinssatz im Fokus der aktuellen und 2. Ausgabe der SIV-/Sirea-Publikationsreihe «Themenheft»

DER RISIKOARME IMMOBILIEN-BASISZINSSATZ JETZT ONLINE

Der SIV publiziert auf seiner Website ab sofort quartalsweise den minimalen Diskontierungssatz für Mehrfamilienhäuser in der Schweiz. Im Zentrum steht ein Basisobjekt, das mit diesem minimalen Diskontierungssatz bewertet wird. Basis bildet eine Umfrage bei wichtigen Bewertungsfirmen. Die Berechnungen stammen von FPRE.

REINSCHNUPPERN

Erstmals vorgestellt wird das neue Themenheft im Kurzseminar «Risikoarmer Immobilien-Basiszinssatz», das am Donnerstag, 2. Mai 2019, von 14 bis 16 Uhr, im Anschluss an die SIV-Mitgliederversammlung im Hotel «Les Trois Rois», Basel, stattfindet (Details siehe Seite 37). Das Seminar ist auch für Nichtmitglieder offen. Die Anmeldung erfolgt via sekretariat@siv.ch.

EINTAUCHEN

In Ergänzung zur Publikation «Themenheft» bietet Sirea halbtägige Workshops an. Ein Workshop dreht sich um die Themen des Heftes 1 «Anforderungen an Bewertungsgutachten» und kann z. B. als Vorbereitung auf eine ISO-Zertifizierung zum Experten der Immobilienbewertung dienen, ein zweiter um das Thema der 2. Ausgabe, den Zinssatz. Termine und Ausschreibungen: www.sirea.ch

BESTELLEN

Sichern Sie sich Ihr persönliches Exemplar. Bestellen Sie es am besten noch heute via www.shop.siv.ch oder sekretariat@siv.ch.



Seit Dezember 2018 ist Jitka Doytchinov Leiterin der Geschäftsstelle Sirea.

JITKA DOYTCHINOV, *1960, lic. phil. I, Master of Arts, studierte Anglistik, Publizistik und Politologie an der Universität Zürich. Nach Stationen im Wertschriftenhandel und beim Osec Zürich war sie Geschäftsführerin der OdA SFK in Suhr und führte in dieser Tätigkeit auch die Gastsekretariate der Verbände PMU und SGMK sowie das Prüfungssekretariat der Berufsprüfung des Fachausweises der angegliederten Berufe.

SIREA? SYNONYM FÜR FÜR BEWERTUNGS- AUSBILDUNG

Die neue Leiterin der Geschäftsstelle Sirea zieht nach den ersten 100 Tagen Bilanz. Was sie schätzt, wo sie sich verschätzt hat und wie sie die Zukunft gestalten wird, verrät sie hier.

Text: Sibylle Jung, Fotografie: zVg

Jitka Doytchinov, neues Amt, neues Glück. Was ist anders als erwartet? Die Zeit war kurz und intensiv. Ich ziehe eine positive Bilanz und weiss, dass ich den Zeitaufwand für die Aufgaben etwas unterschätzt habe. Einige Aufgabenfelder waren bekannt, andere unvorhergesehen.

Was reizt Sie an Ihrer neuen Aufgabe? Das Verbandswesen, die Berufsbildung, das Networking – all das liegt mir. Die Immobilienbewertung ist für mich Neuland, aber spätestens nach dem Vorstellungsgespräch mit dem Sirea-Verwaltungsrat und dessen Präsidenten war mir klar: Diese Stelle, mit ihren vielfältigen Aspekten und interessanten Menschen, will ich haben. Ich spüre täglich das Herzblut für die Immobilienbewertung bei allen, mit denen ich zu tun habe – das motiviert mich enorm. Man hat die Chance,

etwas weiter aufzubauen und die Leute unterstützen das.

Welche kurz- und mittelfristigen Ziele haben Sie sich gesetzt? Mit der Marke Sirea und dem, was in den letzten Jahren aufgebaut wurde, haben wir ein sehr gutes Potenzial, um in die Zukunft zu starten. Als Erstes geht es darum, die Prozesse anzupassen. Mittelfristig soll das Kurswesen ausgebaut werden, auch mit massgeschneiderten Kursen für die Privatwirtschaft. Das Networking wird intensiviert und neue Kooperationspartner sollen gewonnen werden. Durch Optimierung der Strukturen werden wir die Prozesse straffen und so Kapazitäten für das Erreichen der gesetzten Ziele frei machen. Die Marke Sirea soll ein Synonym für Immobilienbewertungsausbildung werden.



LA PROMESSA

I rombi di cannone sono ormai spenti e dimenticati da tempo. Delle polveri sparate all'epoca è rimasta tutt'al più qualche traccia nel catasto dei luoghi interessati. Stiamo parlando dell'inquinamento fonico dovuto al traffico aereo. E di una promessa mantenuta oggi.

I titoli a caratteri cubitali «Perdita di valore di 15 miliardi» sui giornali dovrebbe ricordarsi almeno la società Strittmatter Partner di San Gallo che, con la sua cosiddetta perizia, ampiamente divulgata sui quotidiani il 21 ottobre 2004, aveva suscitato tutto quel clamore. Un'isteria collettiva che ha regalato al semplice valutatore un'apparizione – si spera tranquillizzante! – alla trasmissione televisiva «Schweiz aktuell». Cos'era successo?

Nell'ottobre 2003 nel regime di voli in vigore fino ad allora all'aeroporto di Zurigo era stata introdotta una novità: un nuovo collegamento verso sud. Con la pista 34 la nuova tratta sorvolava la catena del Pfannenstiel e le zone residenziali super costose della «Costa d'oro» del Lago di Zurigo e di Opfikon-Glattbrugg in direzione dell'aeroporto di Zurigo. Un cambiamento a cui è immediatamente seguito un aumento esponenziale del numero di cause (ol-

tre diecimila!) promosse dai proprietari fondiari che si rivolgevano al tribunale con pretese di risarcimento per una presunta perdita di valore, incoraggiati dai procedimenti simil-class action avviati da alcuni avvocati.

Risarcimenti per una perdita di valore che non c'è

Il Tribunale Federale, dove finivano per arrivare tutti i procedimenti, si è arricchito dietro un modello edonistico sviluppato ad hoc per questo processo-tsunami, il «modello del deprezzamento per emissioni foniche dovute al traffico aereo» e dietro la sua particolare «esperienza generale di vita». In base a questa arguiva che in una causa di risarcimento dei danni «non è lecito pretendere che il proprietario dimostri concretamente la perdita di valore sopraggiunta a causa dell'eccessivo inquinamento fonico» (sentenza 1E.9/2007, E.12). Impartendo così la propria benedizione a indennizzi per deprezzamento senza un'effettiva perdita di valore. Anche se l'immobile in questione aveva incrementato il proprio valore di mercato grazie agli effettivi flussi di cassa degli anni antecedenti la data di riferimento della valutazione.

Nessuno aveva capito niente

Non erano solo i semplici valutatori a pensare di aver letto male. Anche nella politica in molti avevano scosso la te-

sta. Già prima soprattutto i rappresentanti delle associazioni di proprietari di case avevano tentato di sottolineare il fatto che il processo decisionale in merito a tali cause trasformava il Tribunale Federale in una sorta di sostituto legislatore. Il che nel 2008 portò infine all'approvazione di una mozione (08.3240) in seno al Consiglio degli Stati. La mozione faceva riferimento alla situazione giuridica oggetto di forti critiche nei procedimenti di risarcimento per il deprezzamento degli immobili dovuto al rumore. Per i valutatori, oltre all'ingenua considerazione dell'esperienza di vita da parte del Tribunale Federale, uno dei punti incomprensibili della sentenza che i giudici non avevano colto era il fatto che il rumore del traffico aereo è un fenomeno temporaneo e pertanto dovrebbe essere fuori questione qualunque risarcimento, il quale parte da un effetto duraturo nel tempo. Volendo procedere a regola d'arte, il deprezzamento saltuario dell'immobile andrebbe compensato con un indennizzo da stabilirsi periodicamente.

Gli esperti convocati già prima della mozione si erano subito messi all'opera. Dal loro esame era scaturita la saggia proposta di una norma di compensazione di diritto speciale (SAN), la quale prevedeva un indennizzo periodico ai proprietari di fondi particolarmente esposti all'inquinamento fonico invece di un inappropriato risarcimen-



Volendo procedere a regola d'arte, il deprezzamento saltuario dell'immobile andrebbe compensato con un indennizzo da stabilirsi periodicamente.



to una tantum, dunque una vera e propria rettifica migliorativa di un errore di ragionamento.

Nel 2008 ci siamo già occupati del tema in questa sede, promettendo di tornarci sopra. Da fedeli lettori del Salotto dell'esame, negli ultimi dieci anni le vostre speranze di leggere una risposta su queste pagine sono state sempre disattese. Ebbene, con oggi la promessa viene finalmente mantenuta!

La complessità era rimasta – fino alle esequie

Cosa è successo in tutti questi anni fino ad oggi? L'apparato parlamentare e amministrativo della Confederazione ha continuato ad occuparsi, con i suoi tempi, della SAN, la quale dopo una rielaborazione, di nuovo con il supporto di esperti esterni, si è trasformata in LAN (norma di compensazione del rumore) e infine nel 2014 è stata trasmessa ai Cantoni per una pre-consultazione non pubblica. Ciò significa che ad esempio i burocrati cantonali di Appen-

zello, di Glarona o di Engelberg erano stati chiamati a esprimersi (pollice su o pollice verso?) in merito a una tematica estremamente complessa e a un problema che non li riguarda affatto per la loro specificità, se non tutt'al più come lettori di quotidiani. Con questo era suonata davvero la fine. La maggioranza dei Cantoni ha ritenuto che la LAN fosse «troppo dispendiosa dal punto di vista amministrativo». È stato fatto ancora un tentativo: una LAN semplificata, il nuovo modello di indennizzo ENA plus. Tutto inutile. Dopo il Salotto dell'esame del 2008 il mondo dei valutatori svizzeri si è rallegrato troppo presto. E invano.

L'effetto incentivo alla riduzione dell'inquinamento fonico che si era venuto a creare con i pagamenti periodici a titolo di compensazione del modello LAN alla fine fu giudicato positivamente dalle commissioni competenti dal Consiglio Nazionale / Consiglio degli Stati; ma, attenzione, i signori e le signore trovavano il sistema trop-

po complicato nel suo complesso. O richiedeva uno sforzo eccessivo per i loro tortuosi cervelli? Eh sì, i giudici di Losanna in fondo devono lavorare. Le esequie della LAN si sono svolte nella sessione parlamentare invernale.

Requiescat in pace!

PS: Invece di una lettera di condoglianze, si rammenti la casa di riposo «Il Tramonto» per vecchi politici deboli di mente (previa presentazione dell'ap-punto «lavori di ampliamento»).



Martin Frei

MSc ETH in architettura/SIA; MAS ETH in Management, Technology and Economics/BWI, Zurigo

Annuncio

FPRE

IMBAS

**Tools und Daten für den professionellen Immobilienbewerter
Als Mitglied des SIV profitieren Sie von 30% Rabatt**

www.fpre.ch



School of
Management and Law

Schärfen Sie Ihre Immobilienkompetenz

Master in Business Administration (MBA) Real Estate Management

Berufsbegleitende und international anerkannte
Weiterbildung im Immobilienmanagement.

Certificate of Advanced Studies (CAS)

- Finanzen & Recht im Immobilienmanagement
- Internationales & Digitales Immobilienmanagement
- Immobilienbewertung

Nächste Informationsveranstaltungen:

Montag, 8. April 2019, 18 Uhr, Winterthur

Montag, 13. Mai 2019, 18 Uhr, Zürich

Mehr Informationen und Anmeldung unter:

www.zhaw.ch/abf/rem

Studienstart
29. August 2019



Building Competence. Crossing Borders.

In Kooperation mit



DES LIMITES DE LA COMPARAISON STATISTIQUE

Réunir des informations, les comparer et les évaluer: la méthode hédonique est une pratique courante dans l'estimation immobilière. De nouveaux outils dans le domaine du big data et de l'apprentissage automatique s'appuient sur des modèles hédonistes. La comparaison et l'estimation en deviennent plus simples que jamais. Les obstacles sont cependant nombreux. Quels risques impliquent les plateformes automatisées? Et comment le monde de l'estimation peut-il se préparer à ces bouleversements?

Texte: Jean-Charles Nemeth

20

ans de méthode hédoniste

2019

Où en est la BIM?

Nos méthodes hédonistes d'estimation opèrent par comparaison. Depuis toujours, on compare un bien convoité avec un autre semblable. Mais sont-ils en tout point comparables? L'hédonisme est défini comme une «conception [...] selon laquelle toute activité économique repose sur la poursuite du maximum de satisfactions avec le moindre effort» (Le Robert). Ainsi la moindre donnée collectée par nos appareils électroniques permet de comparer un maximum d'informations à la force d'algorithmes savamment orchestrés par les plateformes de comparaison. Pouvons-nous en déduire que la comparaison de biens immobiliers semblables est envisageable sur la base de données observables et des variations de l'offre et de la demande sur les marchés.

L'hédonisme au service de la finance

L'usage de cette méthode par nos institutions financières se justifie par la quantité importante d'informations à leur disposition: déclarations fiscales ou documents techniques et financiers sur les biens immobiliers qu'elles financent. Ces données restent toutefois, en grande partie, de nature économique. Les biens immobiliers sont assimilés à une classe d'actifs subdivisée, pour l'essentiel, en logements loués, en locaux commerciaux, en maisons individuelles ou en appartements en PPE. Leur valeur est observée en permanence par comparaison avec des semblables, c'est-à-dire avec le prix des transactions sur le marché.

Le traitement statistique de ces informations tend à relever des tendances, du moins du point de vue des institutions qui les émettent. Leur interprétation permet à ces institutions d'envisager des ajustements des valeurs, des taux d'intérêt ou encore des conditions d'accès à leurs services si ces données semblaient annoncer la menace d'une bulle spéculative. Pour les acteurs liés à ces institutions, ces informations mesurent en temps réel les variations de la valeur des actifs acquis ou convoités et, par là même, le taux d'avance d'un prêt hypothécaire potentiel. En tout état de cause, ces informations reflètent, de manière assez fiable, le comportement de la valeur économique des biens immobiliers sur notre territoire.

«

La méthode hédoniste
ne permet pas d'identifier
les particularités d'un bien immobilier
qui influencent positivement
ou négativement sa valeur.

»



Les nuances qui font la différence ne sont pas toujours observables à distance

L'hédonisme au service de la valeur immobilière

Cet usage macro-économique de l'hédonisme ne permet cependant pas de mesurer les particularités micro-économiques d'un actif immobilier, qui influent sur sa valeur. Les cuisines de deux appartements a priori comparables ont-elles forcément la même valeur? Un rez-de-jardin plein nord a-t-il plus ou moins d'avantages qu'un rez-de-chaussée plein sud? Un terrain triangulaire et un terrain rectangulaire de surface identique et soumis aux mêmes réglementations offrent-ils les mêmes opportunités? Une villa dotée d'un dégagement sans pareil est-elle en tout point semblable à une villa du même lotissement encerclée par ses voisines? L'intelligence artificielle pourra, à l'avenir, certainement répondre à ces questions. Pour l'heure cependant, l'intérêt de la méthode hédoniste réside uniquement dans sa faculté à nous renseigner sur la tendance sans pour autant identi-

fier les spécificités qui font ou défont la valeur.

Les plateformes d'estimation immobilière en ligne, qui appliquent la méthode hédoniste, la définissent généralement comme permettant «de déterminer avec précision, rapidement et simplement le prix du marché...». Rapidement et simplement sans aucun doute. Avec précision? Quiconque souhaite connaître la valeur de son bien répond du mieux qu'il peut aux questions posées par ces plateformes. Mais peut-on nommer, soi-même, la surface utile de son logement alors qu'elle diffère au gré des acteurs sur le marché? Ou les caractéristiques du droit à bâtir applicable si, en plus, le plan général d'affectation de sa commune est en cours de révision? La réponse à ces questions requiert un regard aguerri sur des données observables manquantes qui relèvent principalement de la sphère privée, de nos réglementations foncières ou de comparaisons asymétriques.

L'hédonisme et ses données

Les données observables manquantes qui relèvent de la sphère privée exigent, pour l'essentiel, un examen avisé du niveau de maintenance et des droits foncières. Les provisions du fonds de rénovation sont-elles suffisantes? Des investissements ont-ils été faits récemment? Les droits inscrits au registre foncier ont force de loi; leur non-respect impliquerait une procédure juridique à l'issue incertaine et qui pourrait engendrer des fluctuations significatives. Une servitude de passage au travers du jardin ampute l'intimité, mais aussi la pleine jouissance du droit à bâtir existant. Une limitation de la hauteur de construction limite les possibilités. Bref, la maison du voisin, qui s'est bien vendue l'an passé, n'est vraisemblablement pas comparable en tout point de vue à la nôtre et ne saurait augurer la même valeur.

Les données observables manquantes qui relèvent de nos réglementations de droit public concernent

«

Malgré des conditions analogues et des données comparables, les biens immobiliers ne sont pas identiques, mais similaires.

»

notre législation d'urbanisation, en perpétuelle mutation. L'entrée en vigueur de notre nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire a fait couler beaucoup d'encre. Elle oblige toute collectivité publique à réviser sa planification foncière, c'est-à-dire la destination future de nos propriétés. Dans de nombreux cas, les révisions en cours impliquent un moratoire sur les demandes d'autorisations en vue d'un développement ou d'une densification de nos propriétés dans l'attente d'une validation formelle par nos instances cantonales. La valorisation d'un bien immobilier est, en premier lieu, tributaire de la situation du terrain et son usage est subordonné à cette révision. Une zone de faible densité pourrait-elle devenir de haute densité ou inversement? Nos constructions existantes ou en projet seront-elles en phase avec leur nouvelle affectation?

Afin de lisser les valeurs, le logiciel de certaines plateformes s'appuie sur des comparaisons asymétriques qui portent sur le nombre et la nature des transactions enregistrées. Plus celles-ci sont nombreuses, plus elles offrent des valeurs représentatives. Nos grandes agglomérations, où

la demande est soutenue, y tirent leur profit. Qu'en est-il de nos agglomérations périurbaines ou nos campagnes? Un faible, voire très faible nombre de transactions peut-il aboutir à une valeur de marché honorable? Une réaffectation de ces transactions aux alentours d'un centre économique régional impliquerait-elle une hausse ou une baisse généralisée des valeurs? Autant de questions qui peuvent rappeler à notre bon souvenir les effets dévastateurs des modèles de titrisation de nos dettes hypothécaires dont on ignorait les vraies conditions de souscription. Peut-on vraiment s'assurer du bien-fondé de tous les facteurs appliqués? Les effets des pondérations peuvent s'avérer, dans certains cas, sans commune mesure.

L'application de ces méthodes par nos institutions financières dans le but d'une évaluation macro-économique semble fournir des indicateurs fiables pour appréhender les défaillances qui pourraient mettre à mal des activités dont beaucoup de propriétés dépendent. Elles ne peuvent cependant pas prétendre à un transfert aux évaluations micro-économiques. Ces méthodes peuvent être appropriées pour évaluer des appartements en grande agglomération et partageant beaucoup de caractéristiques comparables. Elles ne le sont que partiellement pour les villas dont les réglementations foncières applicables sont en perpétuelle mutation ou pour les immeubles de rendement qui nécessitent une approche plus complexe. En tout état de cause, l'estimation de nos biens immobiliers par ces méthodes mérite certains ajustements afin de tendre à une «juste valeur», tout du moins pour ceux ou celles qui sont soumis à des normes ou des standards d'estimation (IVS/SVS & IFRS/IAS & Swiss GAAP RPC).

Normaliser à grande échelle les dissemblances entre biens immobiliers de même nature paraît peu probable, à moins de concevoir tous nos habitats selon un modèle prédéfini. Y serions-nous favorables? Une option semble conquérir un nombre croissant d'adeptes: la méthode BIM. Cette modélisation des données du bâtiment à l'ambition d'enregistrer toutes les informations techniques et économiques liées à un immeuble au cours de son cycle de vie. Déjà adoptée pour le neuf, elle annoncerait un avenir radieux pour les plateformes d'évaluation en ligne qui auraient accès à ces données si elle devait être appliquée à toutes les constructions existantes. La saisie de ces données exigerait toutefois le regard avisé d'un expert agréé. À l'instar des experts-comptables aujourd'hui? Quoi qu'on en dise et quel que soit le futur que nous réserve l'usage de ces méthodes, il reste qu'un bien immobilier se distingue par son caractère local, sa signature architecturale et une fonction propre à son environnement. La normalisation à grande échelle ne peut prétendre à une banalisation de toutes les nuances qui font nos différences.



Jean-Charles Nemeth
Membre de la
Chambre suisse
d'experts en estimations immobilières



Daniel Hengartner
Presidente SIV

SULLE NUOVE SCOPE E SUI LEGAMI PREZIOSI

**Cari membri SIV,
Cari membri CEI,
Stimati addetti del settore immobiliare e gentili interessati**

Incredibile come passa il tempo! Nell'agosto 2011 su questa rivista appariva il mio primo editoriale. Oggi, otto anni dopo, è ancora una sfida, e insieme una gioia, trovare un argomento adatto. Per questa edizione ho pensato ai ringraziamenti. È straordinario come si è sviluppata la nostra associazione. E come siamo rimasti fedeli ai nostri obiettivi, con ostinata determinazione, e passo dopo passo siamo riusciti a conseguirli e attuarli. Penso a servizi come Sensor, alla ricerca dei valutatori, al registro dei valutatori, eccetera. Alla sezione ticinese SIV-SI e alla cooperazione con la CEI, al network in crescita e anche a tutti i traguardi che siamo riusciti a raggiungere nel settore dell'aggiornamento professionale. Oggi siamo una grande associazione nazionale, forte, concreta, che opera oltre le barriere linguistiche e che riesce a smuovere qualcosa. Ci prendono sul serio. E questo ha molto a che fare con voi. Grazie a tutti voi! Grazie perché siete soci SIV! Grazie perché mantenete alto il valore della valutazione professionale! E grazie per il vostro impegno volto a far sì che la valutazione immobiliare ottenga quel riconoscimento che le spetta di diritto!

«Scopa nuova spazza bene» scrivevo nel mio editoriale dell'aprile 2011 – ammiccando alla mia persona, non nascondendo però la serietà e l'impegno che avrei preteso da me stesso. Se abbiamo spazzato bene, giudicatelo voi. Per me è stato senz'altro entusiasmante, ma adesso è tempo di «nuove scope». A chi spetterà l'onore ve lo sveleremo nella prossima edizione di Zoom (agosto 2019).

Un'ultima considerazione: per me ha sempre contato molto – e continuerà a contare anche in futuro – la stretta collaborazione e lo scambio con le altre associazioni. Ecco perché mi fa ancora più piacere che le due grandi associazioni svizzere di valutatori immobiliari SIV e SEK/Svit per la prima volta quest'anno tengano la loro assemblea dei soci nello stesso giorno e – al termine dei lavori – propongano un seminario congiunto. Spero di potervi incontrare e ringraziare di persona in quell'occasione!

BEWERTUNGS-KNOW-HOW IM KRAFTPAKET

Weisen Sie sich jetzt als Experte aus – mit der Personenzertifizierung für Bewerberinnen und Bewerber nach ISO 17024. Sie schafft Klarheit und Transparenz.

Nächster Einsendeschluss für die Kandidatendossiers:
Montag, 27. Mai 2018
Montag, 7. Oktober 2018

Daten für die persönlichen Gespräche:
Mittwoch, 19. Juni 2018
Mittwoch, 6. November 2018

Swiss Experts Certification SA
Geschäftsstelle
Zieglerstrasse 29
3007 Bern

Mehr Informationen:
www.experts-certification.ch

DIE SIV- COMMUNITY WÄCHST

Der SIV begrüsst 23 neue Mitglieder
per 31. Dezember 2018

Einzelmitglieder

Anhorn Andreas, Dietlikon
Bastianello Dominik, Zürich
Bernardi Roberto, Lugano
Debernardi-Scascighini Claudia,
Lodano
Fischli Pascal, Dierikon
Gashi Saranda, Dietlikon
Gianola Emanuele, Chiasso
Inderbitzin Leo, Baar
Krattiger Silvia, Oberdorf
Kurzmeier Patrick, Hergiswil
Mazzoleni Stefano, Dalpe
Mühlemann Lorenz, Kirchberg
Scheidegger Peter, Thun
Schiavetti Smeralda, Massagno
Siegrist Beat, Waldhäusern
Speck Michael, Zug
Steinmann Gabriel, Luzern
Sterren Martin, Bürchen

Firmenmitglieder

Gastroconsult AG, Zürich
Raiffeisenbank Neukirch-
Romanshorn, Neukirch
Signisuisse AG, Suhr
Wyssbrod Immobilien
Verwaltungen AG, Ipsach

Wir bedanken uns herzlich für
Ihr Vertrauen.

**NEU ZERTIFIZIERT
ISO 17024 SIND**
Emanuele Gianola, Chiasso
Urs Hauri, Biberist
Wir gratulieren herzlich.



21. MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Sie findet in einem der ältesten Stadthotels Europas statt – im LesTrois Rois, Basel.

Einzigartig historisch, besonders wertvoll

Wo in Basel im Mittelalter die Schiffe anlegten, um die begehrte Ware über den Rhein in die Welt zu bringen, da liegt das Grand Hotel LesTrois Rois. Für uns ist das Juwel im Herzen von Basel Kulisse und Austragungsort der diesjährigen Mitgliederversammlung.

Zum ersten Mal in der Geschichte der beiden Immobilienbewerter-Verbände SIV und SEK/SVIT finden die Mitgliederversammlungen am gleichen Tag und an demselben Ort statt. Mehr noch: Wir nutzen die Gunst für ein gemeinsames Fachseminar am Nachmittag und den Austausch unter den Mitgliedern. Schön, wenn Sie mit dabei sind. Das Seminar gibt nicht nur Erkenntnisse zu einem zentralen Thema, sondern gilt auch als Weiterbildung für die Zertifizierung. Alle Teilnehmenden erhalten ein Skript und eine Teilnahmebestätigung.

21. Mitgliederversammlung

Donnerstag, 2. Mai 2019

Grand Hotel LesTrois Rois, Basel

Programm

10.30–11.00 Uhr

Eintreffen der Gäste, Begrüßungskaffee

11.00–12.15 Uhr

Statutarische Versammlung

12.30–13.30 Uhr Mittagessen

13.30 Uhr

SNBS Standard für nachhaltiges Bauen, Elvira Bieri, SGS

14.00 Uhr

Fachseminar Nettozinssatz, Giovanni A. Sena MRICS, Zurich Invest AG

Anmeldung: www.siv.ch/anmeldung

Kontakt und Anreise: www.lestroisrois.com/de/kontakt



La «testa pensante» SIV di questa edizione è **Silvan Mohler, responsabile valutazioni immobiliari e vicedirettore della Banca Cantonale Turgovia. Una laurea in economia aziendale, un diploma in gestione immobiliare e un master in Real Estate Management, Mohler è un membro attivo della SIV dal 2010.**



SILVAN MOHLER

Cosa la fa ridere di gusto?

Le mie tre splendide figlie.

Come e dove riesce a staccare nel modo giusto?

Quando sto con la mia famiglia e se proprio devo pensare a due attività che mi aiutano a staccare, direi d'inverno lo sci alpinismo e d'estate in sella alla mia mountain bike ad esplorare la nostra bella regione dell'Alpstein.

Ha dei modelli?

In realtà no – preferisco fare a modo mio. Ci sono comunque alcune persone nella mia cerchia di conoscenti

professionali e private da cui imparo continuamente. Trovo che imparare sempre qualcosa di nuovo sia semplicemente straordinario.

Perde il suo telefonino: un vero disastro o anche no?

Personalmente sono un grande fan dei «gadget» – quindi anche del telefonino. Oggi i dispositivi sono sempre più all'avanguardia e quindi li utilizzo spesso e volentieri nella quotidianità. Se per una volta dovessi rimanere senza cellulare, riuscirei a sopportarlo. Molto di più nella mia vita privata che in quella professionale.

Riesce a immaginarsi una vita in convento?

Non ci ho mai pensato. Per me non si tratta né di una scelta desiderabile né di una necessità.

Cosa consiglia alle nuove leve nel settore della valutazione immobiliare?

Siate curiosi e non stancatevi di imparare. Un futuro senza valutatori è impensabile. Si sposterà il baricentro delle loro mansioni – e si indirizzerà in maniera ancora più marcata verso l'analisi e la consulenza. Rimarrà comunque essenziale una buona valutazione degli immobili sul posto.

Diamo uno sguardo al futuro: il settore immobiliare svizzero tra dieci anni – dove saremo?

Una maggiore automatizzazione delle procedure di valutazione e l'incrocio mirato di informazioni faranno sì che il valutatore possa dedicare più tempo all'analisi e all'interpretazione dei diversi mercati immobiliari, così come alla valutazione degli immobili e dei patrimoni immobiliari più complessi. Credo che l'attività di valutazione stessa e la collaborazione tra i vari attori ci guadagneranno in termini di efficienza e renderanno possibili nuove forme di cooperazione.



WIR BIETEN PERSPEKTIVEN

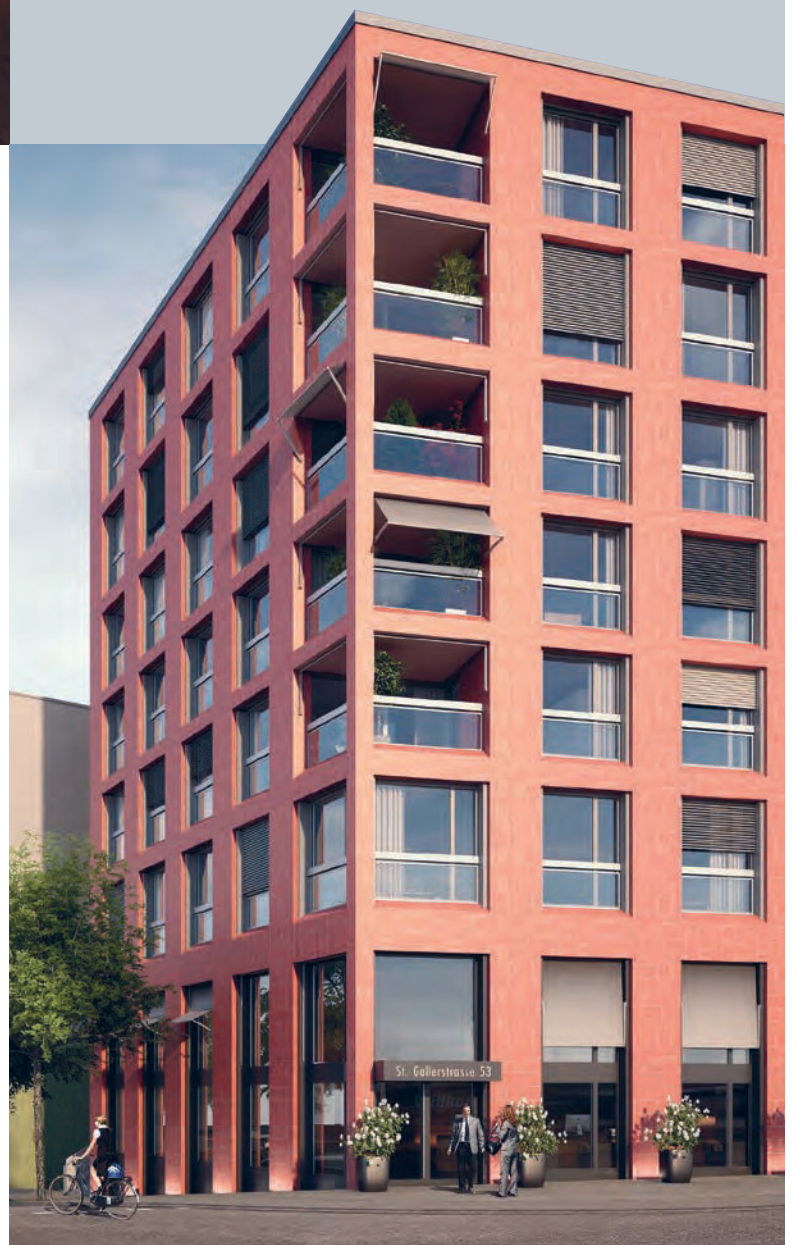
WEIL WIR WISSEN,
WIE MAN GUTES RICHTIG TUT.

UNSER SPEKTRUM

- IMMOBILIENENTWICKLUNG
- IMMOBILIENTREUHAND
- RECHTSBERATUNG
IM BAUWESEN
- IMMOBILIENBEWERTUNG

Reseda Invest AG
Daniel Hengartner
Hubstrasse 13
9500 Wil
T +41 71 923 70 55
info@resedainvest.ch
www.resedainvest.ch

RESEDA INVEST



Un vero affare?



immòdatacockpit

Informato in pochi clic

- ▶ Valutazione del sito
- ▶ Valutazione
- ▶ Analisi comparativa dei costi
- ▶ Analisi comparativa degli affitti
- ▶ Caratteristiche dell'offerta
- ▶ Permessi di costruzione

www.immodatacockpit.ch

un prodotto di

immòcompass