

# zoom

La rivista specializzata dei valutatori immobiliari svizzeri 01 | 21

Focus sulle transazioni

## INCERTEZZA

Un male o un'opportunità per le valutazioni?

05  
Ruedi Gasser stark im Element

14  
Martin Frei:  
«Un esercizio di equilibrio  
tra scienza e arte»

26  
Immobilienpreise nehmen mit  
Umfahrungsstrasse Fahrt auf



# IL VALUTATORE RESILIENTE

**Care valutatrici,  
cari valutatori,**

In una scala da 1 a 10 – qual è la vostra percezione di sicurezza in questo momento? Così su due piedi, non saprei rispondere, direte voi. Avete bisogno di un contesto più preciso: economia, salute, posto di lavoro, ambiente, politica, società, futuro ... Prendiamo quest'ultimo. E adesso?

Anche se conosciamo la dimensione, è difficile esprimere con un numero quanto ci sentiamo sicuri: sono molte le zone grigie. Tutt'altro discorso per l'incertezza. Tendenzialmente qui esistono solo due colori: o bianco o nero. O ci sentiamo sicuri, oppure no. Lo notiamo ad esempio quando si tratta di prendere decisioni. Se non siamo sicuri, ponderiamo a lungo finché non raggiungiamo un margine di certezza. Ma cosa succede se non esiste questa sicurezza? O non esiste più? Se viene improvvisamente a mancare il sostegno su cui abbiamo sempre potuto contare in passato? Se i segnali vanno nella direzione opposta e non possiamo più ricorrere a quanto abbiamo considerato familiare finora? Resta un solo modo per uscire da questa impasse: creare noi stessi nuove certezze. Dei contenitori che permettano di sostituire l'immobilità con l'azione. La Storia ci ha insegnato che tutto va avanti. E che una fase di incertezza spesso accelera la nostra evoluzione, la maggior parte di noi lo sa per esperienza.

Cosa ha a che fare tutto questo con la valutazione? Nella vostra professione siete abituati a gestire l'incertezza: è quotidiana e onnipresente. Gestirla vi rende più resilienti? Forse. Almeno conoscete i meccanismi. E nel corso di questi ultimi dodici mesi probabilmente è stato più importante che mai creare basi in grado di offrire sicurezza, o per lo meno una sensazione di presunta sicurezza. Tanto di cappello a voi, care valutatrici e cari valutatori, che vi impegnate ogni giorno, senza tralasciare nulla, ambiziosi e responsabili, allo scopo di definire il giusto valore di un immobile! Per permettere che i clienti delle vostre perizie possano dare almeno un 8, in una scala da 1 a 10, alla loro sensazione di sicurezza.

Sibylle Jung

## COLOPHON

Editore

**SIV**

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

Partner

**SIREA**

Swiss Institute of  
Real Estate Appraisal

**cer**

Chambre suisse d'experts  
en estimations immobilières

**Direttore responsabile**

Silvan Mohler  
Presidente SIV  
[silvan.mohler@siv.ch](mailto:silvan.mohler@siv.ch), [www.siv.ch](http://www.siv.ch)

**Caporedattrice**

Sibylle Jung  
[zoom@siv.ch](mailto:zoom@siv.ch)

**Team editoriale**

Jürg Aegerter, Martin Frei, Jitka Doytchinov,  
Felix Thurnheer, Urs-Peter Zwingli

**Comitato di redazione**

Martin Frei, Silvan Mohler

**Contenuti e concetti**

Pur Kommunikation AG, San Gallo  
[www.pur-kommunikation.ch](http://www.pur-kommunikation.ch)

**Design**

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

**Stampa**

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

**Tiratura / Pubblicazione**

3600 copie, semestrale

**Cover**

E se la facciata si sgretola?  
Quella sgradevole sensazione di incertezza



FOCUS



# 08

## IN CIFRE

L'incertezza influisce sull'intera economia

# 12



# 18

## RESPEKT ODER ANGST?

Wie junge Immobilienbewerber mit dem Thema umgehen

# 06

## ROCCIA NELLA TEMPESTA

Gli immobili sono un valore stabile in tempi di incertezza?



## UN MALE O UN'OPPORTUNITÀ?

L'opinione di 4 valutatori

# 14

## VALUTAZIONE ED EQUILIBRIO

Nell'intervista Martin Frei ci spiega le ripercussioni della crisi del Coronavirus



## 05 INTRO

Geschätzt #6 mit Ruedi Gasser, Gasser Ceramic

## 17 L'ANGOLO DEI VALUTATORI

Dall'esperienza quotidiana le risposte alle domande in tema di valutazione

## 20 REPORT DI MERCATO

Una panoramica dell'attuale mercato

## 24 DIE STADT ALS ERFOLGSMODELL

Auswirkungen von Homeoffice

## 26 NEHMEN FAHRT AUF

Immobilienpreise dank Umfahrungsstrassen

## 30 MASTERARBEIT IM FOKUS

Modell für Eigentümer, die sanieren wollen

## 32 RÉGION SUISSE ROMANDE

Comment les règlements de construction alimentent l'incertitude

## 36 REGIONE TICINO

Costruire su fondamenta incerte

## 38 IL SALOTTO DELL'ESAME

L'unica cosa certa è che tutto è incerto

## 40 AUS- UND WEITERBILDUNG

Die aktuellen Lehrgänge im Überblick

## 41 INFORMAZIONI DALL'ASSOCIAZIONE

Dal mondo SIV

## 42 LA «TESTA PENSAnte» SIV

Jasmin Roth

# Trovate il perito giusto per il vostro immobile:



Approfittate della nostra ricerca periti online: vi assistiamo gratuitamente nell'individuazione del valutatore che fa al caso vostro.

## Sfruttate inoltre:

### **Sensor**

Il servizio per i valori attuali immobiliari di riferimento

*Gratuito per i membri SIV*

### **Report di mercato**

Dati di mercato aggiornati 2 volte all'anno

*Per i membri SIV dati aggiuntivi nell'area download riservata*

### **Zoom**

La rivista specializzata dei valutatori immobiliari svizzeri

*Gratuita per i membri SIV*

### **Portale lavoro**

Per trovare collaboratori tramite la piattaforma SIV

*Gratuito per i membri SIV*

# GESCHÄTZT #6

**Stark im Element. Diese Antwort gibt Ruedi Gasser, wenn man ihn nach «seinen» Produkten fragt. Er ist Mitinhaber von Gasser Ceramic, die auf die Entwicklung, die Herstellung und den Vertrieb von zukunftsweisenden Tonprodukten spezialisiert ist. Dazu zählt ein mit Schafwolle gefüllter Backstein, der die Gebäudehülle revolutionieren soll. Zoom verrät er drei persönliche Hotspots.**

Text: Sibylle Jung

## #1 MAGNET

Ein herausragendes Objekt. Das ist für mich die Kaserne Bern, die mit ihrer Lage an der Papiermühlestrasse ein wohlthuender Blickfang am Eingangstor zur Stadt ist. Die klassizistischen Bauten orientieren sich an verschiedenen Baustilen wie dem Berner Barock oder der italienischen Frührenaissance. Das hat Stil. Und kann nichts anderes als gefallen.



Sein Herz schlägt für Tonprodukte: Ruedi Gasser, Gasser Ceramic

## #3 SWEET HOME

Wissen, wie der Solarziegel wirkt. Das wollte ich herausfinden, als ich mich 2020 entschied, mein Zuhause mit dem Panotron-System einzudecken. Ich beobachte täglich, wie viel Power das Photovoltaik-Dach produziert. Ich bin fasziniert und positiv überrascht, wie viel Leistung es tatsächlich ist. In guten Monaten sind wir autark.

## #2 FEUER

Perfekt für heisse Diskussionen. Den Ofen, wo sonst Backsteine bei über 1000 Grad gebrannt werden, haben wir in der Wartungszeit als temporären Meetingraum genutzt. Das ist einmalig. In mehrfachem Sinn.



# GLI IMMOBILI COME ROCCIA NELLA TEMPESTA DELL'INCERTEZZA?

**L'anno della crisi 2020 ha fatto tremare anche il comparto immobiliare, eppure alcuni settori di mercato si sono ripresi con inaspettata velocità. Gli immobili sono dunque un valore stabile in tempi di incertezza? E cosa significano le crisi per il lavoro dei valutatori?**

Testo: Urs-Peter Zwingli

Dagli inizi del 2020 il mondo vive in una pesante condizione di incertezza a causa della crisi del Coronavirus, che la scorsa primavera ha messo in subbuglio anche i mercati immobiliari. «All'inizio dei vari lockdown le transazioni si sono praticamente azzerate in tutto il mondo», spiega Roland Füss, docente di Real Estate Finance presso l'Istituto Svizzero per Banche e Finanza dell'Università di San Gallo (HSG). Insieme ad altri due ricercatori dell'HSG, Füss ha raccolto i risultati di una cinquantina di articoli scientifici internazionali sulle conseguenze della crisi sul mercato immobiliare<sup>1</sup>. «I differenti settori del mercato sono stati colpiti diversamente dalla crisi innescata dal Covid. Nel comparto degli immobili residenziali ad esempio la domanda si è ripresa subito e i prezzi sono perfino aumentati, anche se di poco», prosegue Füss.

Ciò dimostra che in un contesto di bassi tassi di interesse gli immobili sono percepiti come un valore sicuro anche in tempi di crisi. Secondo Füss, «negli immobili ad uso proprio questa attribuzione di valore probabilmente ha un'impronta più soggettiva. Negli immobili da investimento, invece, in primo piano ci sono le valutazioni oggettive, generate anche da algoritmi.»

Per i valutatori immobiliari l'attuale fase di crisi ha anche ridotto le sequenze di dati coerenti a disposizione. «Gli economisti immobiliari e le società di valutazione pertanto ricorrono sempre più a dati alternativi, ad esempio i dati sui movimenti degli utenti dei cellulari – o addirittura la curva dei contagi di Covid, che influiscono sulla percezione dell'attrattiva di una determinata posizione, sia residenziale che commerciale.»

## **Solo il cinque per cento delle decisioni è frutto di scelte consapevoli**

Anche Alain Chaney, amministratore della filiale bernese di Wüest Partner, ritiene che sia aumentata l'incertezza nel lavoro dei valutatori immobiliari. «Prendiamo ad esempio gli effetti del lockdown su un centro commerciale: un dato per il quale esistono meno valori empirici direttamente comparabili.» A una maggiore incertezza e alla carenza di informazioni, si reagisce ricorrendo sempre più alle cosiddette ancore. Di questa e delle altre conseguenze psicologiche che potrebbero incidere sulla valutazione, Chaney si occupa anche nelle lezioni che tiene al Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) per gli studenti MAS. Secondo Chaney da un lato esistono le ancore oggettive, ad esempio i contratti di locazione stipulati, le rendite o i prezzi delle transazioni. «Ma

anche il prezzo di vendita che il cliente vorrebbe realizzare può influenzare inconsciamente il valutatore a causa dei meccanismi di funzionamento del cervello umano.»

Dalla ricerca è emerso che tendenzialmente le persone ricorrono ai dati che confermano il loro punto di vista. E chi conosce a fondo una particolare materia, tende a consultare meno i dati esterni in fase decisionale. «Solo il cinque per cento delle nostre decisioni è frutto di scelte consapevoli. Questo perché nel corso della sua evoluzione l'uomo ha imparato a reagire istintivamente nelle situazioni di pericolo», spiega Chaney. Tuttavia questo automatismo può essere d'intralcio nei processi complessi come la valutazione immobiliare. «In tempi di crisi aumenta l'altezza di caduta delle decisioni, perché tanto maggiore è l'incertezza, tanto più forti sono gli effetti di ancoraggio.» Per evitare trappole psicologiche, Chaney consiglia di rendere sistematico il processo di valutazione, introdurre consapevolmente ancore oggettive e verificare regolarmente le valutazioni prodotte, magari con i prezzi delle transazioni.

## **Posizione e stato dell'immobile sempre più importanti**

«Attualmente ai valutatori mancano determinati dati comparabili per cui ricorrono sempre più alle ancore», concorda anche Stephan Kloess,

<sup>1</sup> Füss, Roland & Balemi, Nadia & Weigand, Alois: Covid-19's Impact on Real Estate Markets: Review and Outlook. Pubblicato in: «Financial Markets and Portfolio Management», marzo 2021



Solo il cinque per cento delle nostre decisioni è frutto di scelte consapevoli. Per evitare trappole psicologiche è consigliabile, tra le altre cose, rendere sistematico il processo di valutazione e verificare regolarmente le valutazioni prodotte.

consulente indipendente per investitori immobiliari, nonché docente presso l'Università di Zurigo, l'Istituto di Servizi Finanziari (IFZ) di Zugo e il Politecnico di Berlino. «Come risultato di questo trend oggi mi aspetto valutazioni tendenzialmente più prudenti, quindi più basse. Questo anche perché i mercati degli affitti nel breve e medio periodo non garantiscono più le performance degli ultimi anni.»

Sul versante del mercato dei capitali, gli immobili di tutti i settori hanno mantenuto la loro attrattività grazie alla bassa struttura dei tassi. «Per semplificare: l'attrattività di un immobile a reddito con il suo profilo risk/return è a metà strada fra l'attrattività delle obbligazioni e quella delle azioni», spiega Kloess. Sotto l'aspetto psicologico, un immobile, con il suo corredo di concetti quali fondo, terreno e sostanza, trasmette una presunta sicurezza. «Il valore di un immobile viene sem-

pre confermato dall'acquirente, il quale, oltre alla sostanza, valuta l'importo dei futuri proventi netti scontati, alla luce del suo diritto agli interessi e del suo investment case per l'immobile.» L'attuale crisi ha rafforzato l'importan-



di disponibili il mercato prevede una riduzione nel medio periodo dell'ordine del 10-30 per cento della superficie. Questo perché la crisi ha cambiato i modelli di lavoro, e con loro i requisiti relativi al posto di lavoro», prosegue Kloess. «Le superfici più vecchie in condizioni mediocri e in posizione periferica faranno fatica a mantenere il loro valore.» Da una prospettiva odierna, non è certo che torneranno i valori pre-crisi. «In passato per gli immobili sono stati sempre tempi di «all-time-highs». I valori in calo di oggi schiudono nuove opportunità agli investitori», conclude Kloess.

# L'INCERTEZZA INFLUISCE SULL'INTERA ECONOMIA

**Il Coronavirus è solo l'esempio più recente di tutta una serie di crisi che hanno attraversato gli ultimi decenni. Questi eventi, sempre legati a un'accresciuta incertezza, si ripercuotono sull'intera economia a diversi livelli – tra cui naturalmente anche il settore immobiliare.**

Testo e ricerca: Urs-Peter Zwingli

La probabilità che un rischio si verifichi si può calcolare. Le incertezze invece sollevano questioni che restano aperte. Eppure esistono parametri indicatori di un'accresciuta incertezza in un sistema – come il CBOE Volatility Index, definito anche «barometro della paura» nel mondo della Borsa. All'inizio della pandemia di Covid nel marzo 2020 l'indice aveva raggiunto un livello addirittura più alto di quello registrato durante la crisi finanziaria del 2008. Se analizziamo le cifre nel lungo periodo, notiamo che le crisi riconducono sempre a valori estremi nei rilevamenti. La redazione di Zoom ha raccolto fatti e cifre nel tentativo di individuare le diverse variabili dell'incertezza.



## Il «barometro della paura» della Borsa ha raggiunto l'apice a causa del Covid

Il CBOE Volatility Index – conosciuto anche come «barometro della paura» nel mondo della finanza – viene calcolato dal 1993. L'indice di volatilità descrive la banda di oscillazione prevista dell'indice azionario statunitense S&P 500 (valore delle 500 principali società USA quotate in Borsa). Un indice elevato è sintomo di mercati turbolenti, mentre un valore basso indica deboli oscillazioni delle quotazioni.

Maggiori indici di volatilità in date selezionate:<sup>1</sup>

### 19 ottobre 1987

Crollo mondiale della Borsa, il cosiddetto «Black Monday»

172,79

### 21 novembre 2008

Apice della crisi finanziaria

80,74

### 16 marzo 2020

Aggravamento della crisi del Coronavirus

82,69

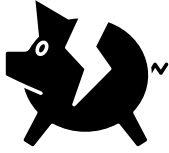


## Quando in Svizzera è scoppiata la bolla immobiliare

Attorno al 1990 la Svizzera è stata teatro di un enorme crollo immobiliare: all'epoca gli immobili hanno perso il 30-40% del loro valore.<sup>2</sup> L'andamento in percentuale delle rendite lorde delle case plurifamiliari rispecchia questo periodo di crisi, così come la successiva ripresa.<sup>3</sup>



1976	7,2%	1989	4,8%
1980	6,0%	1990	5,25%
1987	5,6%	1993	7,0%





### Crollo del sistema bancario come conseguenza della bolla immobiliare

Numerose banche finirono in una situazione di squilibrio finanziario anche a causa della crisi immobiliare del 1990. Nel complesso, negli anni Novanta le banche svizzere furono costrette ad ammortizzare 40 miliardi di franchi di crediti irrecuperabili. Molti istituti di credito minori o regionali dovettero venire rilevati dai grandi gruppi bancari per evitare un danno alla reputazione della piazza bancaria elvetica. Questa situazione portò a una fase di riassetto e concentrazione, che si desume chiaramente dalle cifre.

1990  204 banche regionali  
2000  103 banche regionali<sup>4</sup>



### L'indice relativo al clima di fiducia dei consumatori riflette le crisi

Dal 1972 ogni trimestre la Segreteria di Stato dell'economia (SECO) effettua un sondaggio fra i nuclei familiari, allo scopo di accertare le stime e le aspettative dei consumatori in relazione alla situazione economica, alla propria situazione finanziaria, all'andamento dei prezzi, alla sicurezza del posto di lavoro, ecc. Sulla base delle undici domande del sondaggio viene poi stilato un indice che riflette il clima di fiducia dei consumatori. Il valore medio dell'indice nel lungo periodo è di -5,3 punti. I valori qui riportati mostrano come l'incertezza faccia crollare il clima di fiducia dei consumatori:<sup>5</sup>

#### Gennaio 1975

Ripercussioni della crisi petrolifera e relativa recessione

 -23 punti

#### Ottobre 1990

Ripercussioni della crisi immobiliare, bancaria ed economica in Svizzera

 -33 punti

#### Ottobre 2008

Ripercussioni della crisi finanziaria

 -27 punti

#### Aprile 2020

Ripercussioni della pandemia di Coronavirus

 -38 punti



### Mercato assicurativo: scoperte dal settore residenziale /edifici

Sul mercato assicurativo svizzero si trovano offerte per il comparto residenziale / edifici che vanno oltre le classiche prestazioni, come l'assicurazione rottura vetri e l'assicurazione mobilia domestica. Inoltre le tradizionali offerte assicurative presentano contenuti a dir poco sorprendenti. Ecco alcuni esempi:

- L'assicurazione mobilia domestica di diverse compagnie assicurative copre espressamente anche i danni «provocati dalla caduta e dall'atterraggio di emergenza di aeromobili e veicoli spaziali, o di parti degli stessi, nonché dall'impatto di meteoriti o altri corpi celesti».
- L'assicurazione mobilia domestica di diverse compagnie assicurative copre anche i «danni agli animali domestici o ai piccoli animali».
- L'assicurazione cauzione d'affitto non è un'assicurazione per l'inquilino, ma solo una fideiussione. I pagamenti di cui si fa carico l'assicurazione in caso di sinistro devono essere rimborsati dall'inquilino.
- La compagnia assicurativa Baloise offre un'assicurazione oggetti di valore che, su richiesta, può venire estesa anche ai «gaming gear» (auricolari, monitor, mouse speciali, ecc.). Come spiega il portale esports.ch, questa assicurazione potrebbe fare presa sui classici gamer con potenziali sinistri come ad esempio «Energy drink rovesciato sulla tastiera» oppure «Monitor fatto cadere dall'auto».<sup>6</sup>

#### Fonti

- 1 Chicago Board Options Exchange: VIX Index Historical Data. <https://ww2.cboe.com/products/vix-index-volatility/vix-options-and-futures/vix-index/vix-historical-data2>
- 2 Cash Online: So könnte sich die Immobilienkrise der 90er wiederholen. <https://www.cash.ch/news/top-news/so-konnte-sich-die-immobilienkrise-der-90er-wiederholen-500784>
- 3 Studier, Tobias: Stand und Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilienbewertung, Der Schweizer Treuhänder, N. 6/1996, pag. 449. Citazione da: Hausmann, Urs: Liegenschaften wertgeschätzt. Ein Streifzug durch zwei Jahrhunderte Schweizer Bewertungsgeschichte. Edizioni Hochparterre, 2019. Pag. 218-219
- 4 Watson: Wie die Schweizer Wirtschaft abstürzte und was die Nationalbank damit zu tun hatte. <https://www.watson.ch/wirtschaft/schweiz/827854431-inflation-immobilienblase-bankencrash-so-schlimm-war-die-wirtschaftskrise-der-90er-jahre>
- 5 SECO: Clima di fiducia dei consumatori. <https://www.seco.admin.ch/seco/it/home/wirtschaftslage--wirtschaftspolitik/Wirtschaftslage/Konsumentenstimmung.html>
- 6 Elenco compilato dall'Ufficio media del sito internet di comparazione Comparis.

Continua a pag. 11 →

# VITRUV

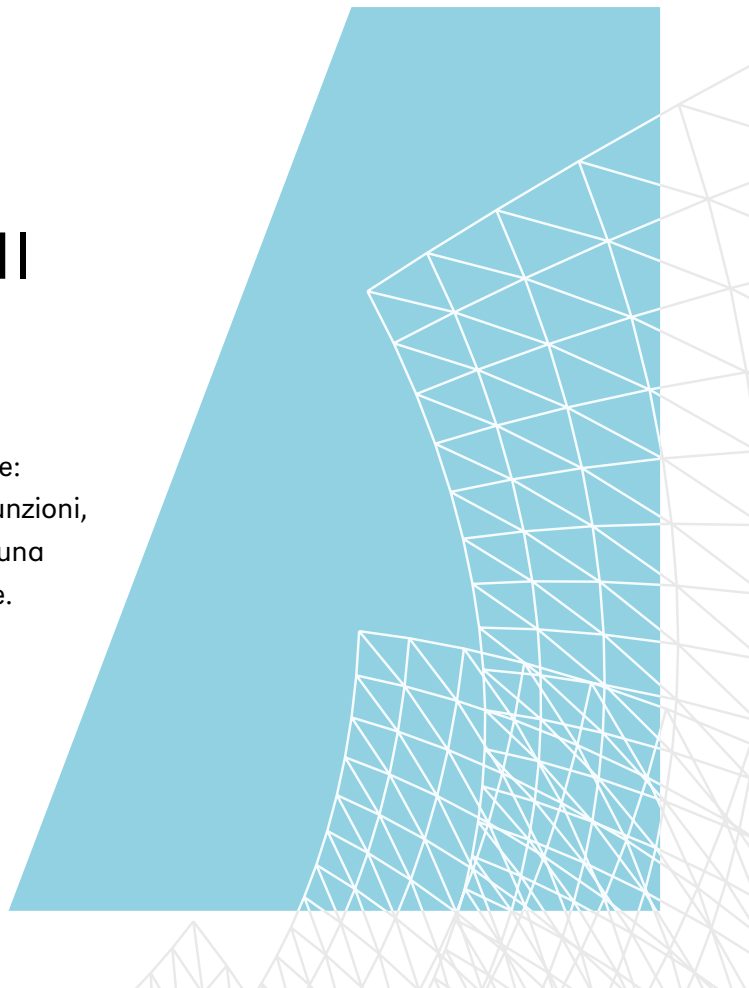
## INESTIMABILE PER CHI SI OCCUPA DI STIME

Il software all'avanguardia per gli esperti del settore: cosa offre VITRUV? Una gamma impressionante di funzioni, la possibilità di una configurazione personalizzata e una straordinaria potenza espressiva di rappresentazione.

**Volete saperne di più? Contattateci!**

VITRUV AG / Tödistrasse 51 / CH-8002 Zürich  
+41 44 700 57 47 / [info@vitruv.ch](mailto:info@vitruv.ch) / [www.vitruv.ch](http://www.vitruv.ch)

Valutazione immobiliare / Gestione portafoglio /  
Pianificazione costi di costruzione



# FP RE

## IMBAS

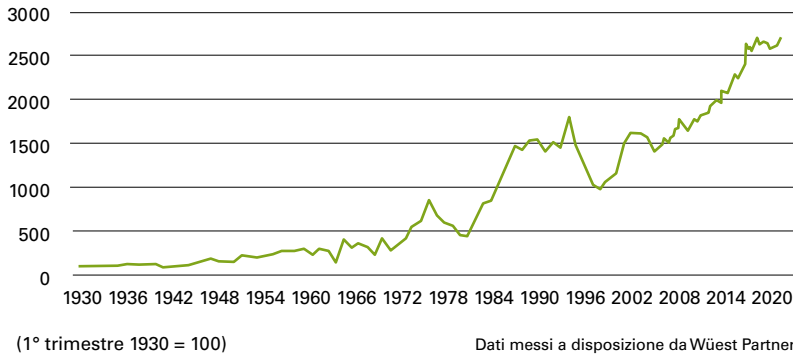
**Tools und Daten für den professionellen Immobilienbewerter**

Als Mitglied des SIV profitieren Sie von 30% Rabatt

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



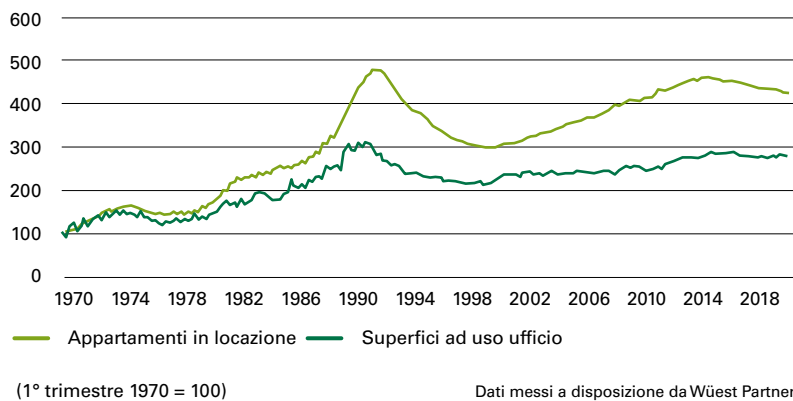
**Indice dei prezzi delle transazioni corretti dagli effetti della qualità per le case plurifamiliari**



**Prezzi delle transazioni per le case plurifamiliari dal 1930**

Dal 1930 i prezzi delle transazioni hanno fatto segnare un lento ma continuo incremento. Le performance migliori si sono registrate a partire dagli anni Sessanta. A metà degli anni Settanta per la prima volta si è verificato un crollo notevole – in seguito i prezzi sono risaliti vertiginosamente fino ad arrivare a una nuova caduta negli anni Novanta, a seguito della crisi bancaria e immobiliare svizzera. Dal 1996 prosegue la crescita costante e, fino ad oggi, pressoché incontrollata dei prezzi.

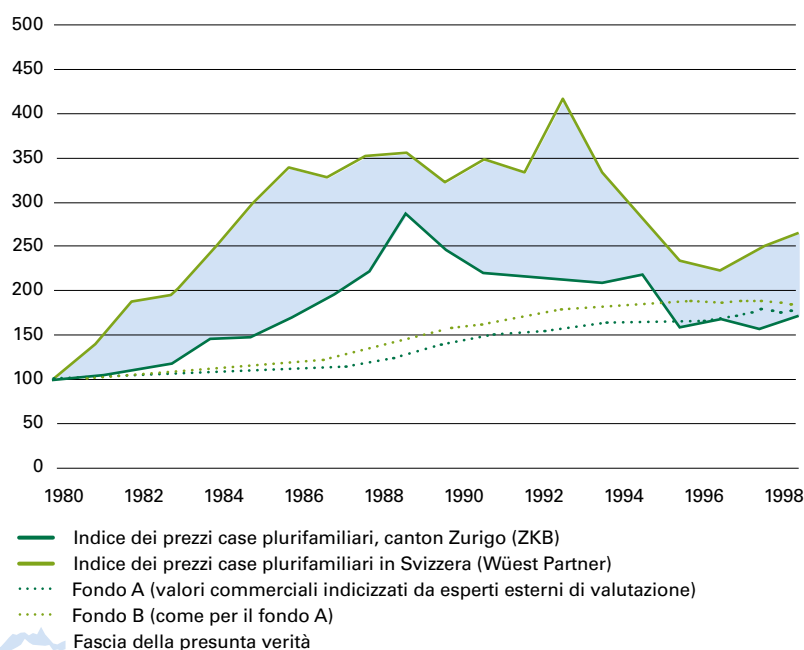
**Indice dei prezzi di locazione per abitazioni in affitto e superfici ad uso ufficio**



**Indice dei prezzi di locazione per abitazioni in affitto e superfici ad uso ufficio dal 1970**

Le curve di andamento dei prezzi di locazione per abitazioni e superfici ad uso ufficio si muovono in parallelo. Il grafico riportato in questa pagine presenta un picco attorno al 1990, seguito da una forte recessione. Da allora i prezzi sono in crescita, moderata ma costante. Tuttavia, dal 2015 si delinea una leggera curva a gomito – forse a segnalare un eccesso di domanda nel comparto delle locazioni?

**Andamento dei prezzi delle case plurifamiliari e valori stimati**



**Valore stimato ed evoluzione del prezzo di mercato a confronto**

È risaputo che durante le turbolente fasi di mercato degli anni Ottanta e Novanta le proprietà di determinati fondi immobiliari furono valutate con valori troppo bassi. Ad oggi non si conosce ancora con esattezza l'effettiva evoluzione dei prezzi di acquisto delle case plurifamiliari. Gli indizi li forniscono gli indici dei prezzi corretti dagli effetti della qualità, che aprono uno spiraglio sulla probabile evoluzione dei prezzi di mercato. Soltanto a partire dal 1995 circa le valutazioni delle case plurifamiliari nei fondi esaminati sono di nuovo conformi – casualmente – al livello dei prezzi di mercato.

Hausmann, Urs:  
«Liegenschaften wertgeschätzt. Ein Streifzug durch zwei Jahrhunderte Schweizer Bewertungsgeschichte»  
Edizioni Hochparterre, 2019. Pag. 250–251.



# INCERTEZZA: UN MALE O UN'OPPORTUNITÀ PER LE VALUTAZIONI?

**Per definizione l'incertezza è la mancanza di sicurezza percepita consapevolmente.**

**Incetezza però significa anche non poter fare affidamento su qualcosa. Ma l'incetezza ha risvolti positivi? O è un male per le valutazioni? Zoom ha chiesto a valutatori come affrontano la questione.**

Testo: Sibylle Jung, Jürg Aegerter

## **MARCEL JAEGER**

**Contitolare della Jaeger Maffeo  
Architekten GmbH, Frauenfeld,  
Winkel e Thisis**

«L'incetezza mi fa venire in mente il futuro dei miei figli. A causa della situazione attuale dovuta alla pandemia, lasceremo a questa e alle future generazioni problemi irrisolvibili. Se nella mia vita quotidiana non so qualcosa, lo comunico alle persone che ho di fronte per evitare malintesi. Nelle mie valutazioni non uso volutamente il termine

«probabilmente» perché lascia inutile spazio all'interpretazione del cliente. Qualche tempo fa mi è stato trasmesso un dossier per una valutazione. Un dossier che ho trovato irritante. Leggendolo ho notato alcuni punti non attendibili – perché conoscevo benissimo la situazione e perché ho maturato una considerevole esperienza in materia di architettura e progetti di costruzione. Inoltre il dossier riportava diverse contraddizioni. Allora mi sono rivolto direttamente all'autore. Dopo averne

discusso siamo riusciti a chiarire le divergenze ed effettivamente è emerso che le mie supposizioni erano corrette. Non possiamo vivere senza nutrire dubbi di sorta perché non conosciamo tutto. L'incetezza quindi è la nostra compagna di viaggio. Ne sono persuaso: l'incetezza ci protegge anche da determinate situazioni. Ecco perché sono convinto che si debba non solo accettare una certa dose di incetezza, ma anche darne una lettura positiva.»

## DANIEL LEHMANN

Valutazioni immobiliari,  
studio di architettura Berna

«Nessuno conosce il futuro, per cui la nostra vita è plasmata dall'incertezza. Che ci può riservare piacevoli sorprese, ma anche grandi delusioni o dolori. Oggi potrebbe essere il nostro ultimo giorno su questa Terra, oppure potremmo avere davanti a noi la parte più bella della nostra vita – semplicemente non lo sappiamo, ed è un bene che sia così. Personalmente uso più di frequente espressioni come «presumibilmente» e «al momento della valutazione» piuttosto che «probabilmente». Si tratta comunque di predizioni. Rivedo sempre in maniera critica le basi e rilevo la superficie. Se non dispongo dei progetti aggiornati, o non ne esistono più, effettuo le misurazioni direttamente sul posto. Alla fine, prima di consegnare la valutazione, è importante chiedersi con calma: «È verosimile? Chi lo comprenderà?». Spesso dentro di me simulo una discussione tra le parti, con tanto di argomentazioni contrastanti. All'inizio della mia carriera, le mie congetture raramente venivano messe in discussione – godevamo dello status di esperti. Oggi invece le valutazioni devono essere comprovate con i benchmark. Non basta più legittimare una valutazione semplicemente con «dati propri» o «know-how dell'esperto».»

## GABRIEL WALZTHÖNY

Valutatore immobiliare CAS ed  
economista aziendale Büchler AG  
Immobilien-Dienstleistungen,  
Niederuzwil e Sirmach

«Non ci sentiamo a nostro agio se l'immobile da valutare si trova fuori dalla nostra area di mercato. Preferiamo declinare questo genere di incarichi e indirizzare il cliente ad altri colleghi. Conoscere la situazione locale comporta automaticamente una maggiore sicurezza. A livello di metodologia, ci basiamo sulla capitalizzazione della rendita. Il fatto di applicare sempre

lo stesso metodo ci consente di creare una banca dati interna con gli indicatori e di ampliarla continuamente. Per quanto mi riguarda, provo un confortante senso di sicurezza quando non ho dubbi su nessun parametro e sono a conoscenza di tutti i più recenti passaggi di proprietà nella regione. Nel nostro attuale difficile momento economico, il tema della certezza è diventato centrale. Sul mercato immobiliare gli shock esterni, come ad esempio il Coronavirus, di solito provocano cambiamenti a lungo termine. Nel breve periodo difficilmente si percepiscono mutamenti e dunque la situazione resta avvincente.»

## ATTILA WOHLRAB

Fiduciario immobiliare con diploma  
federale, valutatore immobiliare SIV  
Immokanzlei AG, Kreuzlingen

«L'incertezza si manifesta spesso quando si crede nella certezza. Infatti siamo spesso preda di stupore e meraviglia. Ma noi esseri umani dovremmo sapere che non esiste la certezza assoluta. E dovremmo sforzarci di vedere e apprezzare il lato bello e positivo anche nell'incertezza. In genere esprimo la mia incertezza e cerco la variante o la soluzione più sicura. A volte però aiuta anche avere una faccia da poker per celare una lieve incertezza. Le espressioni «in realtà, probabilmente, sostanzialmente» le ho eliminate dal mio vocabolario e da quello dei miei collaboratori. Il cliente vuole risposte chiare e per me vale lo stesso. Ciò infonde sicurezza. Anche l'esperienza rende sicuri. Non si deve mai cadere nell'abitudine: «Abbiamo sempre fatto così.» La mentalità centroeuropea si basa sulla certezza assoluta, che si tratti di economia, politica, salute e società. Godiamo di molti privilegi, di cui ci stiamo rendendo conto solo adesso, nel bel mezzo della pandemia. Il massimo dell'incertezza lo sperimento con le mie due figlie, una di cinque e l'altra di nove anni. Spesso mi chiedo se sto facendo tutto giusto. A volte sento di dovere delle scuse alle due ragazzine.»



**Marcel Jaeger**

«Sono convinto che si debba non solo accettare una certa dose di incertezza, ma anche darne una lettura positiva.»



**Daniel Lehmann**

«L'incertezza sparirebbe se sapessimo cosa succederà domani – ma vogliamo davvero questo?»



**Gabriel Walzthöny**

«Provo un confortante senso di sicurezza.»



**Attila Wohlrab**

«Il massimo dell'incertezza lo sperimento con le mie due figlie, una di cinque e l'altra di nove anni.»



# «LA VALUTAZIONE È UN ESERCIZIO DI EQUILIBRIO TRA SCIENZA E ARTE»

**I valutatori immobiliari si trovano da sempre circondati da incertezze, sostiene Martin Frei. Nell'intervista l'architetto, esperto di economia aziendale, valutatore indipendente e autore di Zoom parla degli effetti della crisi del Coronavirus e di come gestire l'incertezza.**

Intervista: Urs-Peter Zwingli, fotografia: Mara Truog

**Martin Frei, fin dall'inizio della crisi del Coronavirus, l'incertezza è aumentata praticamente in tutti i settori, da quello sociale a quello politico ed economico. Quale di questi cambiamenti ha colpito in particolare il mondo dei valutatori?**

Innanzitutto ci tengo a sottolineare che i valutatori si trovano da sempre circondati da incertezze. Una valutazione esprime delle considerazioni sul futuro flusso di reddito. Considerazioni sempre contraddistinte dall'incertezza. Nel formularle si deve tenere conto di numerose ipotesi. Ma naturalmente tutto ciò si è acuito a causa del Covid. Dall'inizio della crisi il numero delle transazioni è precipitato. Di conseguenza mancano i valori di confronto, il che rende più difficile ottenere valutazioni precise. Anche l'andamento dei futuri proventi è diventato ancora più incerto, ad esempio a causa del dibattito politico in tema di condono dei canoni di locazione per gli immobili commerciali.

**Come può il singolo valutatore / la singola valutatrice segnalare correttamente questa e altre incertezze?**

Da un lato non esistono direttive concrete. Per le società immobiliari quotate in Borsa, le direttive degli International Financial Reporting Standards (IFRS), nonché il «Red Book» del-

la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) rientrano fra i corpus normativi più esaurienti. In Svizzera abbiamo le raccomandazioni in materia di contabilità (Swiss GAAP RPC) e la Legge sugli investimenti collettivi, la quale prescrive, ad esempio per le fondazioni d'investimento, di indicare le modifiche particolarmente significative. Ma, nonostante tutti i regolamenti e gli standard, nell'evidenziare l'incertezza la responsabilità del valutatore rimane comunque altissima. Di norma si richiedono descrizioni qualitative. In base al «Red Book» le quantificazioni potrebbero addirittura «erroneamente suggerire precisione».

**Cosa pensa del «disclaimer per Coronavirus»?**

Nelle società di valutazione e revisione più grandi nel frattempo l'orientamento è cambiato e si va verso la rinuncia a questo tipo di disclaimer. Si dovrebbe piuttosto richiamare l'attenzione su una maggiore incertezza generale.

**Gli Swiss Valuation Standard (SVS), a cui ha contribuito anche lei, si occupano di incertezze della valutazione in sole 2 pagine rispetto alle 80 complessive. Eppure si tratta di un fattore importante. Perché gli viene dato così poco spazio?**

Forse questo è un segnale che l'incertezza è davvero molto difficile da ri-

levare e da dichiarare. Nelle loro raccomandazioni in materia di incertezza della valutazione, gli SVS forniscono in primis un compendio dello stato delle regolamentazioni internazionali, come il «Red Book» già citato. Gli SVS ricordano inoltre che il metodo DCF, tanto amato in Svizzera, richiede molti parametri non osservabili direttamente sul mercato. Il metodo – ma naturalmente non si tratta solo di questo – presenta dunque un'elevata componente di incertezza.

**Quindi, da valutatori non solo si deve saper nuotare in acque incerte ma addirittura divertirsi a farlo?**

Non sempre da valutatori si è consapevoli di quanto sia alto il livello di incertezza in cui si opera. Alla lunga forse diventerebbe spiacevole. Ma sì, da valutatori si deve sopportare questa condizione e, su un piano ideale, trovarla anche interessante. Questo lavoro impone un pizzico di audacia. La valutazione immobiliare è un esercizio di equilibrio tra scienza e arte. La valutazione deve venire redatta con rigore scientifico e la massima precisione. Ma alla fine servono anche intuizione ed esperienza per arrivare al lavoro finito partendo dai dati rilevati.

**In una delle sue rubriche per la SIV, lei ha scritto che i valutatori spesso «livellano» le cifre e quindi, per così**



#### L'AUTORE

Le lettrici e i lettori di Zoom conoscono Martin Frei (classe 1946) soprattutto per la sua penna pungente nella rubrica «Il salotto dell'esame». Alla laurea in architettura conseguita al Politecnico di Zurigo fa seguito un master in economia aziendale. Dopo un inizio di carriera come architetto, Frei entra nel settore bancario. Nel suo curriculum spiccano i nove anni di attività presso l'UBS. Nel 1993 fonda una società di consulenza per soluzioni immobiliari, come si legge ancora oggi sul sito aziendale. Fin dall'inizio le valutazioni fanno parte dell'attività dell'impresa e con il tempo ne diventano il core business. Frei è anche consulente del tribunale. Oggi si è ritirato dalla vita d'azienda e continua a offrire consulenze ai clienti. Attualmente si divide tra Zurigo e la Francia. (upz)

**dire, dissolvono le incertezze.**

**Perché lo fanno?**

Ciò che intendo con «livellare» è che i risultati delle valutazioni ad esempio del portafoglio di investitori istituzionali non sempre seguono le effettive oscillazioni di mercato. Anche nel 2020 si poteva notare che nella valutazione di alcune grandi società immobiliari il margine di oscillazione dei tassi di sconto al 30 giugno era identico a quello della valutazione precedente – sebbene quest'anno abbiamo assistito ad alcuni stravolgimenti che hanno influito sui valori in questione. Naturalmente tra valutatori e investitori continua ad esserci un dialogo, il che potrebbe spiegare una determinata influenza sulla valutazione. Ma oltre a ciò in Svizzera esistono anche libri in materia di valutazione che consigliano di utilizzare un tasso base «livellato» per un determinato periodo. Di norma è il mercato che adegua le valutazioni «livellate» alla realtà, al più tardi all'atto della vendita. Inoltre, in conformità allo standard Swiss GAAP RPC 26 per

la «Contabilità degli istituti di previdenza», gli effetti del livellamento nella valutazione di investimenti patrimoniali, ad esempio obbligazioni, immobili e partecipazioni, sono espressamente vietati.

**Parola chiave: mercato – Cosa distingue l'incertezza dal rischio di mercato?**

Semplificando, in economia il premio per il rischio di mercato si calcola come differenza tra il rendimento atteso e il tasso privo di rischio di un portafoglio di mercato. Quindi è possibile calcolare in qualunque momento ad esempio il rischio di mercato delle società per azioni. Per gli immobili invece il rischio di mercato è più difficile da quantificare, proprio a causa della maggiore incertezza sul rendimento atteso. Perciò il rischio di mercato nelle valutazioni viene spesso descritto come maggiore o riduzione del tasso di sconto.

**Sul mercato immobiliare le prospettive di incertezza non**

**mancono. Come si presentano e tra quali posizioni si sono inaspriti i conflitti in tempi di Coronavirus?**

Gli investitori guardano con interesse agli sviluppi incerti dei proventi di locazione e temono una stagnazione. I committenti invece sono gravati dall'incertezza soprattutto per quanto concerne l'andamento dei costi di costruzione e la locabilità di un edificio. Infine, gli acquirenti e i venditori prestano attenzione ai prezzi, la cui evoluzione ora è più difficile da prevedere. All'inizio ci si attendeva un crollo dei prezzi: non è successo. I conflitti tra questi diversi punti di vista si sono inaspriti con la pandemia. Per citare un esempio, il tema a cui accennavo in precedenza della possibile riduzione delle pigioni ha acuito le differenze tra proprietari e inquilini. Personalmente ritengo che un imprenditore debba avere la voglia e la capacità di farsi carico di determinati rischi. E tra questi rientra anche la crisi legata al Covid, con tutti i suoi strascichi di incertezze e cambiamenti.





**Nella rubrica «L'angolo dei valutatori» rispondiamo alle domande in tema di valutazione. Ispirandoci all'esperienza quotidiana. Per arricchire il vostro know-how.**

Karl Laternser



# #1

## Calcolo dell'indennità unica per la costituzione di una servitù di passaggio pedonale e carraio

### Karl Laternser

BEWERA AG, titolare e amministratore. Esperto di valutazione presso l'Associazione Svizzera d'Assicurazioni, capocantiere SBA, valutatore immobiliare MAS REM Valuation, socio SIV, membro della commissione d'esame di SIREA

Per calcolare l'eventuale indennità spettante a seguito della trascrizione della suddetta servitù, il valutatore deve chiedersi se la costituzione della servitù può influire in qualche modo sul valore di mercato, ad esempio nel caso in cui venga limitata l'ulteriore edificabilità del fondo, o si verifichi una perdita della superficie utile adibita a giardino (ad esempio come area giochi, veranda, area ricreativa-giardino), o anche a causa dell'influenza delle immissioni di disturbo (ad esempio più traffico lungo la veranda o la terrazza). A mio parere, tuttavia, la concessione di un diritto di passaggio pedonale e car-

raio sull'ingresso di un garage già esistente, o su un tratto di strada già esistente, non comporta nessuna ripercussione negativa sul valore (elemento di valore negativo).

Se il valutatore ritiene che la costituzione della servitù possa influire sui profitti conseguibili, può calcolare l'indennità unica avvalendosi del dato dei minori proventi. Il calcolo prevede la capitalizzazione dei minori proventi con il tasso di interesse stabilito autonomamente dal valutatore.

### Non dimenticare mai lo sguardo al futuro

Nel calcolo dell'indennità unica non sono compresi i costi di costruzione, manutenzione e riparazione, nonché le spese annuali (pulizia, sgombero della neve, ecc.), che vanno trattati separatamente e sono soggetti ad una regolamentazione finanziaria a sé stante. Qualora il passaggio pedonale e carraio dovesse venire utilizzato da più proprietari, o anche dal proprietario del fondo servente, le spese risultanti dovranno venire liquidate sulla base di un criterio di ripartizione. Merita un'attenta riflessione anche il potenziale scenario futuro. Infatti, si deve tenere conto anche degli effetti che la costituenda servitù potrebbe avere su una futura edificazione. Ciò tuttavia

potrebbe significare che i dati disponibili non sono sufficienti. In questo caso, per ottenere le informazioni necessarie sarebbe utile procedere con un semplice studio di fattibilità. Dai risultati dello studio di fattibilità potrebbe anche emergere l'ottimizzazione sia della posizione che della costituzione del diritto di passaggio pedonale e carraio, con conseguente generazione di un plusvalore a beneficio di tutte le parti coinvolte. Anche questo è un valore aggiunto che un valutatore immobiliare deve poter offrire.

**Le vostre proposte**  
**Quale argomento dovremmo trattare nel prossimo «Angolo dei valutatori»?**  
**Scriveteci: [zoom@siv.ch](mailto:zoom@siv.ch).**

# ANGST IST DAS FALSCHES WORT

**Wie gehen junge Immobilienbewerberinnen und -bewerber mit dem Thema Unsicherheit um?  
Larissa von Olnhausen und Jonas Laternser über Erfahrung, Verantwortung und das (vermeintliche)  
Potenzial der jugendlichen Unbeschwertheit.**

Die Fragen stellte: Jürg Aegerter



**Jonas Laternser**

ist 22 Jahre alt und wohnt in Balzers im Fürstentum Liechtenstein. Er ist Immobilienbewerber, hat den CAS 2020 an der Fachhochschule St. Gallen abgeschlossen und arbeitet in der familieneigenen BEWERA AG von Vaduz aus vor allem im Fürstentum Liechtenstein, in der Ostschweiz und im Kanton Schwyz.



Insgesamt hat  
Unerfahrenheit  
meiner Meinung  
nach nur wenige  
Vorteile.



## **Wann fühlen Sie sich unsicher?**

**Larissa von Olnhausen:** Es gibt viele Situationen, bei denen ich auf den Erfahrungsschatz meiner Kollegen angewiesen bin: Wie geht man auf die Bedürfnisse der Mieter bei einer bevorstehenden Sanierung am besten ein, um Einsparungen zu verhindern? Wie ticken Schlichtungsstellen, zum Beispiel Zürich versus Chur? Wo liegt die optimale Marktmiete bei Neuvermietung? Dies, um ein paar Beispiele zu nennen.

**Jonas Laternser:** Ich fühle mich zum Beispiel unsicher, wenn einem bei einer Besichtigung auffällt, dass die Gebäudetechnik dem eigenen Wissensstand wieder mal einen Schritt voraus ist.

## **Wird man mit Erfahrung sicherer?**

**Jonas Laternser:** Auf jeden Fall. Routine hilft, dass man sattelfester wird.

**Larissa von Olnhausen:** Ich sehe das genauso. Mit jeder weiteren Sanierung oder Immobilienbewertung eignet man sich mehr Wissen an und lernt die regionalen Besonderheiten immer besser kennen. Am Anfang ist die Lernkurve sehr steil – positiv formuliert...

## **Ist Unbeschwertheit ein Vorteil der Unerfahrenheit?**

**Jonas Laternser:** Insgesamt hat Unerfahrenheit meiner Meinung nach nur wenige Vorteile... vielleicht jenen,

dass man in Herangehensweise und Überlegungen noch nicht festgefahren ist.

**Larissa von Olnhausen:** Als Neuling in der Branche hat man den Junior-Bonus; da sind auch «dumme Fragen» erlaubt. Grössere Projekte diskutiere ich bewusst mit einem zweiten Portfolio-Manager, um sicher zu gehen, dass ich an alles gedacht habe und meine Argumente hieb- und stichfest sind. Es macht Spass zu sehen, wie man von einem Mal zum anderen Neues dazu lernt und immer besser wird.

## **Was sehen junge Bewerber anders?**

**Jonas Laternser:** Je nach Ausbildung wurde eine Methode so oder anders vermittelt; das kann in der Praxis zu anderen Ansichten führen.

**Larissa von Olnhausen:** Auf den Beruf bezogen, wird die reine Immobilienbewertung langsam aussterben oder nur noch als Nebendienstleistung angeboten werden – etwa zum Hausverkauf dazu. Viele Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum werden in Zukunft wohl per Knopfdruck mit wenig Aufwand bewertet und nicht mehr klassisch mit Vor-Ort-Besichtigung begutachtet. Behaupten kann sich in Zukunft wohl nur noch, wer über ein breiteres Fachwissen wie Architektur, Geologie oder Planungsrecht verfügt und damit dem Kunden einen wirklichen Mehrwert bieten kann.



In der Immobilienbewertung  
haben viele Respekt  
vor der künstlichen Intelligenz.



**Bewerten Sie anders  
als ältere Kollegen?**

**Larissa von Olnhäusen:** In unserem Team gehen die Meinungen bisweilen tatsächlich auseinander ...

**Jonas Laternser:** Ich bin der Meinung, dass das Alter für einen Bewerter nicht so entscheidend ist. Die grössten Unterschiede bezüglich Herangehensweisen oder Ansichten sehe ich in Herkunft und Werdegang wie auch in der Aktualität des Wissenstandes.

**Was fällt Ihnen bei älteren  
Bewertern auf?**

**Jonas Laternser:** Das sind Erfahrung, Routine und Gelassenheit auf der einen Seite und potenziell festgefahrene Herangehensweisen auf der anderen.

**Larissa von Olnhäusen:** Auffallend ist, dass bei älteren Kollegen die Layouts

der Berichte fast durchgehend altmodisch sind und sie gerne noch per Post anstatt digital versendet werden.

**Wovor haben Sie  
Angst oder Respekt?**

**Jonas Laternser:** Angst ist für mich das falsche Wort. Respekt hingegen gehört zu allem dazu. In der Immobilienbewertung haben wohl sehr viele Respekt vor der künstlichen Intelligenz, deren Einfluss immer stärker wird, und den Angeboten, die sich daraus entwickeln.

**Larissa von Olnhäusen:** Mir bereiten die zunehmenden politischen Vorstösse für bezahlbares Wohnen Sorgen. Wenn sich der Staat zu viel einmischt und die Mieten kontrollieren möchte, führt dies dazu, dass notwendige Renovationen lediglich aufgeschoben werden – zu Lasten der Mieter.



**Larissa von Olnhäusen**

ist 32 Jahre alt und wohnt in Basel. Sie arbeitet als Portfoliomanagerin Immobilien bei der Baloise Asset Management AG und schliesst den CAS Immobilienbewertung, den sie an der FHNW in Muttenz absolviert, dieses Jahr ab. Bereits in ihrem Masterstudium an der Universität Freiburg in Accounting, Control & Finance befasste sie sich mit Real Estate Finance.

# INVERSIONE DI TENDENZA – VALORI IN CALO

**L'andamento degli immobili di riferimento SIV segna un'inversione di tendenza: calano i valori in tutte le categorie. Gli effetti della crisi pandemica sono ben visibili soprattutto nel mercato degli immobili ad uso ufficio, in particolare a causa dell'aumento della rendita iniziale.**

Testo: Felix Thurnheer

**3,1**

% Tasso di disoccupazione

**4,9**

% Flessione

Le misure di contenimento del Coronavirus hanno fatto risalire il tasso di disoccupazione, passato dal 2,3% del 2019 al 3,1% del 2020, e allo stesso tempo ridotto del 15% il numero di posizioni aperte. A questo si aggiunge la flessione della domanda di superfici ad uso ufficio come conseguenza dello smart working: diverse grandi aziende hanno già annunciato una massiccia riduzione dei loro spazi. L'andamento negativo del mercato del lavoro inciderà anche sulla situazione dei ricavi nel mercato immobiliare degli spazi commerciali. Ciò spiega perché al mercato degli immobili ad uso ufficio viene attribuito il rischio maggiore. La rendita netta iniziale per gli uffici è notevolmente aumentata rispetto ai primi sei mesi del 2020: dal 2,9% al 3,4%. Di conseguenza il valore degli immobili di

riferimento SIV ad uso ufficio è calata del 14,3% in confronto al primo semestre 2020, passando da CHF 16,7 mln. a CHF 14,3 mln. La ridotta domanda di spazi ad uso ufficio ha già prodotto una flessione dei nuovi contratti di locazione nei piccoli-medi centri. Nei grandi centri non si notano ancora ripercussioni, ma è solo questione di tempo.

Negli immobili ad uso misto si delinea una leggera tendenza verso il basso. Il valore degli immobili di riferimento SIV è sceso del 2,2%: da CHF 12,1 mln. a CHF 11,8 mln., con una situazione stabile per quanto riguarda la rendita netta iniziale. Gli affitti di mercato nel complesso hanno fatto segnare variazioni minime: rispetto all'anno precedente i nuovi contratti di locazione sono leggermente aumentati nei grandi centri, sono rimasti stabili nei medi centri e sono calati di poco nei piccoli centri.

## **La diminuzione di valore ha colpito anche gli immobili residenziali**

Gli immobili residenziali di riferimento SIV hanno fatto segnare una diminuzione di valore rispetto al periodo gennaio-giugno 2020: da CHF 6,0 mln. a CHF 5,7 mln. Il dato corrisponde a una flessione del 4,9%. Anche qui la causa va ricercata nella maggiore considerazione dei rischi. L'attuale rendita netta iniziale è cresciuta leggermente. Men-

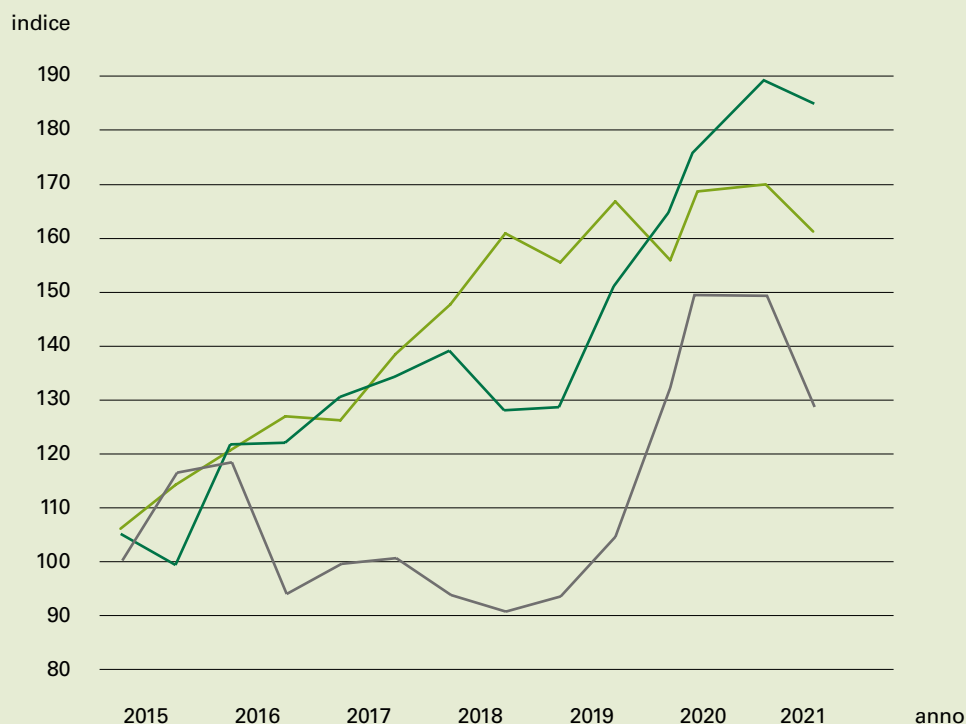
tre la crisi ha consolidato la domanda di abitazioni di proprietà spingendo verso l'alto i prezzi, nella stipula di nuovi contratti di locazione non si osservano effetti particolari. I canoni di locazione rimangono stabili.

Secondo Baublatt nel 2020 il totale dei progetti edilizi nel ramo delle opere in altezza è sceso del 4,0% – una tendenza al ribasso che prosegue dal 2018. Allo stesso tempo il saldo migratorio è passato da 55000 a 61000 persone. Il dato è riconducibile alla mancanza di un flusso di emigrazione a causa della pandemia. Il lieve aumento della domanda a fronte di un'attività edilizia in calo fungerà da fattore di stabilizzazione dei prezzi, ma difficilmente sarà in grado di trainarli verso l'alto.



**Felix Thurnheer**  
MSc in geografia;  
MBA, gestione  
immobiliare internazio-  
nale, amministratore  
ImmoCompass AG,  
Zurigo

## ANDAMENTO VALORI IMMOBILI DI RIFERIMENTO SIV



**IMMOBILI  
RESIDENZIALI**



**IMMOBILI AD  
USO UFFICIO**



**IMMOBILI AD  
USO MISTO**

### REPORT DI MERCATO SIV

Il report di mercato offre una valutazione corrente degli immobili ad uso ufficio, residenziale e misto – suddivisi per grande, medio e piccolo centro e rappresentati negli immobili di riferimento. Tra i dati presentati citiamo i fattori trainanti costituiti da ricavi, costi e aspettative di rendita – in maniera strutturata, chiara e trasparente. Grazie al report di mercato è possibile quindi confrontare i valori con maggiore efficienza e oggettività. Da parte dei valutatori. Ma anche da parte del pubblico. Il report si basa sui dati dell'associazione indipendente REIDA, integrati con i dati regionali in funzione delle specifiche caratteristiche situazionali.

### GLOSSARIO

**Il rendiconto immobiliare e gli indici delle rendite** sono conformi agli «Swiss Valuation Standard», sui quali è orientata anche la banca dati REIDA. **Tutti i valori** sono unificati, laddove possibile, in base alla superficie locabile al metro quadro ai sensi della norma SIA d\_0165. **Non si tiene conto dell'ottimizzazione dell'IVA.** Per il **calcolo del valore reddituale** si applica il metodo riportato nel manuale del valutatore SIV, pagine 196–198, calcolo del valore reddituale con capitalizzazione netta. Ai fini della **rappresentazione dei valori di mercato e del calcolo del valore** sono stati impiegati rispettivamente il quantile 30% (= da), la media e il quantile 70% (= fino a). Sono stati eliminati i **valori estremi**. I **valori di mercato** rappresentano le caratteristiche tipiche dei rispettivi immobili di riferimento SIV, mentre l'area di riferimento è la rispettiva regione. La distinzione tra **grande centro, medio centro e piccolo centro** si basa su un rating valido a livello nazionale. **Fonte dei dati:** REIDA.

**OGGETTO / IMMOBILI DI RIFERIMENTO**

**VALORE**



**IMMOBILI  
RESIDENZIALI**

1.5 vani	3 x 30 m <sup>2</sup>
2.5 vani	3 x 50 m <sup>2</sup>
3.5 vani	3 x 80 m <sup>2</sup>
4.5 vani	3 x 110 m <sup>2</sup>
Totale superficie	810 m <sup>2</sup>
Parcheggio	12 posti

Affitto stimato lordo	230 000 CHF/a
Affitto lordo	225 000 CHF/a
– Costi di esercizio	15 000 CHF/a
– Costi di manutenzione	27 000 CHF/a
– Investimenti	7 000 CHF/a
Ricavo affitto netto	176 000 CHF/a
Rendita iniziale netta	3,10 %
Valore di mercato	5 675 000 CHF
Variazione del valore	2,40 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	–4,85 %



**IMMOBILI AD  
USO UFFICIO**

Uffici	4 x 200 m <sup>2</sup>
Uffici	2 x 400 m <sup>2</sup>
Uffici	1 x 800 m <sup>2</sup>
Magazzino	1 x 400 m <sup>2</sup>
Totale superficie	2800 m <sup>2</sup>
Parcheggio	20 posti

Affitto stimato lordo	746 000 CHF/a
Affitto lordo	686 000 CHF/a
– Costi di esercizio	80 000 CHF/a
– Costi di manutenzione	98 000 CHF/a
– Investimenti	23 000 CHF/a
Ricavo affitto netto	486 000 CHF/a
Rendita iniziale netta	3,39 %
Valore di mercato	14 327 000 CHF
Variazione del valore	8,02 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	–14,26 %

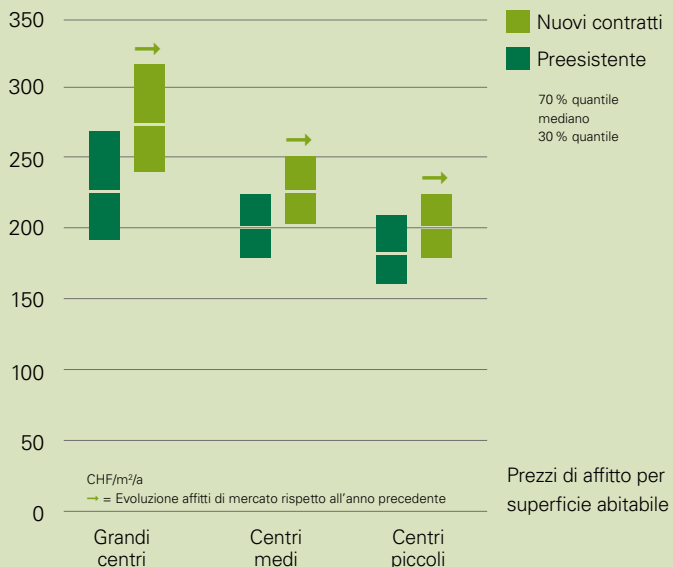


**IMMOBILI  
AD USO MISTO**

Vendita / Uffici	2 x 200 m <sup>2</sup> ciascuno
1.5 vani	3 x 30 m <sup>2</sup>
2.5 vani	3 x 50 m <sup>2</sup>
3.5 vani	3 x 80 m <sup>2</sup>
4.5 vani	3 x 110 m <sup>2</sup>
Totale superficie	1610 m <sup>2</sup>
Parcheggio	5 posti

Affitto stimato lordo	446 000 CHF/a
Affitto lordo	433 000 CHF/a
– Costi di esercizio	35 000 CHF/a
– Costi di manutenzione	54 000 CHF/a
– Investimenti	12 000 CHF/a
Ricavo affitto netto	331 000 CHF/a
Rendita iniziale netta	2,80 %
Valore di mercato	11 835 000 CHF
Variazione del valore	2,93 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	–2,15 %

## RICAVI AFFITTI



## RENDITE

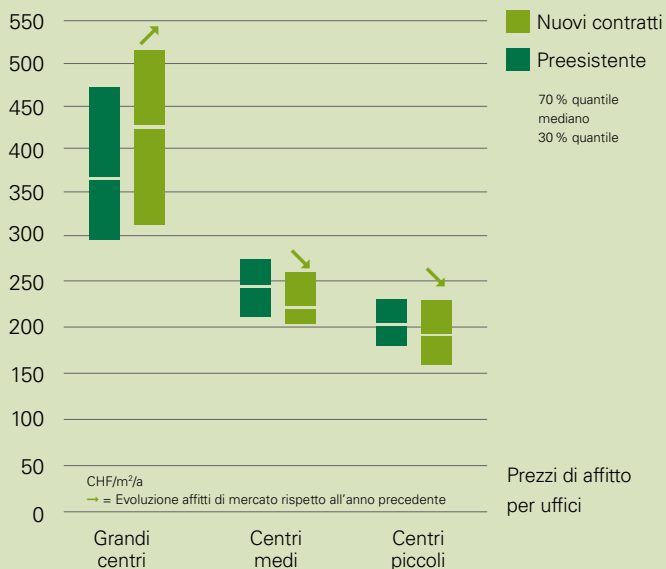
Rendite correnti			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	4,0	4,4	5,0
Rendita netta	3,2	3,6	4,0
Cashflow	3,2	3,5	3,9
Variazione del valore	1,8	3,1	4,6

Rendite iniziali			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,5	4,0	4,3
Rendita netta	2,7	3,1	3,5

Costi proprietari			
	m <sup>2</sup> /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	21.–	10%	22.–
Manutenzione preventiva	18.–	9%	17.–
Riparazione	11.–	5%	11.–



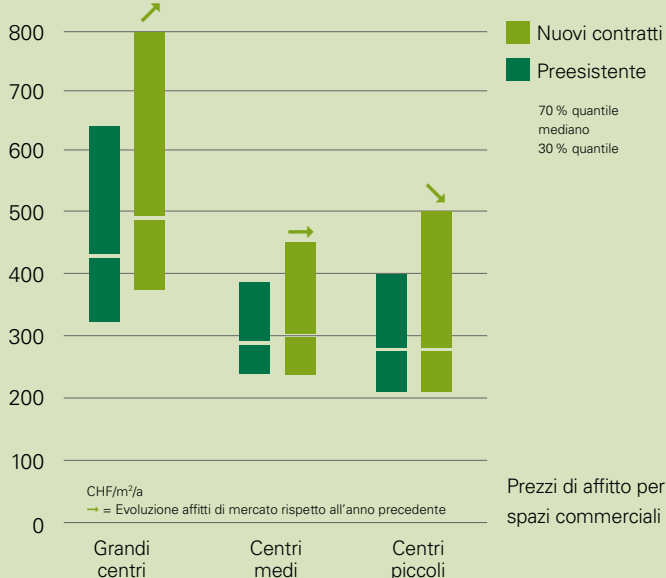
Rendite correnti			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	4,1	4,4	5,3
Rendita netta	3,6	3,8	4,2
Cashflow	3,5	3,8	4,5
Variazione del valore	-1,0	1,1	2,4

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

Costi proprietari			
	m <sup>2</sup> /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	30.–	11%	32.–
Manutenzione preventiva	10.–	4%	11.–
Riparazione	7.–	3%	15.–



Rendite correnti			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	4,1	4,6	5,1
Rendita netta	3,4	3,8	4,2
Cashflow	3,3	3,7	4,2
Variazione del valore	1,3	2,8	4,5

Rendite iniziali			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,1	3,5	4,1
Rendita netta	2,4	2,8	3,3

Costi proprietari			
	m <sup>2</sup> /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	25.–	10%	25.–
Manutenzione preventiva	16.–	6%	16.–
Riparazione	10.–	4%	13.–

# DIE STADT BLEIBT EIN ERFOLGSMODELL

**Der Mensch ist versucht, Risiken zu messen und in Zahlen darzustellen.**

**Alles jedoch, was kalkulierbar wird, ist kein wirkliches Risiko mehr. Anders die Ungewissheit, was die Zukunft anbelangt. Homeoffice, Digitalisierung, Ökologisierung und Wissenskultur verändern unsere Städte ganz offensichtlich. Tun sie das auch nachhaltig?**

Text: Felix Thurnheer

Die Büromietpreise in Zürich City schwankten in den letzten 20 Jahren zwischen CHF 450 und 950 pro m<sup>2</sup> und Jahr; in Genf lag die Spannweite zwischen CHF 500 und 1000, in Basel zwischen CHF 300 und 550. Die Leerstände liegen zwischen 3 und 8%. Diese Zahlen sind bekannt. Immobilieninvestoren und -eigentümer wissen somit genau, worauf sie sich einlassen. Erzielbare Mietpreise, Leerstände, An-

fangsrenditen, Kostenstrukturen liegen als Zahlen vor. Der Markt wird transparent, die Risiken kalkulierbar. Und hier haben wir es mit einem Paradoxon zu tun, weil bei kalkulierbaren Risiken das Unvorhersehbare und nicht Messbare riskant ist und nicht das Messbare.

Das Risiko liegt in der Ungewissheit der anstehenden Entwicklung. Wer hätte gedacht, dass die 208 000 m<sup>2</sup> Büroflächen des 1931 erbauten Empire

State Buildings erst 20 Jahre nach seiner Eröffnung voll vermietet sein werden? Wer hätte sich damals ausgemalt, dass gleiches Gebäude 90 Jahre später an der Börse mit einem Marktwert von rund USD 2,1 Mrd. gehandelt wird? Niemand. Genauso wenig wissen wir, wie sich der Büromarkt in der Schweiz bis 2100 entwickeln wird. Was wir sehen, sind Trends wie Homeoffice, die geografische Unabhängigkeit durch

Das Homeoffice leert die Bürohäuser in den Städten; trotzdem hat der repräsentative Arbeitsplatz in der Innenstadt Potenzial. Gefragt ist die richtige Strategie.







Der Mensch ist mehr als eine Produktionseinheit. Er will etwas erleben und bewirken. Und braucht dafür städtische Erlebnisdichte und Erlebnisvielfalt.



Digitalisierung, Individualisierung, soziale Distanzierung aus Angst vor Viren, Ökologisierung und die fortschreitende Wissenskultur. Über deren Verlauf und ihr Potenzial, die Arbeitswelt nachhaltig zu verändern, lässt sich spekulieren.

### **Das Homeoffice leert die Städte**

Das Homeoffice erlebt gerade eine Hochkonjunktur. Dass es funktioniert, haben mittlerweile selbst die grössten Skeptiker verstanden. Eine Konsequenz des Homeoffice-Trends ist, dass die Bürohäuser in den Städten nahezu leer sind. Und die Frage drängt sich auf, weshalb zukünftig teure Mieten für solche Büroflächen bezahlt werden sollen. Grossunternehmen wie Roche oder Swisscom haben bereits eine massive Reduktion ihres Büroflächenbedarfs angekündigt. Die Büroflächenmärkte könnten dadurch stark unter Druck geraten, Mietpreise sinken und Leerstände steigen. Könnten, aber müssen nicht.

Dezentrale Arbeitsformen gab es schon früher, zum Beispiel in der Textilindustrie; sie haben sich nicht durchgesetzt. Denn was sich auf den ersten Blick als grosser Vorteil erweist (Convenience-Gedanke, gelebte Individualität, fokussierte Ökologie), hat bei näherer Betrachtung seine Tücken. Da sind Themen wie Ausstattung, Arbeitssicherheit oder Datensicherheit, die es zu gewährleisten und juristisch zu regeln gilt. Auf der anderen Seite sind soziale Kontakte und auch Kontrolle für Mensch und Unternehmenskultur gleichermassen wichtige Themen. Daraus lässt sich ableiten, dass das Homeoffice das Büro wohl nicht ersetzen wird, sondern vielmehr ergänzen. Es besteht somit Hoffnung für das repräsentative Büro in der Stadt. Allerdings wird es Anpassungen brauchen: Das Büro wird in Zukunft noch attraktiver sein müssen, noch repräsentativer, noch integrativer, noch kommunikativer. Der Weg geht weg von der «Stallhaltung» hin zum «Office Home».

### **Die Städte bleiben nicht leer**

Aufgabe vieler Büroliegenschaften oder vermehrter Gebrauch unter höheren Anforderungen? Beide Szenarien sind per heute denkbar. Wir wissen nicht, wie sich der Markt entwickeln wird. Und diese Unsicherheit stellt ein wahres, nicht messbares Risiko dar.

Dasselbe gilt für andere Trends. Die geografische Unabhängigkeit durch Digitalisierung ermöglicht mehr Arbeitsnomaden und eine Allokation von Bürohäusern in mittelgrossen und kleineren Städten. Dasselbe gilt für die Ökologisierung. Sind Feriendestinationen zukünftig stärker gefragt? Die Nähe zu den Wohnorten? Oder doch die Zentren der Städte mit der vielfältigen Infrastruktur an Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten und einem grossen kulturellen Angebot, wo gegenseitiger inspirierender Austausch möglich ist?

Der Mensch ist mehr als nur eine Produktionseinheit; er ist ein komplexes, neugieriges, kreatives, vielfältiges Wesen, das etwas erleben und bewirken will. Genau deshalb braucht er städtische Erlebnisdichte und Erlebnisvielfalt. Das lässt den Schluss zu, dass wir zurück in unsere Städte kehren – aller Wahrscheinlichkeit nach gar mit voller Wucht. So wird die Stadt bleiben, was sie ist: ein Erfolgsmodell.



**Felix Thurnheer**  
MSc in Geografie;  
MBA, Internationales  
Immobilienmanage-  
ment; Geschäftsführer  
ImmoCompass AG,  
Zürich

# IMMOBILIENPREISE NEHMEN MIT UMFÄHRUNGS- STRASSEN FAHRT AUF

Die Dörfer Bazenhaid, Bütschwil, Dietfurt, Lichtensteig, Wattwil und Ebnat-Kappel im st.gallischen Toggenburg sind nach jahrzehntelanger Planung und Ausführung nun bald durchgehend umfahren. Die Umfahrung Bütschwil wurde letztes Jahr eingeweiht. 2022 eröffnet der zweite Teil der Umfahrung Wattwil. Die bessere Erreichbarkeit belebt schon heute den Toggenburger Immobilienmarkt.

Reportage: Jürg Aegerter  
Bilder: Daniel Ammann





# 3,8

Kilometer lange Umfahrung

# 200

Mio. Franken

---

Thomas Döbeli steht mit dem Reporter von Zoom vor einem Wohnblock in Bütschwil im mittleren Toggenburg. Der erfahrene Immobilien-Schätzer spricht laut, weil gleich nebenan ein Lastwagen auf der neuen Umfahrungsstrasse vorbeibraust. «Diese Liegenschaft verliert als eine von wenigen durch die Umfahrungsstrasse an Wert.» Die Umfahrung Bütschwil ist rund 3,8 Kilometer lang. Knapp die Hälfte der Strecke führt durch einen Tunnel. Die Kosten: 200 Millionen Franken. Seit ein paar Monaten ist die Umfahrung offen. Sie wirkt sich bereits positiv auf die allgemeine Entwicklung des Dorfes aus. Die Hauptstrasse im Dorfzentrum wurde bislang täglich von rund 17 000 Autos befahren. Heute herrscht mitten im Dorf schon fast gespenstische Ruhe. «In der Kernzone des Dorfes gibt es nun fast keinen Durchgangsverkehr mehr. Sie ist dadurch zur bevorzugten Wohnlage geworden.» Das sagt der Investor Urban Koller. Seiner Familie gehört mitten im Dorf eine 8000 m<sup>2</sup> grosse Parzelle Land. Nun bauen Kollers hier eine Überbauung mit 45 Wohnungen.

### **Gewinner und Verlierer**

Die Entwicklung im Dorf Bütschwil ist typisch. Durch eine Umfahrungsstrasse werden bisher laute Lagen im Zentrum aufgewertet. Die Familie Koller profitiert von dieser Entwicklung. Für Geschäftsliegenschaften im Dorfkern hingegen ist der Verkehr nichts Schlechtes, denn Autos bringen Frequenz. Ladengeschäfte verlieren an Wert, wenn weniger Leute vorbeifahren und für einen Einkauf anhalten. Für Bäckereien oder Tankstellen mit ihren Shops an der Hauptstrasse wird es richtig schwierig, wenn der Grossteil des Transitverkehrs auf die Umfahrungsstrasse ausweicht. Giovanni Fari, Pächter einer Tankstelle am Ortsteingang von Wattwil, sieht der Eröffnung der zweiten Etappe der Umfahrung im Herbst 2022 mit Sorge entgegen. Er befürchtet Umsatzeinbussen von einem Drittel. «Vor allem das Geschäft mit Wanderern und Skitouristen auf dem Weg ins Obertoggenburg und zurück wird wohl wegfallen.» Heute beschäftigt Giovanni Fari an seiner Tankstelle elf Angestellte. Mit der Eröffnung des neuen Umfahrungsabschnittes werden wohl einige dieser Jobs verloren gehen. Noch wird an der Umfahrung Wattwil gebaut. 124 Millionen Franken investiert der Kanton St.Gallen hier.

Von der schnelleren Erreichbarkeit dürfte bald eine Mehrheit der Unternehmen im Tal profitieren. Zum Beispiel die Morga AG, die in Ebnat-Kappel natürliche Lebensmittel produziert und vertreibt. «Unsere Mitarbeiter aus der Region Wil werden sicher 15 Minuten pro Arbeitsweg einsparen», sagt Morga-Chef Ruedi Lieberherr. Die Morga AG beschäftigt 120 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Besonders Kader-Leute reisen von auswärts an. Lieberherr sagt: «Wir



# BEWERA

Immobilienbewertung  
Immobilienberatung

## Kompetent. Persönlich. Unabhängig.

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

**SIV**

SIV Swiss Institute of Valuation

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

Vaduz | Balzers | Chur | Pfäffikon | Ibach

**SIREA**

SIREA Institute of Real Estate Appraisal

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



### **CAS IMMOBILIEN- BEWERTUNG**

Grundlagen | Bewertungselemente  
Bewertungsmethodik | Verfassen  
von Marktwertgutachten

Kursstart BFH/FHNW/HSLU: Oktober 2021,  
OST: Februar 2022, SUPSI: Oktober 2022



### **MAS REAL ESTATE MANAGEMENT**

Finanzierung | Anlagen | Entwicklung  
Bewirtschaftung von Immobilien

Kursstart BFH/OST/SUPSI:  
siehe Website der jeweiligen Schule



### **MBA REAL ESTATE MANAGEMENT**

Betriebswirtschaft | Immobilien-,  
Management-, Führungskompetenzen

Kursstart ZHAW: August 2021



Informationen  
0443221010 | [www.sirea.ch](http://www.sirea.ch) | [info@sirea.ch](mailto:info@sirea.ch)

University of Applied Sciences and Arts  
of Southern Switzerland  
**SUPSI**



**n/w** Fachhochschule  
Nordwestschweiz

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts  
**HOCHSCHULE  
LUZERN**



**zhaw** School of  
Management and Law



Gewinner: Die Umfahrung bringt dem Dorf Dietfurt neue Wohnprojekte.

Verlierer: Gleich neben der neuen Umfahrung Bütschwil wird das Wohnen lauter.



Lagen, die vorher zu laut waren,  
sind plötzlich top.



**Thomas Döbeli**

Thomas Döbeli ist eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder und Bewertungsexperte SVIT mit eidg. FA. Er ist langjähriger Niederlassungsleiter der Zoller Partner AG in Wattwil. Das Unternehmen mit Hauptsitz in Wil SG und rund 25 Mitarbeitenden ist in der Bewirtschaftung, Bewertung und Vermarktung von Immobilien tätig.

werden für diese Leute als Arbeitgeber dank den Umfahrungsstrassen klar attraktiver.»

**Bisher schlechte Lagen nicht unterschätzen**

Thomas Döbeli bestätigt den Eindruck des Morga-Chefs Ruedi Lieberherr. Als Niederlassungsleiter der Immobilienfirma Zoller und Partner AG verfolgt er die Entwicklung auf dem Toggenburger Liegenschaftsmarkt seit Jahren genau. «Von der schnelleren Strassenverbindung profitieren Industrie und Gewerbe generell», sagt Thomas Döbeli. «Zum einen finden sich leichter Mitarbeiter, zum anderen ist die direkte Anbindung an die Autobahn in Wil auch für Warentransporte ein grosses Plus.»

Den grossen Vorteil sieht Döbeli in der Entwicklung der Wohn-Immobilien. Gemeinden wie Nesslau, Ebnat-Kappel, Wattwil, Lichtensteig oder Bütschwil würden als Wohnorte attraktiver. Für viele Interessierte zählten diese Orte neu zur erweiterten Region Wil. Der lokale Experte beobachtet: «Das Preisniveau für Häuser und Wohnungen hat in den vergangenen Jahren merklich angezogen.»

**Goldgräberstimmung im Toggenburg**

Im mittleren Toggenburg sind viele Lagen, die vor dem Bau der Umfahrungsstrasse Bütschwil zum Wohnen zu laut waren, plötzlich gefragt. Thomas Döbeli zeigt dem Zoom-Reporter ein Beispiel. Im Dorf Dietfurt entstehen 40 neue

Wohnungen an der alten Landstrasse. «Fast alle Eigentums-Wohnungen und Miet-Mehrfamilienhäuser sind schon verkauft», sagt er und ergänzt: «Wohl auch, weil der Preis hier stimmt. Eine 4½-Zimmer-Attika-Wohnung kostet hier 820 000 Franken.» Der Blick aus der künftigen Stube der Attika-Wohnung über die Toggenburger Hügel ist reizvoll. Und in der Ferne verschwindet die neue Umfahrungsstrasse in einem Tunnel.





Durch die Experteninterviews und die Modellrechnung ist eine praxisnahe Anwendung für unterschiedliche Sanierungsszenarien entstanden – das bringt einen Mehrwert.



**Pascal Wiesli und Patrick Jordi, wie kamen Sie auf das Thema?**

Bei der Themenfindung war uns wichtig, dass wir unsere beruflichen Erfahrungen einbringen und so ein breites Feld an Themen wie Mietrecht, Sanierung, Baukosten und Bewertung – abdecken können. Zudem wollten wir eine Arbeit erstellen, die Konkretes widerspiegelt und nicht bloss eine theoretische Herangehensweise aufzeigt. Durch die Experteninterviews und mit der Modellrechnung ist eine praxisnahe Anwendung für unterschiedliche Sanierungsszenarien entstanden, ein echter Mehrwert.

**Welche Reaktionen hatten Sie bereits auf Ihre Arbeit?**

Die Reaktionen waren durchwegs positiv, sowohl aus dem beruflichen Umfeld wie auch von den Interviewpartnern der Masterarbeit.

**Dient Ihre Arbeit als Navigator für die Sanierung von Liegenschaften?**

Unsere Modellrechnung dient allen, die entscheiden müssen, wie sie bei der Sanierung ihrer vermieteten Wohnliegenschaft vorgehen sollen: Im bewohnten Zustand umbauen oder bei Leerkündigung? Die Modellrechnung ist jedoch auch erweiterbar bezüglich der Szenarien Abbruch oder Neubau.

**Sie setzten sich zum Ziel, die Chancen und Risiken bei der Sanierung von Liegenschaften zu erkennen und davon abzuleiten, wie die Immobilie bewertet werden kann (Kriterien und Einflussgrössen).**

**Haben Sie Ihr Ziel erreicht?**  
Ziel der Modellrechnung ist es, die geeignete Sanierungsstrategie der Liegenschaft zu finden und anhand der

Sensitivitätsanalyse (s. Grafik) die gewählte Methode zu optimieren. Diese Ziele wurden mit der selbst erarbeiteten Modellrechnung sicherlich erreicht.

**Funktioniert das automatisierte Rechnungsmodell und findet es bereits Anwendung?**

Ja, die automatisierte Modellrechnung funktioniert, aber bis jetzt wurde diese jedoch nur intern getestet.

**Welchen Nutzen ziehen Sie persönlich in Ihren täglichen Aufgaben als Immobilienbewerter aus Ihrer Masterarbeit?**

Die vertiefte Analyse und die Verbindung der Themengebiete Mietrecht, Sanierung und Bewertungswesen nutzen uns bei unseren täglichen Aufgaben und schärften das zusammenhängende Verständnis über das eigene Tagesgeschäft hinaus.



Unsere automatisierte Modellrechnung funktioniert, wurde bis jetzt aber nur intern getestet.



Rentabilität der Investition		Veränderung Mietertrag				
		-5 %	-2,5%	+/-0%	+2,5%	+5%
Veränderung Investitionskosten	+20%	-56,91%	-44,52%	-32,14%	-19,75%	-7,37%
	+10%	-44,46%	-30,94%	-17,43%	-3,92%	9,59%
	+/-0%	-29,51%	-14,65%	0,21%	15,08%	29,94%
	-10%	-11,25%	5,27%	21,78%	38,30%	54,81%
	-20%	11,58%	30,16%	48,74%	67,32%	85,90%

Sensitivitätsanalyse



Un pour cent de surface en plus ou en moins peut rapidement représenter une différence de chiffre d'affaires de plusieurs centaines de milliers de francs.



# QUAND LES RÈGLEMENTS DE CONSTRUCTION CRÉENT L'INCERTITUDE

**Les mots «incertitude» et «règlement» peuvent sembler contradictoires mis côte à côte. En effet, on pourrait croire que soit on respecte une règle, soit on la transgresse. Alors pourquoi donc y a-t-il tant d'incertitude dans les «règlements» de construction?**

Texte: Boris Mateev

La source d'incertitude la plus commune dans les règlements provient de la multitude de termes, qui veulent dire plus ou moins la même chose et qui suivent une logique similaire, mais qui, selon leurs interprétations et applications peuvent avoir un effet non négligeable sur les possibilités de bâtir. En effet, avec un prix au m<sup>2</sup> en PPE à plus de CHF 10 000 dans certaines grandes villes de Suisse, la perte de seulement 1 ou 2% de surface, même sur un petit projet, peut représenter des centaines de milliers de francs de chiffre d'affaires en moins.

## Une méthode de calcul alambiquée

Par exemple, de nombreux règlements font encore référence au coefficient d'occupation du sol (COS) ou surface bâtie, et au coefficient d'utilisation du sol (CUS) pour fixer la constructibilité d'un bien-fonds. La méthode de calcul des coefficients est décrite dans le règlement et elle n'est pas toujours la même d'un règlement à l'autre. Mais surtout, les subtilités de leurs calculs ne sont souvent pas décrites dans les articles qui traitent des coefficients au sens strict.

C'est vers la fin des règlements, où sont traités des sujets disparates tels que les piscines, les annexes de faible importance, la forme des toitures, les saillies en façade, etc. que l'on découvre que ces éléments peuvent compter pour 50 à 100% de leur surface dans le COS ou dans le CUS. Cela a un impact au niveau de la conception du projet, par exemple en favorisant un parking souterrain qui souvent ne compterait pas dans l'indice, au lieu de garages box extérieurs.

L'autre terminologie souvent variable mais primordiale dans l'analyse





du bien-fonds concerne ce qu'on voit régulièrement décrit tel que la corniche, le niveau supérieur de la sablière ou encore l'intersection des plans des façades avec le plan supérieur de la charpente du toit. Tous décrivent le même concept qui définit la hauteur du mur sous combles ou la hauteur de la panne sablière. Cette hauteur varie souvent d'une commune à l'autre. Elle est déterminante pour le calcul de la surface qui pourra être légalement louée ou vendue. Dans le canton de Vaud, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable, cette dernière n'étant comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond. Il est donc essentiel de connaître précisément la hauteur maximale de la «corniche» et de la pente du toit autorisée pour déterminer si, et dans quelle proportion, la surface des combles ou des éventuels surcombles, serait légalement utilisable et vendable. En vue d'appliquer les connaissances en géométrie, certains règlements ne précisent pas la pente mais fixent une hauteur de corniche et une hauteur maximale du faite, ce qui a pour conséquence in-

directe de fixer la pente. Quoi qu'il en soit, la hauteur du mur des combles et la pente du toit peuvent rapidement grignoter ou rajouter de précieuses surfaces. Tout cela peut sembler élémentaire, mais de nombreux constructeurs ont été condamnés à dédommager, avec des sommes importantes, des acquéreurs qui ont fait valoir devant la justice une surface inférieure à celle promise par le constructeur. Par ailleurs, le non-respect peut également avoir comme conséquence des condamnations pour infraction à la loi cantonale de l'aménagement du territoire ou des constructions.



Ce n'est pas toujours simple pour l'estimateur de s'y retrouver dans la jungle de la terminologie.

### **Une norme pour apporter de la clarté**

Aujourd'hui, lors de la révision des règlements, ces termes commencent souvent, et heureusement, à se faire remplacer par les notions de la norme SIA 421, à savoir l'indice de surface bâtie (ISB) et l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS). La norme offre une description plus exhaustive que ces règlements communaux et facilite la compréhension à l'aide de croquis. De nombreux cantons ont également adopté l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC) qui les oblige à adapter



# MÖSSINGER IMMOBILIEN

**Immobilien - Seit 50 Jahren unsere Leidenschaft**

Immobilienbewertung - Verkauf - Verwaltung - Beratung

Wenden Sie sich in Fragen rund um Ihre Immobilie  
vertrauensvoll an uns.



## Mössinger Immobilien AG

Grenzweg 1 | Postfach 108 | 3097 Liebefeld

031 972 21 22

[www.moessinger.ch](http://www.moessinger.ch) | [info@moessinger.ch](mailto:info@moessinger.ch)

SIV

SVIT  
BERN



## EXPERTVALUE

REAL ESTATE ASSESSMENT

La semplicità è  
l'estrema perfezione.

Leonardo da Vinci

Lo strumento per gli esperti di valutazione indipendenti

[expert-value.ch](http://expert-value.ch)

leur législation et les plans d'affectation de leurs communes. Néanmoins, il reste encore un très long chemin à parcourir avant que l'on se trouve face à une réelle harmonisation.

Après les incertitudes liées à une terminologie irrégulière et à des notions appliquées de manière hétérogène, l'écueil que l'on doit surmonter concerne les articles, souvent arbitraires, des règlements qui ne fixent pas de manière précise leur application ou, du moins, laissent une grande latitude d'application à la municipalité de la commune ou à sa commission consultative d'urbanisme. L'extrait suivant en est un bel exemple: «Pour sauvegarder l'unité ou l'harmonie d'un quartier, d'un groupe de bâtiments ou d'une rue, la municipalité peut limiter la hauteur d'un bâtiment, fixer un nombre maximum de niveaux inférieur à celui de la réglementation ou imposer une cote de hauteur maximum pour les façades et la faite de la toiture.». Autant dire que la municipalité se réserve le droit, selon des critères subjectifs de sauvegarde, de décider de la constructibilité de la parcelle.

### **Des solutions pour réduire les incertitudes**

Plusieurs solutions existent pour diminuer les risques liés à ces incertitudes. La première est de subordonner l'achat de la parcelle à la délivrance du permis de construire. Dans ce cas, le risque de se retrouver propriétaire d'un bien-fonds inconstructible ou qui ne pourra pas réaliser son potentiel théorique est éliminé. L'incertitude est dès lors réduite à l'issue de la demande de permis de construire et le risque porte principalement sur les frais d'étude du projet. Ces derniers sont certes non négligeables, mais représentent une perte bien moins importante que de se retrouver avec un bien immobilier ayant peu ou pas de potentiel constructible. Toutefois, la réalité du marché fait que souvent les opportunités les plus

attractives sont très recherchées. Les vendeurs avisés font jouer la concurrence entre les acquéreurs potentiels afin d'obtenir les meilleures conditions de vente possibles, en essayant, de ce fait, de réduire leur propre incertitude. Le résultat est qu'il faut souvent acquérir le bien-fonds sans conditions, d'où l'importance d'avoir une robuste compréhension du règlement.

Cependant, ces incertitudes présentent également une occasion à saisir. En effet, les acteurs ayant une bonne réputation, de bonnes relations avec les autorités communales et cantonales, et qui maîtrisent la législation locale pourront se positionner sur des opportunités de manière plus rapide et agressive que leurs concurrents qui ne disposent pas de la même expérience.

Finalement, dans un monde où la conversation est dominée par la numérisation et l'intelligence artificielle, la technologie n'arrive pas encore à deviner les sensibilités d'une municipalité ou d'un chef de service. Ainsi, grâce à l'incertitude, qui lui cause tant de difficultés et de fréquents casse-tête, l'expert local reste incontournable.



**Boris Mateev**  
Courtier et expert en  
immobilier, Gérant  
de Beau-Soleil Conseils  
Sàrl, Pully

### **Étude de cas**

Un constructeur souhaite réaliser dix appartements dans le volume d'une ancienne ferme, située en zone village, dans laquelle il n'y a plus d'exploitation agricole depuis des décennies. La ferme est recensée en note 4 selon le recensement architectural de la division monument et sites, elle est donc bien intégrée. Le Canton de Vaud et les règlements communaux donnent souvent à la municipalité une grande marge de manœuvre sur le sort des constructions en note 4. Dans ce cas, la commune décide de saisir sa commission consultative d'urbanisme, organe souvent prévu par le règlement pour assister la municipalité dans des dossiers importants ou sensibles. Ces commissions interviennent fréquemment avant la mise à l'enquête publique d'une demande de permis de construire. Les tractations entre la commission et le constructeur vont durer une année jusqu'à ce qu'un accord soit trouvé. L'accord consiste à maintenir la voûte d'entrée de la grange et à l'intégrer comme entrée de l'immeuble. Pour satisfaire cette exigence, la hauteur du projet dépasse de 30 cm la hauteur autorisée par le règlement et doit donc faire l'objet d'une demande de dérogation dans la demande de permis. À ce stade, la municipalité et sa commission sont satisfaites. L'enquête publique peut commencer. Mais des voisins s'aperçoivent de la dérogation et fondent une opposition sur cette base! Retour à la table de négociation pour notre constructeur. Après six mois de discussion, le constructeur, las des difficultés successives, finit par payer les opposants pour qu'ils retirent leur opposition. Souvent, les bâtiments en note 4 laissent un grand pouvoir d'appréciation aux autorités communales et peuvent s'avérer plus compliqués à traiter que des bâtiments où les normes sont plus contraignantes mais clairement définies.

# COSTRUIRE SU FONDAMENTA INCERTE

**In conseguenza della pandemia, da quasi un anno nel settore edile domina una grandissima incertezza.**

**L'Ing. Nicola Bagnovini, Direttore della Società Svizzera Impresari Costruttori Sezione Ticino, traccia un bilancio degli ultimi mesi e delinea alcuni scenari futuri.**

Testo: Nicola Bagnovini

Considerato il ruolo che ricopro, spesso devo esprimermi sullo stato di salute del settore ticinese della costruzione e in particolare sulle prospettive future, valutando la cifra d'affari, le riserve di lavoro, la mole di offerte sul mercato, gli ordini in entrata e le dinamiche occupazionali. Si tratta di parametri conoscitivi e indicatori statistici variegati e complessi, che vanno messi in relazione con le percezioni provenienti «dal fronte» mediante i frequenti contatti con le numerose imprese affiliate alla Società Svizzera Impresari Costruttori Sezione Ticino.

## **Pressione ancora più forte sui margini di guadagno**

A causa della pandemia di Covid-19, che ha contraddistinto gran parte del 2020, il sentimento che sovente riaffiora tra gli imprenditori è quello dell'incertezza. Il ricordo del lockdown, che nel nostro settore è durato circa un

mese e mezzo, è ancora ben presente: in quel frangente il giro di affari si era infatti azzerato di colpo. Lo stesso non è però avvenuto per i costi fissi e gli oneri sociali del personale, rimasti a carico dei datori di lavoro.

In questo periodo di bilanci, il 2020 appare un anno da dimenticare. I nodi vengono ormai al pettine, nonostante la buona ma soltanto parziale ripresa del settore della costruzione durante il periodo estivo e autunnale, complici anche le condizioni meteo sfavorevoli. Va detto che le disparità fra i vari comparti (edilizia, genio civile, lavori in sotterraneo, nuove edificazioni e ristrutturazioni), così come fra le singole aziende, sono molto marcate sia in termini di produzione sia di riserve di lavoro. Da quanto emerge dalle aperture delle offerte per gli appalti pubblici, la pressione sui margini di guadagno si è fatta ancora più forte rispetto al passato.

Questo ci riporta alle difficoltà che gli imprenditori si trovano a fronteggiare nell'elaborazione dei preventivi aziendali per il 2021, visto il contesto pandemico di forte incertezza. Si potrà lavorare? La manodopera frontaliere potrà entrare e uscire normalmente dal Ticino? L'approvvigionamento dei materiali da costruzione dall'estero sarà garantito? I committenti pubblici (che devono far fronte a spese eccezionali a causa della pandemia e alle preoccupazioni dei ministri delle finanze) e i privati (che temono per il proprio posto di lavoro) continueranno a investire nella costruzione oppure assumeranno un atteggiamento attendista? Sono queste purtroppo le domande che sento frequentemente tra gli imprenditori della costruzione, nonostante si profilino prospettive economiche quantomeno discrete in termini di future occasioni di lavoro. I grandi progetti infrastrutturali, infatti, non mancano in Ticino; le occasioni di lavoro nell'ambito delle ristrutturazioni dei vecchi edifici (per restituire loro valore, comfort abitativo ed efficienza energetica) sono potenzialmente significative soprattutto negli agglomerati urbani. Se penso poi all'edilizia pubblica cantonale e comunale, sono certamente numerosi gli edifici che necessitano di interventi importanti di manutenzione e ammodernamento (ad esempio le scuole).

«

In Ticino  
non mancano i grandi  
progetti infrastrutturali.

»

Il Covid ha lasciato il segno sul settore della costruzione – soprattutto in Ticino.

### **Stringere i denti**

È chiaro a tutti che l'edilizia privata non potrà confermarsi ai livelli elevati dell'ultimo decennio, ma questo era inevitabile vista la mancata crescita demografica che il Ticino sperimenta da alcuni anni e l'aumento del tasso di sfitto. I prossimi mesi, che vedono in primo piano la questione sanitaria legata alla pandemia, saranno decisivi per capire se riusciremo ad abbandonare l'incertezza che ci sta assillando a favore di quel sano spirito imprenditoriale che negli ultimi decenni ha garantito crescita economica e occupazione nella nostra regione. La priorità per tutti è mantenere i posti di lavoro, stringendo i denti e cercando di evitare di innescare una crisi occupazionale che, in questo periodo, sarebbe ancor più deleteria proprio a causa dell'incertezza che regna ovunque.



**Nicola Bagnovini**  
Ing., Direttore Società  
svizzera impresari  
costruttori Sezione  
Ticino





# L'UNICA COSA CERTA È CHE TUTTO È INCERTO

**Siete sicuri di voler continuare a leggere?**

**Devo mettervi in guardia, ma forse lo sapete già da tempo:  
il valutatore è il prodigioso Zampanò nel circo dell'incertezza.**

Cominciamo con l'edificio, attorno al quale ruota la valutazione. La documentazione disponibile indica una determinata volumetria. È quella conforme alla norma SIA 416? O alla SIA 116? O all'assicurazione immobiliare cantonale? Incertezza. Lo stesso dicasi per i dati relativi alle metrature dell'edificio. Si tratta di misure prese dal proprietario, digiuno di qualunque conoscenza specifica? O di misure conformi alla SIA 416? O alla documentazione SIA d165? O di misure del RICS? O dell'IPD? O del DIN EN 15221-6? Ancora incertezza.

I casi che finiscono in tribunale dimostrano che le differenze di superficie non sono proprio un dettaglio insignificante. Si sarebbe portati a pensare che in tema di geometria degli edifici tutto sia semplice. Errore. A seconda del metodo utilizzato, le differenze possono arrivare fino al 30% per la superficie e al 10% per il volume, se solo ci limitiamo alle norme svizzere.

## **Cosa sa il valutatore in tema di ...**

Passiamo alla rendita, base della valutazione. Si sarebbe tentati di credere che un contratto di locazione stipulato due-tre settimane prima per un appartamento in un edificio nuovo, appena completato, rappresenti una base migliore per la rendita rispetto alle informazioni fornite dal proprietario in una tabella degli affitti in cui il valutatore raramente trova indicazioni sulla

data dell'ultimo adeguamento del canone di locazione al tasso di riferimento dell'Ufficio federale delle abitazioni. Ma il valutatore sa se l'inquilino, nonostante esista un contratto di locazione firmato, ha intenzione di impugnarlo in sede di tribunale per ottenere una riduzione della pigione? Senza un contratto di locazione, ed eventuali annessi e connessi, le tabelle degli affitti sono incerte quanto i dati su metrature e volumetrie. Inoltre, cosa sa il valutatore della solvibilità, attuale e futura, dell'inquilino? E a proposito di futuro: cosa sa il valutatore dell'andamento dei canoni di locazione per gli anni a venire? Il rendimento futuro è il non plus ultra della valutazione. Il commercialista e l'Agenzia delle entrate sono gli unici a cui interessa l'attuale cash flow.

## **Facile? Niente affatto!**

Il tema delle spese di un edificio apre il campo a ulteriore incertezza. Accontentiamoci di considerare l'energia e il rumore: quali delle norme attualmente in vigore vengono effettivamente rispettate? Quali diventeranno obsolete prima o poi? Quali dovranno essere applicate domani, a che prezzo e secondo quale calendario?

Infine, il semplice valutatore sa bene che per determinare il valore di mercato deve tenere conto del principio del migliore utilizzo possibile o, come stabilito dal Tribunale federale già nel 1987 (DTF 113 Ib 39), «della possibili-

tà di un migliore utilizzo per qualunque acquirente». È dunque necessario analizzare cosa esiste qui, ora, per stabilirne l'ulteriore potenziale. La teoria dice a chiare lettere che una tale evoluzione deve essere possibile dal punto di vista fisico, consentita dal punto di vista giuridico e realizzabile dal punto di vista finanziario (IFRS 13). Ma non è facile. E neanche certo.

Cambio di scena, per chi vuole continuare a leggere. O magari avete già il capogiro con tutta questa incertezza? È risaputo che per la determinazione del valore, per il valutatore sarebbe opportuno ricorrere a una o più transazioni comparabili. Se sono rare o mancano del tutto, come sta succedendo da inizio 2020, il finale della storia non riserva sorprese.

## **Anche gli edonisti non sono immuni dall'incertezza**

Conoscete il piccolo comune di Regensberg, nell'Unterland Zurighese, a mezz'ora di treno dalla stazione di Zurigo? Tra il 2009 e la fine del 2019 ci sono state solo due transazioni riguardanti la proprietà per piani: una nel 2009 e una nel 2019. Queste informazioni alquanto misere tuttavia non impediscono ai giganti delle valutazioni e ai macellai del trattamento dei dati di simulare sicurezza. La loro offerta, a pagamento s'intende, ha la pretesa di fornire informazioni sugli «appartamenti (prezzo di acquisto in CHF per m<sup>2</sup>)» classificati per quantili e perfino sull'«andamen-



## Anche gli edonisti non sono immuni dall'incertezza.



to trimestrale della gamma di prezzi (prezzo di acquisto in CHF per m<sup>2</sup>) tra il 2009 e il 2019. Una presentazione allettante in cifre e diagrammi che invogliava a crederci. La questione dunque è più che incerta. Ma anche le imprese che applicano il principio edonistico al loro modello di business dovrebbero aver chiesto già da tempo il lavoro ridotto per i loro collaboratori, se non averli già spediti all'ufficio di collocamento regionale. Anche a loro manca il propellente del modello edonistico: le transazioni.

Questo era un problema già prima della pandemia, ma raramente in maniera così evidente. In altri termini: anche gli edonisti non sono immuni dall'incertezza. Anni fa il Tages-Anzeiger aveva pubblicato, per un periodo abbastanza lungo, una serie non continuativa di risultati delle valutazioni edonistiche a firma Wüest, ZKB e IAZZI, relative a case unifamiliari nel Canton Zurigo. Le discrepanze fra le tre valutazioni per ogni singola casa erano comprese tra lo 0% e il 30%. Meno sicurezza, dunque. Fahrländer è stato fortunato: non ha partecipato a questo Gran Premio degli edonisti.

Ma anche con i dati delle transazioni non è tutto certo. Conoscere il prezzo effettivamente pagato in base alla transazione non costituisce comunque una protezione affidabile contro l'incertezza. Anche avendo a disposizione il contratto di compravendita, con tanto di rogito notarile, non è comunque certo che le parti e il contratto soddisferanno le condizioni per cui il prezzo corrisponde per definizione al valore di mercato. Non è né semplice né scontato che una transazione implichi sempre esperienza, prudenza, assenza

di vincoli, un periodo di messa in vendita adeguato e «il normale corso degli affari». Le transazioni in cui le parti optano intenzionalmente per un prezzo di vendita inferiore al valore di mercato non mancano neppure a Losanna.

Per concludere, se consideriamo la collezione di prezzi di offerta che vendono le piovre del trattamento dei dati, non resta granché da aggiungere in tema di incertezza. I dati utilizzati vengono raccolti perlopiù da piccole api operose sulla base di inserzioni spesso pubblicate da persone che, liberate dal pesante fardello dell'incertezza legato al rilevamento della superficie, girano tra i locali di cui intendono disfarsi fieramente armati di metro pieghevole. Quanto poco siano affidabili i dati di un'offerta diventa evidente scorrendo la giurisprudenza in materia, ad esempio la sentenza in cui il novello inquilino, dopo un ulteriore controllo a posteriori, si accorge che la metratura non è di 113 m<sup>2</sup> come riportato sul contratto, bensì in realtà di soli 107 m<sup>2</sup> (TF 4A\_108/2019 del 22.1.2020).

### Solo una cosa è certa

Prima di lasciarci, rimane da affrontare la questione dei tassi di interesse. Lo sappiamo, i tassi di interesse sono la vera miracolina di una valutazione, di cui si ha bisogno a prescindere dal metodo di valutazione utilizzato. Solo gli edonisti possono riderci sopra a cuor leggero: sono l'eccezione. Se speravate di aver toccato il fondo dell'incertezza nell'universo immobiliare con quanto detto finora, dovrete soffrire ancora un po'.

È già estremamente complesso determinare un tasso di sconto o di capitalizzazione per il giorno d'oggi. L'uni-

co elemento certo è il tasso base privo di rischi, poiché viene pubblicato ogni giorno, con la precisione di tre decimali, dalla Banca Nazionale sotto forma di rendita delle obbligazioni della Confederazione. Tutto il contorno del tasso base, dalla maggiorazione di immobilità al tasso di sconto utilizzato, passando per tutte le maggiorazioni specifiche per l'immobile e la posizione, sono a loro volta fonte di incertezza. E le cose non migliorano se applichiamo un tasso di capitalizzazione. Al contrario: l'incertezza aumenta se ci serviamo del metodo DCF ad esempio per determinare un valore di uscita, che prevede, come è risaputo, il ricorso a un rendimento netto futuro, che potrebbe essere quello realizzabile nell'arco di dieci anni.

O paura, lasciaci in pace! Quale piccola luce ci salverà dall'incertezza mostrandoci la via della salvezza? Probabilmente non si tratterà di una nuova o migliore teoria, quanto piuttosto del fatto che, nonostante tutte le incertezze, si continua ad acquistare e vendere proprietà immobiliari. E – considerata la cosa alla luce del giorno – non sembrerà importare il fatto che in una valutazione esiste una sola certezza: l'unica cosa certa è che tutto è incerto. Quindi avanti così, Zampanò della valutazione!



**Martin Frei**  
MSc ETH in architettura/  
SIA; MAS ETH in  
Management, Techno-  
logy and Economics/  
BWI, Zurigo.

# JETZT WEITERBILDEN

**In Zusammenarbeit mit Fachhochschulen in der Deutschschweiz und dem Tessin bietet SIREA auf Hochschulniveau Lehrgänge mit CAS (Certificate of Advanced Studies), MAS (Master of Advanced Studies) und MBA-Abschlüssen (Master of Business Administration) für Immobilienbewerter an. Die drei CAS «Immobilienbewertung», «Immobilienentwicklung» und «Immobilienmanagement» bilden dabei den MAS REM.**

Autor: Jitka Doytchinov

**Welchen Nutzen hat ein CAS Immobilienbewertung? Thomi Jourdan, der an der FHNW Muttenz den CAS Immobilienbewertung absolviert hat, formuliert es so:**

«Die Weiterbildung CAS Immobilienbewertung war für mich in vielerlei Hinsicht ein sehr guter Entscheid. Ich erlebte kompetente und engagierte Dozentinnen und Dozenten, ausgesprochen gute und auch im Nachgang zur Weiterbildung immer wieder hilfreiche Weiterbildungsunterlagen und nicht zuletzt waren wir eine richtig gute Klasse, aus der Freundschaften und ein berufliches Netzwerk entstanden sind. Heute kann ich mein Wissen konkret in meinem beruflichen Umfeld einsetzen. Sei dies, indem ich selbst erfolgreich Immobilienbewertungen anbiete, sei es, weil mir das erlernte Wissen eine wichtige Ressource geworden ist.»

Die Lehrgänge der Immobilienbewertung 21/22 für den Oktober 2021 sind geplant. Neben Frontalunterricht werden Gruppenarbeiten durchgeführt und am Ende des Lehrgangs erstellen die Studenten im Rahmen einer Abschlusssemesterarbeit selbständig ein Bewertungsgutachten.

Geplante Durchführungsdaten

**CAS Immobilienbewertung**

BFH: 21.10.21 bis 16.6.22, jeweils Donnerstag

HSLU: 19.10.21 bis 14.6.22, jeweils Dienstag

FHNW: 22.10.21 bis 17.6.22, jeweils Freitag / Samstag

OST: 11.2.22 bis 8.7.22, jeweils Freitag / Samstag

SUPSI: ottobre 22 – giugno 23, martedì

**Der Weg zum MAS**

Geplante Durchführungsdaten

**CAS Immobilienentwicklung**

BFH: 27.8.21 bis 14.1.22, Freitag / Samstag

OST: Beginn: in Planung, August 2021, Freitag / Samstag  
SUPSI: nella pianificazione, settembre 2021

Geplante Durchführungsdaten

**CAS Immobilienmanagement**

BFH: Start Januar bis Juli 2021

OST: Februar bis Juni 2021, Freitag / Samstag

SUPSI: nella pianificazione

**MBA Real Estate Management**

An der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, Winterthur, startet der nächste Lehrgang zum MBA REM am 27. August 2021. Unterrichtet wird an den Standorten der ZHAW in Zürich und Winterthur.

An den Fachhochschulen

finden laufend Infoabende zu

den Lehrgängen statt. Informationen hierzu auf den jeweiligen Websites oder auf [www.sirea.ch](http://www.sirea.ch).

**Kurse**

SIREA bietet laufend diverse Weiterbildungskurse an, darunter:

- Zinssätze in der Immobilienbewertung
- Lageklassen
- Mietrecht für Immobilienbewerter
- DCF Insights
- Anforderungen an Bewertungsgutachten

Einzelne Kurse werden auch in italienischer Sprache im Tessin angeboten.

Das Kursangebot sowie eine Übersicht der Kurse in Planung finden sich auf [www.sirea.ch](http://www.sirea.ch).

CAS Immobilienbewertung	MAS Real Estate Management	MBA Real Estate Management
BFH Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau, Burgdorf FHNW Fachhochschule Nordwestschweiz für Architektur, Bau und Geomatik, Muttenz HSLU Hochschule Luzern, Technik und Architektur, Horw OST Ostschweizer Fachhochschule, Weiterbildungszentrum OST St.Gallen (vormals FHS) SUSPI Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana, Department for Environment, Constructions and Design, Mendrisio	BFH  OST SUPSI	ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, Winterthur





Silvan Mohler  
Presidente SIV

# CIAO A TUTTI!

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

Valutare è pericoloso. Sì, pericoloso. Perché il valutatore non è un animale da gregge, ma un combattente solitario. Uno che si getta nel fuoco dell'imponderabilità, che da qualcosa di astratto produce un dato concreto. Per quanto colossale possa essere un immobile, alla fine se ne ricava comunque un numero. A volte anche lottando, perché il valutatore si sente in obbligo nei confronti del calcolo del valore oggettivamente corretto. Procedo intuitivamente, parametro per parametro, pondera quali ricavi si possono realizzare con maggiore probabilità nel contesto attuale in relazione a un determinato utilizzo. Grazie a procedure scrupolose e formulazioni chiare delle ipotesi di valutazione, riduce al minimo il rischio di errore. I valutatori a volte sono anime solitarie.

Nella mia prima valutazione immobiliare, sebbene fossi già esperto del settore e avessi lavorato meticolosamente, alla fine mi sono comunque ritrovato con una spada di Damocle sulla testa. «Il valore calcolato è veramente corretto?» Tutti i valutatori conoscono questa sensazione che ti coglie proprio alla fine. In quel momento sarebbe stato bello poter avere un interlocutore per una «challenge» sul valore.

Vista l'attuale situazione, valutare diventerà sempre più difficile e incerto. Ricavare valori oggettivamente corretti per immobili diversi il più delle volte è un esercizio di equilibrio: anticipare il comportamento del mercato, stabilire un valore plausibile e comprovabile. Una prova che sarebbe meglio affrontare facendo leva sull'unione e sulla competenza.

La nostra associazione è qui per questo. Come piattaforma, per condividere e rendere accessibili le conoscenze, per scambiarsi opinioni e rendere più forte il valutatore nella sua attività quotidiana. Perché ci siano più «noi» e meno «io».

Il vostro

## CRESCE LA COMMUNITY SIV

La SIV saluta questi nuovi membri dell'associazione al 30 dicembre 2020.

### Membri individuali

Norbert Aregger, Buttisholz  
Kevin Bruderer, Luzern  
Nico Dahlmann, Stäfa  
Kathrin Egli, Winterthur  
Roger Flückiger, Mellingen  
Marc Frösch, Oberwil  
Florian Goepfert, Basel  
Peter Gruner, Birr  
Mattia Guidotti, Wallisellen  
Leda Haeber, Frick  
Ursula Hunziker, Boniswil  
Sandra Keller, Hausen am Albis  
Thomas Kernen, Saanenmöser  
Reto Luzi, Zürich  
Ralph Müller, Rorschacherberg  
Thomas Portmann, Niederhünigen  
Danilo Rosalen, Schindellegi  
Marcel Saladin, Basel  
Markus Schnyder, Netstal  
Markus Scholdei, Frauenfeld  
Michael Schürch, Münsingen  
Urs Sigrist, Bürglen  
Pascal Daniel Zatti, Bern  
Erik Zillner, Thalwil

### Membri aziendali

Belart-Immobilien AG, Olten  
Curanova AG, Bottighofen  
Hammer Retex AG, Cham  
Falck & Cie. AG, Luzern  
Forster & Taddei Immobilien AG, Zürich  
miterra Real Estate GmbH, Nussbaumen  
Müller & Müller Architektur und Immobilien AG, Belp  
Sproll & Ramseyer AG, St. Gallen



**La «testa pensante» SIV di questa edizione di Zoom è Jasmin Roth, responsabile di valutazione immobiliare presso la Suter & Kocher Immobilien AG a Ittigen, financial planner con attestato federale e in possesso di un Master in Real Estate Management. Oltre ad essere socia SIV, Jasmin Roth è impegnata nell'associazione KMU Frauen Solothurn di Soletta.**

## JASMIN ROTH

---

### **Cosa la fa ridere di gusto?**

Le piccole disavventure quotidiane. Al-leggeriscono la giornata.

### **E cosa invece le dà ai nervi?**

Per carattere non mi arrabbio facilmente, ma la continua mancanza di puntualità e l'inaffidabilità mi fanno salire la pressione alle stelle.

### **Se potesse scegliere un superpotere, quale sceglierebbe?**

Viaggiare nel tempo. Sarebbe affascinante poter dare un'occhiata alle diverse epoche storiche e farsi un'idea direttamente sul posto del modo di vivere e dell'architettura di ogni epoca.

### **Una vita in convento – riesce a immaginarsela?**

Da quando, per conto del CAS gestione immobiliare, ci siamo occupati dell'abbazia benedettina di Mariastein come caso di studio del nostro portafoglio, ho avuto modo di farmi un quadro più preciso della vita in convento. Non riesco a immaginare una vita del genere per me: amo troppo la mia libertà, la mia indipendenza, così come il contatto e lo scambio con gli altri.

### **Cosa significa «valutare» per lei?**

Un enorme bagaglio di esperienza e formazione continua. Esperienza grazie alla quale si può ricorrere ai valori e alle conoscenze già esistenti, e formazione continua per rimanere sempre al

passo con le condizioni quadro in continua evoluzione.

### **Cosa consiglia alle nuove leve nel settore della valutazione immobiliare?**

Una citazione di Elon Musk esprime perfettamente il mio pensiero: «Dovremmo sempre aspirare a realizzare le nostre passioni. Questo ci rende più felici di qualunque altra cosa.»

### **Diamo uno sguardo al futuro: dove sarà il settore immobiliare svizzero tra dieci anni?**

L'immobiliare continuerà a essere agevolato dal contesto di bassi tassi di interesse e diventerà un settore chiave per l'economia svizzera. Tecnologia e digitalizzazione avranno compiuto passi da gigante. Con la graduale estinzione di un'intera generazione di risparmiatori, e grazie all'alto livello dei prezzi per la proprietà di abitazione, nasceranno nuove forme abitative, ad esempio la proprietà di abitazione a tempo o le comunità generazionali. In generale mi auguro che tutti gli addetti del settore avranno una visione a 360 gradi per quanto riguarda la sostenibilità del ciclo di utilizzo di un immobile, affinché anche per i successivi decenni possiamo sfruttare le nostre risorse all'insegna della massima efficienza.



Mauro Formoso,  
Absolvent MAS in  
Real Estate Management

Besuchen Sie  
unseren Online-  
Infoanlass

Jetzt weiterbilden.

# Immobilien- management

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

# 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](http://www.immodatacockpit.ch)

un prodotto di

**immòcompass**