

zoom

La rivista specializzata dei valutatori immobiliari svizzeri 02|19

Focus: immobili sfitti

TANTE (TROPPE) SUPERFICI VUOTE

Adesso i valutatori sono molto richiesti

05

Il «Best-of» di Fredy Hasenmaile
nella lotta contro il grande vuoto

18

Costruzioni ecosostenibili;
mantenimento dei valori nel
lungo periodo

28

Superfici urbane vuote –
cosa è fattibile, cosa è accessibile?





© Christine Kocher

COLOPHON

Editore

SIV

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

Partner

SIREA

Schweizer Institut für
Immobilienbewertung

cer

Chambre suisse d'experts
en estimations immobilières

Direttore responsabile

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

Caporedattrice

Sibylle Jung
zoom@siv.ch

Team editoriale

Martin Frei, Jitka Doytchinov,
Anne-Lea Marte, Silja Munz,
Felix Thurnheer,
Urs-Peter Zwingli

Comitato di redazione

Martin Frei, Ernst Reich

Contenuti e concetti

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

Design

Agentur formidable, Berneck
www.formidable.ch

Stampa

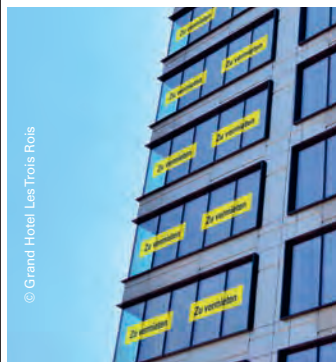
Cavelti AG, Gossau
www.cavelti.ch

Tiratura / Pubblicazione

3600 copie, semestrale

Cover

Secondo l'UST gli immobili sfitti hanno
toccato il massimo storico degli ultimi 20 anni.
Nella foto di copertina: un edificio simbolico.



© Grand Hotel Les Trois Rois

LA MAGIA DEL VUOTO

Care valutatrici, cari valutatori

«Per una volta vorrei semplicemente non fare niente, non dovere niente.» Così si esprimeva un mio amico a cena poco tempo fa, parole seguite da un profondo sospiro. Un gesto che ha scatenato il riflesso condizionato del cameriere che ha subito provveduto a rabboccare i nostri bicchieri, sicché alla fine la bottiglia di vino era vuota, ma questa è un'altra storia. Eravamo nel bel mezzo di un dibattito sulla nostalgia del nulla, che alla fine era virato sulla solitudine in senso, e nonsenso, filosofico.

Il vuoto rende felici o nervosi? È opprimente? O stimolante? Dipende, su questo ci siamo trovati subito d'accordo. Opprimente se lo proviamo sulla nostra pelle. O se ci troviamo davanti allo scaffale vuoto del supermercato. Stimolante se siamo soli in uno dei posti più belli del mondo. Abbiamo quasi nostalgia di queste oasi. Lo sostiene anche il giornalista culturale austriaco Paul Jandl, che in un articolo sul NZZ aveva brillantemente affrontato il tema «Dateci il nulla! Lo stimolo del vuoto in un mondo sovraffollato».

È questo (stimolo) alla base di tutte le proprietà vuote che riempiono le città svizzere, i grandi agglomerati urbani e anche le zone rurali? Se pensate che il mio sia un ragionamento cinico, avete ragione. Ma il fatto è che la spinta del vuoto (anche questa una brillante intuizione del signor Jandl) cresce in mezzo all'abbondanza. E con ciò entriamo nel vivo del nostro tema. Prima di cedere alla tentazione di toccare l'argomento avidità, scopriamo le nostre intenzioni: per questa edizione di Zoom volevamo dare dignità all'argomento degli immobili sfitti con un approfondimento di 40 pagine. E mostrarne gli effetti per i valutatori nel breve, medio e lungo periodo. Leggete il nostro speciale. E traetene spunto per la vostra quotidianità.

A me non resta che appellarmi al gioco tra felicità e irrequietezza, alla ragione e al vuoto, che può anche essere affascinante. A proposito: nel frattempo il mio amico ha inserito spazi di vuoto nella sua vita quotidiana. Che ha saputo riempire in maniera appagante.

In questo senso allora non mi rimane che augurarvi buona lettura!

Sibylle Jung

FOCUS



06

CINQUE TESI

«Gli immobili sfitti sono anche un problema di fissazione del prezzo»

08

IN CIFRE

Immobili sfitti: in crescita da anni



1,62

IMMOBILI SFITTI E VALUTAZIONE

Cosa dicono gli esperti

10



15

L'INSEGNAMENTO

Cosa si insegna nei corsi SIREA?

18

WERTERHALTUNG

Nachhaltig bauen, langfristig profitieren



- 05 INTRO**
Geschätzt#3 mit Fredy Hasenmaile, Credit Suisse
- 20 REPORT DI MERCATO**
Una panoramica dell'attuale mercato
- 25 AUS- UND WEITERBILDUNG**
Punktgenau, mit hoher Praxisrelevanz
- 28 MEHRWERT**
Auf der Suche nach dem Zünglein an der Waage
- 30 IL SALOTTO DELL'ESAME**
Temi del mondo del valutatore. Affiliati e dritti al punto
- 32 REGIONE TICINO**
Quando lo sfitto è in crescita
- 34 REGION WESTSCHWEIZ**
Dem Leerstand mehr Aufmerksamkeit schenken
- 36 INFORMAZIONI DALL'ASSOCIAZIONE**
Dal mondo SIV
- 38 «TESTA PENSANTE» SIV**
con Annina Sproll



SIV



Qual è il valore del mio
locale preferito?

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

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

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

I valori ci stanno a cuore.

GESCHÄTZT#3

Was tun gegen Leerstand? Einer, der es wissen muss, ist Fredy Hasenmaile. Seit Jahren beleuchtet der Leiter Immobilienanalyse bei Credit Suisse die Trends und Entwicklungen im Schweizer Immobilienmarkt. Dabei forschen er und sein Team intensiv über das Sorgenkind «Leerstand» und seine wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zusammenhänge. Zoom präsentiert er seine persönlichen «Best-of» im Kampf gegen die grosse Leere.

Text: Silja Munz

#1 SHOPPING, ARBEIT – UND DER MIX

Das Sihlcity ist sein Arbeitsplatz. Die Architektur begeistert ihn immer wieder aufs Neue. Das Center ist wie ein Stück Stadt in der Stadt; mitten drin eine Piazza, die wertvolle Bezüge schafft. Der attraktive und vielschichtige Nutzungsmix sorgt für Wartelisten anstelle von Leerständen.



Der Hüter der Immobilienzahlen bei Credit Suisse: Fredy Hasenmaile, 52 Jahre alt, seit 17 Jahren im Unternehmen, seit 2006 als Leiter der Immobilienanalyse.



#2 DAS AUSSEN

Vor seinem Wohnhaus steht ein grosser Brunnen. Dieser ist Treffpunkt für das ganze Quartier – im Sommer oft auch für ein kühles Bad. Die Gestaltung des Aussenraums wird immer zentraler, davon ist er überzeugt. Oft braucht es nur wenige gezielte Eingriffe, um die Attraktivität einer Immobilie zu steigern.

#3 SCHNELLE WEGE

Je besser die verkehrstechnische Anbindung, umso geringer die Leerstände. Das hat sich auch bei den Hochhaus-Drillingen «Vulcano», westlich des Bahnhofs Zürich-Altstetten, gezeigt. Die rund 300 Wohnungen waren im Nu vermietet.



GESCHÄTZT

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

«GLI IMMOBILI SFITTI SONO ANCHE UN PROBLEMA DI FISSAZIONE DEL PREZZO»

Zoom ha formulato cinque tesi sul tema degli immobili sfitti – e le ha discusse con Andreas Loepfe, tra l'altro direttore del Center for Urban & Real Estate Management presso l'Università di Zurigo.

Testo: Urs-Peter Zwingli

Ogni autunno l'Ufficio federale di statistica pubblica il numero degli immobili sfitti nel Paese. Cifre e andamento sono oggetto di un ampio dibattito sui principali organi di informazione elvetici. E a ragion veduta: con l'1,62% nel settembre 2018 l'UST ha annunciato il più alto tasso di immobili sfitti degli ultimi vent'anni.

Un dato storico, nonché ottimo spunto per un dibattito sul tema degli immobili sfitti. La redazione di Zoom ha formulato cinque tesi che abbiamo discusso insieme ad Andreas Loepfe.

Tesi n. 1: Il regolamento edilizio e di zona è responsabile del numero di immobili sfitti: non è garantita una flessibilità di utilizzo e le conversioni d'uso sono difficili.

«La responsabilità non è dei regolamenti edilizi e di zona dei comuni», sostiene Loepfe. La causa principale dell'attuale alto tasso di immobili sfitti nel mercato delle locazioni secondo lui è dovuta piuttosto a un eccesso dell'offerta a livello regionale. «In fin dei conti tutti gli immobili sfitti sono anche un problema di fissazione del prezzo, oltre che un effetto degli adeguamenti di prezzo rimandati nel tempo.» Che in Svizzera si costruisca nel luogo sbagliato in un certo senso è un fallimento sotto l'aspetto della pianificazione territoriale. Loepfe è critico: «Le nuove edificazioni interessano soprattutto gli agglomerati urbani. Nelle città dove gli spazi abitativi sono ridotti, si regi-

stra un aumento troppo esiguo della densità abitativa.» Un andamento che si potrebbe anche spiegare con il fatto che i regolamenti edilizi e di zona dei comuni continuano a essere una norma di prevenzione della densità abitativa. «La responsabilità alla fine è di noi cittadini.»

Come se non bastassero le barriere legislative, anche i proprietari immobiliari hanno delle riserve contro le conversioni d'uso. Questo perlomeno è quanto emerge da uno studio condotto nel 2015 al CUREM nell'ambito di una tesi di master a Basilea città. Nelle interviste la maggior parte dei proprietari di immobili ad uso ufficio non dimostrava alcun interesse a convertire la destinazione dell'immobile da uso ufficio ad uso residenziale. Secondo lo studio, a causa della convinzione generalmente non comprovata che la conversione d'uso non fruttava alcuna rendita e che l'edificio non sia adatto

ad un uso residenziale. Inoltre la collaborazione con le autorità, la tutela dei monumenti e gli attuali requisiti di natura tecnico-costruttiva venivano visti come ostacoli.

Tesi n. 2: La percentuale di immobili sfitti è bassa dove il centro città è raggiungibile nell'arco di un'ora.

Il centro città degli agglomerati urbani, così come i sobborghi ben collegati tramite la rete di trasporto pubblica, presentano i più bassi tempi di assorbimento e tassi di immobili sfitti. Lo scrive la Raiffeisen nel suo studio sugli immobili svizzeri del 1° trimestre 2019. Anche la CS nel suo studio sulla situazione del mercato immobiliare svizzero del 2019 calcola una media di mancati introiti sulle locazioni nei grandi agglomerati pari a solo l'1,4%, contro un dato generale del 3,1%. Quanto più ci si allontana dal centro, tanto più aumentano i mancati introiti. Queste le conclusioni degli analisti CS: «Domanda e offerta sul mercato delle locazioni residenziali sono agli antipodi. Ecco perché la qualità della posizione è più importante che mai.»

Con lo sguardo rivolto al futuro, Loepfe fa notare che gli immobili sfitti diminuiranno anche nei comuni rurali se si adeguerà la politica del pricing, vale a dire se caleranno i canoni di locazione. «L'elasticità dei prezzi nel lungo periodo è incredibilmente alta nel settore residenziale. Già minime ri-

«

Quanto più ci si allontana dal centro, tanto più aumentano i mancati introiti.

»



Che in Svizzera si costruisca nel luogo sbagliato [...] è un fallimento sotto l'aspetto della pianificazione territoriale.



duzioni degli affitti con il tempo comportano un calo degli immobili sfitti», prosegue. Eppure tanti proprietari non prendono neanche in considerazione l'ipotesi di abbassare i canoni di locazione. «Ma ciò sarà inevitabile.»

Tesi n. 3: Un alto tasso di immobili sfitti frena la crescita economica di una regione e scoraggia gli investitori

Sbagliato, sostiene Loepfe, perché «l'attuale alto tasso di immobili sfitti in Svizzera generalmente non è dovuto a una congiuntura economica negativa o a una contrazione demografica, ma a una sovrapproduzione. Affitti bassi e un mercato liquido nel comparto degli immobili residenziali e ad uso ufficio hanno ricadute positive sull'economia.» Loepfe cita l'esempio di Berlino: negli anni attorno al 2000 nella capitale tedesca appartamenti e superfici commerciali si potevano prendere in locazione a prezzi convenienti. Il che ha dato vita a una variegata scena di start-up ed esempi di economia creativa. Oggi gli immobili sfitti sono pochi e gli affitti alti.

Tesi n. 4: Dietro il boom dell'edilizia residenziale degli ultimi anni vi sono soprattutto gli investitori istituzionali. L'attuale alto tasso di immobili sfitti non li preoccupa perché pensano e pianificano con una mentalità da medio-lungo periodo.

La corsa delle casse pensioni agli investimenti immobiliari non conosce

sosta: come scrive la Swisscanto, sorella della ZKB, nel suo studio sulle casse pensioni del 2019, negli ultimi dieci anni gli enti previdenziali hanno portato la loro quota di investimenti immobiliari dal 19% al 25%, decisamente sopra la media internazionale.

Secondo Loepfe tanti investitori istituzionali avrebbero preso parte a progetti edilizi con una visione troppa ottimistica. «A volte si spendeva di più per nuovi progetti che per gli interventi di ristrutturazione sull'esistente. Il che dimostra l'inadeguatezza della valutazione dei rischi da parte di tali investitori, poiché i flussi di cassa degli edifici già esistenti si possono prevedere meglio rispetto a quelli dello sviluppo di progetto.» Gli immobili sfitti devono rientrare nei calcoli di investimento, afferma Loepfe. «Con un investimento di capitale in fondo si acquista solo il flusso di cassa effettivo delle superfici locate.»

A causa delle aspettative di rendita in parte troppo ottimistiche, alcuni investitori istituzionali devono procedere con futuri ammortamenti. «Che per loro un alto tasso di immobili sfitti sia indifferente non lo credo proprio, nonostante l'orizzonte temporale naturale di pianificazione a lungo termine. Gli ammortamenti si presentano nei successivi due-tre anni e possono influire negativamente sulla performance», conclude Loepfe.

Tesi n. 5: Il rilevamento del tasso di immobili sfitti da parte dell'Ufficio federale di statistica è soggetto a numerose fonti di errore perché i comuni utilizzano metodi diversi. La significatività del tasso di immobili sfitti è limitata.

A seconda del comune, il tasso di immobili sfitti viene calcolato tramite i sondaggi tra i locatori, il Registro o con l'ausilio delle compagnie elettriche. «Il confronto tra comuni diversi risulta pertanto difficile. Tuttavia, se le fonti di errore rimangono costanti, l'andamento del tasso di immobili sfitti di un comune o di una regione possiede una certa significatività.» Naturalmente ai fini delle analisi sarebbe importante considerare gli indicatori supplementari di equilibrio di mercato: ad esempio il tasso di offerta, ossia il rapporto tra il nuovo e l'esistente, e i tempi di assorbimento.



Andreas Loepfe
studi in architettura ed economia, managing director del Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) presso l'Università di Zurigo, CEO della Independent Real Estate Investment Managers INREIM con sede a Zurigo, co-autore degli Swiss Valuation Standards SVS e membro dell'Associazione Svizzera Valutatori Immobiliari (SIV).

IMMOBILI SFITTI: IN CRESCITA DA ANNI

Il tasso medio di immobili sfitti in Svizzera cresce da anni, con differenze marcate tra le varie regioni e tra le categorie di proprietà e di utilizzo. Zoom è andato alla ricerca dei dati che offrono una prospettiva attuale e una lettura storica.

Testo e ricerca: Urs-Peter Zwingli

Secondo i dati dell'UST, con l'1,62% nel 2018 il tasso di immobili sfitti riferito a tutte le tipologie residenziali è il più alto degli ultimi 20 anni. Il 1° giugno l'UST calcola tutti gli immobili (incluse le abitazioni monofamiliari) sfitti o in vendita da almeno tre mesi. Le cifre sono fornite direttamente dai comuni.

L'attuale alto tasso è dovuto in primis all'enorme offerta di abitazioni in affitto. Il dato è destinato a crescere a causa dell'intensa attività edilizia, a fronte del calo dei canoni di locazione. Tassi decisamente più bassi per le abitazioni monofamiliari e di proprietà. Offerta in aumento anche per le superfici di vendita. Con quasi 700'000 metri quadri offerti in locazione, è stato toccato il massimo storico. Qui si percepiscono gli effetti della digitalizzazione, che preme sui tradizionali canali di offerta. Per gli uffici le differenze sono notevoli a seconda della posizione: negli agglomerati urbani si nota un eccesso di offerta, mentre in centro città le superfici si riducono sempre più, con conseguente aumento dei prezzi.

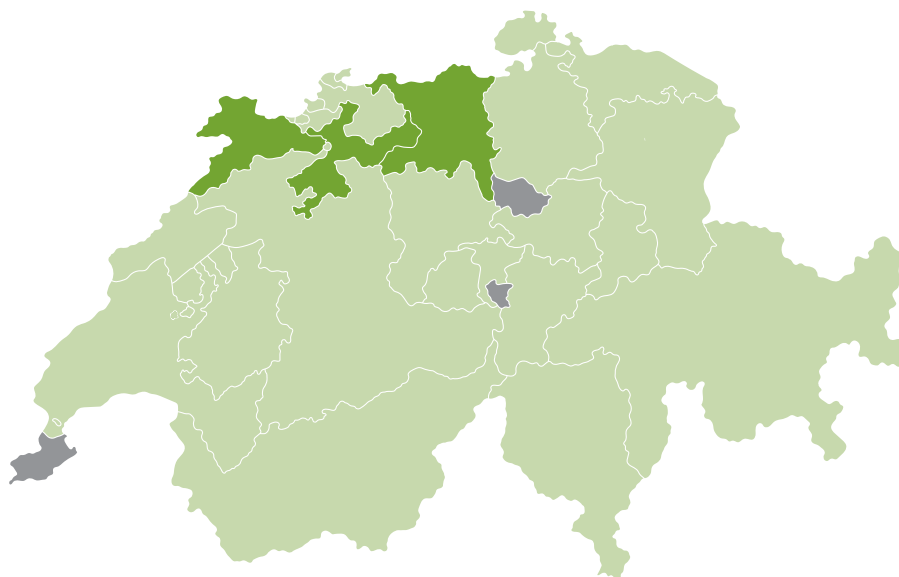
Nuove edificazioni residenziali in Svizzera (dato previsionale 2019)¹

2010		45 000
2019		52 000

Nuovi abitanti in Svizzera (dato previsionale 2019)¹

2010		80 000
2019		70 000

IMMOBILI SFITTI PER CANTONE



Il tasso più basso e più alto di immobili sfitti per cantone³

Tasso più basso di immobili sfitti (incl. le abitazioni monofamiliari):
Zugo: 0,44% / Ginevra: 0,53% / Obvaldo: 0,70%

Tasso più alto di immobili sfitti (incl. le abitazioni monofamiliari):
Soletta: 2,98% / Argovia: 2,65% / Giura: 2,56%



1,62

per cento di immobili sfitti, 2018³

Tasso di immobili sfitti in Svizzera
(incl. le abitazioni monofamiliari)
1990: 0,4% / 2000: 1,49%



692 800

m² inserzioni di superfici adibite ad uso ufficio, 2018²

Superfici adibite ad uso ufficio: sotto pressione i
tradizionali canali di offerta

2008: 428000 m² / 2018: massimo storico dall'inizio delle misurazioni



40

giorni la durata di commercializzazione,
2018²

Durata media della commercializzazione
per ogni annuncio

2008: 29 giorni



430 000

m² superfici adibite ad uso ufficio⁴



72 294

immobili sfitti in Svizzera
(incl. le abitazioni monofamiliari), 2018³

Massiccio aumento dell'offerta sul mercato
residenziale svizzero

1990: 13 509 / 2000: 52 608

In Svizzera vengono offerti in locazione in via non continuativa almeno 430000 metri quadri di superfici adibite ad uso ufficio – per sfuggire all'immagine non desiderata di «giacenze di magazzino». La commercializzazione predilige altri canali, ad es. promotori finanziari, intermediari immobiliari, siti Internet individuali, ecc.

Fonte

- 1 Wüest Partner, Mercato immobiliare svizzero, 2019/2
- 2 Wüest Partner, Immo-Monitoring, 2019/2
- 3 UST
- 4 Credit Suisse, Mercato degli uffici Svizzera 2019



IMMOBILI SFITTI E VALUTAZIONE: COSA DICONO GLI ESPERTI

Qual è il ruolo degli immobili sfitti nella valutazione delle abitazioni in affitto, della proprietà immobiliare o delle superfici commerciali? Quali sono i metodi più significativi per tracciare un quadro della situazione? A queste e ad altre domande rispondono gli esperti immobiliari interpellati da Zoom.

Testo: Urs-Peter Zwingli

DANIEL GÜNTZEL

52, titolare della Gützel Immobilienreue-hand GmbH, Romanshorn

«Nella mia zona esclusiva di attività, ovvero la regione orientale e settentrionale del Canton Turgovia, la problematica degli immobili sfitti riguarda soprattutto le proprietà da investimento, sebbene coinvolga da sempre anche gli immobili commerciali e industriali. Il boom degli ultimi dieci anni del ramo degli immobili da investi-

mento nel frattempo ha portato a un eccesso dell'offerta di superfici commerciali e da affittare, e di conseguenza anche a un aumento del rischio legato alle pigioni in questa regione. Il dato relativo alle mancate locazioni lo prendo in considerazione fin dall'inizio a livello di rendita dalle tipologie immobiliari citate. A seconda del tipo di immobile, o della combinazione di immobili, parto da un periodo più o meno lungo di mancata locazione dell'immobile. In primo luogo con-

trollo regolarmente la situazione del mercato regionale, sia sul posto sia tramite gli annunci di offerte comparabili sulle piattaforme Internet. A titolo integrativo includo nella valutazione le statistiche cantonali sul tasso di immobili sfitti, oltre alle analisi di mercato e alle analisi sulla location di diverse imprese nazionali specializzate nel rilevamento dei dati di mercato. Inoltre metto a frutto la mia lunga attività a livello locale e una rete di contatti nei più svariati settori del ramo immobiliare.



Una vivace attività edilizia, il calo della domanda, un peggioramento della situazione economica a livello regionale?



A livello metodologico prendo come riferimento gli standard SVS (Swiss Valuation Standard), che prevedono tre metodi base: il metodo basato sul reddito, il metodo basato sul valore reale e il metodo comparativo. A seconda del tipo di immobile applico il metodo che ritengo più adatto secondo la mia esperienza.

A mio avviso una delle principali sfide per un valutatore oggi è valutare correttamente le condizioni del mercato immobiliare. Spesso ci si basa sui dati di mercato ottenibili nelle forme più svariate. È vero che ormai sono diventati parte integrante della quotidianità del valutatore e che migliorano costantemente, tuttavia in base alla mia esperienza non si possono applicare con gli stessi buoni risultati in tutte le zone di mercato. Per me quindi è fondamentale operare solo in una regione circoscritta, di cui ritengo di conoscere a fondo il mercato e le tendenze.

Il tasso di immobili sfitti influenza spesso i valori di tutte le categorie, il che non va preso alla leggera. Tanto più è ridotto il periodo di mancata locazione, tanto più aumenta l'attrattiva di un immobile e, spesso, il suo valore. Ciò nonostante un tasso ridotto negli immobili da investimento non comporta necessariamente ottimi valori di locazione, il che a sua volta ha un peso. Entrano in gioco dunque molti fattori, di cui va tenuto conto oltre al rischio di mancata locazione. Per gli immobili

non destinati ad investimento il tasso di immobili sfitti è un indizio delle offerte presenti sul mercato. Le abitazioni monofamiliari e di proprietà vacanti segnalano un mercato saturo o con prezzi esagerati, il che si ripercuote inevitabilmente sul loro valore.»

ANDREAS PFISTER
39, amministratore, Max Pfister Baubüro AG, San Gallo

«Le rettifiche alle valutazioni in base all'effettiva, o alla potenziale, mancata locazione in futuro diventeranno sempre più frequenti. L'alto numero di nuove edificazioni e il tasso di immigrazione molto ridotto renderanno sempre meno appetibili gli immobili vecchi e in cattivo stato. La mancanza di un ascensore, locali di servizio troppo piccoli o insufficienti, l'assenza di un adeguato sistema di insonorizzazione, una pianta dell'edificio mal progettata, ecc. rendono più complicato riaffittare l'immobile dopo una locazione di lunga durata.

A mio parere in futuro le valutazioni dovranno necessariamente tenerne conto sempre di più. Gli attuali esempi dimostrano che al momento (a causa della mancanza di alternative di investimento) per i vecchi immobili da investimento vengono pagati prezzi (presumibilmente) troppo alti. In molti casi insieme all'immobile si acquistano anche i rischi di mancata locazione, di cui però il prezzo non tiene conto. Altret-



Daniel Güntzel



Andreas Pfister



Beat Seger



Marie Seiler

tanto importante a mio avviso è che nel valutare il rischio di mancata locazione non si tenga conto solo della posizione dell'edificio, ma anche della sua età e delle sue condizioni.»

BEAT SEGER
53, partner, Real Estate Advisory e Chief Digital Officer, KPMG Svizzera

«Gli immobili sfitti sono innanzitutto una diminuzione strutturale della ren-



Secondo Andreas Pfister, nel prossimo futuro dovranno essere effettuati ulteriori adeguamenti di valutazione a causa di immobili sfitti o di immobili sfitti imminenti.

dita di locazione, più o meno temporanea, la cui valutazione individuale va sempre riferita all'immobile specifico. Si tratta di uno dei tanti fattori che confluiscono nella valutazione immobiliare. In un momento storico caratterizzato da un aumento del tasso di immobili sfitti sul mercato delle locazioni, il valutatore deve procedere con una stima adeguata del rischio e formulare una previsione congrua.

Per ogni tipo di proprietà esiste un periodo strutturale in cui l'immobile è sfitto a causa delle normali fluttuazioni, nonché un periodo specifico al termine del rapporto di locazione a tempo determinato. Qui, a seconda dell'utilizzo, si calcola un tempo di assorbimento di 3-9 mesi – con trend in ascesa in funzione della categoria dell'immobile.

Dato che un immobile sfitto è in primo luogo una mancata rendita, dovremmo considerarlo in quanto tale e quindi ridurre il flusso di cassa. Il ragionamento si basa su una considerazione olistica dei fattori di influenza (ad es. consistenza, produzione, domanda, mercato dei capitali) dello specifico mercato e del segmento di mercato. In virtù della nostra clientela fissiamo perlopiù con il metodo DCF, poiché presenta vantaggi sostanziali in termini di trasparenza e rappresentazione delle ponderazioni. In alternativa si possono applicare altri metodi – in funzione

dei termini dell'incarico e dell'obiettivo della valutazione.»

MARIE SEILER
39, Head Real Estate Advisory,
PwC Svizzera

«Nell'attuale mercato degli alloggi da locare e delle superfici di vendita si nota un aumento strutturale del numero di immobili sfitti. Gli immobili situati nelle regioni interessate e nei mercati parziali che non spiccano per caratteristiche positive vengono tendenzialmente valutati presumendo una maggiore probabilità di mancata locazione. Spesso inoltre tassi strutturali più elevati comportano tempi di assorbimento più lunghi, che vanno anch'essi rappresentati nella valutazione.

Per un valutatore immobiliare è fondamentale capire cosa trasforma una proprietà in un immobile sfitto: una vivace attività edilizia, il calo della domanda, un peggioramento della situazione economica a livello regionale? Oppure esistono motivi specifici legati all'immobile? Il valutatore deve assolutamente conoscere a fondo le caratteristiche di sviluppo delle diverse regioni e la proprietà da valutare.

Una delle principali sfide è la disponibilità dei dati, a volte insufficienti per determinate regioni e applicazioni. Spesso un cambiamento significativo del tasso strutturale di immobili sfitti

influisce anche sul livello dei canoni di locazione e sul comportamento degli investitori. In fase di valutazione se ne deve tenere conto.

In che misura viene rappresentato il tasso di immobili sfitti in una valutazione immobiliare dipende anche dall'immobile da valutare e dal metodo applicato. Gli immobili che garantiscono una rendita nell'universo immobiliare istituzionale oggi vengono valutati con il metodo DCF, salvo rare eccezioni. Il valore di mercato delle proprietà immobiliari invece si determina con l'ausilio di modelli statistici o edonistici, o con metodi comparativi. Nei modelli edonistici gli immobili sfitti vengono spesso ponderati come uno dei parametri rilevanti nella regressione multipla e inseriti di conseguenza nel risultato della valutazione. Nei modelli DCF per calcolare il periodo strutturale di mancata locazione vengono modellati esplicitamente i mancati proventi da canoni di locazione.

Per ottenere un quadro globale ai fini della valutazione, è d'obbligo consultare quante più fonti possibile. Noi ci basiamo sugli indici, come ad esempio il tasso di immobili sfitti dell'UST, il tasso di offerta degli operatori economici privati, nonché su strumenti specifici per la misurazione della domanda attraverso l'analisi dei profili di ricerca.»

RESPINTA LA PROPOSTA DI TASSARE I LOCALI COMMERCIALI VUOTI

I locali commerciali vuoti sono diffusi anche nel centro di San Gallo. Alla ricerca degli strumenti per combattere la «moria di negozi», l'Ente di promozione economica di San Gallo, i proprietari immobiliari e le associazioni economiche stanno collaborando nell'iniziativa «Il futuro del centro di San Gallo». Il progetto pilota nel frattempo è diventato un modello per altre città svizzere. Il responsabile dell'Ente di promozione economica di San Gallo Samuel Zuberbühler nell'intervista a Zoom parla del fenomeno dell'utilizzo temporaneo, delle tasse per gli immobili sfitti e di piattaforme digitali.

Testo: Urs-Peter Zwingli

5

membri del City Management Board

2020

Punto di partenza per una maggiore azione verso l'esterno

Samuel Zuberbühler, il progetto «Il futuro del centro di San Gallo» è partito nel 2016. Quali sono i traguardi raggiunti finora?

Il progetto ha un orientamento a lungo termine, ma alcuni risultati concreti sono già visibili ora. Si è cercato di sensibilizzare i proprietari immobiliari verso nuove forme di locazione, ad esempio l'utilizzo temporaneo, grazie al quale nei mesi scorsi abbiamo assistito all'apertura provvisoria di negozi e caffè nei locali commerciali del centro che altrimenti sarebbero rimasti vuoti. È proprio questo il nostro obiettivo principale: evitare il fenomeno degli immobili sfitti, aumentando il numero dei visitatori in centro, che così mantiene la sua attrattività. In futuro i locali vuoti adatti per un utiliz-

zo temporaneo verranno inseriti nella piattaforma online popupshops.ch. Un sistema che mette in contatto più velocemente proprietari immobiliari e potenziali inquilini.

Nel 2018 il Partito Socialista aveva presentato una mozione al Parlamento comunale di San Gallo per l'introduzione di una tassa per i proprietari di locali commerciali vuoti che non vogliono abbassare i canoni di locazione. La mozione è stata respinta. Un'idea del genere significa che le trattative con i proprietari immobiliari vanno a rilento?

I proprietari immobiliari erano stati invitati ai forum nell'ambito del progetto «Il futuro del centro di San Gallo» e hanno potuto prendere parte al dibattito in quella sede. Vogliamo incentivare ancora di più lo scambio con i proprietari per affrontare le sfide insieme. Si tratta anche del tema degli affitti commerciali, che però si orientano soprattutto al mercato. Dall'altro è anche nell'interesse dei proprietari che i loro immobili rimangano sfitti il meno possibile – e con questo sono date le premesse per un sano dibattito. Alcuni proprietari sono meno ancorati al posto rispetto ad altri ed è uno degli obiettivi dell'Ente di promozione economica fargli capire quanto un locale vivace sia importante per l'intero centro.

La tassa sugli immobili sfitti è stata tolta dall'agenda politica. Quali altre misure saranno attuate nell'immediato futuro?

Il progetto include ad esempio un gruppo di lavoro che si occupa degli spazi pubblici. Vogliamo favorirne un utilizzo attrattivo da parte dei proprietari di locali commerciali. In programma c'è anche lo sviluppo di una piattaforma digitale che incentivi il collegamento in rete tra clienti e negozi. E un City Management Board a cinque con rappresentanti del commercio, del settore enogastronomico, del turismo e dell'Ente di promozione economica, dovrebbe coordinare i bisogni dei diversi attori del centro e rappresentarli verso l'esterno a partire dal 2020. Ma si discuteranno anche temi molto pratici, ad esempio come agevolare la movimentazione delle merci o creare soluzioni di parcheggio per gli artigiani, perché in centro sono stati eliminati molti posti auto in superficie.



Samuel Zuberbühler
33 anni, è il responsabile dell'Ente di promozione economica di San Gallo dal febbraio 2019.

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 / www.vitruv.ch

Valutazione immobiliare / Gestione portafoglio /
Pianificazione costi di costruzione



BEWERA

Immobilienbewertung
Immobilienberatung

Kompetent. Persönlich. Unabhängig.

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

SIV 

Schweizer Immobilienschätzer-Verband

www.bewera.com | info@bewera.com

Vaduz | Balzers | Chur | Pfäffikon | Ibach

VALORE LOCATIVO – IMMOBILI SFITTI. COSA SI INSEGNA NEI CORSI SIREA?

Negli immobili locabili va inserito in primis il valore locativo come rendita, che per definizione è il canone di locazione valutato come conseguibile continuativamente. Ma, alla luce del crescente numero di immobili sfitti, cos'è «conseguibile in maniera continuativa»? Un'analisi critica del concetto di valore locativo vale sempre la pena. Ecco perché le questioni poste in questa sede dovrebbero venire approfondite da tutti gli addetti ai lavori, e non solo dai valutatori.

Testo: Heinz Lanz

2800

CHF per l'affitto mensile

140

CHF per il parcheggio

Contesto: L'immobile è situato in un'area a destinazione prevalentemente commerciale-industriale? Oppure in un paesaggio stile «Costa d'oro»? Di norma il futuro inquilino rispecchia il suo ambiente.

Prezzi al metro quadro vs. prezzo unitario: Naturalmente tutti i valutatori utilizzano indici come gli affitti al m². Se un appartamento da 4,5 vani con una superficie abitativa di 135 m² viene valutato CHF 250.00/m²/anno in conformità al quantile del 90% della località, il dato corrisponde a un canone mensile di locazione di ca. CHF 2800. A cui vanno aggiunti i costi accessori dell'ordine di CHF 300 (trend in ascesa) e (almeno) un posto auto per CHF 140. Un carico mensile di CHF 3240 è sostenibile per l'inquilino tipo? Gli alloggi più piccoli presentano indici sensibilmente più alti.

Immobile: Anche nei progetti o nelle nuove edificazioni non sempre la

pianta è adeguata ai tempi: eccessiva superficie destinata alle zone di passaggio, locali di servizio troppo piccoli, assenza di un posto adatto per il megaschermo HD della TV. Un'analisi critica della pianta è d'aiuto per stabilire il valore locativo. Vanno considerate anche le carenze.

Tipi di alloggi: Vanno di moda gli appartamenti a 2 vani, a causa del crescente numero di nuclei monofamiliari che attualmente superano il 33% e sono destinati ad arrivare al 50% entro dieci anni. Anche se in futuro la situazione dovesse cambiare, oggi è d'obbligo analizzare in maniera ancora più critica i valori locativi degli appartamenti di ampia metratura.

Tasso di immobili sfitti: Già adesso in numerosi comuni il tasso di immobili sfitti supera il 10%. Per il valutatore significa dover ridurre il valore locativo inteso come rendita conseguibile continuativamente di circa il 10% rispetto a una locazione completa. Valori locativi più alti sono giustificati solo per gli immobili al top che presentano ottimi standard in una microposizione superiore alla media.

Assorbimento: Anche se tutti i criteri citati sono soddisfatti in senso positivo, rimane la questione, centrale per il valutatore, se si riescano a trovare inquilini sufficienti a riempire gli immobili. Se in un paese di 3000 abitanti si costruiscono 90 nuovi alloggi, ciò significa che il numero di abitanti con l'attuale nucleo familiare medio di 2,2

persone deve aumentare del 5%. Altrimenti gli inquilini potrebbero scegliere gli alloggi già esistenti. Di conseguenza aumenta la pressione sui valori locativi, soprattutto se gli alloggi già esistenti non riescono a tenere il passo con gli standard di finitura del nuovo. Una situazione già inasprita: presso le autorità competenti sono in sospeso 30000 richieste di concessioni edilizie per alloggi residenziali.

Ergo: con un numero crescente di immobili sfitti, il concetto di «conseguibile continuativamente» assume sempre più importanza.

Attenzione: È prevista la voce «rischio legato alle pigioni» come maggiorazione nel tasso di capitalizzazione lordo in caso di mancato pagamento dei canoni di locazione, o in caso di mancata locazione provvisoria nel breve periodo, di norma a causa di interventi di manutenzione. In nessun caso i mancati introiti di lungo periodo dovranno essere coperti in questo modo.



Heinz Lanz

Amministratore della ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung, laurea in economia immobiliare, agente immobiliare, membro di SIV, SEK SVIT, VAS. Docente per SIREA nel CAS valutazione immobiliare e responsabile degli studi presso MAS REM FHS San Gallo



Mit Kulturangeboten
leer stehende Hallen
und Fabriken beleben

Ein guter Ansatz für die
Nutzung von leer
stehenden Wohnungen:
Serviced Apartments



DIE ANDERE NUTZUNG VON LEER STEHENDEN FLÄCHEN

Die aktuelle Quote der Leerstände in der Schweiz liegt bei 1,45 Prozent, Tendenz wachsend. Die Frage nach sinnvollen Zwischenlösungen beziehungsweise Zwischennutzung drängt sich auf. Serviced Apartments, Pop-up-Stores und temporäre Kulturnutzungen sind drei mögliche Ansätze. Über Vor- und Nachteile sowie Potenziale.

Text: Anne-Lea Marte

Serviced Apartments sind umgenutzte Mietwohnungen, deren Miete nicht nur die Räumlichkeiten umfasst, sondern Leistungen wie Reinigungs- und Concierge-Dienste oder auch Shuttle-, Business- oder Einkaufsservices. Ziel? Den Mieter entlasten. Wüest und Partner geht von rund 10000 solcher Wohnungen aus; meist sind sie den Wirtschaftszentren; Nutzer sind Geschäftsleute, Betagte oder Personen in Übergangssituationen. Klare Vorteile sind die flexible und kurze Mietdauer mit einer geringen Mindestlaufzeit, die erhöhten Ausbaustandards bei Ausstattung und Möblierung sowie die genannten Services. Demgegenüber stehen die im Schnitt 40 Prozent höheren Mietkosten und die sehr spärlich besseren Renditen von 0,2 Prozent im Schweizer Vergleich für Mietobjek-

te. Hinzu kommt, dass die Wohnbedürfnisse der Endkonsumenten bisher wenig bis nicht berücksichtigt werden und Serviced Apartments oft da angeboten werden, wo die Leerstandsquote ohnehin tief ist. In der Leerstandproblematik schaffen sie somit nur minimal Abhilfe.

Die Auslastung liegt bei 90 Prozent; die Nachfrage ist also hoch. Was müsste sich verändern, um Serviced Apartments als mögliche Zwischennutzungsmöglichkeit von leer stehenden Wohnungen zu positionieren? Aktives Marketing für die Bekanntmachung ist eine Möglichkeit, eine faire und transparente Preisgestaltung eine andere, die Berücksichtigung der Bedürfnisse sowie einen Kompromiss bei der Standortwahl bzw. die Ausweitung auf dezentrale Orte zwei weitere. Potenzial ist vorhanden. Stellt sich die Frage, wer es wie nutzt.

Beliebt: Pop-up-Stores

Sie sind aus dem heutigen Stadtbild kaum mehr wegzudenken: Pop-up-Stores – leer stehende Geschäftsflächen, die über einen begrenzten Zeitraum gemietet werden. Sie sind gleichsam Experimentierort für neue Konzepte, Abverkäufe oder (innerstädtische) temporäre Aufmerksamkeit, sorgen für Verewigung in der kognitive Einkaufslandkarte der Kunden oder dienen der Marktforschung. Klingt verlockend. Allerdings leidet dieses Modell an der Beständigkeit; der ROI ist kurzfristig (wenn überhaupt vorhanden), der Nutzen oft wenig nachhaltig und die Mieten sind vergleichsweise hoch. Nichtsdestotrotz: Das Modell boomt, nicht nur bei Kleinunternehmen. Ikea etwa bezog einen Pop-up-Store an der Zürcher Bahnhofstrasse und feierte Erfolge.



Die Kultur freuts

Alte Fabrikgebäude, Güterbahnhöfe und Hallen gewinnen je länger, je mehr an Interesse – vor allem bei Kulturinteressierten und Eventveranstaltern. Oft sind die leer stehenden Gebäude in eher abgelegenen Gebieten zu finden, (fast) ohne Nachbarschaft, trotzdem gut erreichbar und mit grossem Platzangebot. Attraktiv auf verschiedenen Ebenen. Die kulturellen Nutzungen beleben die Zone und Kunst- und Kulturschaffende haben einen kostengünstigen Raum, wo sie für eine begrenzte Zeit Projekte realisieren können. Die Devise hier lautet: Miete senken, Kultur fördern.

Pop-up-Stores boomen. Und können erfolgreich sein, wie das Beispiel von IKEA an der Zürcher Bahnhofstrasse zeigt.

HINWEIS

Dieser Text lehnt sich an die Masterarbeit zum Thema «Serviced Apartments – Nutzevaluation für eine spezifische Zielgruppe» von Julia Gerber, die sie im Rahmen ihrer Ausbildung MAS Real Estate Management verfasste. Sie setzt sich darin mit dem Thema «Serviced Apartments» als mögliche Lösung für Leerstände auseinander. Dabei fokussiert sie die Zielgruppe der «Nestbauer» – Personen mit Kindern oder Kinderwunsch –, um ein mögliches Potenzial dieses Konzepts abzuwägen. Sie beleuchtet den Schweizer Markt und führte anhand qualitativer und quantitativer Befragungen eine empirische Untersuchung durch.

LANGFRISTIGE WERTERHALTUNG DURCH NACHHALTIGES BAUEN

SNBS ist mehr als ein Gebäudestandard. Das Planungsinstrument soll helfen, nachhaltiger zu bauen und damit – direkt oder indirekt – auch Leerstände zu reduzieren. Neu liegt eine Version für Immobilienbewertung vor. SNBS-Expertin Elvira Bieri gibt Einblick.

NUTZERBEDÜRFNISSE

Gebrauchsqualität der Räume – Nutzungsflexibilität – Behaglichkeit – Sicherheit – Gesundheit im engen (keine gesundheitsgefährdenden Materialien) und im weiteren (Tageslicht, Schallschutz) Sinne – Diversität – Erreichbarkeit – Anbindung an den ÖV – Nutzungsangebot im Quartier – Begegnungsmöglichkeiten/soziale Kontakte – Aussenraumgestaltung/ Naherholungsangebote – architektonische/städtebauliche Qualität

MARKTBEDÜRFNISSE

Langfristige Entwicklung von Angebot/Nachfrage betreffend Nutzung und Preise in der relevanten Umgebung.

BETRIEBS- UND

UNTERHALTSKOSTEN

Energieverbrauch – Treibhausgasemissionen – Reinigungsaufwand/ Abnutzung der Materialien – Abfalltrennung – Abbaukosten

Wohneigentum ist immer eine Kapitalanlage, unabhängig von seinem materiellen Wert. Jeder Besitzer einer Immobilie – ob öffentlich oder privat, ob Händler oder reiner Halter – ist nachdrücklich an der Entwicklung dessen Verkehrs- beziehungsweise Marktwertes interessiert. Dieser unterliegt diversen Einflussfaktoren: Nebst dem Gebäudezustand sind dies gesellschaftliche Trends, die Veränderung von Angebot und Nachfrage im näheren und weiteren Umfeld sowie Wohlstands- und demografische Entwicklungen. Gebaut wird immer für die Zukunft. Die Kenntnis über die mögliche Entwicklung dieser Faktoren und deren Einfluss auf den Wert der Immobilie ist deshalb von grosser Bedeutung für einen Investor.

Noch fehlen dem Bewerter die Zahlen und Fakten, auf die er sich bei seiner Arbeit berufen kann. Will man die langfristige Werthaltigkeit ermitteln, muss die Immobilienbewertung breiter als bisher abgestützt werden – dies unterstreicht auch der sich entwickelnde Konsens in der Branche. Und der Investor ist folglich daran interessiert, diese Faktoren zu antizipieren und ein entsprechendes Hilfsmittel dafür in die Hand zu bekommen. Wie etwa das nachfolgende Instrument.

SNBS steht für «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz». Dabei handelt es sich um den ersten umfassenden und zertifizierbaren Gebäudestandard in der

Schweiz. Warum «nachhaltig»? Weil die Bereiche Gesellschaft/Wirtschaft/Umwelt gleichwertig in das Konzept einfließen und es letztlich um die langfristige Werterhaltung einer Immobilie geht.

Die Erkenntnisse sind nicht grundsätzlich neu; vielmehr wurde mit SNBS das bestehende und öffentlich zugängliche Wissen über das nachhaltige Bauen in ein einfach handhabbares Planungsinstrument überführt. Die ultimativen Ziele:

- Tiefe Leerstand-/Umzugsquote: das heisst Berücksichtigung der **Nutzer- und Marktbedürfnisse**
- Tiefe **Betriebs- und Unterhaltskosten**: das heisst Lebenszykluskostenbetrachtung

Fokus: Immobilienbewertung

SNBS wurde als Planungsinstrument konzipiert. Das prioritäre Bedürfnis eines Investors ist allerdings, ein Instrument verfügbar zu haben, das ihm zuverlässige Aussagen über die Werthaltigkeit seines Immobilienportfolios und dessen Entwicklungspotenzials liefert. Das vorliegende Bewertungstool ermöglicht dies wie auch die Ableitung schlüssiger strategischer Schritte wie: keine Massnahmen, sanfte Sanierung, umfassende Sanierung, Ersatzneubau, Umnutzung bis hin zur Veräusserung.

Die Bewertung des Portfolios erfolgt gewichtet nach Geschossfläche

Bereich	Thema	Kriterien	Indikator
Wirtschaft	Kosten	201 Lebenszykluskosten	201.1 Lebenszykluskosten 201.2 Betriebskonzept
		202 Bauweise	202.1 Bauweise, Bauteile und Bausubstanz
	Handelbarkeit	203 Eigentumsverhältnisse	203.1 Entscheidungsfindung
		204 Nutzbarkeit des Grundstücks	204.1 Geologische Randbedingungen und Altlasten 204.2 Naturgefahren und Erdbebensicherheit 204.3 Technische Erschliessung
	Ertragspotenzial	205 Erreichbarkeit	205.1 Erreichbarkeit 205.2 Zugang Parzelle und verkehrstechnische Erschliessung
		206 Marktpreise	206.1 Miet-/Verkaufspreise
		207 Bevölkerung und Arbeitsmarkt	207.1 Nachfrage und Nutzungsangebot

Gliederung SNBS: Auszug «Wirtschaft»

in Quadratmetern und qualitativ auf der Basis von Unterlagen wie Luftbildern, Situationsplänen, Planunterlagen, Angaben über Bau- und Renovationsjahre, Nebenkostenabrechnungen, Mieterspiegel, Leerstand usw. Zudem sind allgemein zugängliche Informationen wie «map.geo.admin.ch», die Radonkarte des BAG, Altlastenkataster der Kantone, Hagel- und weitere Karten betreffend Naturgefahren, ÖV-Güteklassen sowie «www.floretia.ch» hinterlegt. Diese werden automatisch mit der Adresse des spezifischen Objekts verknüpft.

Resultat mit dem SGS-Tool

SNBS ist in «Bereiche, Themen, Kriterien und Indikatoren» gegliedert. Die eigentliche Bewertung findet auf der Ebene «Indikator» statt.

Das Bewertungstool ermöglicht Auswertungen auf allen Ebenen sowie für Einzelgebäude oder aus Portfoliosicht. Es liefert Informationen über die Bestandsqualität (dunkel eingefärbt) und das Verbesserungspotenzial (hell eingefärbt). Je länger der dunkel eingefärbte Balken ist, desto kleiner der Handlungsbedarf. Je länger der helle Balken ist, desto lohnenswerter ist eine Investition in das Gebäude (siehe Seite 19 unten).

Wenn immer der Investor eine Veränderung am Portfolio vornimmt, kann er unmittelbar den Effekt dieser

Massnahme auf die Entwicklung der Werthaltigkeit ermitteln. Letztlich stellt das Tool einen komplexen Sachverhalt mit einer ausreichenden Genauigkeit dar und bietet dem Investor eine konkrete Handlungsanleitung.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Ermittlung der langfristigen Werthaltigkeit eines Gebäudes eine umfassende Beurteilung des Gebäudes und seines Umfeldes bedingt. Im SNBS sind die relevanten Aspekte ausführlich und gut verständlich dargestellt. Ursprünglich als Planungsinstrument konzipiert, liegt neu eine Version für die Immobilienbewertung vor.

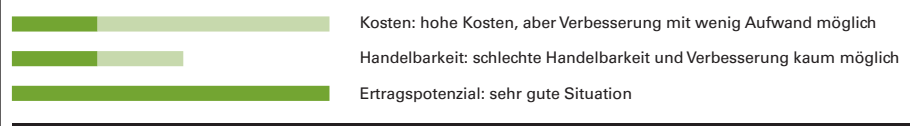


Elvira Bieri
Managing Director bei SGS Société Générale de Surveillance SA., lic. rer. pol. in Program for Management Development; Mitglied Europa Forum Luzern; im Nachhaltigkeitsbeirat der ZKB.

SNBS 2.0 HOCHBAU
SNBS ist der erste umfassende und zertifizierbare Gebäudestandard in der Schweiz. Das Bundesamt für Energie BFE hält alle Rechte am SNBS. Dieser Standard wurde in einem demokratischen Prozess der privaten und öffentlichen Hand und unter der Federführung von SGS entwickelt und im August 2016 lanciert.

SNBS ist ein Rahmenwerk mit 45 Indikatoren, die je nach Projektvoraussetzung und -zielen sowie Kontext und verfügbaren finanziellen Mitteln unterschiedlich zu adressieren sind. Hierfür stehen ein Bewertungstool und ein Manual mit Erläuterungen zur Verfügung.

WIRTSCHAFT – GEBÄUDE-EBENE



CONFRONTO TRA IMMOBILI SFITTI, MANCATI INTROITI E TEMPI D'INSERZIONE

Che si tratti di canoni di locazione di mercato, rendite da flussi di cassa o mancati introiti a causa di mancate locazioni: per i proprietari i segnali sul mercato residenziale sono preoccupanti. Invece gli immobili ad uso ufficio presentano un andamento sorprendentemente positivo. È vero che anche qui i canoni di locazione di mercato sono sotto pressione e i costi in aumento, ma migliora la situazione delle locazioni e valutatori e investitori guardano fiduciosi allo sviluppo dei valori.

Testo: Felix Thurnheer

2,9

% rendita da variazione di valore abitazioni

2,2

% rendita da variazione di valore uffici

Il primo semestre 2019 ha visto un'ulteriore flessione dei canoni di locazione di mercato per gli immobili residenziali. Nei grandi centri la media è scesa da CHF 288 a CHF 265 – in un anno. La domanda legata alle migrazioni si mantiene bassa e allo stesso tempo si continuano a costruire troppi alloggi. In calo anche gli affitti di mercato per le superfici ad uso ufficio, passati da una media di CHF 409 a CHF 371 nei grandi centri.

Sebbene l'economia goda di ottima salute, rimane bassa la domanda di uffici. Si pone la questione se il lavoro si allontani sempre più dal classico luogo di lavoro e/o si sposti sempre più nei centri medio-piccoli. Può darsi, ma almeno lì i canoni di locazione di mercato restano stabili. Il cam-

biamento strutturale nel commercio al dettaglio sembra aver influito positivamente sugli affitti nei grandi centri: il valore medio degli ultimi 12 mesi è aumentato da CHF 450 a CHF 480.

Sul fronte dei costi, sul mercato residenziale non è cambiato niente, con costi immobiliari computabili invariati rispetto all'anno precedente: CHF 50 al m² all'anno. Diversa la situazione per gli immobili ad uso misto e ad uso ufficio, saliti da CHF 49 a CHF 53 (uso misto) e da CHF 45 a CHF 58 (uffici).

Valutatori più fiduciosi

Il perdurare della congiuntura negativa nel mercato residenziale si ripercuote anche sulle valutazioni: le rendite da flussi di cassa sono 0,2% più basse, mentre con il 2,9% la rendita da variazione di valore, seppure positiva, è ben al di sotto delle consuete rivalutazioni degli ultimi anni. Anche gli investitori sembrano più cauti. Il dato riferito alle transazioni di immobili residenziali è leggermente inferiore a quello dell'anno precedente. Le aspettative di rendita negli acquisti salgono dal 2,9% al 3,1% netto. Sembra essersi interrotta e stabilizzata già da un anno e mezzo la brusca ascesa dei valori delle proprietà residenziali. I ricavi in flessione e l'aumento dei costi immobiliari computabili comportano una correzione verso il basso anche degli indici di rendita degli immobili ad uso ufficio. La rendita

da flussi di cassa attualmente rimane salda sul 4,1%.

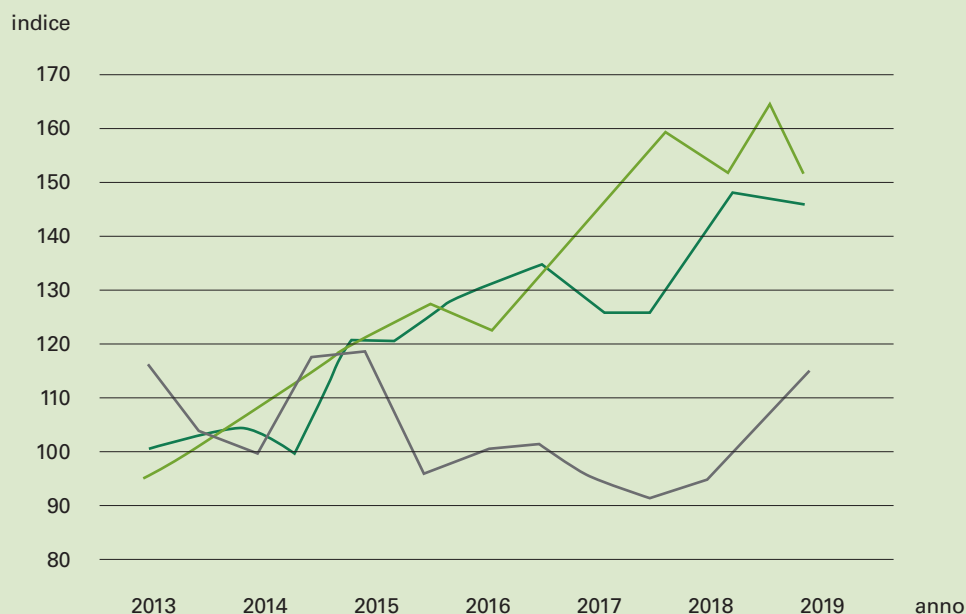
I valutatori sono più fiduciosi rispetto al passato. Da tempo si assiste di nuovo a una rivalutazione del 2,2%. Alcune delle attuali transazioni sono state portate a termine con aspettative di rendita bassissime, inferiori al 2% netto. Il valore medio all'acquisto quindi nel primo semestre 2019 è sceso dal 4,2% al 3,7% netto, il che, per la prima volta dal 2015, ha portato a un netto incremento nell'indice di valore.

Se analizziamo l'andamento dei mancati introiti a causa degli immobili sfitti, notiamo che in futuro il mercato residenziale rimarrà in un contesto dominato dalla domanda, mentre quello degli immobili ad uso misto e ad uso ufficio continuerà a evolversi a favore dei proprietari. I mancati introiti degli immobili residenziali sono saliti dal 3,35% al 3,8%, mentre per gli uffici la percentuale è scesa dal 6,74% al 6,14%.



Felix Thurnheer
MSc in geografia;
MBA, gestione immobiliare internazionale,
amministratore Immo-
Compass AG, Zurigo

ANDAMENTO VALORI IMMOBILI DI RIFERIMENTO SIV



**IMMOBILI
RESIDENZIALI**



**IMMOBILI AD
USO UFFICIO**




**IMMOBILI AD
USO MISTO**

REPORT DI MERCATO SIV

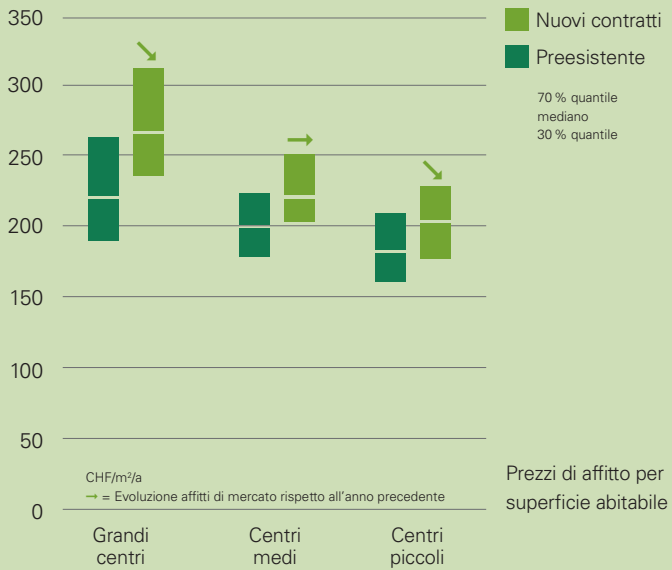
Il report di mercato offre una valutazione corrente degli immobili ad uso ufficio, residenziale e misto – suddivisi per grande, medio e piccolo centro e rappresentati negli immobili di riferimento. Tra i dati presentati citiamo i fattori trainanti costituiti da ricavi, costi e aspettative di rendita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

GLOSSARIO

Il rendiconto immobiliare e gli indici delle rendite sono conformi agli Swiss Valuation Standards, sui quali è orientata anche la banca dati REIDA. **Tutti i valori** sono unificati, laddove possibile, in base alla superficie locabile al metro quadro ai sensi della norma SIA d_0165. Non si tiene conto dell'ottimizzazione dell'IVA. Per il **calcolo del valore reddituale** si applica il metodo riportato nel manuale del valutatore SIV, pagine 196–198, calcolo del valore reddituale con capitalizzazione netta. Ai fini della **rappresentazione dei valori di mercato e del calcolo del valore** sono stati impiegati rispettivamente il quantile 30% (= da), la media e il quantile 70% (= fino a). Sono stati eliminati i **valori estremi**. I **valori di mercato** rappresentano le caratteristiche tipiche dei rispettivi immobili di riferimento SIV, mentre l'area di riferimento è la rispettiva regione. La distinzione tra **grande centro, medio centro e piccolo centro** si basa su un rating valido a livello nazionale. **Fonte dei dati:** REIDA.

OGGETTO	VALORE																																		
<div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">IMMOBILI RESIDENZIALI</p> <table border="0"> <tr> <td>1.5 vani</td> <td>3 x 30 m²</td> </tr> <tr> <td>2.5 vani</td> <td>3 x 50 m²</td> </tr> <tr> <td>3.5 vani</td> <td>3 x 80 m²</td> </tr> <tr> <td>4.5 vani</td> <td>3 x 110 m²</td> </tr> <tr> <td>Totale superficie</td> <td>810 m²</td> </tr> <tr> <td>Parcheggio</td> <td>12 posti</td> </tr> </table>	1.5 vani	3 x 30 m ²	2.5 vani	3 x 50 m ²	3.5 vani	3 x 80 m ²	4.5 vani	3 x 110 m ²	Totale superficie	810 m ²	Parcheggio	12 posti	<table border="0"> <tr> <td>Affitto stimato lordo</td> <td>223000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Affitto lordo</td> <td>215000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Costi di esercizio</td> <td>15000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Costi di manutenzione</td> <td>24000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Investimenti</td> <td>7000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Ricavo affitto netto</td> <td>168000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Rendita iniziale netta</td> <td>3,14 %</td> </tr> <tr> <td>Valore di mercato</td> <td>5400000 CHF</td> </tr> <tr> <td>Variazione del valore</td> <td>3,80 %</td> </tr> <tr> <td>Quota relativa alle perdite dei ricavi</td> <td>-6,46 %</td> </tr> </table>	Affitto stimato lordo	223000 CHF/a	Affitto lordo	215000 CHF/a	– Costi di esercizio	15000 CHF/a	– Costi di manutenzione	24000 CHF/a	– Investimenti	7000 CHF/a	Ricavo affitto netto	168000 CHF/a	Rendita iniziale netta	3,14 %	Valore di mercato	5400000 CHF	Variazione del valore	3,80 %	Quota relativa alle perdite dei ricavi	-6,46 %		
1.5 vani	3 x 30 m ²																																		
2.5 vani	3 x 50 m ²																																		
3.5 vani	3 x 80 m ²																																		
4.5 vani	3 x 110 m ²																																		
Totale superficie	810 m ²																																		
Parcheggio	12 posti																																		
Affitto stimato lordo	223000 CHF/a																																		
Affitto lordo	215000 CHF/a																																		
– Costi di esercizio	15000 CHF/a																																		
– Costi di manutenzione	24000 CHF/a																																		
– Investimenti	7000 CHF/a																																		
Ricavo affitto netto	168000 CHF/a																																		
Rendita iniziale netta	3,14 %																																		
Valore di mercato	5400000 CHF																																		
Variazione del valore	3,80 %																																		
Quota relativa alle perdite dei ricavi	-6,46 %																																		
<div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">IMMOBILI AD USO UFFICIO</p> <table border="0"> <tr> <td>Uffici</td> <td>4 x 200 m²</td> </tr> <tr> <td>Uffici</td> <td>2 x 400 m²</td> </tr> <tr> <td>Uffici</td> <td>1 x 800 m²</td> </tr> <tr> <td>Magazzino</td> <td>1 x 400 m²</td> </tr> <tr> <td>Totale superficie</td> <td>2800 m²</td> </tr> <tr> <td>Parcheggio</td> <td>20 posti</td> </tr> </table>	Uffici	4 x 200 m ²	Uffici	2 x 400 m ²	Uffici	1 x 800 m ²	Magazzino	1 x 400 m ²	Totale superficie	2800 m ²	Parcheggio	20 posti	<table border="0"> <tr> <td>Affitto stimato lordo</td> <td>743000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Affitto lordo</td> <td>698000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Costi di esercizio</td> <td>75000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Costi di manutenzione</td> <td>130000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Investimenti</td> <td>23000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Ricavo affitto netto</td> <td>470000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Rendita iniziale netta</td> <td>3,69 %</td> </tr> <tr> <td>Valore di mercato</td> <td>12734000 CHF</td> </tr> <tr> <td>Variazione del valore</td> <td>6,14 %</td> </tr> <tr> <td>Quota relativa alle perdite dei ricavi</td> <td>8,94 %</td> </tr> </table>	Affitto stimato lordo	743000 CHF/a	Affitto lordo	698000 CHF/a	– Costi di esercizio	75000 CHF/a	– Costi di manutenzione	130000 CHF/a	– Investimenti	23000 CHF/a	Ricavo affitto netto	470000 CHF/a	Rendita iniziale netta	3,69 %	Valore di mercato	12734000 CHF	Variazione del valore	6,14 %	Quota relativa alle perdite dei ricavi	8,94 %		
Uffici	4 x 200 m ²																																		
Uffici	2 x 400 m ²																																		
Uffici	1 x 800 m ²																																		
Magazzino	1 x 400 m ²																																		
Totale superficie	2800 m ²																																		
Parcheggio	20 posti																																		
Affitto stimato lordo	743000 CHF/a																																		
Affitto lordo	698000 CHF/a																																		
– Costi di esercizio	75000 CHF/a																																		
– Costi di manutenzione	130000 CHF/a																																		
– Investimenti	23000 CHF/a																																		
Ricavo affitto netto	470000 CHF/a																																		
Rendita iniziale netta	3,69 %																																		
Valore di mercato	12734000 CHF																																		
Variazione del valore	6,14 %																																		
Quota relativa alle perdite dei ricavi	8,94 %																																		
<div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">IMMOBILI AD USO MISTO</p> <table border="0"> <tr> <td>Vendita / Uffici</td> <td>2 x 200 m² ciascuno</td> </tr> <tr> <td>1.5 vani</td> <td>3 x 30 m²</td> </tr> <tr> <td>2.5 vani</td> <td>3 x 50 m²</td> </tr> <tr> <td>3.5 vani</td> <td>3 x 80 m²</td> </tr> <tr> <td>4.5 vani</td> <td>3 x 110 m²</td> </tr> <tr> <td>Totale superficie</td> <td>1610 m²</td> </tr> <tr> <td>Parcheggio</td> <td>5 posti</td> </tr> </table>	Vendita / Uffici	2 x 200 m ² ciascuno	1.5 vani	3 x 30 m ²	2.5 vani	3 x 50 m ²	3.5 vani	3 x 80 m ²	4.5 vani	3 x 110 m ²	Totale superficie	1610 m ²	Parcheggio	5 posti	<table border="0"> <tr> <td>Affitto stimato lordo</td> <td>439000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Affitto lordo</td> <td>420000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Costi di esercizio</td> <td>36000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Costi di manutenzione</td> <td>49000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Investimenti</td> <td>12000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Ricavo affitto netto</td> <td>323000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Rendita iniziale netta</td> <td>3,40 %</td> </tr> <tr> <td>Valore di mercato</td> <td>9495000 CHF</td> </tr> <tr> <td>Variazione del valore</td> <td>4,20 %</td> </tr> <tr> <td>Quota relativa alle perdite dei ricavi</td> <td>-0,54 %</td> </tr> </table>	Affitto stimato lordo	439000 CHF/a	Affitto lordo	420000 CHF/a	– Costi di esercizio	36000 CHF/a	– Costi di manutenzione	49000 CHF/a	– Investimenti	12000 CHF/a	Ricavo affitto netto	323000 CHF/a	Rendita iniziale netta	3,40 %	Valore di mercato	9495000 CHF	Variazione del valore	4,20 %	Quota relativa alle perdite dei ricavi	-0,54 %
Vendita / Uffici	2 x 200 m ² ciascuno																																		
1.5 vani	3 x 30 m ²																																		
2.5 vani	3 x 50 m ²																																		
3.5 vani	3 x 80 m ²																																		
4.5 vani	3 x 110 m ²																																		
Totale superficie	1610 m ²																																		
Parcheggio	5 posti																																		
Affitto stimato lordo	439000 CHF/a																																		
Affitto lordo	420000 CHF/a																																		
– Costi di esercizio	36000 CHF/a																																		
– Costi di manutenzione	49000 CHF/a																																		
– Investimenti	12000 CHF/a																																		
Ricavo affitto netto	323000 CHF/a																																		
Rendita iniziale netta	3,40 %																																		
Valore di mercato	9495000 CHF																																		
Variazione del valore	4,20 %																																		
Quota relativa alle perdite dei ricavi	-0,54 %																																		

RICAVI AFFITTI

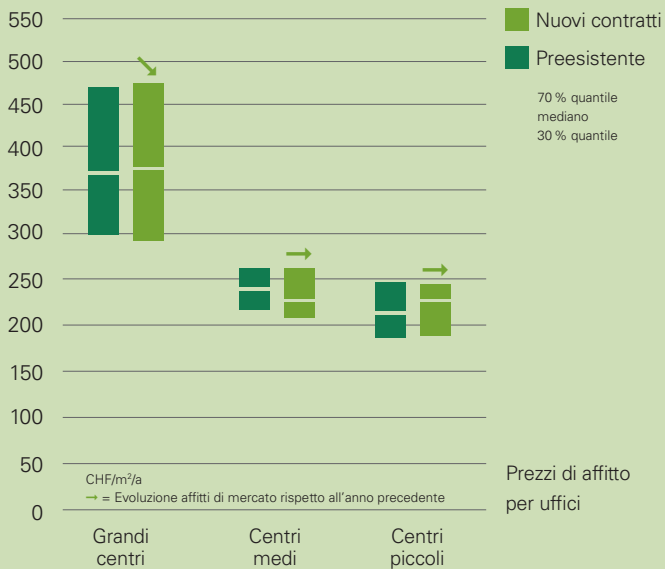


RENDITE

Rendite correnti			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	4,1	4,5	5,0
Rendita netta	3,3	3,7	4,0
Cashflow	3,3	3,6	4,0
Variazione del valore	1,7	2,9	4,3

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

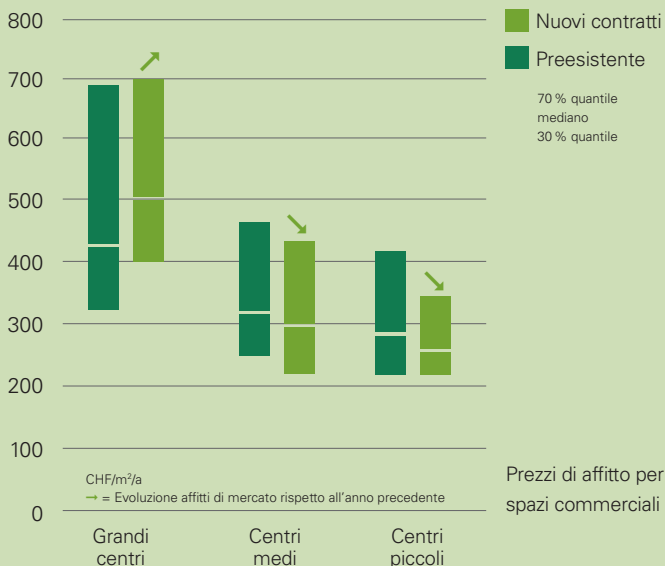
Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	22.–	9%	19.–
Manutenzione preventiva	17.–	8%	17.–
Riparazione	11.–	7%	13.–



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

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

Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	32.–	11%	28.–
Manutenzione preventiva	11.–	3%	9.–
Riparazione	15.–	2%	6.–



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

Rendite iniziali			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,0	3,8	4,7
Rendita netta	2,5	3,4	4,1

Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	25.–	7%	20.–
Manutenzione preventiva	16.–	6%	17.–
Riparazione	13.–	5%	14.–

DI IMMOBILI SFITTI, MANCATI INTROITI E TEMPI DI INSERZIONE

Tre indicatori di rischio, tre fonti diverse. Mostrano lo stesso risultato? Sì, all'incirca.

Testo: Felix Thurnheer

Dal 2014 l'orientamento del mercato immobiliare è inequivocabile: verso il basso, mentre gli indicatori di rischio tendono verso l'alto. Secondo l'Ufficio federale di statistica, a giugno 2018 il numero di immobili vuoti è aumentato da circa 45 000 a 73 000 unità. 60 000 alloggi sono abitazioni in affitto, 12 000 unità abitative sono di proprietà. Nello stesso lasso di tempo la quota relativa ai mancati introiti nei record immobiliari di REIDA è salita da CHF 2,37 a CHF 4,0 al metro quadro/anno. La quota relativa ai mancati introiti degli immobili di riferimento SIV, che si basa anche sui record di REIDA, è aumentata dal 2,64% al 3,8%.

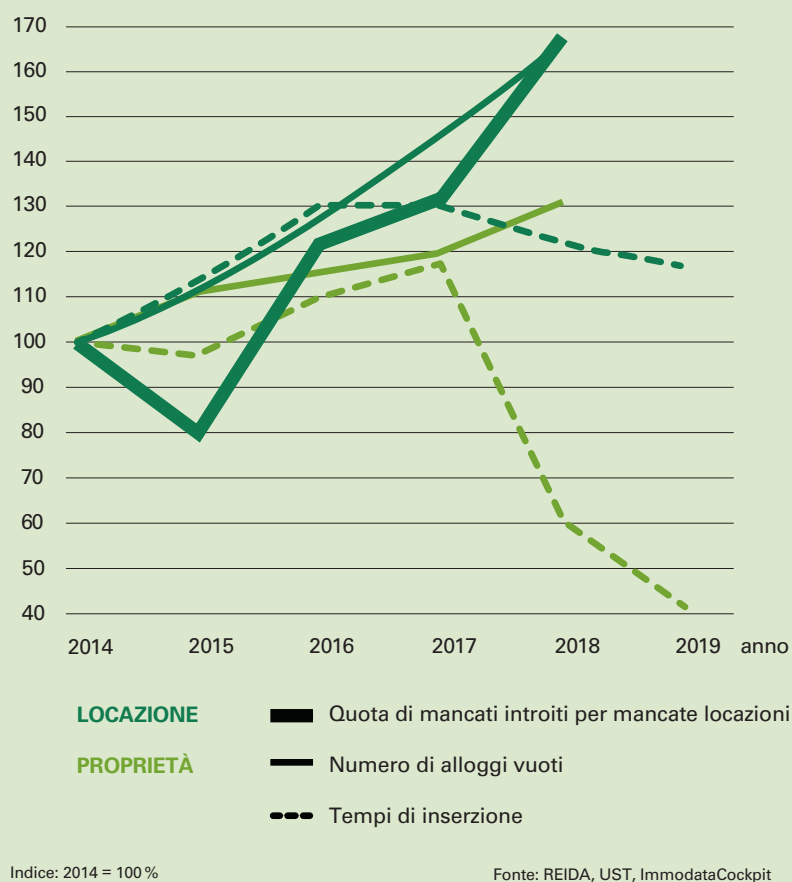
Trend discendente per la proprietà immobiliare

Dal 2014 al 2018 i tempi di inserzione su ImmoDataCockpit si sono allungati, passando da una media di 23 giorni a 28. Il risultato è in linea con gli altri indicatori di rischio. Dal 2018 i tempi di inserzione mostrano una tendenza discendente, destinata a proseguire fino a metà 2019. A un'analisi più attenta, tale situazione emerge molto chiaramente in particolare per la proprietà immobiliare. Il mercato della proprietà immobiliare è in diretta concorrenza con quello delle abitazioni in affitto. In realtà in quest'ultimo dal 2018 i tempi di inserzione sono calati solo leggermente, ma sono pur sempre calati – un primo segnale di distensione. Staremo a vedere se la quota relativa ai mancati introiti e il tasso di immobili sfitti nel 2019 mostreranno una tendenza meno marcata verso l'alto.

Nell'analisi geografica si nota che l'aumento dei mancati introiti interessa tutte le zone: anche le grandi città / agglomerati urbani. La progressione non ha il suo picco nell'area rurale, bensì dove si è costruito molto: gli agglomerati urbani medio-grandi. Qui le perdite sono maggiori rispetto all'area rurale e quasi tre volte tanto rispetto alla

città. Se prendiamo i tempi di inserzione come primo indicatore, la situazione sembra tranquillizzarsi dappertutto, anche negli agglomerati urbani medio-grandi.

Figura 1: Indicatori di rischio nel mercato immobiliare





FHNW: Gute Gründe, Thomi Jourdan auf Händen zu tragen: Er ist mit einem Notendurchschnitt von 5,7 Lehrgangsbester.

130-MAL AUSGEZEICHNET

Wir sind stolz. Noch nie zuvor haben so viele Studierende den Lehrgang CAS Immobilienbewertung absolviert und bestanden wie im Jahrgang 2018/19. Rund 130 Absolventinnen und Absolventen erhielten an den Zertifizierungsfeiern in Zürich und Lugano ihre Auszeichnungen. Wir gratulieren jedem Einzelnen herzlich und wünschen allen viel Erfolg und Freude bei der Anwendung und Umsetzung des erlangten Wissens.

Text: Jitka Doytchinov, Geschäftsführerin Sirea

**BFH Berner Fachhochschule
für Architektur, Holz und
Bau, Burgdorf**

Lehrgangsleitung:

Martin Rufer

Marco Aeschmann

Nicolas Bader

Raymond Borle

Anouk Bregnard

Natascha D'Angelo

Raymond Duss

Jürg Engemann

Ernst Friberg

Nadine Fux

Tobias Hess

Valentin Heynen

Roman Hürlimann

David Jobin

Michael Kaufmann

Milan Leu

Andrea Mathis

Sandra Muhmenthaler

Timon Müller

Simona Ruggieri

Rolf Sahl

Andrea Santschi

Lucas Seiler

Umut Sentürk

Markus Trachsel

Tino Tschärner

Stefan Wyss

Markus Zingg

André Zürcher

**FHNW Fachhochschule
Nordwestschweiz für
Architektur, Bau und
Geomatik, Muttenz**

Lehrgangsleitung:

Dagmar Knoblauch

Adrian Boss

Kristina Covino

Julia Häcki

Lukas Hofer

Tina Hugentobler

Thomi Jourdan

Carsten Meister

Felice Nardiello

Filippo Russo

Nicolas Schmid

Marvin Simoni

Jan Winteler

Jasmin Winterer

Stolz auf ihr Zertifikat: die Absolventinnen und Absolventen der BFH





Erfolgreich waren auch diese Studentinnen und Studenten der FHS St.Gallen, hier Klasse 1 ...



... und ihre Kolleginnen und Kollegen der Klasse 2.

**FHS St.Gallen Hochschule
für Angewandte
Wissenschaften**

Klasse 1

Lehrgangleitung:

Pascal Brühlhart

Martin Beck

Manuel Büchel

Janina Conte

Dominik Ebnetter

Thomas Egli

Dominik Eisenring

Claudine Engeli

Philippe Fuchs

Pascal Hartmann

Karin Holenstein

Marina Gabriela Husistein-
Neukomm

Marcel Jaeger

Marcel Jann

Patrick Jordi

Müge Saadet Kilbey

Simon Koch

Florian Meier

Gregory Meuli
Sven Nussbaum
Patrick Oertig
Renato Peyer
Linda Ly Phan
Markus Ritter

Daniel Wiedmann
Pascal Wiesli
Manuela Windlin
Wun Yah Jenny Wong
Stefan Zwicker

**HSLU Hochschule Luzern,
Technik und Architektur,
Horw**

**Lehrgangleitung:
Dagmar Knoblauch**

Erhan Ayan
Bajrami Emrah
Andreas Burlet

Ein Zertifikat gab es auch für diese Damen und Herren der HSLU.



Dominique Dinkel
Evelyn Eichenberger
Simon Gisler
Marianne Hagemann
Anna Kathriner
Rafael Kaufmann
Gordon Klein
Christoph Kübler
Sarah Leiser
Florian Merkt

Marijana Mitrovic
Thomas Pfister
Vilson Radi
Michael Rüesch
Nadine Setz
Roman Steiger
Priska Strüby
Janine Wey
Beat Wohlgensinger
Karl Züger

Die strahlenden Absolventen der SUPSI



**Scuola Universitaria
Professionale della Svizzera
Italiana SUPSI, Department
for Environment,
Construction and Design,
Canobbio**

**Lehrgangleitung:
Dagmar Knoblauch**

Verena Argenti
Daniele Bizzozero
Giona Demarta
Davide Fascendini
Valentina Luvini
Filippo Martinelli

Michele Nicola
Mauro Orfanò
Luca Rossi
Ferminio Santimaria
Lorenzo Stroppa
Oreste Zeppetella

**NEUES THEMENHEFT –
JETZT BESTELLEN**
Das Sirea-Themenheft Nr. 3,
«Mietrecht», liegt druckfrisch
vor. Sichern Sie sich Ihr
persönliches Exemplar unter
<https://shop.siv.ch>.



**DIE NEUEN LEHRGÄNGE
STARTEN – JETZT PLATZ
SICHERN**

Sie möchten Handwerk und Wissen für eine praxisorientierte und marktfähige Immobilienbewertung erlangen? Die CAS Immobilienbewertungslehrgänge 2019/20 starten Mitte Oktober 2019 (FHS im Februar 2020). Kontaktieren Sie direkt die entsprechende Fachhochschule und sichern Sie sich einen der letzten Plätze. Haben Sie grössere Pläne und wollen einen Master in Real Estate Management erlangen? Sie erreichen das, indem Sie die drei CAS Immobilienbewertung, Immobilienentwicklung und Immobilienmanagement absolvieren. An der ZHAW Winterthur haben Sie die Möglichkeit, einen MBA in Real Estate Management abzuschliessen.

Weitere Informationen erhalten Sie direkt bei den jeweiligen Hochschulen oder auf www.sirea.ch.

**WISSEN VERTIEFEN:
SIREA-KURSANGEBOT
«ZINSSÄTZE IN DER
IMMOBILIENBEWERTUNG»**
Zürich: 15. Oktober 2019
Bern: 13. November 2019
Kurse zum neuen SIV-
Themenheft «Mietrecht»,
«DCF» und weitere in
Planung sind jeweils auf
sirea.ch laufend abrufbar.

DAS ZÜNGLEIN AN DER WAAGE

Ungenutzte Flächen mitten in der Stadt bringen niemandem etwas. Immer öfter werden sie zwischengenutzt – eine Gratwanderung zwischen Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit. Bei innerstädtischen Brachen sind pragmatische Innovationen gefragt. Diese vier Beispiele zeigen, welche Potenziale in der Reaktivierung urbaner Leerflächen, kurz- und langfristig, schlummern.

Text: Silja Munz



«Hektor»: aktuell noch im Umbau, ab Frühjahr 2020 betriebsbereit

CÉLINE FUCHS

Geschäftsführerin Hektor, Güterbahnhofareal St. Gallen

www.hektor.sg

«Mit 2100 Quadratmetern auf zwei Geschossen und einer Kapazität von rund 1500 Personen wird «Hektor» die zweitgrösste Eventhalle der Ostschweiz. Endlich kann sich die Region mit anderen Schweizer Zentren messen. Die wiederbelebte Brache auf dem Güterbahnhofareal Lattich in St. Gallen trifft den Zeitgeist: ein pulsierender Treffpunkt im Quartier, ein inspirierender Arbeitsort für Kreativschaffende. Wir brauchen mehr solcher Orte.»

CHRISTIAN GESER

dipl. Architekt ETH, Leiter Immobilien,
Stiftung Abendrot, www.abendrot.ch

«Die Überbauung Binz111 bietet 417 bezahlbare Wohneinheiten: 180 möblierte Studios für Mitarbeitende des Universitätsspitals Zürich (USZ), die restlichen 237 Studio- und WG-Zimmer sind für Studierende reserviert. Das öffentliche Erdgeschoss mit Ateliers, Restaurant, Kinderkrippe und Waschsalon belebt und vernetzt das Areal wieder mit dem Quartier. Dank der langfristigen Kooperationen mit dem USZ und der Studentischen Wohngenossenschaft WOKO konnte die Vermietung noch vor der Fertigstellung gesichert werden.»



Am Ende doch ein Happy End: Die urbane Architektur als Antwort auf die bewegte Geschichte des ehemals besetzten Binz-Areals.



Aus Flussraum wird Stadtraum: ein lebendiger Ort im Herzen Luganos.

«Die neugestaltete Cassarate-Mündung schafft einen neuen Stadt- und Erholungsraum für die Bevölkerung Luganos. Der versiegelte Flusslauf wurde renaturiert, die beiden Uferflächen umfangreich aufgewertet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Brücke verbindet nicht nur zwei Uferseiten, sondern auch zwei Stadtteile. Die Promenade und das Stranddeck bieten Platz für Erholung und sind zu einem Ort für Begegnungen, öffentliche Veranstaltungen oder das abendliche Boccienspiel gewachsen.»

SOPHIE AGATA AMBROISE

Landschaftsarchitektin, Geschäftsführerin [Officina del paesaggio](http://www.officinadelpaesaggio.com)

BARBARA BUSER

Partnerin Baubüro in situ AG
www.insitu.ch

«Auf dem ehemaligen Industrieareal direkt am Bahnhof Pratteln entstehen in rund fünf Jahren 550 neue Wohnungen. Bis dahin koordiniert die Organisation «Raum auf Zeit» eine Zwischennutzung der ehemaligen Coop-Verteilerzentrale. Seit Frühling 2018 ist die Brache Adresse für Gewerbe, Handwerk und Freizeit. Die Zwischennutzung gewährleistet einen Schutz vor Vandalismus sowie den Werterhalt des Areals. Die Einnahmen der Mieter und Mieterinnen aus der Zwischennutzung decken in etwa die Entwicklungs- und Ohnehin-Kosten.»



Win-win-Situation für alle: Statt brachliegender «Unort» ist die Centrale am Gallenweg Pratteln Arbeitsplatz und Teil des öffentlichen Lebens.



DI IMMOBILI SFITTI E CATTEDRE

Certe professioni di notabili di successo un tempo erano garanzia di tasche piene, dunque di benessere. Anche oggi questo assioma non suona del tutto fuori luogo.

Sapevamo già di medici con stipendi annui a sette cifre. Anche i farmacisti difficilmente muoiono di stenti. I costi annui per la sanità in Svizzera, passati dai 26,9 miliardi di franchi del 1990 ai 71,2 miliardi del 2014, non finiscono solo nelle tasche di Roche e Novartis. Gli avvocati non sono noti per le loro modeste pretese, ma come professionisti con tariffe orarie da almeno 200 franchi e parcelle esorbitanti a quattro zeri.

Diverso da quanto sperato

Proseguendo con i mestieri arriviamo agli architetti. Nel loro caso la faccenda del benessere non è così inevitabile come per le altre categorie professionali citate. Non deve necessariamente portare a uno yacht da 50 metri ancorato nel Mediterraneo. Ma ciò nonostante per gli architetti è particolarmente degna di nota. Il loro ritorno economico non dipende in prima linea dalle loro effettive competenze professionali, ma è semplicemente la conseguenza del totale delle cubature realizzate e dei rispettivi costi. La loro associazione di categoria che – diciamolo – ha una percezione di sé esageratamente nobile, la SIA, è riuscita a imporre e mantenere in auge per decenni la prassi per cui i compensi sono legati ai costi di costruzione (finché nel 2015 la Commissione della concorrenza non ha ravvisato gli estremi di una situazione analoga a un

cartello intervenendo di conseguenza). L'architetto che presentava le opere il più grandi e care possibile si riempiva le tasche, da prescindere da quanto alla fine l'edificio fosse funzionale, bello e utile.

E utili gli edifici alla fin fine devono esserlo per forza, altrimenti rimangono vuoti o semivuoti. Tra l'altro questa è una delle ragioni per cui l'area dello Stücker a Basilea, pur con il suo nuovo centro commerciale inaugurato nel 2009, si trova da sempre a dover combattere il problema degli immobili sfitti e non è mai decollato, contrariamente a quanto speravano gli architetti. La struttura riconvertita a Ebikon, vicino a Lucerna, a cui è stato dato il pretenzioso nome di Mall of Switzerland, sorta con notevole ritardo nel 2017 a causa del problema dei locali sfitti, fin dalla primissima locazione ha dovuto lottare per accaparrarsi gli inquilini. Ancora oggi deve affrontare la problematica degli immobili sfitti e sta tentando di utilizzare diversamente le superfici inizialmente adibite ad uso commerciale nel piano attico. Il centro commerciale Centro Ovale di Chiasso completato nel 2011 è vuoto dal 2015 e da allora si cerca un utilizzo alternativo.

Meglio un portafogli pieno

Ma da tempo non sono solo i centri commerciali dove gli architetti come minimo sono corresponsabili per l'inu-

tilità dell'opera realizzata, che pertanto rimane vuota. Anche gli immobili ad uso ufficio e residenziale possono subire lo stesso destino se sorgono nel posto sbagliato, con le dimensioni sbagliate o i numeri sbagliati. Basta guardarsi intorno nel Canton Soletta o nell'Alta Argovia per quanto riguarda gli appartamenti e nella regione di Zurigo nord per gli uffici. Nella bibbia dell'architetto, il Regolamento 102 della SIA, ci sono pur sempre punti come «Analisi di problematiche ed esigenze», «Verifica e chiarimento degli obiettivi di progetto e delle condizioni quadro», «Chiarimento delle condizioni quadro del luogo» o «Calcoli della redditività» e «Calcolo dell'economicità». Compiti dunque che dovrebbero impedire la nascita di opere inutili e vuote. Ma la voglia di dissuadere un committente dal costruire, o dal costruire troppo in grande, non è poi così tanta. Chi non preferisce un portafogli pieno piuttosto di un immobile sfitto?

«

Addossare la colpa esclusivamente agli architetti per gli immobili sfitti sarebbe riduttivo.

»



La realtà ha bisogno di specialisti in grado di impedire che si costruiscano problemi.



Essenziale il giusto know-how

Addossare la colpa esclusivamente agli architetti per gli immobili sfitti sarebbe riduttivo. Detto questo, passiamo dagli immobili sfitti all'insegnamento. Dopo aver consultato gli attuali piani di studi dei corsi bachelor e master di architettura del Politecnico di Zurigo, il semplice valutatore non può fare altro che constatare, con grande disillusione, che questi non sono cambiati neanche di una virgola da quando cinquant'anni fa sedeva lui stesso sui banchi di scuola. In questi santuari dell'insegnamento è obbligatorio frequentare una miriade di lezioni ed esercitazioni di progettazione e costruzione, architettura e arte, storia dell'edilizia, storia e teoria dell'architettura, urbanistica, storia dell'urbanistica, sociologia, architettura paesaggistica e simili. In nessuna di queste materie tuttavia vi è il benché minimo accenno a cosa va fatto affinché un edificio sia utile e non rimanga vuoto. Il che sarebbe essenziale per gli architetti. Il mondo accademico sembra infischiarne altamente e preferisce disquisire su «Metodi della ricerca urbanistica» o «Storia delle costruzioni e ricerca edilizia». La riflessione sistematica su quali utilizzi degli edifici, dove, in quale contesto e in quali volumi, risultano economicamente ragionevoli, dunque utili e raramente destinati a rimanere vuoti, sembra che gli architetti non l'abbiano assorbita insieme

al latte materno. Si tratta di un know-how che va imparato e anche insegnato. E dove, se non in un corso di studi? Pseudo-artisti amanti del bello gettano fumo negli occhi a committenti, in-



Il mondo accademico sembra infischiarne altamente.



vestitori e al mondo economico, anche se sventolano una laurea conseguita in una delle più prestigiose università europee. La realtà ha bisogno di specialisti in grado di impedire che si costruiscano problemi.

Presto una cattedra in «Prevenzione degli immobili sfitti»?

Agli studenti di architettura rimangono quindi aperte due strade, se non vogliono unirsi alla schiera dei generatori di immobili sfitti. Possono attingere questo prezioso know-how dove è già oggetto di un'offerta di formazione. Un diplomato in valutazione immobiliare (no, non facciamo nomi!), nel momento in cui è chiamato a valutare un edificio o una ristrutturazione, riflette molto più a fondo su come appaiano e possano svilupparsi in futuro opportunità

e rischi in tema di locazioni complete e immobili sfitti a seconda del tipo di utilizzo. Agli architetti in erba la tematica è assolutamente indifferente. Purtroppo. Se lavorassero anche come valutatori, potrebbero portare quel qualcosa che manca a tanti valutatori privi di un background in materia di costruzioni: una solida conoscenza dell'edificio, e di conseguenza della problematica della svalutazione, o del potenziale costruttivo, essenziale per le cosiddette valutazioni «highest and best use».

Oppure possono scegliere l'altra strada: salire sulle barricate reclamando a gran voce l'istituzione di una cattedra in «Prevenzione degli immobili sfitti», subito!



Martin Frei
MSc ETH in architettura/
SIA; MAS ETH in
Management, Technology
and Economics/BWL,
Zurigo

QUANDO LO SFITTO È IN CRESCITA

La continua attività edile nel comparto residenziale accompagnata da un'improvvisa diminuzione della domanda ha fatto lievitare l'offerta di abitazioni. Dopo anni di euforia, gli operatori del mercato sono confrontati con una modifica radicale di paradigma, non senza preoccupazioni.

Testo: Fabio Guerra

Secondo i dati dell'Ufficio federale di statistica – a fine dicembre 2018 ha raggiunto in Ticino quota 4800 unità, di cui 3900 in locazione. In totale 1060 in più rispetto all'anno scorso. Ciò non sorprende, visto che già negli scorsi anni si era intuito che la crescita demografica sarebbe stata insufficiente ad assorbire la produzione di abitazioni. E non vi sono segnali di un'inversione di tendenza neanche nei prossimi 12 mesi. Il mercato immobiliare ticinese corre pertanto il rischio di dover far fronte a un notevole squilibrio tra domanda e offerta non solo a breve ma anche a lungo termine?

Lo sfitto è necessario

Fondamentalmente, il mercato immobiliare necessita di un minimo livello di sfitto. Una normale fluttuazione permette infatti da un lato agli inquilini di traslocare e trovare appartamenti corrispondenti alle esigenze e dall'altro favorisce la manutenzione ordinaria o straordinaria del parco immobiliare, garantendo così il buon funzionamento del mercato. Il livello ottimale degli sfitto detti «strutturali» dipende da diversi fattori, tra cui il contesto normativo ed eventuali restrizioni che limitano o rallentano il mercato nel rispondere ai cambiamenti della domanda (ad esempio di carattere pianificatorio), ma anche da modifiche delle preferenze dei

locatari e dal livello di trasparenza del mercato. Mentre all'estero percentuali di sfitto fino al 5% sono talvolta considerate ottimali, la quota di sfitto in Svizzera si è sempre aggirata attorno all'1%. Nonostante ciò, il mercato immobiliare svizzero ha sempre funzionato bene con un tasso annuo di fluttuazione di inquilini di circa il 13,6%.

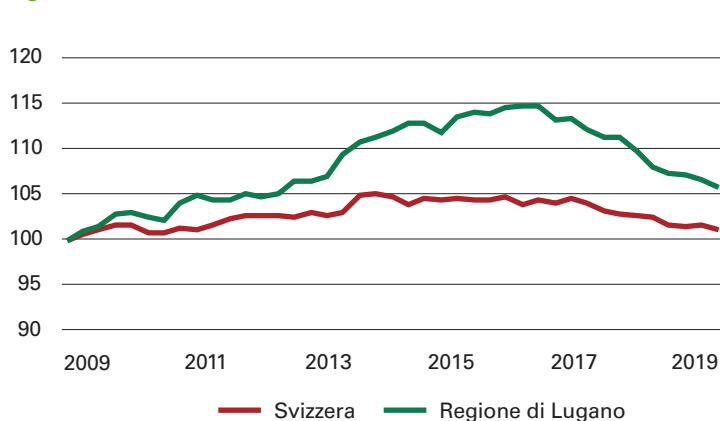
Lo sfitto «ideale»

Il livello ideale degli sfitto si ritiene raggiunto al momento nel quale i canoni richiesti sul mercato dopo una fase di crescita tendono a non più aumentare (mercato in equilibrio). È stato il caso nel 2015, quando dopo oltre 15 anni di crescita continua, i canoni di locazione offerti in Svizzera hanno raggiunto il picco e hanno cominciato a diminuire. Il tasso di sfitto su scala nazionale si situava allora all'1,2%, a circa l'1,3% al netto delle residenze secondarie. In Ticino, a fine 2015 si registrava uno sfitto dell'1,0% (0,8% nella Città di Lugano), ad un livello pertanto inferiore alla media nazionale.

Dalla penuria all'eccesso di abitazioni

A fine 2018, solo tre anni dopo, il tasso di sfitto ha raggiunto in Svizzera l'1,7% (+0,4%), in Ticino il 2,2% (+1,2%) e nella Città di Lugano il 2,4% (+1,6%) superando pertanto chiaramente il livello di sfitto «ideale». Da una situazione

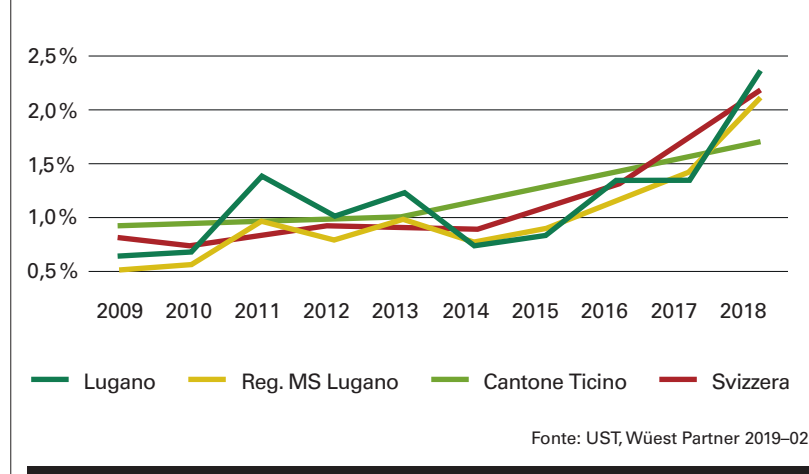
Figura 1: Evoluzione dei canoni medi



Indice 2009 = 100, 2009–2018

Fonte: Wüest Partner 2019–02

Figura 2: Evoluzione degli sfitti, 2009–2018



di penuria di alloggi, siamo passati ad un eccesso d'offerta. I canoni locativi sono in diminuzione.

La causa dell'accelerazione degli sfitti in Ticino – ben superiore alla media nazionale – è da ricercare in prima linea nell'improvviso e forte rallentamento dell'evoluzione demografica nel periodo 2017–2018. Essa è dovuta da un lato al rallentamento dell'immigrazione internazionale (il tasso rimane ciononostante positivo con 500 nuovi abitanti annui) e dall'altro dalla crescita dell'emigrazione intercantonale. Dal 2014 le persone che si trasferiscono in un altro cantone sono mediamente 800 in più rispetto a quelle che vengono a risiedere in Ticino.

Toccato in modo importante il parco immobiliare esistente

In Ticino, le abitazioni sfitte a fine 2018 erano 2095 in più rispetto al 2015, 622 risultavano in edifici nuovi e 1473 in edifici esistenti. L'esubero di abitazioni esistenti sul mercato tocca pertanto in modo più importante il parco immobiliare storico rispetto alle nuove costruzioni. In base ai dati degli annunci immobiliari a giugno 2019, i canoni degli appartamenti nuovi offerti sul mercato risultano mediamente più elevati di quelli richiesti per appartamenti esistenti, tuttavia la differenza in molte regioni è contenuta. Nella Città di Lugano un nuovo appartamento costa

mediamente CHF 1900 mensili (superficie media 86 m²), mentre appartamenti esistenti sono offerti a CHF 1510 mensili (ca. 90 m²). Questo sovrapprezzo pari a CHF 390 mensili (25%) – e che risulta ancora più contenuto nelle regioni periferiche – sembra essere sufficiente ad attirare i locatari in appartamenti nuovi, con finiture e confort in linea con le attese attuali. Per i proprietari ne risulta un esercizio delicato di ammodernamento del parco immobiliare, con margini contenuti d'investimento.

Adattamento lento al nuovo contesto di mercato

Il mercato edile è notoriamente molto lento nell'adattarsi a un nuovo contesto di mercato. Ciò è dovuto principalmente ai lunghi processi decisionali e di implementazione. Questo spiega anche perché l'attuale produzione edile non si sia ancora adeguata alla contrazione della domanda. Nel contesto attuale, è probabile che il processo di adattamento si protragga ancora per parecchio tempo. In primo luogo, nonostante gli sfitti, l'immobiliare continua a generare rendimenti interessanti se confrontato con le alternative d'investimento. In secondo luogo, le prospettive di crescita economica di molte regioni rimangono intatte, il che incentiva ulteriori costruzioni. Finché vi saranno opportunità per nuovi sviluppi immobiliari in posizioni ben con-

nesse, l'attività edile rimarrà sostenuta, indipendentemente dalla situazione degli sfitti.

Una sfida importante per il parco immobiliare esistente, che dovrà rinnovarsi in un contesto concorrenziale molto accresciuto. Allo stesso tempo, dopo oltre un decennio di strutturale carenza di appartamenti, si aprono nuove e interessanti opportunità per gli inquilini.



Fabio Guerra
Partner di Wüest Partner SA e direttore della succursale di Lugano. Consulente di proprietari e investitori istituzionali nella gestione e valorizzazione di immobili e portafogli.

DEM LEERSTAND MEHR AUFMERKSAMKEIT SCHENKEN

Über 20 Jahre galt der Immobilienmarkt Westschweiz als stabil und attraktiv. In den letzten fünf Jahren kam er etwas ins Wanken. Die regionale Leerstandsziffer ist dennoch extrem tief, das Mietrisiko wird gering geschätzt. Wichtig ist, ein differenziertes Leerstandrisiko zu berücksichtigen und dies verstärkt in die Immobilienschätzung einzubetten.

Text: Bertrand Maag

12

% Leerstand am Flughafen Genf

6

% im gesamten Kanton

«Anstieg der leer stehenden Büros in Genf», «Immer mehr leer stehende Wohnungen in der Schweiz» – das Thema leer stehender Immobilien findet sich in den letzten Jahren immer wieder auf den Titelseiten von einigen Westschweizer Zeitungen. Interessanterweise führte dieses Thema zu verschiedenen spezifischen Gesetzgebungen – wie das Genfer Gesetz über den Abriss, die Umwandlung und die Renovation von Wohnungen LDTR – die sich spürbar auf den Wohnungsmarkt auswirken.

Im Bereich Immobilienschätzung wird festgestellt, dass dieser Aspekt oft noch an zweiter Stelle kommt und nur oberflächlich analysiert wird, während die Beurteilung der marktüblichen

Mietpreise und des Ertragsniveaus im Mittelpunkt der Schätzung von Investitionsgütern steht. Dieser Ansatz widerspiegelt unsere «historisch» bedingten Erwartungen an den Immobilienmarkt, einen Sektor, der seit über zwanzig Jahren als stabil und attraktiv gilt. Die letzten fünf Jahre zeigten aber ein abweichendes Bild (Entwicklung der Nachfrage, umfassenderes Angebot) und der Leerstand von Immobilien ist heute ein zentrales Thema für Immobilieneigentümer.

Wohnungsmarkt

Für Wohnimmobilien ist der Leerstand aufgrund des geringen Mietrisikos dieser Liegenschaften weiter kein Thema. In der Tat liegt die Leerwohnungsziffer in der Westschweiz und insbesondere in den städtischen Gebieten der Kantone Genf und Waadt seit über 15 Jahren auf einem extrem tiefen Niveau. Es besteht folglich kein besonderes Mietrisiko und die Fachpersonen begnügen sich damit, einen strukturellen Leerstand einzuberechnen, der dem in der

Region beobachteten/veröffentlichten Leerstand entspricht. Es scheint allerdings wahrscheinlich, dass diese Praxis in einem immer stärker umkämpften Markt, in dem in bestimmten Sektoren die Mietbefreiung – nach über 20 Jahren! – wieder ein Thema ist, verschwinden wird und die Fachpersonen dem Leerstand mehr Aufmerksamkeit widmen müssen.

In Anbetracht der aktuellen Nachfrageentwicklung und über den geografischen Aspekt hinausgehend wird es darum gehen, abhängig von der Typologie der Liegenschaften und insbesondere ihrer Grösse und ihres Standards ein differenziertes Leerstandrisiko zu berücksichtigen. Auch wenn der Markt der «Standardwohnungen» dynamisch bleibt, leidet der Sektor der grossen Wohnungen (ab sechs und sieben Zimmern) und der Luxusimmobilien seit einigen Jahren unter einer deutlich sinkenden Nachfrage, begleitet von sinkenden Mieten. Mit der intensivierte Planung von Wohnprojekten im Genferseeraum und folglich einer steigenden Konkurrenz werden die Fachpersonen in Zukunft gezwungen sein, das Leerstandrisiko von Wohnimmobilien detaillierter und vertiefter zu betrachten, namentlich mit Leerstandzeiträumen oder differenzierten strukturellen Leerstandsziffern, die von den Eigenschaften der geschätzten Liegenschaft abhängen.

«

Die Zahl der leer stehenden Geschäftsräume bleibt vage und undurchsichtig.

»

Geschäftsflächenmarkt

Im Bereich der Geschäftsräume (Büros und Verkaufsflächen) ist der Leerstand, der durch eine seit fünf bis sechs Jahren zu beobachtende Verschlechterung dieses Marktes entstand, seit mehreren Jahren ein zentrales Thema der Immobilienschätzung. So sehr aber die Leerwohnungslage klar und präzise gehandhabt wird, so sehr bleibt die Zahl der leer stehenden Geschäftsräume vage und undurchsichtig. Die Eigenart der leer stehenden Geschäftsräume liegt in der Schwierigkeit, einen vollständigen Überblick über die verfügbaren Flächen zu erhalten. Dies liegt am sogenannten «Graumarkt»: Dieser Begriff umfasst alle Immobilien, die nicht offen – beispielsweise mit Inseraten – kommerzialisiert, sondern sozusagen auf vertraulicher Basis angeboten werden. In einigen Fällen geht



Die Leerwohnungsziffer in der Westschweiz liegt auf extrem tiefem Niveau.



es dabei um einen bedeutenden Anteil des Mietmarktes. Als Folge dieser relativen Intransparenz werden neben den offiziellen Zahlen der kantonalen Statistikämter auch von spezialisierten Büros Einschätzungen der leer stehenden Immobilien pro Stadt und Quartier von Agglomerationen wie Genf und Lausanne veröffentlicht.

Für Geschäftsräume wird das Risiko des Leerstands in erster Linie in Bezug auf die geografische Lage und insbesondere abhängig von der Mikrolokalisierung der zu schätzenden Liegenschaft beurteilt. So kann der Leerstand in der gleichen Stadt/Agglomeration von einem Sektor zum anderen stark abweichen. Ein deutliches Beispiel ist der Flughafen Genf, wo die von Fachpersonen geschätzte Leerstandsziffer (ungefähr 12%) etwa doppelt so hoch ist wie jene des gesamten

Kantons (ungefähr 6%) oder die Ziffer im Quartier, das an die Vereinten Nationen angrenzt (ungefähr 5%).

Der Einbezug der Leerstandzeit in die Schätzung ist ebenfalls in einen umfassenderen Ansatz einzubetten und muss mit den berücksichtigten Mietannahmen konsistent sein. In der Tat sind die zukünftig in Betracht gezogenen Mietpreinsniveaus sowie mögliche gewährte «Anreize» (Mietbefreiung, Staffelmiete, finanzielle Beteiligung des Eigentümers an der Innenausstattung) Attraktivitätsfaktoren für Mieter und haben einen direkten Einfluss auf die angenommene Leerstandzeit.

In Anbetracht der Entwicklung der Nachfrage nach Dienstleistungsflächen und der Konsum- und Arbeitsgewohnheiten liegt es schlussendlich an den Fachleuten, sich im Hinblick auf die Qualität und die Typologie der Flächen mit dem Leerstand zu beschäftigen und das Vermarktungspotenzial der Flächen, das heisst ihre Entsprechung mit der aktuellen Nachfrage zu beurteilen. Es geht folglich für vollständig leer stehende Immobilien, grosse Verwaltungsflächen in der Agglomeration und für einige grosse Einkaufszentren darum, eine «Umwandlung» dieser Flächen in Betracht zu ziehen, da der Leerstand hier nicht auf wirklichkeitsfremde Mietbedingungen zurückzuführen ist, sondern darauf, dass die Merkmale der leer stehenden Flächen nicht der Nachfrage entsprechen.



Die Berücksichtigung des Leerstandsrisikos bei der Immobilienbewertung ist ebenso wichtig wie die Beurteilung von Mietpotenzial und Ertragsniveau.



In einem immer stärker umkämpften und im Wandel begriffenen Immobilienmarkt ist die Berücksichtigung des Leerstandsrisikos bei der Immobilienschätzung ebenso wichtig wie die Beurteilung des Mietpotenzials und des Ertragsniveaus. Auch erlaubt die Struktur des Angebots und der Nachfrage keine «oberflächliche» Betrachtung dieses Themas mehr, da es direkt mit allen anderen Schätzungsparametern verbunden ist. Abgesehen von der reinen Gebäudeschätzung zeigt eine Risikoanalyse des Leerstands der Liegenschaft die wachsende Rolle des Immobilienberaters auf, die ein Fachmann einnimmt. Sie entspricht zudem einer wachsenden Nachfrage der Eigentümer, die für die Auswirkungen dieses Faktors auf den Wert ihrer Immobilie sensibilisiert sind.



Bertrand Maag, MRICS

Direktor bei SPG Inter-city Geneva SA und Leiter der Abteilung Evaluations & Consulting; spezialisiert auf Beurteilung und Analyse von Renditeliegenschaften (Büros, Retail, Industrie und Wohnungen).



Daniel Hengartner
Presidente SIV

LA POLITICA DELLO STRUZZO RARAMENTE È SERVITA A QUALCOSA

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

Un saluto da parte dell'associazione, quando si affronta l'argomento degli immobili sfitti?

Sinceramente, lo trovo difficile, molto difficile. Il tema è onnipresente su tutti gli organi di informazione e basta girare un po' per la Svizzera per notare una miriade di proprietà vuote. A questo punto si è tentati di adottare la politica dello struzzo: nascondere la testa sotto la sabbia e fare finta di niente. Da investitori o da semplici cittadini non fa differenza. Ma naturalmente così non va. Abbiamo una responsabilità e alle valutatrici e ai valutatori spetta – ancora una volta – un ruolo fondamentale, oggi più che mai. A tale proposito, in qualità di Presidente dell'Associazione Svizzera Valutatori Immobiliari, ho un importante messaggio da trasmettervi: care valutatrici, cari valutatori, stabilite valori di locazione sostenibili e non basatevi sulle aspettative dei proprietari.

Mentre scrivo mi accorgo che c'è ancora un peso di cui vorrei liberarmi: la politica della FINMA. A mio parere sarebbe più corretto consigliare alla nostra illustre confederata di limitare la quota immobiliare presso gli investitori istituzionali invece di ricorrere al mercato ipotecario. È come quando si è a una festa e si continua a ballare, nonostante ormai si sia ballato fino allo sfinimento, nonostante sarebbe più sensato tornare in sé e andarsene a casa. Un altro esempio di politica dello struzzo – solo con altri parametri.

Il singolo non può certo cambiare nulla nell'attuale situazione, e velocemente per di più. Ma può – tutti noi possiamo – lanciare un segnale. Già a partire dal progetto successivo. Per i valutatori significa avere il coraggio di affrontare le cose, segnalare disservizi, dare un nome alle situazioni (ad esempio la crescente spaccatura tra valore e prezzo). Non si tratta di rovinare la festa, ma di dimostrare, in maniera chiara e obiettiva (!) ciò che tanti attori non vogliono più vedere o non sono più in grado di riconoscere. Gli affitti non salgono all'infinito ma sono legati ai redditi – una regola che vale anche nei periodi in cui il mercato dei capitali sembra impazzito. Teniamo quindi la testa sulle spalle (all'aria fresca e non sotto la sabbia). Chi altri, se non i valutatori immobiliari?

NEUE BEWERTERLEKTÜRE

«Wertschätzung von Liegenschaften» widmet sich dem «wahren Wert» von Liegenschaften. Es beginnt in der Helvetischen Republik um 1800 und beleuchtet die Entwicklung bis zur Finanzkrise von 2008. Autor ist der Volkswirt und Jurist Urs Hausmann. Er wirft auf

300 Seiten einen praxisorientierten Blick auf das Thema: Wie haben Schätzer von Liegenschaften vor 200 Jahren standortgebundenes Vermögen bewertet? Wie heute? Wie wurden und werden Angebot und Nachfrage im Bewertungsprozess umgesetzt? Und welche

Wurzeln hat das hiesige Schätzwesen?

Erscheinungstermin: November 2019
ISBN: 978-3-909928-53-8

CRESCE LA COMMUNITY SIV

La SIV saluta i 35 nuovi membri dell'associazione al 30 giugno 2019.

Membri individuali

Adrian Boss, Basel
Dieter Bosshard, Russikon
Sebastian Brühwiler, Wolfhausen
Andreas Burlet, Berikon
Kristina Covino, Basel
Davide Decio, Lugano
Dominique Dinkel, Luzern
Raymond Duss, Zimmerwald
David Eckert, Luzern
Reto Gautschi, Staufen
Simon Gisler, Luzern
Claudia Grieder, Basel
Reto Jordi, Stettlen
Anna Kathriner, Kägiswil
Jonas Laterner, Balzers
Milan Roman Leu, Langenthal
Sandra Mumenthaler, Burgdorf
Felice Nardiello, Aesch
Michael Rüesch, Dallenwil
Marvin Simoni, Dottikon
Lorenzo Stroppa, Bellinzona
Priska Strüby, Brunnen
Mariann Tabi, Schaffhausen
Janine Wey, Stans
Stefan F. Wyss, Möriken
Karl Züger, Gränichen

Membri aziendali

AFORIA Immobilien GmbH, Dozwil
EBV Immobilien AG, Urdorf
Hypothekbank Lenzburg AG, Lenzburg
JLL Jones Lang LaSalle AG, Zürich
Liba & Partner Immobilien AG, Basel
Michel Bauökonomie GmbH, Unterseen
Momentum Immobilien AG, Gümligen
Steffen Dubach Partner Architekten AG, Burgdorf
stowezentrum.ch ag, Bern



La SIV ha i numeri giusti e intende migliorare il tool Sensor

All'assemblea dei soci SIV a Basilea sono stati presentati i progetti per l'anno in corso: l'associazione pubblicherà un trattato tecnico e ampliarà la base di dati del tool Sensor.

Testo: Urs-Peter Zwingli

Circa 80 esperti del settore della valutazione immobiliare si sono incontrati il 2 maggio 2019 a Basilea in occasione dell'assemblea dei soci SIV 2019, tenutasi nell'hotel di lusso Les Trois Rois nel centro storico. Durante le pause gli ospiti si sono concessi un momento di relax sulla terrazza con vista panoramica direttamente sul Reno.

Il presidente Daniel Hengartner ha ripercorso i successi che hanno caratterizzato il 2018: con 736 soci (di cui 113 imprese), la SIV ha raggiunto una dimensione ideale. Cifre solide anche quelle che emergono dal bilancio 2018, che si è chiuso con un utile di 3352 franchi.

Un nuovo sito internet e un testo tecnico sulla valutazione

Per l'anno in corso sono stati messi a budget progetti speciali: il rifacimento del sito web www.siv.ch e la pubblicazione di un nuovo testo tecnico in due volumi sul tema della valutazione immobiliare. Il trattato succede all'opera standard di Francesco Canonica; l'uscita del primo volume è prevista per inizio 2020. In calendario anche il miglioramento del tool Sensor, offerto gratuitamente ai soci SIV, grazie all'integrazione di ulteriori dati riferiti alle transazioni.

Dopo il pranzo a buffet – l'occasione perfetta per uno scambio di opinioni e per fare rete – il programma prevedeva la parte tecnica: Elvira Bieri dell'organismo di verifica e certificazione Société Générale de Surveillance ha presentato lo Standard per la Costruzione Sostenibile (SNBS), uno strumento di pianificazione con 45 indicatori di sostenibilità degli immobili. Il seminario tecnico tenuto dal docente SIREA Giovanni A. Sena sul tasso di interesse netto ha chiuso i lavori.

La prossima assemblea dei soci si terrà il 30 aprile 2020 presso il Grand Resort Bad Ragaz.



La «testa pensante» SIV di questa edizione è Annina Sproll, gestrice immobiliare presso la Sproll & Ramseyer AG. Fiduciaria immobiliare con un diploma federale sia in valutazione immobiliare che in gestione immobiliare, dal 2008 Annina Sproll è responsabile della segreteria SIV.

ANNINA SPROLL

Se potesse scegliere un superpotere, quale sceglierebbe?

Il teletrasporto – per esplorare il mondo senza lunghe file all'aeroporto o viaggi interminabili.

Cosa la fa ridere?

La serie «Friends».

Cosa invece le dà ai nervi?

Chi va a 40 all'ora dove c'è limite di 50, e le procedure di lavoro complesse e tortuose. Mi piace andare avanti senza vie traverse e complicazioni.

Nelle persone apprezza ...

La sincerità.

Cosa fa quando non è impegnata per la SIV?

Lavoro come gestrice immobiliare, do libero sfogo ai miei istinti sportivi, mi godo la natura passeggiando o vado alla scoperta del mondo.

Tre cose che porta sempre con sé ...

Balsamo per labbra, portafogli, chiavi.

Cosa significa «valutare» per lei?

Mio padre valuta proprietà immobiliari da quando ero piccola. È ovvio quindi che io colleghi sempre il concetto di «valutare» al concetto di «apprezzare». Allo stesso tempo per me è fondamentale apprezzare il valore degli altri nel

senso di rispetto e attenzione – reciproco apprezzamento.

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

A mio parere è difficile fare una previsione, visti i ritmi di vita frenetici di oggi. Tecnologia e digitalizzazione avranno senz'altro un ruolo importante. Determinate procedure e tecniche di lavoro nel nostro ramo sono già superate e ci sarebbe bisogno di una ventata d'aria fresca.

Cosa consiglia alle nuove leve del settore?

Non perdere di vista l'obiettivo, tenere occhi e orecchie ben aperti e credere nella formazione continua.

Cosa vorrebbe chiedere alla prossima «testa pensante» SIV ...

In che rapporti è con la SIV?



WIR BIETEN PERSPEKTIVEN

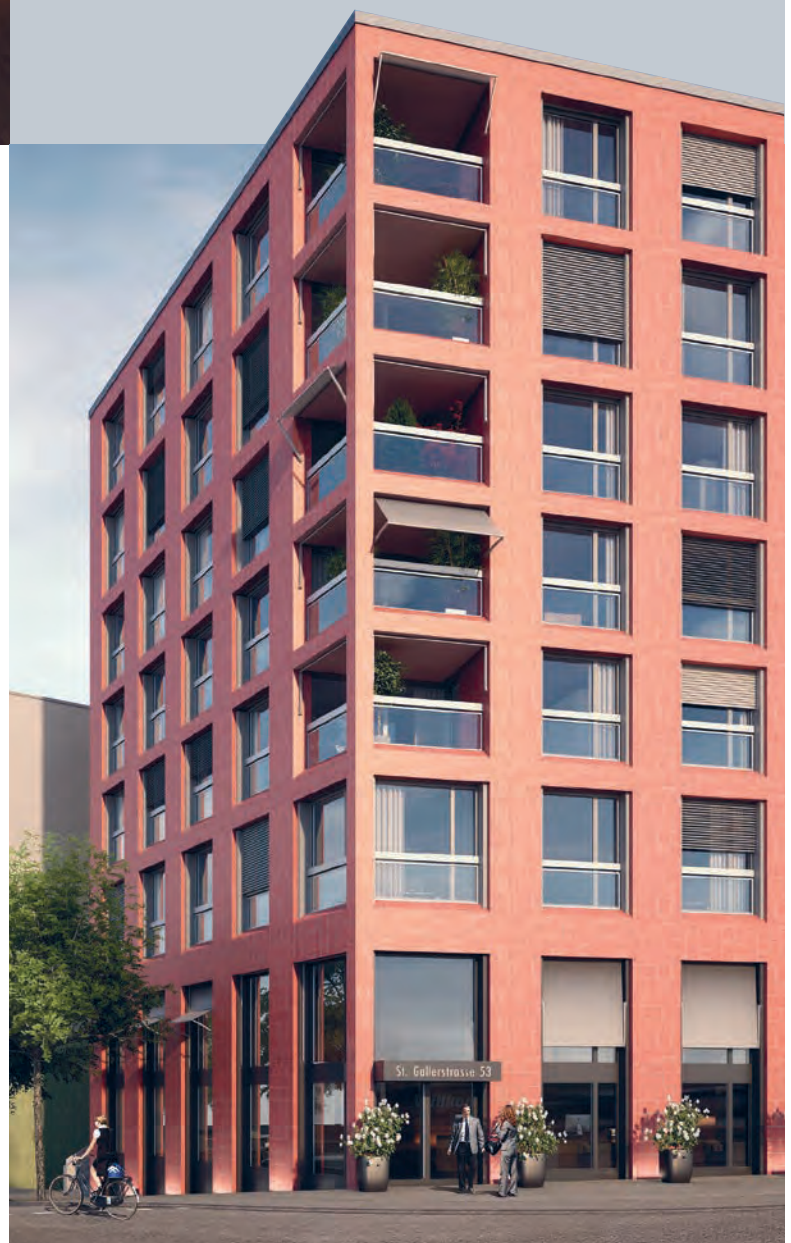
WEIL WIR WISSEN,
WIE MAN GUTES RICHTIG TUT.

UNSER SPEKTRUM

- IMMOBILIENENTWICKLUNG
- IMMOBILIENTREUHAND
- RECHTSBERATUNG
IM BAUWESEN
- IMMOBILIENBEWERTUNG

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

RESEDA INVEST



Un vero affare?



immòdatacockpit

Informato in pochi clic

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

www.immodatacockpit.ch

un prodotto di

immòcompass