

zoom

La rivista specializzata dei valutatori immobiliari svizzeri 02|18

Focus sulle abitazioni plurifamiliari

A PIÙ PIANI

E il valutatore ha sempre ragione

05
In esclusiva nello studio
dell'architetta Tilla Theus

09
Edilizia residenziale:
investitori prigionieri del
dilemma del prigioniero?

28
Il tasso di interesse
come value driver di
ogni valutazione



© Christine Kocher

LA VALUTAZIONE DELLE ABITAZIONI PLURIFAMILIARI

Cara valutatrice
Caro valutatore

Breve scambio di battute sulle scale: «Ti va un bicchiere di vino?» Una proposta che raramente si rifiuta, così accetto volentieri e dopo cinque minuti mi ritrovo con un calice di vino rosso e uno spuntino in mano davanti alla porta della mia vicina di casa. Apriamo la bottiglia e ci lanciamo subito in speculazioni filosofiche. Su Dio e il mondo. Finché non suona il campanello. Il vicino del piano di sopra. Se non ci dispiacerebbe abbassare un po' la musica. Il volume rimane. Il vicino si unisce a noi e si accomoda a tavola. E il filosofare entra nel secondo round. All'una di mattina ci salutiamo. Magari non avremo salvato il mondo ma almeno qualcosa l'abbiamo capito: che abitare in condominio in definitiva ha i suoi lati positivi.

Il giorno dopo, quando introduco l'argomento «i vantaggi delle abitazioni plurifamiliari» a pranzo con i miei amici, mi rendo subito conto che esistono due categorie di persone: quelle come me che hanno scelto di vivere in un'abitazione plurifamiliare per convinzione, e quelle che lo farebbero solo se costrette. Abitare in condominio significherebbe troppi riguardi, limitazioni alla propria libertà, non essere mai soli. Per me invece la musica è diversa: mi piace la vita condivisa su più piani perché è allegra, movimentata, sorprendente e in qualche modo l'incarnazione perfetta del moderno lifestyle. Se poi queste «competenze di lifestyle» un giorno rientreranno in una valutazione, rimane una questione aperta. Ciò che più conta è che le abitazioni plurifamiliari, che rappresentano circa un quarto degli 1,73 milioni di alloggi, per una volta sono al centro dell'attenzione. Con le loro caratteristiche (rilevanti per i valutatori). Qui su Zoom.

Mentre gli altri stanno ancora discutendo sui vantaggi e svantaggi delle abitazioni mono e plurifamiliari, penso già al prossimo incontro-dibattito sulle scale. Ne varrà la pena, questo è certo.

A presto!

Sibylle Jung
Caporedattrice

COLOPHON

Editore

SIV

Associazione svizzera valutatori immobiliari
Poststrasse 23, 9000 San Gallo
T 071 220 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

Team editoriale

Martin Bühler, Silja Munz, Felix Thurnheer,
zoom@siv.ch

Caporedattrice

Sibylle Jung

Comitato di redazione

Martin Frei, Ernst Reich

Contenuti e concetti

Pur Kommunikation AG, San Gallo
www.purkommunikation.ch

Design

Agentur formidable, Berneck
www.formidable.ch

Stampa

Cavelti AG, Gossau
www.cavelti.ch

Tiratura / Pubblicazione

3600 copie, semestrale

Cover

Nuova costruzione abitazione plurifamiliare
Sternenstrasse 6, Uzwil;
Costruttore: Uze AG, Uzwil;
Architettura: Tom Munz Architekt, San Gallo;
Fotografia: Ladina Bischof



FOCUS



07

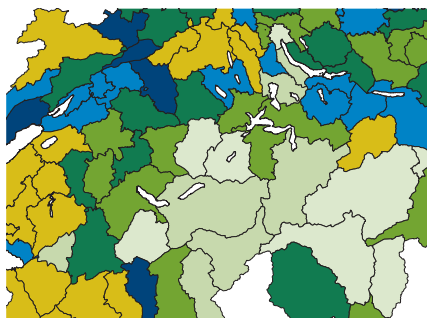
LA CORRETTA VALUTAZIONE

Attività quotidiana, attività non quotidiana. Nelle abitazioni plurifamiliari il valutatore ha sempre ragione.

09

SI CONTINUA A COSTRUIRE ALLEGREMENTE

Nessun calo delle edificazioni di appartamenti da affittare. Ma con conseguenze.



12

TECHNISCHE ENTWERTUNG

Wird ihr ausreichend Beachtung geschenkt?



14

IN OPTIONEN GEDACHT

Die sanfte Methode als richtige Sanierungsstrategie

18

WOHNTREND GENOSSENSCHAFTSBAU

Mehr Qualität für den anspruchsvollen Bewohner



05 VALUTATI#3
A tu per tu con l'architetta Tilla Teus

16 EINBLICK
Anlageimmobilien im Fokus

19 RANKING
Die Top-4-MFH der Zoom-Redaktion

20 REPORT DI MERCATO
Una panoramica dell'attuale mercato

24 MEHRWERT
Was bedeutet «mehr Wert» denn nun bei einer Immobilie? Und für wen? Auf der Suche nach dem Zünglein an der Waage bei Spezialisten mit Berührungspunkten zur Branche

30 IL SALOTTO DELL'ESAME
Temi del mondo del valutatore. Affiliati e dritti al punto

33 RÉGION
Adaptation automatique du loyer au taux d'intérêt de référence? Absurde

36 INFORMAZIONI DALL'ASSOCIAZIONE
Dal mondo SIV

38 «TESTA PENSANTE» SIV
con Markus Burkhalter

COMPETENZA

26 AUS- UND WEITERBILDUNG
117 neue Bewerber am Markt

28 BEST PRACTICE
Il tasso di interesse – value driver di ogni valutazione immobiliare



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.

VALUTATI#3

I suoi progetti rimodellano lo skyline delle città svizzere e danno nuova forma a rinomati palazzi storici. L'architetta Tilla Theus, maestra nell'affrontare i contesti più impegnativi, vede nei collegamenti funzionali e di qualità i fattori determinanti per gli edifici ad uso residenziale e commerciale. Su Zoom una panoramica dei suoi lavori.

Testo: Silja Munz, Fotografia: Luca Zanier

#1 TRASFORMATO

Da ufficio ad abitazione: nell'iconico studio Haefeli Moser Steiger sulla Kirchenweg di Zurigo Tilla Theus ha saputo creare una cultura architettonica dell'accoglienza con ampi corridoi e zone di ingresso.



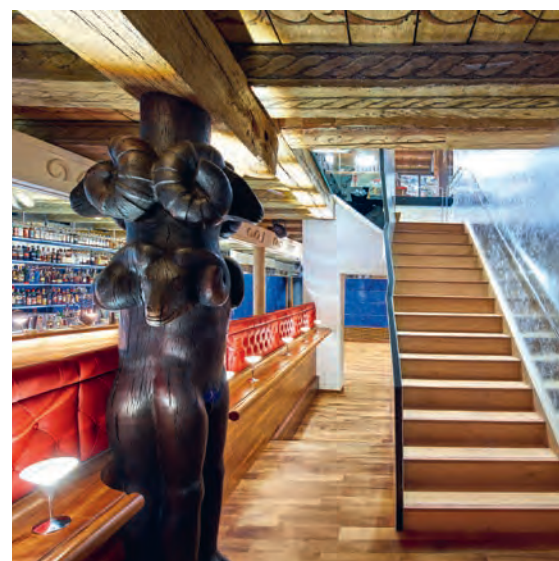
Tilla Theus, originaria dei Grigioni, vive e lavora a Zurigo.

#2 DI ATMOSFERA

Il leggendario Widder Bar nel centro storico di Zurigo dopo i lavori di restauro: al posto della parete divisoria, elemento di disturbo, è una scultura di Benazzi a sostenere il carico all'ultimo piano. Bar e ristorante sono uniti in un perfetto connubio sia come spazio che come funzione.

#3 FLUTTUANTE

L'ascensore trapezoidale, con la sua superficie specchiata nel vecchio edificio della Volksbank a Zurigo, Bahnhofstrasse 53, ora completamente rinnovato, è il preferito tra tutti i progetti di questo genere firmati Tilla Theus: spazi dilatati in cui si dissolve la sensazione di claustrofobia.



VALUTATI

Le personalità svizzere ci aprono le porte e mostrano a Zoom in esclusiva il loro «buen retiro». Posti in cui trascorrono volentieri il loro tempo, ambienti legati a ricordi belli o particolari.



L'edificio residenziale e commerciale della Bachstrasse, Kreuzlingen, è stato completamente ristrutturato nel 2016.
Un'attrazione speciale: le balaustre in elementi di calcestruzzo (www.betonelementwerk.ch).
Architettura: huggenbergfries Architekten AG.

LA CORRETTA VALUTAZIONE DELLE ABITAZIONI PLURIFAMILIARI

Le abitazioni plurifamiliari sono il pane quotidiano del valutatore. Perché è importantissimo come vengono valutate e perché in questo caso il valutatore ha sempre ragione ce lo svela Andreas Thiemann.

Intervista: Sibylle Jung, Fotografia: © Elementwerk Istighofen AG, Daniel Ammann

Livello dei canoni di locazione, accertamento della necessità di interventi di risanamento, eccesso di domanda in una perdurante fase di bassi tassi di interesse, prezzi da capogiro, manutenzione insufficiente – ecco cosa balza subito all’occhio dell’esperto immobiliare quando pensa all’argomento «abitazioni plurifamiliari e valutazione». Zoom ha deciso di tastare il polso al valutatore per capire cosa ruota attorno al valore delle abitazioni plurifamiliari, che per definizione sono edifici con almeno quattro appartamenti e che nella moderna dottrina in materia di valutazione sono trattate come prodotti finanziari.

Andreas Thiemann, quali sono le principali sfide nel valutare un’abitazione plurifamiliare? Quando si tratta di valutare un’abitazione plurifamiliare uno dei punti nevralgici è la procedura esatta. Che allo stesso tempo rappresenta anche la sfida più complessa.

Quindi, come si deve procedere? Sostanzialmente ci sono sette fasi.

1. Analisi dei canoni di locazione; valutazione del livello dei canoni di locazione rispetto al tasso di riferimento (diritto a una maggiorazione / riduzione?), confronto dei prezzi al metro quadro con gli immobili concepiti come nuovi (ampiezza di gamma dei quantili), determinazione dei valori di affitto, confronto con il mercato loca-

le, valutazione degli elementi di sensibilità dei canoni di locazione (cosa imputare all’inquilino in base alla legge in materia di locazione in caso di intervento di risanamento completo)

2. Determinazione del fondo di rinnovamento; analisi della necessità di interventi di risanamento, perdita del potenziale di utilizzo, immediata necessità di interventi di ristrutturazione, materiali utilizzati

3. Analisi dei costi di gestione; abitazioni sfitte, perdite sui canoni di locazione, frequente avvicendamento di inquilini

4. Determinazione del tasso di interesse per tutti i calcoli. (WACC¹)

5. Scelta del metodo di valutazione; valore reale e procedimenti orientati ai ricavi (come il valore di cassa, DCF) secondo gli SVS Swiss Valuation Standard

6. Plausibilità dei calcoli per i terzi (es. committente)

7. Calcolo degli indicatori e degli elementi di plausibilità; l’analisi di mercato è corretta? Da dove hanno origine le cifre? Indicazione delle fonti

Oltre alla conoscenza della procedura corretta, quali altre qualifiche deve possedere un valutatore per poter valutare seriamente un’abitazione plurifamiliare?

¹ Weighted Average Cost of Capital significa la quota e i costi relativi al capitale proprio e di terzi.

liare? Sono elementi utili ed efficaci una profonda conoscenza della matematica finanziaria, specialmente in relazione al calcolo dell’anatocismo e delle rendite, così come i collegamenti con le tematiche economico-politiche. Altrettanto determinante è l’impiego efficace di tutti i sensi quando si ispeziona l’immobile – Vedo delle crepe verticali? Sento l’odore dei danni provocati dall’umidità in cantina? eccetera – e un paio d’anni di esperienza nel settore immobiliare e edilizio.

Per sua esperienza, a cosa si deve prestare particolare attenzione? Tanto per cominciare, chi mi illustra l’investimento. Ci sono altre parti che in qualità di valutatore dovrei vedere e altre invece no? Così come rimane cruciale anche allineare la documentazione esistente sull’immobile. Lo si può fare tranquillamente chiedendo all’inquilino. Ad esempio se il canone di locazione che paga è conforme allo stato locativo. Anche i custodi e i vicini sono ottime fonti di informazione. Quando si valuta una proprietà immobiliare, questo genere di informazioni informali può rivelarsi estremamente prezioso. A seconda dell’immobile e delle informazioni disponibili, può valere la pena una visita all’ufficio tecnico comunale. Infatti, soprattutto nei comuni rurali, non tutte le informazioni si trovano su internet.

Andreas Thiemann su ...

Densificazione edilizia	Ha senso sporadicamente, se garantisce un maggiore sfruttamento sulle aree già esistenti. In Svizzera però si dovrebbe evitare la cementificazione selvaggia.
Affitto di mercato	Sono abusivi i canoni di locazione che producono un ricavo eccessivo o si basano su un prezzo di acquisto palesemente gonfiato; CO, art. 269.
Ricavi di vendita	Al lordo o al netto dopo la tassazione? Come reinvestire?
Sconto	Sconto di un pagamento futuro con deduzione degli interessi alla data odierna, uno dei concetti fondamentali della matematica finanziaria.
Costi di manutenzione e di riparazione	Con la sapienza si costruisce una casa e con la prudenza la si rende salda (proverbi di Salomone 24,3).

Cosa invece va evitato assolutamente quando si valuta un'abitazione plurifamiliare? Mi vengono in mente quattro punti: un primo passo falso è redigere una perizia per così dire «dalla scrivania», senza aver visto l'immobile di persona e senza dichiarare la cosa. Rientrano nella stessa categoria le «perizie di cortesia» dove si riporta il valore di mercato che desidera il committente. Un altro tabù è stabilire il compenso per l'expertise in percentuale sul valore di mercato. Il quarto e ultimo punto riguarda l'accettare un incarico di valutazione che va oltre le proprie conoscenze, competenze ed esperienza.

Il committente come riesce a capire se la perizia di valutazione che gli viene consegnata è una perizia seria? Questa è una bella domanda, che presuppone una definizione di «serio» e «non serio». Con i miei clienti mi attengo a una sorta di «gentlemen's agreement»: se un committente non capisce qualcosa, deve contattarmi. Per esperienza trovo anche positivo analizzare il rapporto di valutazione pagina per pagina e spiegare i vari passaggi. Una strada purtroppo non sempre percorribile per motivi economici.

Parola chiave «modelli edonistici»: servono ancora al valutatore? Il vantaggio dei cosiddetti modelli econometrici ai quali lei si riferisce è dato dalla

velocità di stesura della perizia e dall'esattezza dei risultati, specialmente se si hanno a disposizione molti dati o informazioni. Sono spesso applicati nel settore creditizio per determinare il potenziale valore finanziabile per le abitazioni monofamiliari standard e gli appartamenti in condominio. Per tutte le altre categorie serve ancora la figura del classico valutatore immobiliare. Sarebbe interessante scoprire in che misura l'attività quotidiana del valutatore potrebbe trarre vantaggio dai modelli econometrici e viceversa.

E quindi? Salterebbero tutti gli equilibri in questo contesto. Ma l'importante è non dimenticare mai che la valutazione immobiliare non è una scienza esatta. I calcoli contengono sempre elementi soggettivi del valutatore. Un dato di fatto che non si può cambiare.

Come mai a lei personalmente piace valutare le abitazioni plurifamiliari? È un lavoro appassionante, anche se impegnativo. Si è sempre sollecitati, in tanti modi diversi.

La domanda di abitazioni plurifamiliari non conosce crisi. I prezzi si adeguano di conseguenza. In quali casi consiglierebbe ancora l'acquisto di una proprietà immobiliare a un potenziale interessato? Quando il «rapporto quotazione-utili» è inferiore a 14.

Si spieghi meglio ... Sì, certo (ride). Da anni tengo una statistica di tutte le proprietà immobiliari valutate che fruttano una rendita. L'aspetto interessante riguarda il comportamento del valore di mercato e del prezzo di acquisto rispetto al tasso di interesse netto. Lo definisco «quotazione utili-perdite» in omaggio a Warren Buffet, che consiglia di comprare azioni delle società al top solo se il rapporto prezzo-utili, cioè il P/E-Ratio², si muove entro un determinato range. Se nella mia statistica si osservano i diversi intervalli di tempo, si nota che il rapporto medio quotazione-utili delle abitazioni plurifamiliari valutate dal 2001 al 2007 è compreso tra 6 e 9. Quello degli immobili valutati dal 2008 al 2013 si attesta tra 10 e 18, a fronte di un valore tra 24 e 27 per gli immobili valutati dal 2014 al 2018. Se il tasso di interesse netto è contenuto più di 14 volte nel valore di mercato o nel prezzo di acquisto sarebbe preferibile rinunciare all'acquisto dell'immobile.

Una buona notizia per chi ha acquistato immobili prima del 2013 ... Così arriviamo all'ultima domanda. Come pensa saranno valutate le abitazioni plurifamiliari in futuro? Gioco il jolly! Saltiamo direttamente alla prossima domanda ...

² Il Price-Earning Ratio o P/E-Ratio (in italiano rapporto prezzo-utili) è un indicatore economico utilizzato per la valutazione delle azioni. Il P/E-Ratio determina i dividendi in riferimento alla quotazione delle azioni. Secondo Warren Buffet l'acquisto diventa interessante quando il valore è compreso tra 4 e 8. Ad esempio un'azione quotata CHF 1000, il cui dividendo viene fissato a CHF 180.



Andreas Thiemann
Notaio, ufficiale del Registro Fondiario, consulente Finanziario e titolare della Thiemann HypoServices AG, Muri AG. Membro della SIV (ex vicepresidente) e responsabile del settore Public Relations della SEK/SVIT.

ANDAMENTO DI MERCATO PER LE ABITAZIONI PLURIFAMILIARI

In Svizzera si continua a costruire allegramente, malgrado tutti i campanelli di allarme. E un calo delle nuove edificazioni di appartamenti da affittare per quest'anno è ben al di là da venire. Anzi: nel secondo semestre 2017 le domande di costruzione sono state talmente tante da far registrare un aumento del 3,7% delle nuove abitazioni destinate alla locazione rispetto al 2016. Ma con quali conseguenze?

Testo: Alain Chaney, Robert Weinert

Nell'ultimo anno l'arresto della crescita demografica ha comportato una sensibile diminuzione dei nuovi nuclei familiari, i canoni di locazione sono calati rispetto all'anno precedente e la percentuale di abitazioni sfitte è cresciuta considerevolmente. I segnali di una saturazione del mercato non potrebbero essere più chiari, eppure le nuove edificazioni continuano a essere trainate da tre fattori: credit spread, concorrenza tra gli investitori e distribuzione disomogenea a livello regionale.

Nell'attuale contesto di bassi tassi di interesse, grazie alle classi di investimento relativamente stabili (ad es. i prestiti federali), le rendite rimangono basse. Tutt'altro discorso per le rendite nette dei flussi di cassa degli immobili, che continuano a volare alto. Nel 2017 hanno toccato il 3,6%, il che, rispetto ai rendimenti delle obbligazioni federali decennali quasi prossimi allo zero, è pur sempre un ottimo risultato. Anche se il numero più alto di abitazioni sfitte influisce sulle rendite nette dei flussi di cassa, gli investimenti immobiliari mantengono intatta la loro attrattività.

ve edificazioni, in una situazione peggiore rispetto alla concorrenza, è alto. Sostanzialmente per gli investitori l'ideale sarebbe che tutti gli attori del comparto dell'edilizia residenziale frenassero allo stesso modo. Così facendo si arriverebbe a uno stop della sovrapproduzione e a un'offerta ottimale strutturata sulla domanda, il che comporterebbe rendite nette dei flussi di cassa comparativamente interessanti per i proprietari. Questa direzione di impatto però richiede una soluzione negoziata – che, dato il gran numero di attori, appare irrealistica visto l'attuale ordine di cose all'insegna della libertà di concorrenza. Se solo una parte degli attori di mercato rinunciasse a costruire, ne beneficerebbero tutti gli altri – anche chi continua a investire in progetti di nuova edificazione. Anzi, sarebbero proprio loro ad approfittarne nel lungo periodo, perché sebbene sia vero che le rendite sul mercato immobiliare sono in lieve calo, rimangono comunque più alte rispetto ai rendimenti nelle classi di investimento alternative stabili.

3,6%

rendite nette dei flussi di cassa

3 1/2

vani

Investitori prigionieri del dilemma del prigioniero?

In tempi caratterizzati da un eccesso di offerta l'ammontare della potenziale rendita dipende più che mai dalle decisioni della concorrenza. Gli investitori sono prigionieri del cosiddetto dilemma del prigioniero. Il rischio di trovarsi alla fine, se decidono di ridurre le nuo-

Distribuzione disomogenea delle abitazioni sfitte a livello regionale

Nonostante l'aumento delle abitazioni sfitte in tutta la Svizzera, l'andamento presenta notevoli differenze a livello regionale. In molte zone densamente popolate e facilmente raggiungibili l'eccesso di domanda non dà segni di



Per evitare che le abitazioni nel segmento di prezzo più alto restino sfitte, a volte è preferibile la strada delle concessioni sui canoni di locazione.



cedimento e funge da fattore trainante per i progetti di nuova edificazione. Ad esempio nella regione MS di Ginevra, che continua a soffrire di una cronica carenza di alloggi, il numero delle abitazioni residenziali è letteralmente esploso negli ultimi tempi. Finché sarà possibile edificare in queste zone – sia nuove unità che ristrutturazioni dell'esistente – il settore dell'edilizia residenziale manterrà la sua vivacità, nonostante le tante abitazioni vuote in tutto il Paese. Ma non è solo l'aspettativa di una percentuale elevata di alloggi sfitti a determinare l'attuale valore delle abitazioni plurifamiliari: sono tornati alla ribalta gli aspetti qualitativi. In particolare gli immobili le cui caratteristiche qualitative non sono compatibili con le esigenze dell'utente finale in perenne evoluzione sono sempre meno oggetto di desiderio in tempi di super offerta di alloggi. Ecco perché all'estero spesso i vecchi edifici rimangono vuoti. Non è così in Svizzera, dove i nuovi alloggi sfitti rappresentano il male peggiore. Perché? Da un lato la colpa è delle aspettative in termini di tassi di interesse, che a volte non sono in linea né con la posizione, né con la metratura, né con gli standard di finitura delle abitazioni. Inoltre molti soggetti, o anche nuclei familiari, dotati di un forte potere di acquisto sono passati al segmento della proprietà immobiliare, con conseguente calo della domanda di nuovi edifici nel segmento di prezzo più alto. Per evitare che le abitazioni che rientrano in questa categoria restino sfitte, a volte è preferibile la strada delle concessioni sui canoni di locazione. Un'altra ragione è legata

all'intensa attività di nuova edificazione che implica tempi di assorbimento più lunghi. Se gli immobili sfitti si trovano in comuni con una forte attrattività e sono ben collegati ai luoghi di lavoro, potrebbe trattarsi di una situazione temporanea.

Alla ricerca delle giuste qualità

Gli appartamenti in affitto con 3–3½ vani rimangono al top delle preferenze sul mercato residenziale svizzero, sebbene abbiano guadagnato punti anche quelli con 2½ vani e una superficie abitabile tra 60 e 80 metri quadri. La gran parte degli abbonamenti di ricerca automatica in Svizzera si concentra già su questo segmento, il che non stupisce, dato il crescente numero di nuclei composti da una o due persone. Dall'altro lato però continua a esserci una sollecitazione di mercato relativamente forte (gli abbonamenti di ricerca automatica rispetto alle inserzioni) per abitazioni con almeno cinque vani, anche se si tratta di metrature richieste perlopiù dalle famiglie e quindi meno ricercate. In questo segmento è necessario un rapporto ottimale tra qualità e prezzo perché il budget a disposizione delle famiglie è già fortemente sollecitato, con un aumento delle migrazioni caratterizzate da una minore disponibilità a pagare.

Piccoli nuclei esigenti

Nella ricerca dell'abitazione in affitto i tre criteri strategici sono prezzo, luminosità e metratura. Stupisce la scarsa importanza del fattore estetico e architettonico, del numero di vani adibiti ad

uso servizi e del posto auto. Per quanto riguarda le caratteristiche della zona, il criterio fondamentale è rappresentato dai collegamenti con il sistema di trasporto pubblico – a prescindere dal tipo di nucleo e dalla disponibilità a pagare. Per buona parte degli intervistati i collegamenti con i mezzi pubblici sono più importanti della raggiungibilità in auto. La combinazione delle varie preferenze abitative, la segmentazione dei richiedenti in funzione di criteri specifici e l'interpretazione corretta dei risultati nel contesto globale di mercato rendono la commercializzazione, o meglio la realizzazione di nuovi progetti, un'impresa audace. Si offre una molteplicità di opportunità complesse, che tuttavia possono venire fortemente ridotte attraverso un'analisi accurata.



Alain Chaney

Director presso Wüest Partner, amministratore a Berna, Chartered Surveyor MRICS, PhD in Finance, MSc in Business Administration, responsabile sviluppo di progetto, strategie immobiliari, valutazione immobiliare, valutazione del portafoglio.



Robert Weinert

Director presso Wüest Partner, Dr. oec. (HSG), responsabile pubblicazione Immo-Monitoring, responsabile mercati e ricerca, valutazione immobiliare, sviluppo di mercato, consulenze strategiche e analisi degli scenari.

IL MERCATO IN CIFRE

Figura 1: Indice prezzi transazioni immobili da investimento

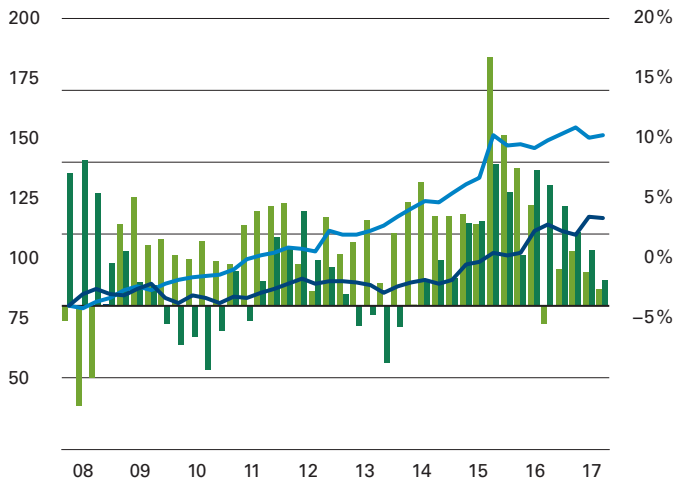
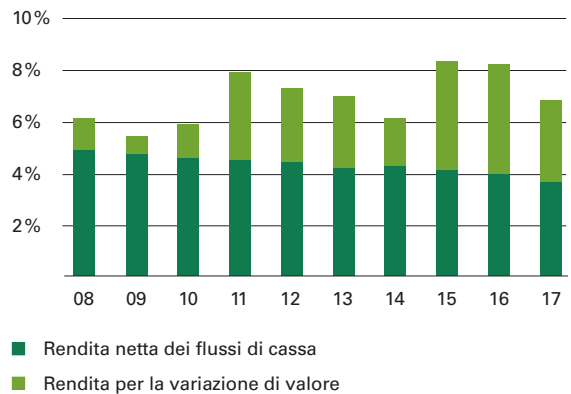


Figura 2: Rendita appartamenti in condominio



Scala sinistra: Indice dei prezzi delle transazioni (indice 1° trimestre 2008 = 100)
Scala destra: Variazioni di prezzo (rispetto al trimestre dell'anno precedente)

- Immobili ad uso residenziale
- Immobili ad uso commerciale

Fonte: Wüest Partner

Figura 4: Indice di offerta appartamenti in affitto

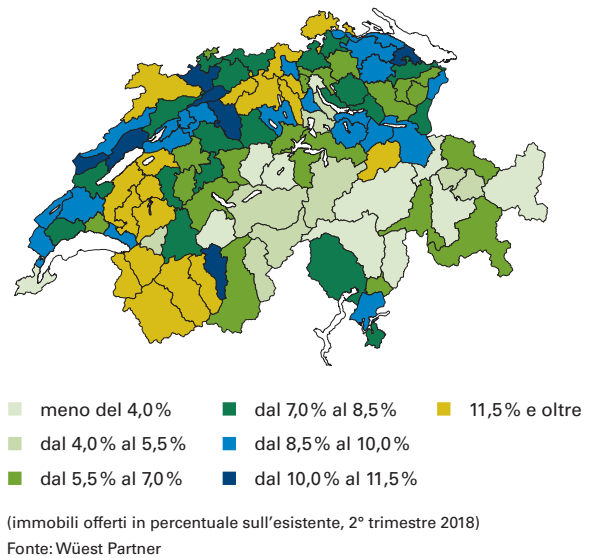


Figura 3: Offerta appartamenti in affitto

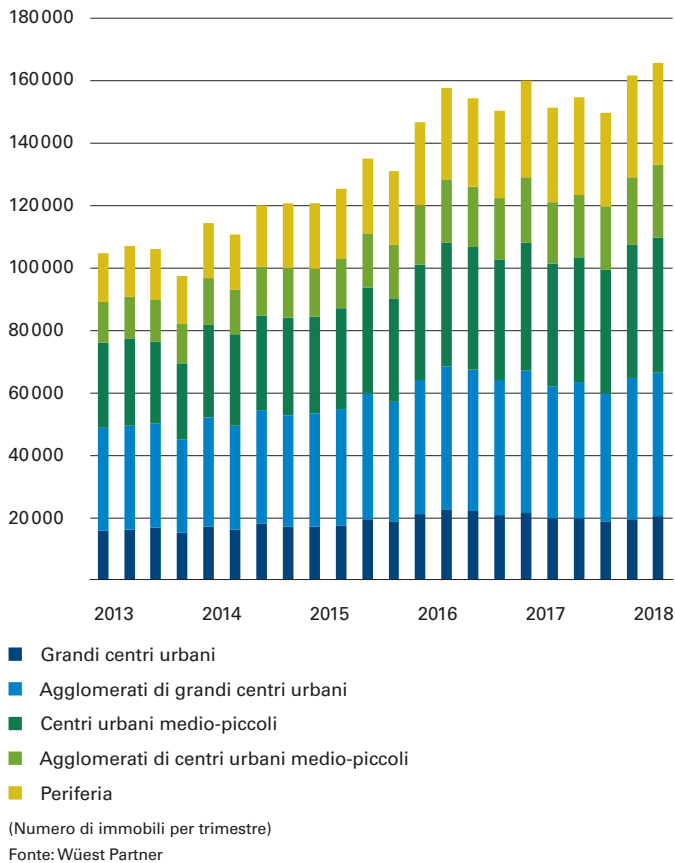
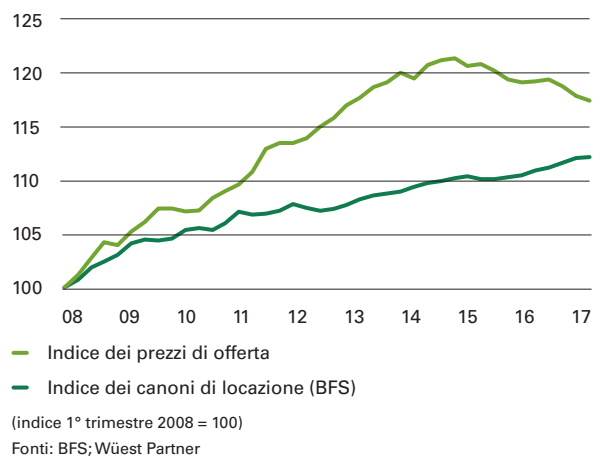


Figura 5: Andamento degli affitti





Das Hauptaugenmerk bei der technischen Entwertung liegt auf den in Zukunft anfallenden Erneuerungskosten.

«WIRD DER TECHNISCHEN ENTWERTUNG AUSREICHEND BEACHTUNG GESCHENKT?»

Vernachlässigung, bautechnisches Alter, wirtschaftlich veränderte Nutzfähigkeit – Nutzobjekte können sich auf ganz unterschiedliche Weise entwerten. Wichtig zu wissen ist, dass sie es tun. Deshalb ist es zwingend notwendig, die technische Entwertung zu berechnen und als Minderwert in die Marktwertschätzung einzusetzen. Zoom beleuchtet das Thema zusammen mit Pascal Küng am Beispiel des Mehrfamilienhauses.

Interview: Sibylle Jung, Bild: Marco Meyer/Unsplash

Pascal Küng, Sie sind Leiter Bewertung bei der «HEV Verwaltungs AG» in St. Gallen. Was kommt in Sachen MFH alles auf Ihren Tisch? Wir bewerten eine Vielzahl von Renditeobjekten, darunter auch das klassische Mehrfamilienhaus mit reiner Wohnnutzung. Das Spektrum reicht dabei von Bestandsbauten bis zu grösseren Neubauten und Projekten. Daneben bewerten wir

auch Klein- und Kleinst-Mehrfamilienhäuser mit drei bis vier Wohneinheiten.

Stichwort «MFH und Entwertung» – was fällt Ihnen spontan ein? Die beiden Begriffe sind eng miteinander verwoben, weil grundsätzlich jedes Bauwerk – aber nicht das Bauland – einer Entwertung unterliegt, sobald es erstellt oder saniert wurde. Da bildet

das Mehrfamilienhaus keine Ausnahme. Was ich mich beim Betrachten von Transaktionspreisen von Mehrfamilienhäusern oft frage, ist, ob der technischen Entwertung ausreichend Beachtung geschenkt wird.

Wie verhält sich die technische Entwertung im Vergleich zur wirtschaftlichen? Während die technische Entwer-

«
Die technische Entwertung
ist abhängig vom Betrag
und dem Zeitpunkt einer künftig
notwendigen Erneuerung.
»

tung meiner Meinung nach relativ klar und eindeutig hergeführt werden kann, kann die wirtschaftliche Entwertung vielerlei Gründe haben: so etwa über- teuerte und/oder unnötige Ausbauten, Kunst am Bau, nicht mehr zeitgemäss gestaltete Grundrisse, Raumhöhen und Ausbauten oder fehlende Nachfrage für das spezifische Preis- oder Objekt- segment.

Für die technische Entwertung ist nicht etwa die Vergangenheit, sondern die Zukunft massgebend. Bitte nehmen Sie Stellung. Die technische Entwertung ist vom Betrag und dem Zeitpunkt einer künftig notwendigen Erneuerung abhängig. Rückstellungen, die zwar gebildet, jedoch aufgrund der jeweiligen Zyklen noch nicht investiert werden, bilden den Rückstellungssaldo und entsprechen der technischen Entwertung. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf den in Zukunft anfallenden Erneuerungskosten.

Was muss im Zusammenhang mit Entwertung bei der Schätzung eines MFH weiter beachtet werden? Die Rückstellungsberechnung, die Teil der technischen Entwertung ist, wird massgebend durch den zugrunde liegenden Zinssatz beeinflusst. Je höher der angewendete Zinssatz, umso tiefer die Rückstellung und umso tiefer die berechnete technische Entwertung. Ebenfalls gilt es, eine Restlebensdauer hinsichtlich Praxis und theoretischer Lebensdauer abzuwägen.

Im Alltag: Welche Methode wählen Sie in welchem (MFH-)Fall? Wir wenden die finanzmathematische Entwertungsmethode an und plausibilisieren mit Gegenrechnungen.

Wo liegen die Herausforderungen im Zusammenhang mit Entwertungen bei Mehrfamilienhäusern? Wie erwähnt, liegt ein gewisses Ermessen zwischen der theoretischen Lebensdauer der Bauteile und der Erneuerungskadenz in der Praxis. Oftmals treffen wir Bauteile an, die ihre theoretische Lebensdauer überschritten haben, jedoch aufgrund der Qualität und des Zustandes noch nicht ersetzt werden müssen. Weiter gibt es Liegenschaften, die möglichst lange intakt gehalten werden, anstatt sie nachhaltig zu sanieren und instand zu stellen. Dabei entstehen Abweichungen von der technischen Entwertung aus Sicht des Schätzers zur Vorstellung des Investors/Eigentümers. So kalkulieren Bauunternehmen, Handwerker oder Grossinvestoren aufgrund ihrer Kostenstruktur die Kosten zur Behebung der technischen Entwertung unter Umständen tiefer als der Liegenschaftsschätzer.

Wie denken Sie über den (Un-)Sinn von Lebensdauerzyklen? Die Lebensdauerzyklen haben sicherlich ihre Berechtigung. Auf das einzelne Bauteil betrachtet, werden die Zyklen oftmals verlängert oder gekürzt, damit sie im Verbund mit weiteren Bauteilen innerhalb einer Bauteilgruppe saniert werden können. Bei

mietrechtlichen Belangen stellt sich die Frage der Lebensdauer beispielsweise bei jeder Wohnungsabnahme und dient als Orientierung für allfällige Kostenbeteiligungen seitens der Mieterschaft.

Was hat sich in Sachen technischer Entwertung bei MFH in den letzten Jahren getan? Welche möglichen Entwicklungen stehen an? Ältere, erfahrenere Berufskollegen könnten diese Frage bestimmt besser beantworten. Ich gehe jedoch davon aus, dass die technische Entwertung heute detaillierter hergeführt wird als beispielsweise noch vor 20 oder 30 Jahren. Parallel dazu wird die DCF-Bewertung mit Berücksichtigung der Investitionskostenrechnung häufiger angewendet. Wichtige Herausforderung wird bleiben, der technischen Entwertung ausreichend Gewicht zuzubilligen, trotz – oder gerade wegen – des anhaltenden Anlagedrucks und teils überhöhter Marktpreise.

Welchen Tipp haben Sie abschliessend an Bewerterkollegen, diesen Wunsch an Besteller von Bewertungsgutachten und diese Info für Besitzer, Investoren & Co? Erfahrene Berufskollegen benötigen keine Tipps von mir. Generell ist wichtig, die technische Entwertung nicht zu unterschätzen; sie darf nicht etwa zugunsten eines höheren Marktwertes tief gehalten werden. Jenen, die Gutachten bestellen, raten wir, die technische Entwertung jeweils kritisch zu hinterfragen, daraus den Investitionsbedarf zu erkennen und entsprechend zu planen.



Pascal Küng
MAS Real Estate
Management FH,
Dipl. Bankwirtschafter
HF, Leiter Schätzung
bei der HEV Verwal-
tungs AG, St. Gallen;
Mitglied der Geschäfts-
leitung

IN OPTIONEN GEDACHT

Lücke füllen, Dach aufstocken oder Altes komplett ersetzen: Welche Sanierungsstrategie ist die richtige? Politik und Gesellschaft fordern zukunftsweisende Nachverdichtungskonzepte – doch lassen sich diese mit Investorenzielen vereinbaren? Kompromisse sind nötig. Und möglich, wie das Beispiel am Stampfenbachplatz Zürich zeigt. Für die Sanierung ihres MFH wählte Helvetia Versicherungen die sanfte Methode.

Text: Silja Munz, Bilder: Allco AG, Zürich © Beat Bühler

17

Wohnungen

1951

Baujahr MFH

Das Mehrfamilienhaus an der Sumatrastrasse im städtischen Quartier rund um den Stampfenbachplatz bietet urbane Lebensqualität: zentrale Lage unmittelbar beim Hauptbahnhof und eine perfekte Infrastruktur mit einem Einkaufs- und Gastronomieangebot, das (fast) keinen Ladenschluss kennt. Um der Mieterschaft auch weiterhin attraktive Wohn- und Lebensqualität zu bieten, hat die Eigentümerin Helvetia Versicherungen ihr Gebäude aus dem Jahr 1951 einer Komplettsanierung unterzogen und mit einem Attikageschoss auf-

gestockt. Die bestehenden 17 Einheiten mit 1½ bis 3 Zimmern erhielten eine komplette Modernisierung und auf das Dach kam ein zusätzliches Geschoss mit zwei hochwertigen 2½-Zimmer-Attikas. Der bestehende Lift wurde erneuert und bis ins Attikageschoss verlängert, sodass das gesamte Gebäude neu barrierefrei nutzbar ist. Ausserdem wurde die Fassade gedämmt und es wurden Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung ergriffen. Heizung und Warmwasser werden neu über Fernwärme erzeugt.

Im Vorfeld der Sanierung prüfte die Versicherungsgesellschaft auch andere Szenarien. Eines sah eine Erweiterung mittels Anbaus auf der Hofseite vor. Damit wäre zwar die maximale Ausnutzungsquote erreicht worden, doch hätten die grösseren Wohnflächen die höheren Baukosten nicht abgegolten und der Eingriff hätte selbst für die Mieter keine markante Qualitätssteigerung gebracht. Auch eine von der Bauherrschaft in Auftrag gegebene Projektstudie für einen Ersatzneubau kam zu keiner wesentlichen Verbesserung der Wohnungslösungen. Daniela Häni, Immobilien-Projektleiterin bei Helvetia Versicherungen, erachtet das gewählte Erneuerungskonzept der Aufstockung und Modernisierung als das marktfähigste. Die zu erreichenden Ziele bei der Sumatrastrasse bestanden einerseits im Werterhalt durch die ener-



Von den Attikageschossen geniesst man einen herrlichen Weitblick über die Zürcher Altstadt.



Komplett saniert: Helle Farben und eine hochwertige Materialisierung schaffen hohen Wohnkomfort.



Das dezent und harmonisch erhöhte Mehrfamilienhaus Sumatrastrasse mit neuem Attikageschoss.

getische Sanierung der bestehenden Substanz, andererseits in einer bestmöglichen Ausschöpfung durch den Aufbau eines zusätzlichen Geschosses.

Markt hat sich etwas beruhigt

Nicht überall verträgt ein Gebäude eine zusätzliche Etage. Beim Mehrfamilienhaus an der Sumatrastrasse erwies sich dieses Nachverdichtungskonzept jedoch als sinnvoll. Gemäss Daniela Häni verzeichnet Helvetia Versicherungen für städtische Objekte mit guter Standortqualität nach wie vor eine grosse Nachfrage, der Absatz von hochpreisigen Mietobjekten hat sich in den letzten fünf Jahren jedoch verlangsamt. Ohne regelmässige Investitionen in die Gebäudestruktur wird es für Vermieter immer schwieriger, ihre Wohnungen zum aktuellen Marktpreis zu vermieten. An der Sumatrastrasse bekommen die Mieter deshalb attraktive Wohnungen mit Parkettböden, raumhohen Fensterfronten, teils französischen Balkonen, Fussbodenheizung und neuwertigen Küchen und Bädern in einem hohen Ausbaustan-

dard. Die zwei neuen Attikawohnungen mit rund 50 Quadratmeter Wohnfläche sind bewusst klein gehalten, jedoch gut ausgestattet. Laut Daniela Häni verlangt der Markt im innerstädtischen Raum aufgrund der demografischen Entwicklung und der wachsenden Mobilität nach kompakten und gut organisierten Kleinwohnungen zu marktauglichen Mietpreisen.

Vom Mehrwert profitieren alle

Das Angebot kommt bei der Zielgruppe junger, berufstätiger Paare und Businesspersonen an, die primär mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sind und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und zu den Hochschulen eine Wohnung suchen. Mit einem prächtigen Weitblick über Stadt und Zürichsee bis zu den Alpen schaffen die Attikas zusätzliche Anreize. Die Sanierungskosten des Mehrfamilienhauses erachtet Daniela Häni – im Verhältnis zu den anderen geprüften Szenarien – als vergleichsweise effizient. Der Einsatz von hochwertigen Baumaterialien komme nicht nur den Mietern zugu-

te, er sei auch ein Beitrag zur Nachhaltigkeit. Zu guter Letzt nehme Helvetia Versicherungen mit der energetischen Sanierung des Gebäudes ihre gesellschaftliche Verpflichtung zur Senkung des Energieverbrauches wahr.

FAKTEN UND ZAHLEN

Baujahr:

1951, Totalsanierung 2018

Investition:

rund CHF 5,4 Mio. (BKP 1–5)

Realisierung:

Totalunternehmerin Allco AG, Zürich

Architektur:

Kaufmann Architekten AG, Jona

Bauherrschaft:

Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG, Basel

Bauherrenvertretung:

Helvetia Versicherungen, Immobilien Projekte Schweiz, Zürich

Realisierung:

Februar 2017 bis April 2018

ANLAGEIMMOBILIEN: STEIGENDE PREISE TROTZ DRUCK AUF DIE CASHFLOWS

**Anlageimmobilien im Fokus. Zoom zeigt die Entwicklung
des REIDA-Portfolios im Zeitraum von Juli 2017 bis Juni 2018.**

Text: Daniel Sager

14 Prozent bei den reinen Wohnnutzungen und 15 Prozent bei den kommerziellen Nutzungen (ohne Wohnanteil): So viel haben die Preise der REIDA-Anlageimmobilien zugelegt. Abbildung 1 illustriert dies mit deutlich sinkenden Markt-Kapitalisierungssätzen (brutto) für diese Anlagekategorien. Die Differenz zu Kapitalisierungssätzen, die auf Bewertungen per Ende 2017 beruhen, steigt deutlich an. Beide Kategorien entfernten sich von der gestrichelten Linie, auf der die Kapitalisierungssätze identisch wären. Die Ausnahme der Regel bilden die gemischt genutzten Liegenschaften.

Der Anstieg des Büroleerstandes im REIDA-Portfolio entspricht nicht unbedingt den Erwartungen der Marktbeobachter. Es gilt abzuwarten, ob sich diese Entwicklung per Ende 2018 bestätigt. Abbildung 3 illustriert insbesondere auch, wie lange die Objekte teilweise leer stehen. Die mittlere Leerstandsdauer kommerziell genutzter Objekte geht dabei gegen drei Jahre. Solche (langen) Leerstände gilt es zu vermeiden; erreicht werden kann das unter anderem sicherlich mit einer verbesserten Kundenansprache.

REIDA steht für «Real Estate Database Association» und ist ein Verein, der bezweckt, Datenbanken mit Bezug zum Bau- und Immobilienmarkt zu führen. Dabei strebt REIDA eine einheitliche und kostengünstige Datenbasis für den schweizerischen Immobilienmarkt an. Der Verein bietet umfassende Daten zu Mietverträgen, Jahresrechnungen von Liegenschaften, Koten und Nebenkosten sowie Transaktionen an.
www.reida.ch

Vermietung bleibt anspruchsvoll

Den steigenden Preisen steht eine anhaltend schwierige Vermarktungssituation gegenüber. Abbildung 2 zeigt, dass sich die Mietniveaus der Neuvermietungen in allen Nutzungskategorien dem Niveau der Bestandesmieten annähern. Die gestrichelte Linie stellt dabei wiederum dasselbe Mietniveau von Neuvermietung und Bestandesmieten dar. Ursache der tendenziell eher sinkenden Mietentwicklung sind die Leerstände (s. Abbildung 3), die im Handel und beim Wohnen auf dem Vorjahresniveau verharren.



Daniel Sager
Promovierter Ökonom und Inhaber der Meta-Sys AG; spezialisiert auf Datenverarbeitung und -auswertung sowie auf volkswirtschaftliche Analysen; Meta-Sys AG ist u.a. «Pooling Agent» der «Real Estate Investment Database Association».

Abbildung 1: Kapitalisierungssätze (Brutto)

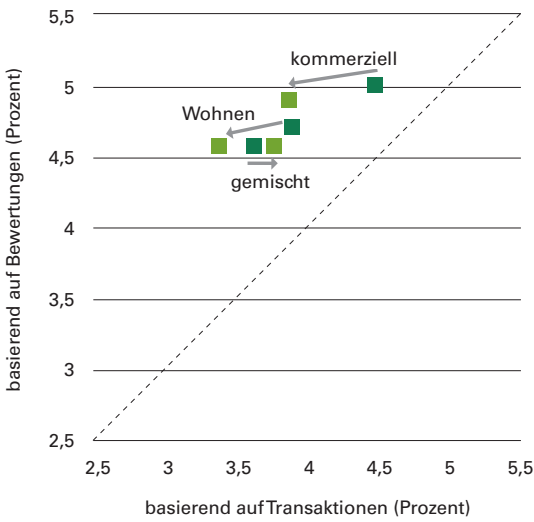


Abbildung 2: Neumieten vs. Bestandsmieten

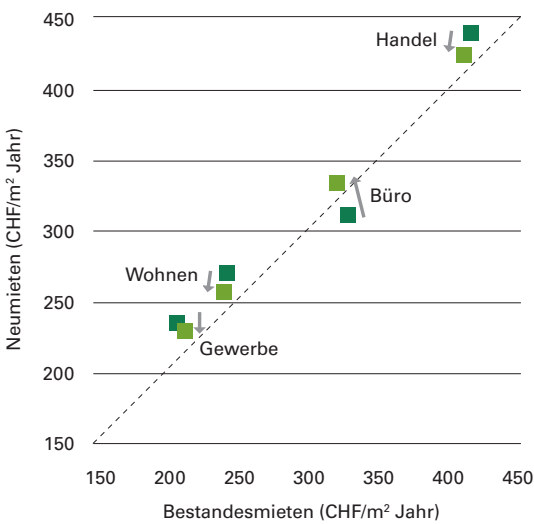
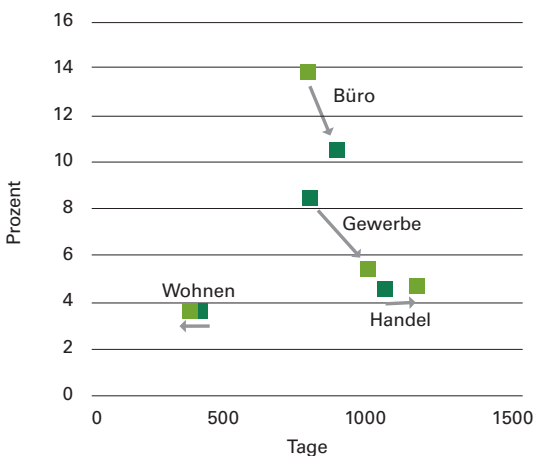


Abbildung 3: Leerstand



Die Top-4-MFH der Zoom-Redaktion

#1



Tour des Cèdres, Chavannes-près-Renens

Zukunftsmusik: Geplantes Hochhaus mit Zedernbäumen bewaldet
www.stefano-boeri-architetti.net

#2



Haus Friedli, Bern

Früher Arztpraxis, jetzt MFH: Ein Zeitzuge neu interpretiert
www.jaegerkoechlin.ch

#3



Überbauung Heidi+Litzli, Arosa

Ganz frisch: drei minimalistisch und auf das Wesentliche reduzierte Mehrfamilienhäuser
www.ritterschumacher.com

#4



Petit Mont-Riond, Lausanne

Sous Gare: früher schäbiges Bahnhofsviertel, heute schicker Wohnort
www.cche.ch

GENOSSENSCHAFTS- WOHNUNGEN: AM NERV DER ZEIT

Der moderne Wohnungsbau wird oft gleichgesetzt mit Renditegelüsten seitens Investoren oder Projektentwickler. Qualität geht bisweilen unter. Anders beim Genossenschaftswohnungsbau. Ist der alternative Ansatz deshalb die logische Konsequenz eines überbordenden Immobilienmarktes? Gut möglich. So und so bietet das Thema Stoff für den Bewerter.

Text: Sibylle Jung, Visualisierungen: Duplex Architekten

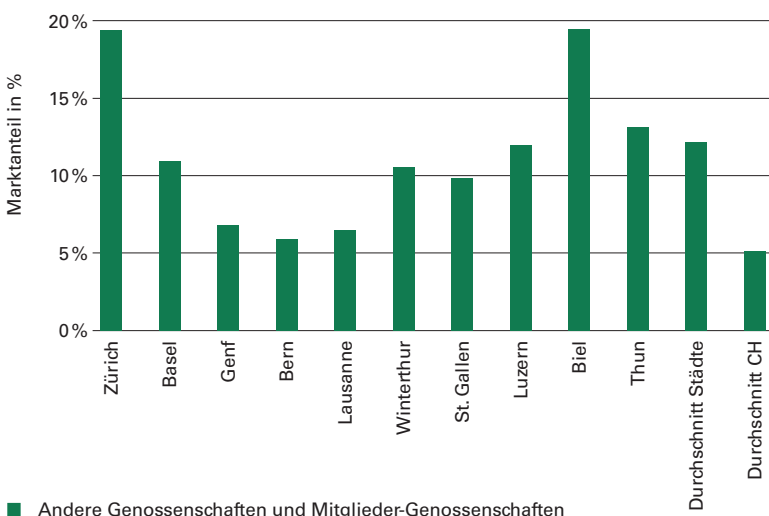
Die Gesellschaft hat sich verändert. Individualität prägt den Alltag, verbunden mit dem Wunsch, selbst aktiv etwas beizutragen. Klassische Wohnformate werden diesem neuen Lifestyle nur bedingt gerecht. Moderne Genossenschaftslösungen hingegen geben Antworten auf ein Bedürfnis nach Wohnmodellen, die der «normale Markt» nicht bietet. Das zumindest sagt Andreas Wirz. «Wohnbaugenossenschaften sind inhalts- und angebotsgetrieben», formuliert er.

Das heisst, sie orientieren sich am zukünftigen Bewohner und seinen Bedürfnissen und nicht primär an dem, was der Markt hergibt resp. hergeben könnte. «Wer sich rein an der Rendite orientiert, läuft Gefahr, am Markt vorbei zu produzieren», sagt er. Sichtbar wird das bereits heute an überpreuerten Wohnungen, die bevorzugt leer stehen, damit ihr Wert nicht korrigiert werden muss. Noch sind es Anzeichen. Die Situation wird sich zuspitzen, davon ist Wirz überzeugt.

Gegenpol notwendig

Der Anteil an Genossenschaftswohnungen liegt im Schweizer Mittel bei 5 Prozent. Den Spitzenwert erreicht die Stadt Zürich mit knapp 20 Prozent (s. Abbildung 1). Attraktiv waren sie bereits in den 1920er Jahren. Damals galt es als chic, in einer dieser kleinen Luxuswohnungen zu wohnen. Leisten konnte sich diesen Wohnraum der obere Mittelstand, städtische Angestellte, SBB-Mitarbeitende, Lehrer. Über die Dauer sind die Wohnungen günstiger geworden und haben (auch) ein anderes Publikum angezogen. Von sozialem Wohnungsbau zu reden, wäre falsch. Es sei der gemeinnützige Ansatz, der im Zentrum steht, so Wirz. Dass die Nachfrage nach solchem Wohnraum seit geraumer Zeit zunimmt, hat mit dem neuen Bewusstsein für qualitatives Wohnen zu tun. Und gründet auf den grossen Ideen der Pioniere des modernen Genossenschaftsbaus. Andreas Wirz ist einer dieser Pioniere. Als junges Kind der 80er, in Zürich aufgewachsen, war ihm die Gestaltung von Raum, in dem man sich entfalten kann, seit jeher wichtig. Das war der Beginn seines gesellschaftspolitischen Engagements, aus dem u.a. die Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 resultiert, die er mitgründete. «Wir wollten ein Zeichen setzen und auch einen Beitrag leisten», so Wirz. KraftWerk1 (www.kraftwerk1.ch) ist ein Vorzeigebispiel in Sachen zu-

Abbildung 1: Marktanteil an Genossenschaftswohnungen der zehn grössten Städte der Schweiz.



Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung 2000, Zahlen ohne Stiftungen und Kommunen



Das Glasi-Quartier (www.glasi-buelach.ch) ist ein Gemeinschaftsprojekt der drei Partner Steiner AG, Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) und Logis Suisse AG.



GLASI-QUARTIER

Vom Industrieareal zum lebendigen Quartier. Auf dem Areal der ehemaligen Glashütte in Bülach-Nord entsteht ein lebendiges Stadtquartier mit rund 560 Wohnungen und über 20 000 Quadratmetern Gewerbefläche. Das Projekt sieht neben flexiblen Flächen für Unternehmen und Gewerbebetriebe kostengünstige Mietwohnungen und Eigentumswohnungen vor. Der Bezugstermin ist für 2021 vorgesehen.

kunftsweisendes Bauen und Bestätigung, dass sich Gedanken und Engagement lohnen.

Wirz ist älter geworden. Der Anspruch jedoch ist derselbe geblieben. «Der Immobilienmarkt überbordert. Es braucht mehr denn je einen Gegenpol», so Wirz. Mit Gegenpol meint er, Bauland gezielt der Spekulation zu entziehen und ein Qualitäts- und Nachhaltigkeitsdenken zu leben, das den knappen Ressourcen gerecht wird. Gerade beim Bauen haben wir einen Hebel. Es geht nun darum, die Entwicklungen, welche die Bauwirtschaft im Wohnbereich erreicht hat, auf die anderen Lebensbereiche auszubauen. Wirz spricht als Konsequenz von «echten Quartieren», die entstehen sollen. Von Orten, die Menschen eine Heimat bieten. Im Zentrum stehen Identität, Inklusion und soziale Interaktion. Die Frage drängt sich auf, weshalb das eine Wohnbaugenos-

senschaft besser schaffen soll, als eine Überbauung, die von Entwicklern realisiert wurde? Das liegt in der Natur des Genossenschaftsmodells, das jedem Bewohnenden mit Anteilschein ermöglicht und ihn gleichsam verpflichtet – aktiv oder passiv –, den Wohnalltag mitzugestalten; bereits in einer frühen Phase. «Die Lebenswelt der Bewohner soll nicht bei der Haustüre enden», betont Wirz, «sondern idealerweise dort beginnen.»

Ansprüche hin, Ideologien her. Herausforderung bleibt – auch im gemeinnützigen Wohnungsbau –, guten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der letztlich eine für eine Gemeinschaft notwendige, gute Durchmischung ermöglicht. Während die Zustimmung der Bevölkerung im urbanen Raum hoch ist, hofft Wirz, dass andere Regionen ebenfalls mitziehen. Das wird ein wichtiges Thema der nahen Zukunft.

Was bedeutet das nun für den Bewerter? Im Prinzip das, was für alle Immobilien mit besonderen Eigenschaften gilt: Sie sollen entsprechend geschätzt werden. Einmal mehr sind Know-how, Erfahrung und Marktnähe gefragt.



Andreas Wirz

Dipl. Architekt ETH, Partner bei Archipel GmbH; langjährige Erfahrung im Bereich Wohnungsbau, preisgünstiges Bauen und Projektentwicklung; u.a. Mitbegründer der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1

RETTIFICA DEI VALORI SUL MERCATO IMMOBILIARE – INVERSIONE DI TENDENZA?

Dopo i forti aumenti di prezzo degli ultimi anni, nel primo semestre 2018 il valore degli immobili residenziali SIV è in calo. Questo **-3,3%** è sinonimo di un cambiamento radicale?

Testo: Felix Thurnheer

5,6

mln. CHF

3,4

mancati introiti

Il valore di mercato degli immobili residenziali di riferimento SIV nel primo semestre 2018 è sceso da 5,8 a 5,6 milioni di franchi, pur rimanendo di 0,3 milioni più alto rispetto a un anno fa. Dopo un 10% di aumenti di prezzo dal 2016, per la prima volta si registrano segnali di distensione. Siamo di fronte a un'inversione di tendenza? No, perché da un'analisi più attenta emerge che si tratta piuttosto di una manovra diversiva ben calcolata: il livello dei canoni di locazione è rimasto pressoché invariato e si mantiene stabilmente alto dal 2015. I mancati introiti invece sono aumentati dal 2,7% del 2016 al 3,4%. Tuttavia, sugli immobili di riferimento, questi 1500 franchi di ulteriore perdita sui proventi incidono solo marginalmente. Anche il lieve aumento dei costi di gestione non influisce sul con-

to totale. I proventi netti di locazione sono rimasti quasi invariati da un anno e mezzo. Invece è cambiata la percezione del rischio da parte degli investitori, seppure in minima parte: dal 2,91% di rendita netta iniziale media alla fine del 2017 si è passati al 3,01% del primo semestre 2018. E proprio qui si trovano le radici dell'attuale rettifica dei valori. Con un livello così basso di rendita iniziale anche le più piccole variazioni si ripercuotono pesantemente sul valore.

Il tema dei possibili aumenti dei tassi è scomparso in questi ultimi mesi, mentre è salita alla ribalta la considerazione del rischio di altre classi di asset. Ergo, la pressione sugli investimenti resta invariata anche per il prossimo futuro. Da come si prospetta attualmente, rimarrà stabile e non continuerà a crescere.

Livello dei ricavi più basso e lieve calo dei mancati introiti per gli immobili commerciali SIV di riferimento

Continua la disaffezione verso gli immobili commerciali, meno ricercati rispetto agli immobili residenziali. Si registra una sensibile diminuzione delle transazioni, con aspettative di rendita rimaste praticamente invariate a inizio 2018. La rendita netta iniziale è scesa dal 4,5% del 2015 all'attuale 4,4%. Intanto i ricavi sono in netta recessione a causa dei bassi canoni di mercato. Situazione opposta per le superfici vuote, che fanno segnare un

aumento delle locazioni. La percentuale relativa ai mancati introiti scende lentamente ma costantemente ed è passata dall'8,6% del 2015 al 6,8%. Risulta evidente che i progetti che prevedono la creazione di nuovi posti di lavoro nell'intero mercato immobiliare commerciale hanno un effetto positivo sull'utilizzo delle proprietà immobiliari già esistenti.

Nota

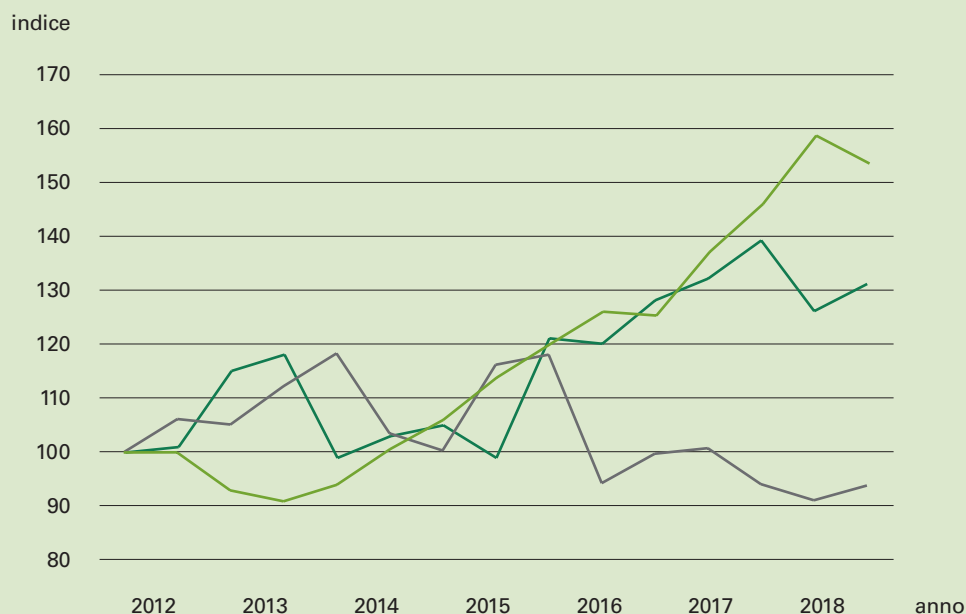
I dati REIDA nuovi (e con effetto retroattivo) da oggi sono disponibili con una risoluzione più precisa e più punti di misurazione. Nuovi anche l'indicazione dello stato dell'immobile, di facile consultazione, e i costi di investimento non attivati in bilancio da parte del proprietario. Tutti i valori sono stati ricalcolati con effetto retroattivo, mentre l'indice dell'andamento dei valori degli immobili di riferimento per la prima volta viene presentato in tranche semestrali. Per risultati ancora più precisi. Se volete saperne di più andate a pag. 18.



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

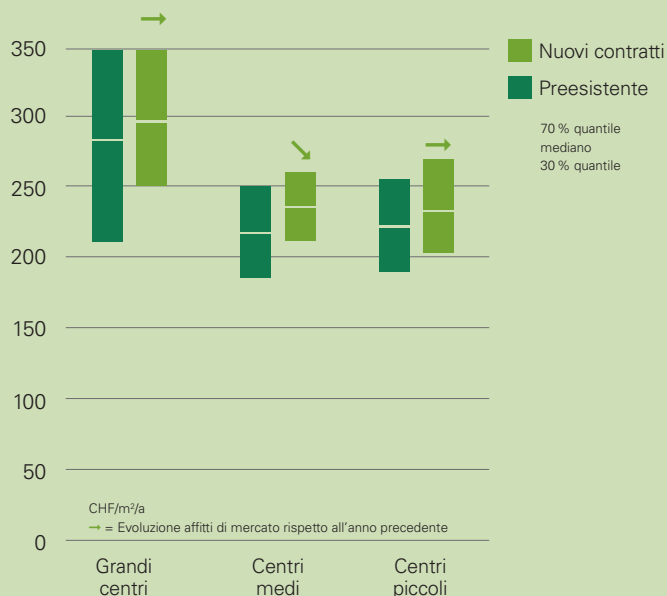
Il report di mercato offre una valutazione corrente degli immobili ad uso ufficio, residenziale e misto – suddivisi per grande, medio e piccolo centro e rappresentati negli immobili di riferimento. Tra i dati presentati citiamo i fattori trainanti costituiti da ricavi, costi e aspettative di rendita – 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>25000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Investimenti</td> <td>7000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Ricavo affitto netto</td> <td>169000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Rendita iniziale netta</td> <td>3,01 %</td> </tr> <tr> <td>Valore di mercato</td> <td>5605000 CHF</td> </tr> <tr> <td>Variazione del valore</td> <td>3,35 %</td> </tr> <tr> <td>Quota relativa alle perdite dei ricavi</td> <td>–3,26 %</td> </tr> </table>	Affitto stimato lordo	223000 CHF/a	Affitto lordo	215000 CHF/a	– Costi di esercizio	15000 CHF/a	– Costi di manutenzione	25000 CHF/a	– Investimenti	7000 CHF/a	Ricavo affitto netto	169000 CHF/a	Rendita iniziale netta	3,01 %	Valore di mercato	5605000 CHF	Variazione del valore	3,35 %	Quota relativa alle perdite dei ricavi	–3,26 %		
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	25000 CHF/a																																		
– Investimenti	7000 CHF/a																																		
Ricavo affitto netto	169000 CHF/a																																		
Rendita iniziale netta	3,01 %																																		
Valore di mercato	5605000 CHF																																		
Variazione del valore	3,35 %																																		
Quota relativa alle perdite dei ricavi	–3,26 %																																		
<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>724000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Affitto lordo</td> <td>675000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Costi di esercizio</td> <td>74000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Costi di manutenzione</td> <td>105000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Investimenti</td> <td>23000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Ricavo affitto netto</td> <td>473000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Rendita iniziale netta</td> <td>4,41 %</td> </tr> <tr> <td>Valore di mercato</td> <td>10718000 CHF</td> </tr> <tr> <td>Variazione del valore</td> <td>6,74 %</td> </tr> <tr> <td>Quota relativa alle perdite dei ricavi</td> <td>1,13 %</td> </tr> </table>	Affitto stimato lordo	724000 CHF/a	Affitto lordo	675000 CHF/a	– Costi di esercizio	74000 CHF/a	– Costi di manutenzione	105000 CHF/a	– Investimenti	23000 CHF/a	Ricavo affitto netto	473000 CHF/a	Rendita iniziale netta	4,41 %	Valore di mercato	10718000 CHF	Variazione del valore	6,74 %	Quota relativa alle perdite dei ricavi	1,13 %		
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	724000 CHF/a																																		
Affitto lordo	675000 CHF/a																																		
– Costi di esercizio	74000 CHF/a																																		
– Costi di manutenzione	105000 CHF/a																																		
– Investimenti	23000 CHF/a																																		
Ricavo affitto netto	473000 CHF/a																																		
Rendita iniziale netta	4,41 %																																		
Valore di mercato	10718000 CHF																																		
Variazione del valore	6,74 %																																		
Quota relativa alle perdite dei ricavi	1,13 %																																		
<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>je 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	je 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>433000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Affitto lordo</td> <td>416000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Costi di esercizio</td> <td>36000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Costi di manutenzione</td> <td>54000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>– Investimenti</td> <td>12000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Ricavo affitto netto</td> <td>314000 CHF/a</td> </tr> <tr> <td>Rendita iniziale netta</td> <td>3,57 %</td> </tr> <tr> <td>Valore di mercato</td> <td>8788000 CHF</td> </tr> <tr> <td>Variazione del valore</td> <td>3,95 %</td> </tr> <tr> <td>Quota relativa alle perdite dei ricavi</td> <td>4,53 %</td> </tr> </table>	Affitto stimato lordo	433000 CHF/a	Affitto lordo	416000 CHF/a	– Costi di esercizio	36000 CHF/a	– Costi di manutenzione	54000 CHF/a	– Investimenti	12000 CHF/a	Ricavo affitto netto	314000 CHF/a	Rendita iniziale netta	3,57 %	Valore di mercato	8788000 CHF	Variazione del valore	3,95 %	Quota relativa alle perdite dei ricavi	4,53 %
Vendita / Uffici	je 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	433000 CHF/a																																		
Affitto lordo	416000 CHF/a																																		
– Costi di esercizio	36000 CHF/a																																		
– Costi di manutenzione	54000 CHF/a																																		
– Investimenti	12000 CHF/a																																		
Ricavo affitto netto	314000 CHF/a																																		
Rendita iniziale netta	3,57 %																																		
Valore di mercato	8788000 CHF																																		
Variazione del valore	3,95 %																																		
Quota relativa alle perdite dei ricavi	4,53 %																																		

RICAVI AFFITTI

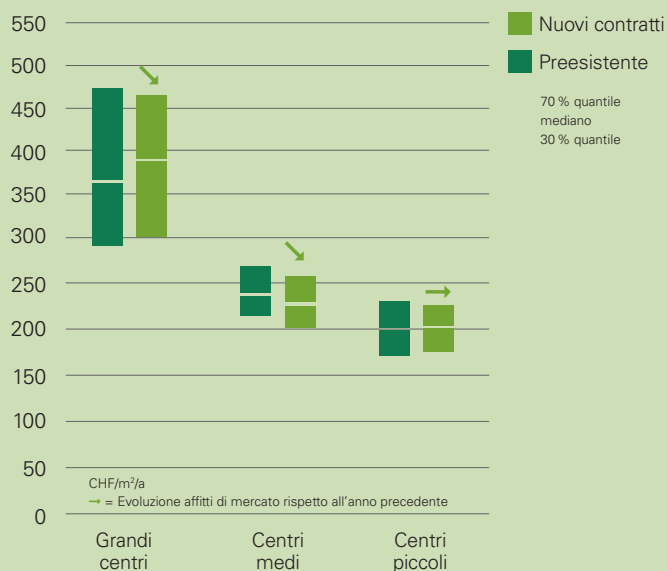


RENDITE

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

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

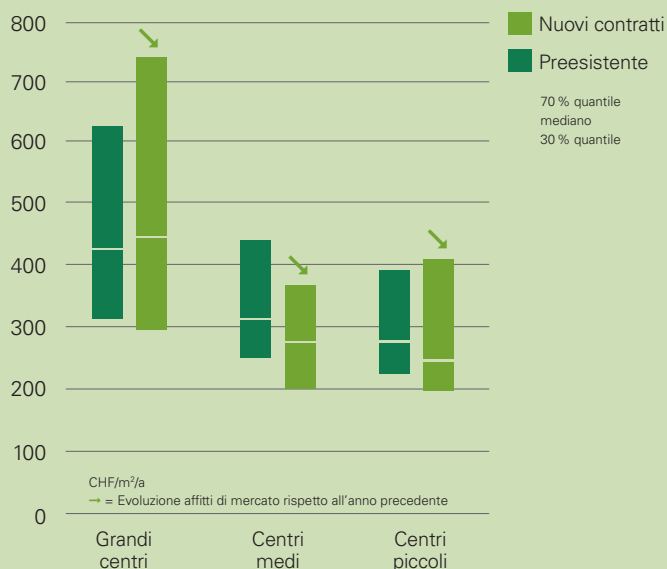
Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	19.-	10%	20.-
Manutenzione preventiva	17.-	8%	17.-
Riparazione	15.-	7%	13.-



Rendite correnti			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	4,4	5,0	5,4
Rendita netta	3,8	4,4	4,9
Cashflow	3,7	4,4	4,8
Variazione del valore	0,1	0,6	3,2

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

Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	28.-	11%	22.-
Manutenzione preventiva	9.-	4%	13.-
Riparazione	6.-	2%	11.-



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

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

Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	20.-	7%	21.-
Manutenzione preventiva	17.-	5%	17.-
Riparazione	14.-	4%	12.-

DAS ZÜNGLEIN AN DER WAAGE

Das, was ein Mehrfamilienhaus von anderen abhebt. Es zu etwas Besonderem macht, seinen Wert steigert – «mehr Wert» schafft. Ein Messwert mit Definitionscharakter. Weit mehr als nur nackte Zahlen. Zoom fragt nach.

Text: Silja Munz

PROF. MARKUS PETER

Partner und Geschäftsführer, Meili & Peter Architekten AG

«Stadt ist Vielfalt: Die Transformation und Aufstockung des Freilagers in einen innovativen Wohnungsbau führt in Ergänzung zu den Neubauten zu rund 800 Wohnungen grösstmöglicher Vielfalt – eine Vielfalt, die den Bedürfnissen der Bewohnenden und dem Wesen der Stadt gerecht wird.»

«Die Wohnungen im Garden Tower wurden nach den Bedürfnissen der Endnutzer konzipiert. Dies ist der Mehrwert und widerspiegelt sich in der ausgezeichneten Lage, im hohen Ausbaustandard und höchstmöglichen Komfort und nicht zuletzt in der unkonventionellen Sprache der Architektur.»

RAFFAEL BROGNA

CEO Piora AG Generalunternehmung
ein Unternehmen der Eiffage Gruppe



Ein lebhaftes Quartier: Im Freilager Zürich wohnen und arbeiten rund 2500 Personen.



Garden Tower im Bächtelenpark in Wabern-Bern

«Als ein zu erhaltendes Merkmal in der Ortsbilschutzzone haben wir das Schrägdach definiert und in eine zeitgenössische Geometrie übersetzt. Mit überhohen Räumen auf mehreren Geschossen wird Wohnen unter dem Dach innerhalb eines genossenschaftlichen Kostenrahmens neu interpretiert.»

LUISE KISTER

dipl. Ing. Architektin RWTH SIA

Haltmeier Kister Architektur GmbH



MFH Schachenstrasse 36, Kriens,
Haltmeier Kister Architektur GmbH

TOBIAS WAGNER

Leiter Immobilien, Uze AG

«Der Ersatzneubau an der Sternenstrasse greift die gewerblich-industrielle Prägung des Ortes auf und verwebt sie mit aktuellen Wohnmodellen. Räumliche Bezüge und Materialien schaffen eine spezifische Identität und ein wertiges Zuhause für rund 20 Mieterinnen und Mieter.»



Mehrfamilienhaus Sternenstrasse 6, Uzwil, Tom Munz Architekt



Familien- und Ferienhaus: Haus zur Rose, Speicher

«Die zweite Wohnung unseres Hauses präsentieren wir als Ferienwohnung auf verschiedenen Portalen, auch bei Airbnb. Mit diesem Experiment holen wir uns ein wenig weite Welt ins Haus, lernen spannende Menschen kennen und geniessen wieder den Luxus, ab und zu alleine zu Hause zu sein.»

ROMAN BOTTLANG

Besitzer Haus zur Rose, Speicher

www.haus-zur-rose.ch

117 NEUE IMMOBILIENWERTER AM MARKT

So viele waren es noch nie: 2018 haben 117 Studenten an fünf Fachhochulen den CAS Immobilienbewertung absolviert, bestanden und damit die Grundlage für praxisorientierte und marktfähige Immobilienbewertungen gelegt. «Gesellenstück» war das Erstellen eines Marktwertgutachtens einer gemischt genutzten Liegenschaft zum Schluss des Lehrgangs (s. Box).

Text: Sirea AG

DAS «GESELLENSTÜCK» – DIE BEWERTUNG EINER GEMISCHT GENUTZTEN LIEGENSCHAFT

Das Objekt, das es in der Abschlussarbeit zu bewerten galt, befindet sich in Zürich Schwamendingen. Ursprünglich als Gewerbeliegenschaft mit Fabrikation und Vertrieb erstellt, wurde es vor fünf Jahren gesamterneuert und um einen Wohntrakt aufgestockt. In der Arbeit galt es, die gemischte Nutzung über die Nettozinssätze zu rechnen und die korrekte technische Entwertung zu bestimmen. Das war herausfordernd. Und dennoch lösbar, wie die erfolgreichen Arbeiten zeigen.

NEU: HINTERGRUNDSPEZIFISCHE AUFBAUKURSE

Es zeigt sich, dass CAS-Teilnehmer mit einem betriebswirtschaftlichen Hintergrund bei der technischen Entwertung besonders gefordert sind, weil ihnen die bautechnische Ausbildung und Erfahrung fehlt. Teilnehmer mit einem technisch-architektonischen Hintergrund hingegen haben grössere Schwierigkeiten bei der schnellen Einführung der Barwert- und DCF-Methode. Um beiden Zielgruppen ideal gerecht zu werden, wird Sirea als Vorbereitung Aufbaukurse ausarbeiten, die die Ausbildung ergänzen und die Voraussetzung für ein besseres Grundverständnis der jeweiligen Materie schaffen. Informationen zu den Aufbaukursen: www.sirea.ch

Herzliche Gratulation an alle Absolventen sowie viel Erfolg und Freude bei der Umsetzung des erlangten Wissens.

Berner Fachhochschule

Klasse Bern

Ursula Berchtold
Marcos Castineira
Matthias Engimann
Bernhard Gasser
Cornelia Henzer
Rolf Hofer
Marianne Kernen Berger
Berhard Krebs
Jonathan Maeder
Peter Scheidegger
Niklaus Schöchlin
Tina Stähli
Oliver Stehlin
Thomas Stoller
Beat Trachsel
Karin Walther
Roger Zimmerli

Klasse Burgdorf

Dominik Balimann
Marko Begcevic
Daniel Blaser
Philipp Brigger
Daniel Bühler
Luca Andrea Degiorgi
Ivo Distel
Alexandra Koller
Marcel Melle

Ipek Nicoli Berger
Stefan Parathazham
Oliver Ryter
Benjamin Trächslin
Markus Wechsler

Fachhochschule Nordwestschweiz

Dominik Bastianello
Andrea Bernhardt
Benedikt Böhle
Stéphanie Egli
Daniel Gerber
Thomas Grolimund
Urs Klingler
Silvia Krattiger
Patrick Kurzmeyer
Peter Mock
Stefan Ruesch
Daniel Schüpfer
Beat Siegrist
Patrick Simonet
Lukas Wernli
Oliver Wittlin
Adrian Zürcher

Fachhochschule St. Gallen

Sven Baumann
Marco Büchler
Luca Calzavara
Stefan Camenzind
Bettina Fritsche-Strässle
Marcel Gehrig
Mee Joo Goh
Reto M. Grohmann

Michael Gutermann
Kilian Hobi
Urs Kleeb
Christoph Knechtle
Peter Künzler
Ernst Messmer
Philip Mühlethaler
Michaela Noll
Stefan Reuteler
Patrik Rüegg
Andreas Schwendener
Luca Spitaleri
Anouk Stadler
Adrian Stahel
Mariann Tabi
Christian Tritschler
Michèle Vestner
Delia Weidmann
Lukas Wiget
Matthias Willems
Pascal Zöllig

Hochschule Luzern
Sabina Affentranger-Lack
Andreas Anhorn
Josef Bisang
Roger Blättler
Mark Bracher
Sebastian Brühwiler
Pascal Fischli
Piera Fuchs
Bruno Grab
Angelika Gröschl
Markus Herold
Leo Inderbitzin
Roland Jakober
Dominique Julen
Roman Lenz
Peter Lüönd-Langenegger
Kerstin Müller
Thomas Rösli
Roger Sigrist
Marc Späni

Michael Speck
Marc Sprunger
Evelyne Steinger
Gabriel Steinmann

**Scuola Universitaria
Professionale della Svizzera
Italiana**

Luca Bellati
Roberto Bernardi
Umberto Biaggini
Jean-Louis Bortolotti
David Dalsass
Arianna De Biasi
Claudia Debernardi-
Scascighini
Emanuele Gianola
Danilo Graniero
Stefano Mazzoleni
Paolo Mazzoni
Claudio Mini

Enea Pellegrini
Luca Rudelli
Carlo Salvioni
Smeralda Schiavetti
Aris Tenconi
Laetitia Wyss

Annuncio

FPRE IMBAS

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

www.fpre.ch

IL TASSO DI INTERESSE – VALUE DRIVER DI OGNI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Costi e ricavi sono fattori centrali nella valutazione di un immobile secondo il metodo basato sul valore reddituale. Almeno pari importanza la riveste il tasso di interesse. Già le più minuscole variazioni dopo la virgola possono produrre modifiche di valore per percentuali a due cifre. Altrettanto fondamentali ai fini del calcolo sono le competenze e la precisione del valutatore immobiliare.

Funge da base la dispensa rielaborata «I tassi di interesse nella valutazione immobiliare» di Sirea.

Testo: Dagmar Knoblauch

La determinazione del tasso di interesse dettagliato rappresenta da oltre 15 anni un elemento essenziale nei corsi di formazione Sirea e SIV, ancorato alla dispensa «I tassi di interesse nella valutazione immobiliare». Finora il calcolo del tasso di interesse netto con il metodo sintetico attraverso la determinazione dei costi del capitale proprio e di terzi ricopriva un ruolo di primo piano. La fase congiunturale di bassi tassi di interesse, che imperversa ormai da diversi anni, e le conseguenti sfide per

il modello hanno spinto Sirea a rivedere e ripubblicare la dispensa in una veste completamente nuova. La riedizione è opera del team dedicato alla metodologia e di un gruppo di esperti istituito ad hoc per questa tematica. Il 30 agosto 2018 la nuova dispensa è stata presentata per la prima volta a un folto pubblico nell'ambito del corso annuale «Refresher» di Sirea. Il metodo così rielaborato è stato subito inserito nelle materie di insegnamento dei corsi di «CAS Valutazione immobiliare».

Gli aspetti centrali

I contenuti partono dalle definizioni concettuali e affrontano a tutto tondo il tema dei tassi di interesse sul panorama svizzero. Oltre agli aspetti inerenti alle curve dei tassi di interesse e ai punti di vista in materia di rincari, vengono resi più comprensibili anche il significato e l'utilizzo dei tassi reali e nominali, così come il tasso ipotecario di riferimento, tipicamente svizzero. Punto centrale del materiale didattico è il calcolo del tasso di interesse netto secondo i tre modelli consolidati sul mercato immobiliare:

Nella dispensa rielaborata Sirea mostra l'importanza del calcolo del tasso di interesse netto attraverso il modello sintetico, dove a entrambe le procedure, quella del modello con le maggiorazioni in base al principio del costo opportunità e quella con la tassazione del capitale proprio e di terzi, viene attribuita la stessa rilevanza. Come tutto il materiale didattico di Sirea, anche questo è basato sullo Swiss Valuation Standard (SVS), il quale a sua volta è orientato sugli International Valuation Standards (IVS). Questi ultimi raccomandano di calcolare il tasso di interesse con il metodo analitico nel caso siano disponibili dati delle transazioni utilizzabili. Se invece – come generalmente capita in Svizzera – non esistono dati idonei, l'International Valuation Standards Council (IVSC) raccomanda di ricavare il tasso di sconto

Figura 1: Estratto della dispensa Sirea «I tre modelli di tasso di interesse più usati per il calcolo del tasso di interesse netto nella valutazione immobiliare»

Modello sintetico per il calcolo del tasso di interesse		Modello analitico per il calcolo del tasso di interesse
Secondo il principio del costo opportunità	Con la tassazione del capitale proprio e di terzi	
Il tasso di interesse netto si basa sul tasso base e tiene conto sia degli aspetti di mercato che degli aspetti specifici dell'immobile.	Il tasso di interesse netto tiene conto del tasso di interesse per il capitale di terzi, del grado di finanziamento con capitali altrui di un acquirente tipico e del suo diritto al rendimento del capitale proprio.	Il tasso di interesse netto si determina in modo assolutamente empirico sulla base delle proprietà immobiliari trattate sul mercato.
Svizzera: sì Altri Paesi: sì	Svizzera: diffusione limitata Altri Paesi: no	Svizzera: diffusione limitata Altri Paesi: modello prevalente

Figura 2: Determinazione del tasso di interesse netto secondo il metodo sintetico nel principio del costo opportunità – tratto dal capitolo 5 della dispensa Sirea «I tassi di interesse nella valutazione immobiliare»

Tasso di interesse netto				
Aspetti del mercato immobiliare		Aspetti specifici dell'immobile		
Tasso base immobiliare a basso rischio	+ Eccesso della domanda a livello locale	Opportunità e rischi specifici della posizione	Opportunità e rischi specifici dell'immobile	Maggiorazione dovuta alla scarsa mobilità

e quello di capitalizzazione in maniera sintetica dai singoli componenti (IVSC, 2012). Sia l'IVS che l'SVS partono dal punto di vista dell'investitore che può scegliere tra più alternative, o meglio opportunità, di investimento. Nel modello sintetico per il calcolo del tasso di interesse secondo il principio del costo opportunità, funge da punto di partenza un'opportunità di investimento alternativa a basso rischio, con il che in Svizzera generalmente si intendono gli investimenti in prestiti federali (v. www.snb.ch). Poiché il rischio di un investimento immobiliare è ritenuto più alto rispetto a quello di un in-

vestimento a basso rischio, il tasso di interesse per l'immobile da valutare viene calcolato al tasso di interesse di un investimento a basso rischio a cui si applicano le maggiorazioni tipiche del mercato e specifiche dell'immobile.

Prestare attenzione al rischio

Nel modello del tasso di interesse di Sirea il tasso netto è composto da cinque elementi, classificabili in aspetti tipici del mercato immobiliare e aspetti specifici dell'immobile in questione. La suddivisione tra i singoli componenti non sempre è così netta perché non sono completamente indipendenti. Ai fini della determinazione del tasso di interesse risultano determinanti l'esperienza del valutatore e l'inclusione dei valori di riferimento.

Nella valutazione immobiliare il valutatore deve tenere conto dei flussi di cassa quantificabili nelle relative voci di entrate e uscite. Dato che si tratta di considerazioni rivolte al futuro, tali flussi di cassa costituiscono sempre valori attesi – incerti. Di conseguenza è doveroso prestare attenzione ai rischi insiti nel tasso di interesse.

Una delle principali sfide dell'attuale comparto immobiliare è determinare il tasso base come situazione di partenza per il modello con le maggiorazioni. Tradizionalmente i valutatori immobiliari potevano fare affidamento sull'attendibilità delle obbligazioni federali a rischio zero e a lungo termine, ma a seguito dei recenti interventi della Banca Nazionale Svizzera sulla struttura dei tassi, questo tipo di calcolo è diventato difficile se non impossibile. La dispensa descrive la creazione di un «tasso base immobiliare a basso rischio». Si

tratta di una nuova definizione basata su dati empirici. Una volta definito il tasso base immobiliare a basso rischio, il valutatore può determinare il tasso di interesse netto sintetico per qualunque immobile in Svizzera.

La nuova dispensa integra la teoria generalmente riconosciuta in una rappresentazione-rielaborazione del calcolo del tasso di interesse netto secondo il tradizionale metodo del capitale proprio e di terzi. Poiché, analogamente al calcolo del tasso base, la determinazione dei costi del capitale di terzi è anch'essa soggetta alle variazioni che caratterizzano le fasi di tassi bassi, anche questa parte è stata ampiamente rielaborata. La dispensa si conclude con l'illustrazione del modello analitico e la determinazione del tasso di interesse netto fino al tasso lordo e alla fine inserisce ancora un capitolo sulla comunicazione dei tassi di interesse in Svizzera.

Nell'ottica della massima coerenza nell'attività quotidiana di valutazione, Sirea e SIV puntano a pubblicare periodicamente il tasso base immobiliare a basso rischio consigliato rendendolo così accessibile a molti.

IL TASSO DI INTERESSE NELLA SERIE DI PUBBLICAZIONI E NEL QUADERNO TEMATICO SIV

La nuova dispensa sui tassi di interesse fa parte del materiale didattico dei corsi di formazione e perfezionamento professionale di Sirea, come ad esempio il «Refresher». Le dispense rientrano nel materiale di accompagnamento ai corsi e dunque sono accessibili ai partecipanti, ma sono poco indicate come materiale di autoapprendimento. Sirea e SIV pubblicheranno un nuovo quaderno tematico SIV focalizzato sul tema dei tassi di interesse che conterrà ulteriori procedure e definizioni. L'uscita è prevista per il 2019. Per maggiori informazioni su corsi, dispense, quaderni tematici: info@sirea.ch, 044 322 10 10



Dagmar Knoblauch
MAS REM FHO in Valuation; Vice amministratrice SIREA
Program manager, Membro del team dedicato alla metodologia e della commissione d'esame Sirea



MOTO PERPETUO

Oltre al salotto dell'esame, nelle clausole di contratto del semplice valutatore rientra il tavolo dell'esame. Mentre sul primo le persone si sdraiano, sul secondo si appoggiano documenti. Ed è lì che troviamo centonovantadue pagine di perizia.

Sì, avete capito bene: di una sola perizia di valutazione. A cui vanno aggiunte altrettante pagine di allegati. Oplà! Chapeau! È dal periodo americano che al semplice valutatore non capitavano più tra le mani simili documenti belli corposi dall'altisonante nome di «Appraisal Report».

A onor del vero va detto che in questo caso le pagine in questione – oltre trecentocinquanta – fanno parte di una perizia giudiziaria. Davanti a un tribunale non si devono lesinare le parole, questo lo impone già la stessa udienza giudiziaria per sua natura. Il tribunale verifica perlomeno se la perizia è completa, chiara, pertinente, fondata e non contraddittoria. Questo naturalmente lo sa anche il perito autore di questa perizia mastodontica, tant'è

che oltre alla formazione come valutatore immobiliare vanta anche una laurea in giurisprudenza. Nelle perizie giudiziarie sono inevitabili deduzioni circostanziate, motivazioni e citazioni.

Pertanto anche in queste centonovantadue pagine si fa abbondante uso di citazioni. Delle duecentonovantanove note a piè di pagina, circa due terzi rimandano a leggi, regolamenti o atti in allegato. L'aspetto interessante tuttavia riguarda le circa sessanta note a piè di pagina con rimandi alla letteratura specializzata in materia di valutazione. Ma già una prima rapida occhiata alla letteratura elencata riserva la prima sorpresa. A parte un'opera in due volumi della legge sulla pianificazione del territorio di Zurigo il menu letterario è senza pretese: il Manuale svizzero del valutatore, Kaspar Fierz e – udite udite – Naegeli Wenger, edizione 1997. I grandi assenti: Swiss Valuation Standard, Canonica, le eccellenti pubblicazioni della ZKB come «Il mercato immobiliare di Zurigo: prezzi e investimenti immobiliari sotto la lente» (1996), «Prezzi, canoni di locazione e rendite: il mercato immobiliare diventa trasparente» (2004), «Suolo prezioso» (2008), alcune opere internazionali come gli International Valuation Standards o «Determinazione del valore commerciale dei terreni» (2014) di Kleiber. Le pubblicazioni della ZKB sono utili soprattutto se si utilizza il metodo dei valori di riferimento perché – diver-

samente da Canonica – mostrano possibilità concrete di confronto con i terreni di riferimento.

Una collaborazione quasi perfetta – Ma è davvero conveniente?

L'opera citata più di frequente nelle fonti della voluminosa perizia non fa parte della letteratura specializzata in materia di valutazione, ma è invece il «Commento alla legislazione tributaria unificata di Zurigo» di Richner, Frei, Kaufmann, Meuter (2013). Trentasei note a piè di pagina sottolineano l'importanza del libro per il valutatore in questione. Questa vera e propria opera standard sulla legislazione fiscale zurighese tratta fra l'altro, dal punto di vista del diritto tributario, anche di temi di cui possono occuparsi i valutatori immobiliari. Conoscerla, se non altro per i valutatori del Canton Zurigo che hanno a che fare con argomenti che gravitano attorno all'orbita tributaria, è un must. Per i contenuti del libro il team degli autori, con il prof. Felix Richner come frontman, attinge naturalmente a piene mani alle sentenze giudiziarie in materia di diritto tributario. Allora perché stupirsi, se non è solo il nostro perito giudiziario a citare spesso Richner, ma lo fanno regolarmente anche gli stessi tribunali? Così si può affermare senza tema di smentita che siamo incappati in una collaborazione quasi perfetta. Richner cita i tribunali, i



L'opera citata più di frequente nelle fonti della voluminosa perizia non fa parte della letteratura specializzata in materia di valutazione, ma è invece il «Commento alla legislazione tributaria unificata di Zurigo».



tribunali citano Richner. Un moto perpetuo dunque? Si può, anzi, si deve gridare eureka?

I semplici valutatori credono di sapere che i tribunali, in un settore in perenne evoluzione come quello della valutazione immobiliare, non sono dei front runner ma piuttosto, diciamo, dei tradizionalisti. Già solo l'espressione «valore commerciale», ancora legata all'infelice valore misto in non poche e tutt'altro che vecchie sentenze, ne è un esempio. La collaborazione quasi perfetta forse sarebbe meno conveniente nell'ottica di un'evoluzione della dottrina. In effetti in biologia esiste l'autoimpollinazione. Questa forma di autofecondazione sembra comunque non essere stata nociva per l'evoluzione.



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



GUT GEBRÜLLT, LÖWE.

Sagt der Volksmund.

Wir meinen:

**Nicht lauter brüllen,
sondern gemeinsam
Sinn erzeugen.**

VITRUV

UNSCHÄTZBAR FÜR SCHÄTZER

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

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

Immobilien-Bewertung / Kostenplanung / Portfolio Management



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 | Hugelshofen | Pfäffikon | Ibach

L'INDEXATION AUTOMATIQUE DES LOYERS: EST-CE ENCORE D'ACTUALITE?

Dans un contexte économique sous l'emprise des incertitudes, la prévision de l'évolution des loyers dans les méthodes d'estimation reste une thématique clé à appréhender. Or, le système actuellement appliqué présente quelques dysfonctionnements qui peuvent parfois semer le doute dans l'esprit de l'expert. Décryptage d'une approche qui nécessite une analyse plus approfondie.

Texte: Alexandre Baettig

L'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) définit le taux hypothécaire de référence (art. 12a) comme étant le résultat du «taux d'intérêt moyen pondéré des créances hypothécaires en Suisse établi trimestriellement (...)». La base légale prévoit notamment la répercussion sur les loyers d'une augmentation du taux (art. 13). On y apprend par exemple qu'une variation de 0,25% induit une augmentation ou diminution maximale de loyer comprise entre 2% et 3% selon le ni-

veau du taux hypothécaire. Force est toutefois de constater que la situation s'est sensiblement modifiée depuis la mise en vigueur de la présente loi, puisque les tranches de taux dont il est question ont été fixés de la sorte: moins de 5%; entre 5%–6%; plus de 6%.

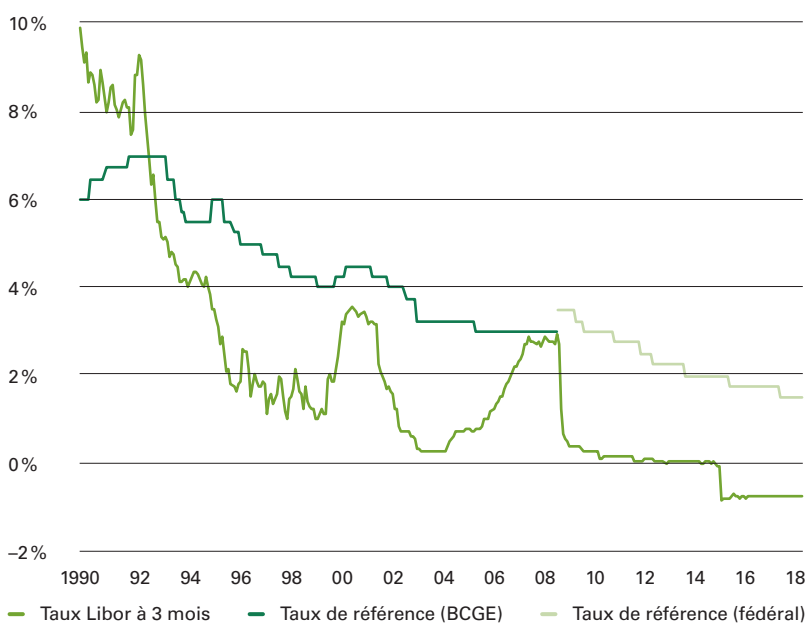
Bien que la démarche du législateur d'avoir voulu intégrer une vision long terme soit louable, il est cependant fort peu probable d'atteindre à nouveau un tel niveau ces prochaines années et la base légale devrait donc être repensée.

Envisager avec prudence le calcul des réductions de loyer

Le 2 juin dernier, l'Office fédéral du logement (OFL) annonçait maintenir inchangé le taux d'intérêt de référence à hauteur de 1,5%. Historiquement et comme le montre le graphique ci-contre, le taux était du ressort des banques cantonales à l'époque et s'élevait encore à plus de 4% au début des années 2000. Cette évolution illustre notamment le fait que passablement de baux sont potentiellement concernés par des baisses de loyer. L'expert doit pour sa part savoir apprécier ce paramètre essentiel pour être en mesure de le considérer ensuite en vue d'une projection sur un horizon-temps (méthode DCF). Dans cette optique, est-il de s'interroger sur son application automatique et stricto sensu?

Pour mieux comprendre ce phénomène, regardons du côté des régions immobilières qui sont confrontées au quotidien à cette problématique lors des rotations de locataires ou de renouvellement de baux notamment. Depuis quelques temps déjà, le taux hypothécaire de référence est plutôt en faveur du locataire et ce sont donc des calculs de loyer à la baisse qui sont appliqués. Il faut néanmoins savoir rester prudent, car les échéances légales et les modalités du contrat de bail, voire même de la méthode de calcul, peuvent comporter quelques spécificités, comme par exemple la répar-

Figure 1: Évolution du taux d'intérêt



tition de l'indexation entre le taux de référence et l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) ou l'intégration de charges effectives si des travaux ont été réalisés ces dernières années. Par conséquent, si le taux du bail est supérieur à celui de référence, cela ne veut pas dire que le locataire a automatiquement droit à une baisse de loyer. D'ailleurs, dans le cadre des objets commerciaux, il est plus fréquent d'avoir une indexation sur la base de l'ISPC uniquement.

En focalisant uniquement sur la notion de taux, trois situations principales peuvent être distinguées selon la situation du locataire:

1. La situation d'un locataire ayant un taux élevé sans avoir sollicité la mise à jour de ses critères.

Dans ce cas et par déduction, son bail doit être ancien et son loyer présente clairement un risque à la baisse. Les perspectives d'évolution basées uniquement sur le taux suivent ce raisonnement alors même que le niveau de loyer actuel est très probablement inférieur au marché.

2. La situation d'un nouveau locataire, avec un bail récent au taux de 1,5%.

Il pourrait sembler de prime abord que les perspectives d'indexation soient positives, puisque si le taux augmente,

le loyer pourrait suivre le même chemin. Or, s'agissant d'un nouveau bail, le niveau du loyer est forcément, sauf exception, au plus proche du marché. En cas d'application automatique de l'indexation, le loyer risque de se retrouver hors-marché. Il aggraverait ainsi potentiellement le risque de solvabilité de certains locataires d'une part. D'autre part, il pourrait contraindre des habitants à devoir déménager avec la crainte pour le bailleur de se retrouver avec des logements vacants. Ceci crée donc une position ambiguë entre le fait que le taux est au plus bas, mais a contrario le loyer est à son plafond maximum.

3. La situation d'un locataire ayant adapté récemment son taux à 1,5% à travers une demande de baisse de loyer sur la base de la mise à jour des critères.

On peut également partir du principe que le bail doit être ancien, mais la baisse de loyer ayant été appliquée, les perspectives de loyer sont très positives, puisqu'en cas de remontée du taux, l'application pourrait se faire automatiquement et sans inquiétude quant à son positionnement vis-à-vis du marché. La solvabilité du locataire est également assurée puisque celui-ci payait un loyer plus élevé auparavant.

Loyer fixe pour cinq ans en région genevoise

Dès lors, seule une proportion restreinte de baux à loyers sont susceptibles d'être adaptés à la hausse de taux sans engendrer un risque marché en contrepartie. La difficulté pour l'expert réside donc dans la détermination de cette tranche de baux concernés. Cette démarche est d'autant plus complexe qu'il n'existe pas de statistiques sur lesquelles l'expert pourrait s'appuyer pour fixer des ratios. En effet, il est quasiment impossible d'établir des tendances ou généralités, puisque le propriétaire-bailleur est libre de choisir les conditions d'indexation et le type de bail qu'il désire soumettre à ses locataires. Des tendances par région, voire par canton, peuvent se dessiner. Par exemple, l'Arc lémanique privilégie le bail indexé 5 ans alors que la partie alémanique se positionne davantage sur le bail paritaire. La distinction principale entre les deux se situe au niveau du bail indexé qui comme son nom l'indique est indexé sur l'ISPC. Par conséquent, une variation du taux de référence n'aura aucune répercussion sur le loyer durant toute la période et pourra être appliquée uniquement à l'échéance des 5 ans. En revanche, pour la variante paritaire, la possibilité d'adapter le loyer se présente chaque année. On ajoutera également que, selon les cantons, les baux contrôlés et/ou subventionnés ne sont pas impactés par l'indexation sur la durée du contrôle (cas de Genève).

Digression sur le développement de l'indice

A ce stade, il semble opportun de faire un petit aparté sur l'évolution des deux indices (ISPC et taux de référence). Si le taux de référence n'a cessé de diminuer depuis son introduction par l'Office fédéral du logement (OFL) en septembre 2008, son homologue a connu un parcours plus contrasté (cf. graphique). En comparant l'évolution de



l'aberration réside dans le fait de croire que si les taux inscrits dans les baux sont au plancher, automatiquement cela doit se matérialiser par une hausse de l'état locatif projeté.



deux indices, et toute proportion gardée s'agissant de pourcentages, les résultats présentent une faible corrélation. L'écart entre eux s'accroît d'ailleurs sans réelle discontinuité (surface verte claire sur le graphique). L'indexation des loyers n'est par conséquent pas identique selon l'indice ou la composition d'indices figurant à la base du calcul de loyer.

Cependant, il n'est pas rare d'entendre un propriétaire d'immeuble(s) être très optimiste quant à l'évolution de l'état locatif de son bien immobilier qui part du principe que les taux vont remonter, et donc que des hausses de loyer pourront être appliquées systématiquement. Au vu de ce qui a été évoqué précédemment, il semble inévitable de nuancer cette affirmation. L'analyse devra probablement être effectuée en étudiant d'un côté les taux hypothécaires de chaque bail et de l'autre le niveau des loyers par rapport au marché actuel de la région (calcul de la réserve locative). Il semble par conséquent incorrect ou insuffisant d'insérer un paramètre d'évolution sur les loyers qui dépendrait uniquement du taux de référence. Il apparaît qu'un approfondissement plus fin est nécessaire pour trouver la bonne adéquation entre la valorisation issue des taux actuels et le potentiel d'absorption par le marché immobilier de la région.

Prendre en compte les conditions réelles du marché

Comment imaginer traiter ce sujet sans quelques mots sur les projections de loyers dans le cadre de la méthode DCF (Discounted Cash Flows). En effet, la fixation des paramètres de progression est souvent liée à ce facteur d'indexation. Or, plus l'horizon-temps est long, plus l'indexation des loyers peut amener à des erreurs si celle-ci est mal calibrée. C'est pourquoi l'évolution projetée des loyers s'établit généralement en intégrant à la réflexion plusieurs autres composants tels que

la réserve locative, les facteurs économiques (PIB, chômage...) et démographiques, ou encore la fréquence de rotation des locataires pour ne citer qu'eux. La dépendance au taux hypothécaire des baux à loyer reste ainsi limitée. La prudence pour l'expert est d'ailleurs souvent de mise dans ce contexte, car entre le risque sur le taux, auquel est confronté quasiment tout bailleur, et la réalité du marché, il existe souvent un delta significatif.

Le taux de référence sert aussi de base de calcul pour déterminer le rendement abusif ou la hausse admissible en lien avec des travaux à plus-value. Cela occasionne toutefois certaines incohérences comme par exemple le rendement admis pour les immeubles à 2% (taux de référence + 0,5%) qui à terme nécessiteront inévitablement une révision de l'OBLF.

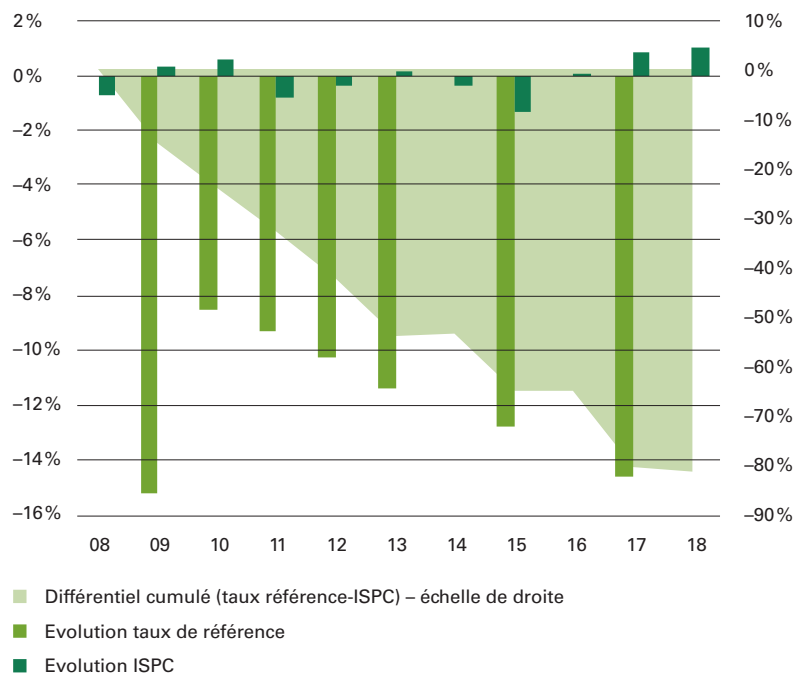
En conclusion, l'aberration réside dans le fait de croire que si les

taux inscrits dans les baux sont au plancher, automatiquement cela doit se matérialiser par une hausse de l'état locatif projeté. Du point de vue de l'expert, il est important de comprendre ces éléments pour ne pas se retrouver dans une situation où un état locatif ne cesse d'augmenter selon les paramètres d'indexation alors même que le niveau des loyers ne peut être absorbé par le marché. Et pourquoi ne pas penser qu'une hausse des taux hypothécaires puisse induire une baisse générale du niveau de loyers en considérant les mécanismes macro-économiques?



Alexandre Baettig
Expert immobilier diplômé chez Acanthe SA
Membre du Comité CEI

Figure 2: Indice suisse des prix à la consommation par rapport au taux d'intérêt de référence





Daniel Hengartner
Presidente SIV

SOGNO SFRENATO? NO, UTOPIA.

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

CEI, SEK SVIT, SVKG, SIV, VAS. In Svizzera sono ben cinque le associazioni che si occupano di valutazione immobiliare. Un sistema efficiente? Lo dubito. Ha senso? Limitatamente. Personalmente trovo che sarebbe ora di concentrare tutto questo potere e riunire tutte queste sigle in un'unica (!) forte associazione per i valutatori immobiliari. All'insegna della massima libertà e autonomia. Ed è qui che l'idea comincia a vacillare. Perché di tutte e cinque le associazioni, solo due sono indipendenti a tutti gli effetti: la SIV e la VAS. Ma perché questa autonomia è così fondamentale? Perché quando si tratta di valori è necessaria per la stessa sopravvivenza. E ancora: perché è l'unica – oltre alle competenze e all'expertise – che può fare di un valutatore un buon valutatore.

Un'associazione svizzera con sezioni indipendenti nelle varie zone del Paese è dunque un sogno sfrenato? Tutt'altro: dovrebbe diventare l'obiettivo di tutti noi se vogliamo garantire ai valutatori immobiliari svizzeri l'importanza che meritano: con pari dignità e pari diritti delle altre discipline di settore. È a questo traguardo che punta la SIV.

SAVE THE DATE: MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2019

**Die nächste Mitgliederversammlung findet am
Donnerstag, 2. Mai 2019, in Basel statt.**



© Basel Tourismus

BEWERTUNGS- KNOW-HOW IM KRAFTPAKET

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

Alle Daten zum nächsten Dossier-Einsendeschluss sowie den persönlichen Gesprächen finden Sie unter www.experts-certification.ch.

**Swiss Experts Certification SA
Geschäftsstelle
Zieglerstrasse 29
3007 Bern**

**Mehr Informationen:
www.experts-certification.ch**

DIE SIV- COMMUNITY WÄCHST

Der SIV begrüsst 30 neue Mitglieder
per 30. Juni 2018

Einzelmitglieder

Marco Böhi, Bülach
Dina Agush, Wohlen
Stéphanie Egli-Fürst, Olten
Jürg Engemann, Thun
Bernhard Gasser, Belp
Daniel Gerber, Birmenstorf
Bruno Grab, Unterägeri
Thomas Grolimund, Sissach
Erwin Gross, Alterswil
Markus Herold, Egg
Claudia Hofer Schmid, Ehrendingen
Jonathan Maeder, Fribourg
Vanessa Martin, Biel
Paolo Mazzoni, Comano
Marco Piccoli, Basel
Kurt Rosenast, Kaltbrunn
Stefan Ruesch, Gelterkinden
Niklaus Schöchlin, Toffen
Roger Sigrist, Schaffhausen
Aris Tenconi, Piotta
Laetitia Wyss, Losone
Adrian Zürcher, Winznau

Firmenmitglieder

Agro-Treuhand Rütli AG, Zollikofen
Follow Immobilien GmbH,
Düdingen
Immobird GmbH, Rapperswil-Jona
Reales GmbH, Riehen
REFOLIO Real Estate Investment
Management AG, Zürich
RIZZO Immobilien GmbH,
Winterthur
RT Immobilien Treuhand AG,
Altstätten
Waser Immobilien,
Oberhofen am Thunersee

Wir bedanken uns herzlich für
Ihr Vertrauen.



Visite du 1^{er} immeuble résidentiel zéro énergie au monde

Unterdorfstrasse 1, 8311 Brütten ZH

L'événement SIV du 15 juin 2018 affichait complet. Pas étonnant: l'objet visité n'avait rien de banal. Il s'agissait du premier immeuble résidentiel au monde à se passer de tout apport externe d'électricité, de mazout ou de gaz naturel.

Cet immeuble résidentiel de Brütten est considéré comme un projet phare. Walter Schmid, maître d'ouvrage et constructeur de métier, à l'origine du campus Umwelt Arena (www.umweltarena.ch) et pionnier en matière d'économie d'énergies fossiles, voulait bâtir un objet exemplaire. Il a réussi.

Cet immeuble zéro énergie se base sur quelques idées simples: collecter, stocker, économiser et faire bien. C'est ce que Renato Nüesch, employé de l'Umwelt Arena, nous a expliqué lors de la visite qui nous a conduits du jardin à l'appartement-témoin en passant par la cave. L'énergie est principalement collectée par des panneaux photovoltaïques. Elle est stockée par des batteries au lithium, de l'eau chaude et des réservoirs d'hydrogène enfouis dans le sol. Les économies sont réalisées grâce à diverses solutions telles que des revêtements de sol minéraux, des fenêtres non basculantes, une technologie LED ultramoderne et divers éléments intelligents dans les installations sanitaires. Et le bien faire est assuré au quotidien par une prise de conscience d'un mode de vie autosuffisant, mais jamais limitatif. Les résidents disposent ainsi de deux véhicules écologiques: une voiture électrique et une autre fonctionnant au biogaz/gaz naturel, chacune de ces sources d'énergie étant bien sûr produite sur place. Une telle maison est-elle rentable? «Ce n'est pas le premier objectif», déclare Schmid. Et d'ajouter: «Nous voulions être les premiers.»

Franziska Villommet



La nostra «testa pensante» SIV di questa edizione è Markus Burkhalter, titolare e amministratore della Burkhalter AG, Berna. Una laurea in architettura al Politecnico di Zurigo, membro della SIA e della SEK Svit, Burkhalter è attivo anche nella SIV.

MARKUS BURKHALTER

Cosa la fa ridere di gusto?

Me stesso e le situazioni divertenti.

Come e dove riesce a staccare nel modo giusto?

Soprattutto con lo sport. Nuoto, corsa e schermo mi aiutano ad alleggerire la testa dai pensieri.

Ha dei modelli?

Non ho un modello di riferimento, ma ci sono alcune persone che mi ispira-

no in senso positivo. Tutti quelli che riescono a realizzare le loro idee e a concretizzare i loro sogni – sia nella sfera professionale che nel privato.

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

Direi anche no. La comunicazione funzionava anche prima dell'avvento del telefonino. Rallentare i ritmi sarebbe decisamente stimolante.

Riesce a immaginarsi una vita in convento?

No, non ci riesco proprio. Per il semplice fatto che mi immagino che la vita quotidiana in convento sia molto ripetitiva. Preferisco di gran lunga organizzare le mie giornate liberamente.

Cosa consiglia alle nuove leve nel settore della valutazione immobiliare?

Due cose: impegnarsi attivamente all'interno delle varie associazioni e continuare con la formazione, sempre.

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

Grazie alla digitalizzazione aumenterà la disponibilità dei dati immobiliari. Il valutatore diventerà un interprete dei dati esistenti e nelle valutazioni più semplici sarà sostituito dai modelli.



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