

Rapporto di mercato SIV

2. semestre 2024

Tassi di interesse in calo
Rallentamento dell'attività edilizia
Sostenibilità
Destabilizzazione politica globale

Nell'estate 2024 la SIV ha chiesto a ChatGPT di analizzare i temi al centro del dibattito. Le risposte sono state poi presentate ai soci SIV. In un successivo sondaggio la SIV ha chiesto ai suoi membri di classificare gli argomenti e di indicare di cosa ci occuperemo nei prossimi sei mesi. Ecco i risultati.

Temi al centro del dibattito nell'estate 2024

Dalle tante sfaccettature della sostenibilità alla riduzione dei tassi di interesse e ai trend post pandemia nel commercio al dettaglio: i temi al centro del dibattito sul mercato immobiliare nell'estate 2024 sono variegati, come dimostrano i rapporti di Docu Media, FPRE, IAZI, Immobilia, Immobilien Business, Wüest Partner, ecc., analizzati da ChatGPT

Sostenibilità

Un tema centrale ricorrente in diversi testi è la crescente importanza della sostenibilità e dei criteri ESG (ambiente, sociale, governance). Società come HanseMercur Grundvermögen si concentrano sempre più su strategie di investimento sostenibili per ottenere vantaggi competitivi a lungo termine e soddisfare le crescenti aspettative di investitori e clienti. Anche le banche stanno riconoscendo l'importanza di integrare gli aspetti della sostenibilità nei loro processi decisionali. Una formazione mirata sui fattori ESG garantisce loro un vantaggio competitivo consentendo loro di prendere decisioni di finanziamento consapevoli e sostenibili, sempre più richieste dalla società e dai mercati.

Rallentamento dell'attività edilizia

Sebbene la domanda di immobili residenziali nelle aree urbane rimanga alta, l'attività edilizia è frenata dagli ingenti costi di costruzione e dalla lentezza delle procedure di approvazione – fattori che stanno portando a una carenza dell'offerta e a un aumento dei prezzi.

Calo del tasso di natalità

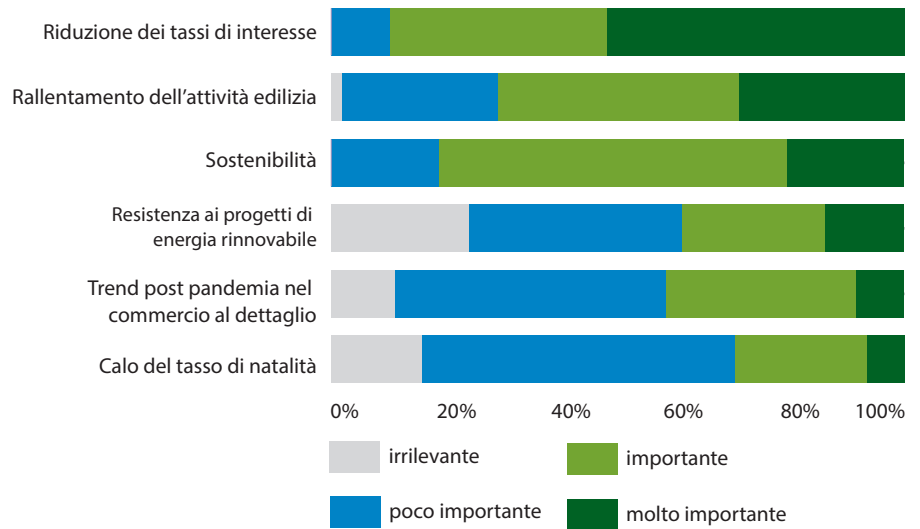
Allo stesso tempo la Svizzera sta affrontando un cambiamento demografico caratterizzato da un significativo calo del tasso di natalità. Ciò potrebbe provocare ripercussioni a lungo termine sulla domanda di alloggi, in particolare nelle aree urbane, dove l'invecchiamento della popolazione potrebbe modificare il fabbisogno abitativo.

Altri indicatori economici

	2023	2024	2025
Tasso di riferimento BNS	1.75	1.00	0.75
IPC	2.1	1.2	0.7
PIL (senza lo sport)	1.1	1.1	1.6
Tasso di disoccupazione	2.0	2.4	2.7
Obbligazioni federali decennali	1.5	0.6	0.6

Fonte: BNS, UFS, SECO. Previsioni: KOF

Secondo Lei quanto sono significativi i temi attuali per il mercato immobiliare?



Altri temi attuali citati

- Regolamentazione del mercato degli affitti
- Invecchiamento della popolazione: aumento dei canoni di loca.
- Modifica del comportamento dell'utente / Biografie
- Cambiamento sociale / Sovrappopolazione
- Comunicazione istituzionale
- Opposizione edilizia / Durata della licenza di costruzione
- Spese accessorie vecchie costruzioni vs. nuove costruzioni

Fonte: Sondaggio di mercato SIV di settembre-ottobre 2024, 108 risposte in totale da tutta la Svizzera

Riduzione dei tassi di interesse

Anche la politica dei tassi di interesse della Banca Nazionale Svizzera (BNS) riveste grande importanza per il mercato immobiliare. Il taglio dei tassi di interesse, prima all'1,25% e poi all'1%, nel 2024 ha un impatto diretto sul finanziamento immobiliare. Tassi ipotecari più favorevoli aumentano l'attrattiva della proprietà residenziale e facilitano gli investimenti immobiliari. Anche gli investitori istituzionali beneficiano di migliori condizioni per i fondi immobiliari e gli aumenti di capitale. La riduzione dei tassi inoltre fa sì che gli investimenti diretti nelle metropoli europee

e nelle città svizzere rimangano interessanti. Nonostante le sfide poste dall'aumento dei tassi di sfritto e dalla stagnazione del prime yield, gli investimenti diretti in beni immobiliari sono ancora convenienti grazie alla stabilità del "differenziale di rendimento".

Resistenza ai progetti di energia rinnovabile

Altro tema fondamentale: la resistenza che i progetti che promuovono l'uso di energie rinnovabili continuano a incontrare in alcune regioni svizzere. Il parco eolico di Thundorf nel Canton Turgovia è un esempio di come gli attori locali li ostacolano, nonostante la loro importanza per la svolta energetica del Paese. I timori dei residenti, soprattutto in relazione alle modifiche paesaggistiche e alla rumorosità, mostrano chiaramente le sfide a cui i progetti energetici sostenibili devono fare fronte a livello locale.

Trend post pandemia nel commercio al dettaglio

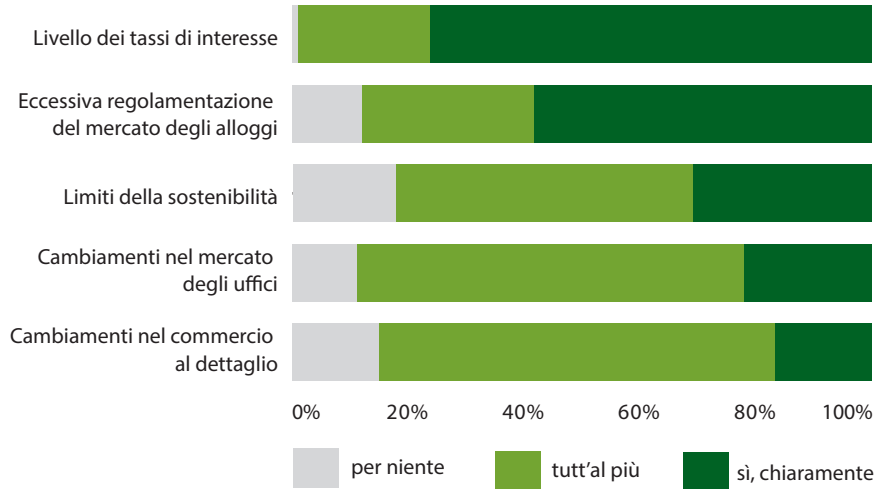
Infine, è chiaro che la pandemia ha lasciato un segno duraturo anche nel settore del commercio al dettaglio. I trend post pandemia nel mercato dei centri commerciali indicano uno spostamento verso centri multifunzionali e orientati all'esperienza, in quanto i consumatori sono sempre più alla ricerca di convenienza e di esperienze di acquisto uniche. I centri commerciali che si adattano a queste nuove esigenze hanno migliori possibilità di rimanere competitivi nel lungo periodo.

Cosa ne pensano i soci SIV

Il sondaggio, a cui hanno partecipato 108 soci SIV da tutta la Svizzera, verteva sulla rilevanza degli eventi attuali e sulle tematiche con cui dovremo confrontarci in futuro.

I soci SIV attribuiscono grande importanza all'andamento dei tassi di interesse. Circa il 90% riconosce un ruolo fondamentale alle riduzioni dei tassi del 2024. Solo il 77% degli intervistati è certo che nei prossimi mesi assisteremo a nuovi tagli dei tassi. Per l'82% un altro tema cruciale del 2024 è la sostenibilità, che rimarrà un fattore fondamentale anche nei prossimi mesi, seppure con un trend in calo. Il rallentamento dell'attività edilizia sarà un tema sempre più centrale. Aumenteranno

Quali temi ci interesseranno nei prossimi mesi?



Altri temi futuri citati

- Scomparsa del valore locativo proprio
- Carenza di alloggi
- Politicizzazione del mercato degli affitti
- Instabilità dell'Europa, nazionalismi
- Crisi globali
- Verità artificiale
- Mobilità per il traffico privato

Fonte: Sondaggio di mercato SIV di settembre-ottobre 2024, 108 risposte in totale da tutta la Svizzera

le rettifiche di valore verso il basso, a causa dell'eccesso di regolamentazioni e degli interventi statali, non solo nel 2024 ma anche in futuro. Pur diminuendo l'interesse per la realizzazione di nuovi spazi abitativi, la pressione della domanda resterà comunque invariata, con conseguente ulteriore aumento

dei canoni di locazione. Anche la crescente destabilizzazione politica dei paesi occidentali e l'intelligenza artificiale ci riguarderanno da vicino.

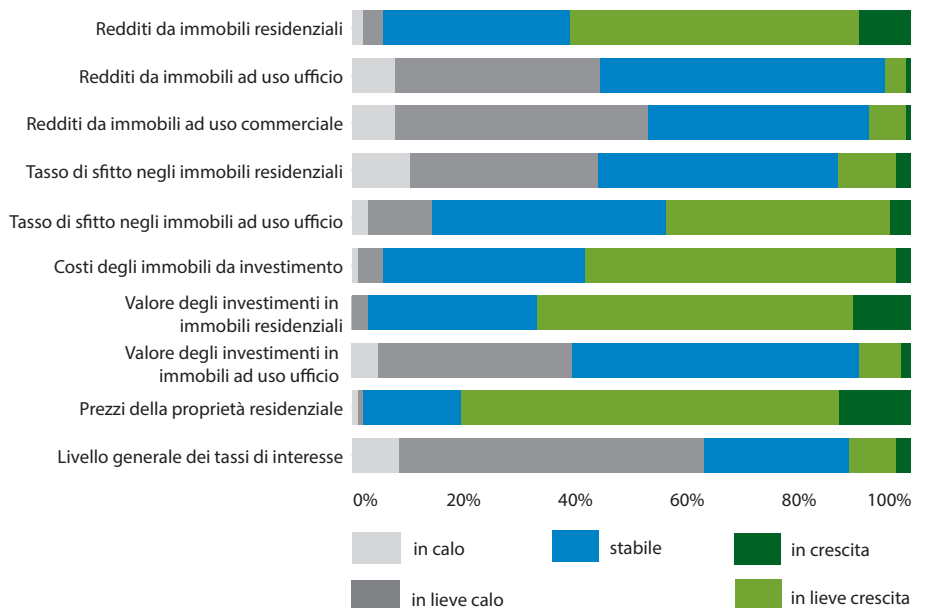
Previsioni per i prossimi mesi

Il mercato degli alloggi in affitto rimane sotto pressione, con un'offerta scarsa e prezzi in crescita. Anche nella proprietà residenziale si registra un netto aumento dei prezzi. I redditi del mercato immobiliare commerciale caleranno leggermente. Sia la valutazione di ChatGPT che i risultati del sondaggio SIV confluiscono nelle previsioni dei singoli indicatori di mercato.

Redditi da immobili residenziali: in crescita

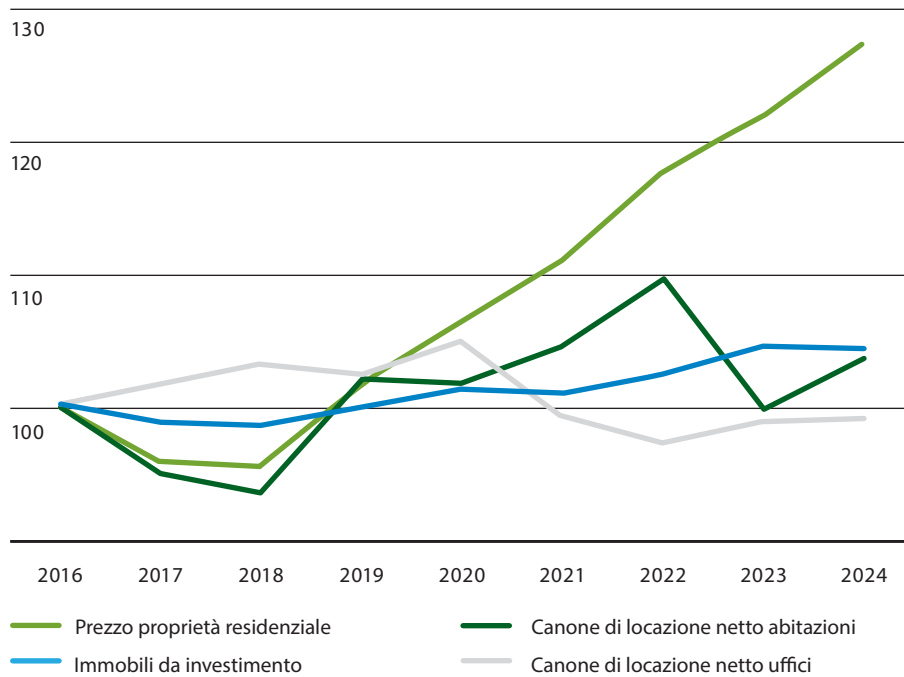
La domanda di immobili residenziali, soprattutto nelle aree urbane, resta alta a causa della scarsa offerta e della rallentata attività edilizia. Gli ingenti costi di costruzione e la limitata attività nel ramo delle nuove costruzioni fanno lievitare i canoni di locazione,

In quale direzione si svilupperanno gli indicatori di mercato nei prossimi sei mesi?



Fonte: Sondaggio di mercato SIV di settembre-ottobre 2024, 108 risposte in totale da tutta la Svizzera

Indici immobiliari



Fonte: Proprietà residenziale e rendite: FPPE. Canone di locazione netto: ImmoDataCockpit

con conseguente aumento dei redditi da immobili residenziali. Opinione condivisa anche dai soci SIV.

Redditi da immobili ad uso ufficio: in lieve calo

Il “canone di locazione prime” rimane stabile nei principali mercati svizzeri ed europei di spazi per uffici, ma l’aumento dei tassi di sfritto in alcune regioni potrebbe far crescere la pressione sugli affitti. Inoltre, i modelli di lavoro flessibile post pandemia stanno portando a una contrazione della domanda di superfici ad uso ufficio. Anche i soci SIV vedono i redditi in lieve calo.

Redditi da immobili ad uso commerciale: in ulteriore calo

I trend post pandemia mostrano che il settore retail dei centri commerciali dovrà adattarsi a nuove esigenze. Mentre i concept orientati all’esperienza stanno acquisendo importanza, la domanda di spazi commerciali tradizionali potrebbe continuare a diminuire, il che avrà un impatto negativo sui proventi del settore retail. Anche i soci SIV condividono questa valutazione, tuttavia l’importanza per l’intero mercato immobiliare è secondaria.

Tasso di sfritto nel settore residenziale: ancora più basso

La domanda di spazi residenziali rimane alta a fronte di un’offerta limitata a causa del

rallentamento dell’attività edilizia. I tassi di sfritto nel settore residenziale quindi dovrebbero rimanere bassi e potrebbero addirittura diminuire, soprattutto nelle aree urbane. Opinione condivisa anche dai soci SIV. Con l’intensificarsi degli interventi statali, l’offerta è destinata a contrarsi sempre più.

Tasso di sfritto negli immobili ad uso ufficio: in lieve crescita

Si prevede un leggero aumento degli immobili sfritti a causa del passaggio a modelli di lavoro flessibili o smart working, nonché di un eccesso di offerta in alcune regioni, in particolare nelle aree urbane che ospitano centri direzionali. Opinione condivisa anche dai soci SIV.

Costi di proprietà per gli immobili da investimento: da stabili a leggermente in crescita

Grazie alla stabilità dei costi di costruzione e agli attuali tassi di interesse, i costi di proprietà per gli immobili da investimento si mantengono stabili. Tuttavia, eventuali interventi obbligati di ristrutturazione o di adeguamento agli standard ESG, finalizzati a garantire il valore degli immobili, potrebbero incrementare i costi. Anche i soci SIV prevedono cambiamenti marginali.

Valore degli investimenti in immobili residenziali: in lieve crescita

La domanda di proprietà residenziale rimane elevata, soprattutto nelle aree urbane. La

limitata disponibilità di spazi abitativi e la stabilità della domanda trascinano i prezzi verso l’alto e di conseguenza anche il valore degli investimenti immobiliari residenziali. Opinione condivisa anche dai soci SIV.

Valore degli investimenti in immobili ad uso ufficio: da stabili a leggermente in crescita

Sebbene la domanda di spazi per uffici sia diminuita a causa dei modelli di lavoro flessibili, rimane comunque stabile il valore degli immobili ad uso ufficio nelle zone centrali. In periferia il valore potrebbe diminuire leggermente a causa dell’aumento dei tassi di sfritto. Opinione condivisa anche dai soci SIV.

Prezzi della proprietà residenziale: in ulteriore aumento

La domanda di spazi residenziali rimane alta a fronte di un’offerta ridotta a causa del rallentamento dell’attività edilizia. Ne consegue un aumento dei prezzi, soprattutto nelle aree urbane dove la disponibilità è limitata. I soci SIV prevedono un lieve trend di crescita, senza però aumenti significativi.

Livello generale dei tassi di interesse: in lieve calo

I tagli dei tassi di interesse da parte della BNS nel 2024 indicano che nei prossimi mesi il livello generale dei tassi potrebbe rimanere stabile o scendere ulteriormente. Ciò creerebbe condizioni di finanziamento favorevoli per gli acquisti e gli investimenti immobiliari. Anche i soci SIV si attendono un ulteriore taglio.

Sondaggio SIV dell’autunno 2024

Al sondaggio SIV di settembre-ottobre 2024 hanno partecipato 108 soci in totale, distribuiti come segue:

- 9% Regione del Lemano
- 28% Altopiano
- 21% Svizzera nord-occidentale
- 28% Zurigo
- 29% Svizzera orientale
- 16% Svizzera centrale
- 9% Ticino

Sul piano professionale, i settori di attività dei partecipanti sono molto diversi tra loro, ma tutti sono focalizzati sulla valutazione. Qui erano possibili risposte multiple:

- 92% Valutazione e consulenza
- 29% Servizi immobiliari
- 19% Sviluppo immobiliare
- 8% Analisi di mercato
- 7% Finanziamenti
- 8% Altro

Informazioni di mercato dettagliate su immobili da investimento, proprietà residenziale, terreni edificabili, canoni di locazione per abitazioni e uffici per i soci SIV online su

SIV-Sensor www.valuation.swiss

Un servizio di FPRE e ImmoDataCockpit