

zoom

La rivista specializzata dei valutatori immobiliari svizzeri 01 | 25

Il punto chiave

Volo ad alta quota senza freni

Sul mercato delle residenze secondarie l'offerta bassa
mantiene alti i prezzi

06

Valutazione delle residenze secondarie:
È bene conoscere il mercato locale

17

Nella prassi in Ticino:
Perché conta anche l'intuizione

21

Saluti da Tokio:
Urbanizzazione inarrestabile



Il fascino dell'aria di montagna

COLOPHON

Editore



Associazione svizzera
valutatori immobiliari
Oberer Graben 8, 9000 San Gallo
T 071 223 19 19, www.valuation.swiss

Partner



Swiss Institute of
Real Estate Appraisal



Chambre suisse d'experts
en estimations immobilières

Direttore responsabile

Silvan Mohler, Presidente SIV
praesident@siv.ch, www.valuation.swiss

Caporedattrice

Carmen Püntener
zoom@siv.ch

Team editoriale

Livia Brunner, Martin Frei, Üsé Meyer,
Giovanni Sena, Stefano Specht, Felix
Thurnheer, Reto Westermann

Chiuso in redazione

20 febbraio 2025

Contenuti e concetti

Rund&Komma GmbH, St.Gallen
www.rundundkomma.ch

Design

Agentur formidable, Berneck
www.formidable.ch

Stampa

Cavelti AG, Gossau
www.cavelti.ch

Tiratura / Pubblicazione

3600 copie, semestrale

Cover

Veduta aerea di Bettmeralp nell'Alto
Vallese – la località di villeggiatura attira
molti turisti sia d'estate che d'inverno.



Care valutatrici

Cari valutatori

Preferite un albergo o una casa vacanze? Se scegliete la seconda, siete perfettamente in linea con la tendenza attuale. Se poi amate trascorrere le ferie in Svizzera e magari state accarezzando l'idea di acquistare una casa vacanze, di certo troverete interessanti le prossime pagine. La Svizzera è un paese di residenze secondarie: quasi il 10% delle abitazioni viene utilizzato come residenza per le vacanze, per un totale di 500 000! Nonostante la lieve flessione della domanda, la disponibilità limitata mantiene alta la competizione per accaparrarsi gli immobili esistenti.

Nel 2025 la Legge federale sulle abitazioni secondarie compie dieci anni. Fin dalla sua entrata in vigore nel 2016 continua a suscitare discussioni. Ha senso regolare in maniera così restrittiva il mercato immobiliare nelle regioni a vocazione turistica? E i trend a cui accennavamo sono una conseguenza diretta di tali restrizioni di legge? Molti ritengono di sì. Anche per questo motivo lo scorso ottobre è entrata in vigore la «Lex Candinas», che consente di ampliare del 30% la superficie utile principale delle abitazioni costruite prima del 2012 in caso di demolizione e ricostruzione, e di affittarle come residenze per le vacanze.

Le cose si complicano quando le abitazioni principali vengono affittate ai turisti tramite piattaforme come Airbnb. Una pratica sgradita a molti comuni, tant'è che sono state introdotte nuove regolamentazioni. Nella città di Lucerna, ad esempio, dal 1° gennaio 2025 è in vigore una legge che limita l'affitto di alloggi ai turisti a un massimo di 90 giorni all'anno. Nel Canton Ticino chi desidera affittare la propria abitazione online per più di 90 giorni all'anno deve registrarsi come attività commerciale.

Oltre a questo tema chiave, in questo numero trovate anche le ultime novità dal mondo SIV. Stiamo crescendo e ampliando la nostra rete. Lo dimostra anche il numero di follower che ci seguono sulla piattaforma social media LinkedIn: già ben 2300! A riprova di quanto interessi il nostro lavoro e di come possiamo produrre un impatto significativo.

Il vostro

Silvan Mohler
Presidente

Per esigenze di semplificazione, viene utilizzata solo la forma maschile. Ciò nonostante, tutti i riferimenti alle persone sono rivolti indistintamente a uomini e donne. I nostri testi sono sempre e comunque scritti appositamente per voi.



04

STRUTTURA AD ALTA SICUREZZA
**Christoph Baumgärtner e il valore
 dei centri dati**

06

IL MERCATO DELLE
 RESIDENZE SECONDARIE
**Notevoli differenze di prezzo
 a livello regionale**



11

FATTI E OPINIONI
**Gli effetti della legge sulle abitazioni
 secondarie**



14

STRATEGIE DI OFFERTA
**Come affrontano il futuro i comuni
 a vocazione turistica**

17

NELLA PRASSI IN TICINO
**Perché le maggiorazioni forfettarie
 sono una soluzione**



21

Assegno in bianco
 Urs Hausmann e la
 Svizzera da 10 milioni

22

News dalla SIV
 Nuovi membri,
 nuove pubblicazioni



VALUATION.SWISS

Sulla nostra piattaforma online **Valuation.Swiss** trovate l'edizione integrale di Zoom in formato digitale. Potete inoltre accedere a ricchi contenuti in materia di valutazione e al nostro elenco dei valutatori, utile strumento di consultazione.



VALUATION.SWISS/IT

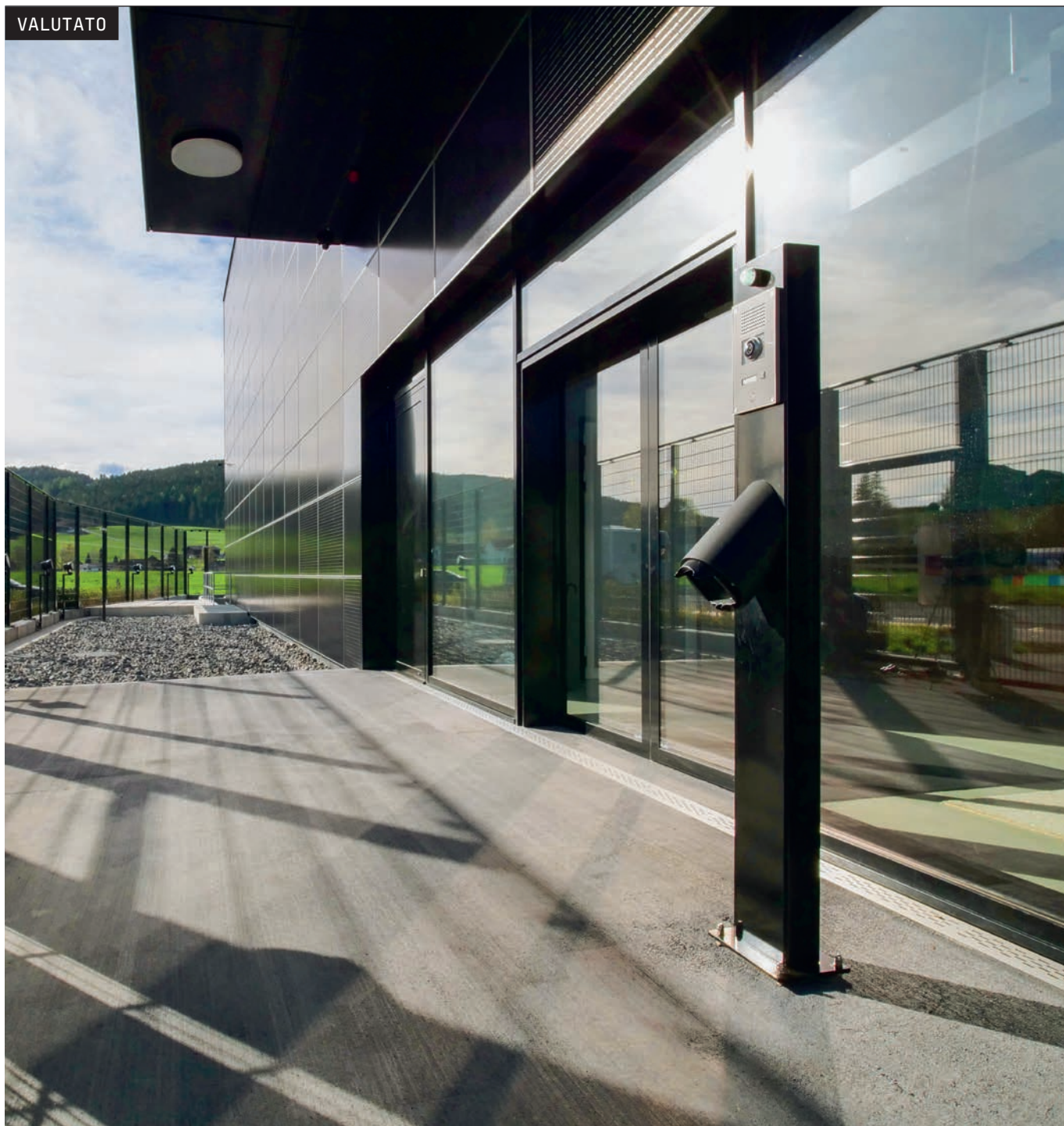


NUOVO QUADERNO TEMATICO

Nel nostro shop online sono disponibili le ultime edizioni dei nostri quaderni tematici. Li trovate anche la nuova edizione del quaderno tematico «Anforderungen an Bewertungsgutachten» in materia di requisiti delle perizie di valutazione – completamente rivisto e fresco di stampa. Ampliate le vostre competenze!



VALUATION.SWISS/SHOP



Il centro informatico di Gais AR è anche una struttura ad alta sicurezza in cui nessuno entra tanto facilmente.

«Siamo un hotel per dati»

Christoph Baumgärtner è specialista di telecomunicazioni, network designer e CEO della RZO, il centro informatico della Svizzera orientale. Nella nostra rubrica ci spiega perché si vede anche come albergatore, direttore di carcere e produttore di calore.

Testo raccolto da: Carmen Püntener

«In passato acciaio e petrolio erano considerati l'oro dell'economia. Oggi lo sono l'energia e i dati. Da qui l'importanza dei centri informatici. Lavoriamo con ospedali, cantoni, compagnie di assicurazioni e banche – tutte organizzazioni che gestiscono dati estremamente sensibili. Per questo motivo il centro informatico di Gais, che si sviluppa su tre piani per un totale di 900 metri quadrati dedicati a server, sistemi di archiviazione e componenti di rete, è una vera e propria struttura ad alta sicurezza.

Si potrebbe paragonarlo a una prigione. Ma qui funziona al contrario: vogliamo impedire alla gente di entrare, da cui le porte più spesse e la moltitudine di barriere elettroniche. Tutti i visitatori vengono registrati: vogliamo sapere esattamente in qualunque momento chi si trova dentro i nostri locali. Inoltre dobbiamo essere così dissuasivi da scoraggiare qualsiasi tentativo di furto fisico di dati. Per quanto riguarda invece la criminalità informatica, sono i nostri clienti a occuparsi delle misure di sicurezza. Noi forniamo lo spazio e l'energia elettrica. In questo senso operiamo come un hotel: offriamo un ambiente perfettamente arredato che i clienti possono affittare e una manutenzione impeccabile.

Nel quotidiano il nostro lavoro ha la particolarità di garantire una disponibilità del 99,998%. Ma di fatto nella nostra attività ci concentriamo sul restante 0,002%. Tutto è orientato alla sicurezza, anche se nella vita privata non esito a correre dei rischi quando scio o vado in bici.

Una situazione win-win

Per il raffreddamento abbiamo installato un sistema particolarmente efficiente sotto l'aspetto energetico. Scambiatori di calore raffreddano l'aria, che viene poi iniettata nelle cavità tra i piani. Quasi il 100% dell'energia elettrica consumata nel nostro centro viene convertito in calore, di cui beneficia anche il vicinato. Durante i lavori di costruzione ci ha contattati un produttore caseario della zona: «Voi produce calore? Io ho bisogno di calore!» Una situazione vantaggiosa per tutti: noi dobbiamo raffreddare meno e, grazie al nostro calore residuo, vengono prodotte circa 1800 tonnellate di formaggi.

La nostra azienda è di proprietà della centrale energetica di San Gallo Appenzello e dell'azienda di servizi municipali di San Gallo. La prima ha investito 20 milioni di franchi per la realizzazione del centro. L'immobile è stato trasferito alla società RZO a titolo di capitale proprio all'atto dell'inaugurazione nel 2018. Grazie a ulteriori apporti, oggi il totale degli investimenti ha raggiunto i 27 milioni di franchi.



Offriamo un ambiente perfettamente arredato e una manutenzione impeccabile.



Nel considerare il valore immobiliare del centro bisogna anche tenere conto del fatto che si tratta di un edificio progettato per essere utilizzato esclusivamente come centro dati. I pavimenti rialzati sono solo una delle tante particolarità costruttive. Se l'edificio non dovesse più venire adibito a centro informatico, sarebbe difficile riconvertirlo.

La logica della sicurezza locale

Contiamo circa 100 clienti diretti, di cui il 60% sono specialisti IT che a loro volta forniscono servizi informatici alla propria clientela. Poiché la Svizzera orientale è composta per il 95% da piccole e micro imprese, possiamo stimare che nei nostri server sono conservati i dati di migliaia di aziende. La prossimità è fondamentale, nonostante l'esistenza di reti globali. Ad esempio quando si tratta di sostituire rapidamente un disco rigido in un rack, un'operazione che avviene più spesso di quanto si pensi. Non mancano però le eccezioni, come nel caso di un cliente di Ginevra che ha scelto di esternalizzare presso di noi il suo sistema di «Disaster Recovery». In caso di catastrofe, vuole avere un backup il più lon-

tano possibile da Ginevra, ma pur sempre in Svizzera.

La posizione del nostro centro, a 920 metri sul livello del mare, offre di per sé un grande vantaggio perché la temperatura esterna aiuta a raffreddare i sistemi. Il che fa un'enorme differenza: per ogni 100 metri di aumento di altitudine, l'efficienza energetica nella regolazione della temperatura migliora del 6%. Anche la sicurezza della posizione è essenziale: meglio evitare il prolungamento della pista di decollo di un aeroporto o un'area soggetta a valanghe, terremoti o inondazioni. Abbiamo già ricevuto molte offerte di acquisto, ma le abbiamo rifiutate tutte. Dopo oltre sei anni di attività i principali investimenti sono già stati fatti e gli affari vanno bene. Dovrebbe trattarsi di un'offerta stratosferica per farci cambiare idea perché nel nostro settore il valore si calcola in funzione del modello di business, non del semplice valore dell'edificio.»



Il ritratto

Christoph Baumgärtner ha alle spalle 28 anni di carriera nel mondo dei dati e del network design. Dopo 20 anni nel settore delle telecomunicazioni, nel 2016 assume la direzione del progetto di costruzione del centro informatico di Gais AR, di cui diventa poi il CEO – carica che ricopre tuttora.



© Adobe Stock

Un classico villaggio del Vallese, con solo residenze per le vacanze? L'apparenza inganna: Bettmeralp ha superato la quota del 20% soltanto nel 2014.

È bene conoscere il mercato locale

In Svizzera circa il 10% degli alloggi vengono utilizzati solo per le vacanze. Per valutare queste abitazioni secondarie si impongono determinate condizioni. La metodologia adatta varia in funzione della regione e del mercato turistico.

Testo: Reto Westermann

Prezzi in aumento, adeguamento della normativa o concorrenza per il mercato delle abitazioni principali: le circa 500 000 residenze secondarie che conta la Svizzera sono un tema ricorrente nei media. Interessano anche i valutatori, perché implicano anche domande specifiche: come si differenzia la valutazione delle abitazioni principali e secondarie? I mercati si influenzano reciprocamente? Su quali dati si basano i valutatori? E quale impatto hanno le piattaforme di locazione internazionali

(Airbnb & Co.) sul mercato relativamente giovane delle residenze secondarie in destinazioni turistiche urbane? Dallo scambio con i professionisti che operano nelle diverse regioni turistiche emerge che quando si tratta di abitazioni secondarie l'approccio alla valutazione e la metodologia variano notevolmente a seconda della regione e del mercato turistico. Inoltre le conoscenze degli specialisti riguardanti i prezzi immobiliari locali sono di importanza cruciale, ancora di più rispetto a

quelle in materia di immobili standard del Mittelland.

L'esempio dell'Alta Engadina

Con St. Moritz l'Alta Engadina offre un esempio rappresentativo del mercato delle abitazioni secondarie in ambiente alpino. Qui ritroviamo sia l'alta borghesia milanese alla ricerca di un appartamento sia gli svizzeri benestanti prossimi al pensionamento che desiderano trasferire la propria residenza in Alta Engadina, ad

esempio per beneficiare dell'aliquota bassa dei Grigioni sui versamenti alla cassa pensioni. «Salvo rare eccezioni, generalmente nella valutazione partiamo dal livello di prezzo delle abitazioni secondarie», spiega Marius Hauenstein, contitolare di Tuena Hauenstein Architekten e valutatore con base a St. Moritz. Sono eccezioni ad esempio gli alloggi che a causa della loro posizione non incontrano il favore degli acquirenti esterni o riservati esclusivamente ai residenti. Andry Niggli, di Niggli und Zala Immobilien a St. Moritz, rileva invece differenze marcate tra abitazioni principali e secondarie: «A seconda della macro o microposizione, le differenze possono arrivare al 30-40%. I prezzi tendono a convergere nel segmento di fascia alta e in posizione prestigiosa.» Per le sue valutazioni a St. Moritz, Niggli in genere si affida al metodo del valore reale. Sono da sottolineare due peculiarità: in primo luogo molte residenze secondarie sono meglio attrezzate rispetto alle abitazioni principali, il che comporta già un valore comparativamente più elevato per l'edificio. In secondo luogo, Niggli applica spesso le proprie statistiche per il valore del terreno: «Da noi la vendita immobiliare ha una tale dimensione che conosciamo bene i prezzi attuali e i dati delle transazioni. Sappiamo comprendere i dettagli impliciti, le superfici, ad esempio.» L'architetto Hauenstein, invece, per la valutazione delle residenze secondarie utilizza anche modelli edonici, che però sul mercato immobiliare di St. Moritz spesso mostrano dei limiti: «Se si conoscono bene i prezzi locali, si è in grado di correggere manualmente i risultati.»

Residenze secondarie e locazione

Nelle mete turistiche dei Grigioni i valutatori non devono occuparsi solo di immobili di fascia alta, ma sempre di più anche di residenze secondarie offerte in locazione. Poiché la maggior parte delle località turistiche hanno già superato la soglia stabilita dalla legge sulle abitazioni secondarie (si veda pagina 11), le nuove edificazioni ammesse, oltre alle residenze principali, sono le abitazioni secondarie offerte in locazione turistica da professionisti

tutto l'anno (ad eccezione dei periodi in cui sono occupate dai proprietari). «Questi modelli con obbligo di locazione li conosciamo da decenni in alcune località, eppure rappresentano ancora un ambito specifico per la valutazione», spiega Antonio Federico, MRICS, proprietario di Federico Immobilien a Coira. In passato, per valutare questa tipologia si diminuiva il prezzo di un terzo rispetto alle residenze secondarie a uso libero. Oggi questo segmento di mercato spesso necessita di valutazioni molto individuali. «Sono dei prodotti ibridi; non si possono valutare in maniera classica né con il metodo del valore reale, né con modelli edonici, né con il metodo basato sul valore reddituale», afferma Federico. Spesso non resta altra soluzione che applicare diversi metodi e integrare la propria esperienza per arrivare progressivamente al risultato.

L'esempio del Ticino

Gli alloggi offerti in locazione turistica sono poco presenti in Ticino e anche la situazione in materia di residenze secondarie è ben diversa da quella dei Grigioni, destinazione molto ricercata di sport invernali. In Ticino la stagione va da marzo a ottobre. L'attrattiva turistica non dipende da un singolo elemento distintivo, come un comprensorio sciistico, e al mercato delle residenze secondarie si affianca un

ampio mercato di abitazioni principali. A Locarno, ad esempio, le vendite ruotano principalmente attorno alle residenze principali, mentre nella vicina Ascona è esattamente l'inverso. Altri comuni, invece, sono interessanti per entrambi i mercati. «Prima di procedere con la valutazione dobbiamo sempre assegnare l'immobile al mercato giusto», spiega Stefano Specht, titolare della Immobiliare SL a Locarno. Il valutatore distingue tre mercati: residenze secondarie classiche che hanno ottenuto l'autorizzazione, abitazioni principali e immobili che possono essere destinati a entrambi gli usi. «La differenza di prezzo tra abitazioni principali e secondarie, in base all'esperienza, è di circa il 10-20%», afferma Specht. In località molto richieste dalla

RIFERIMENTI NORMATIVI
Per maggiori informazioni sulla Legge federale sulle abitazioni secondarie (LA Sec, Lex Weber), sulle sue ripercussioni dall'entrata in vigore nel 2016 e sulle nuove disposizioni in vigore dal 1° ottobre 2024 (Lex Candinas):



Il mercato di lusso dell'Alta Engadina: a St. Moritz una residenza per le vacanze costa circa il doppio rispetto a Saas-Fee.

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

Immobilienbewertung / Portfoliomanagement / Baukostenplanung

Vergleichen Sie Marktdaten mit dem SIV-Sensor

Der SIV-Sensor erleichtert Ihnen den Bewertungsalltag. Nun haben wir das beliebte Renditemodul für SIV-Mitglieder überarbeitet und erweitert. Es liefert eine einfache erste Einordnung der Erträge, Kosten, Renditen und Werte einer Liegenschaft – und dies 24/7. Probieren Sie es aus!

SIV-Mitglieder finden den direkten Sensor-Zugang in ihrem Mitgliederprofil.



MITGLIED WERDEN:
VALUATION.SWISS/
AUFNAHMEANTRAG



clientela benestante della Svizzera tedesca o della Germania la differenza può essere ancora più marcata. Altra particolarità ticinese: i prezzi di appartamenti identici nello stesso edificio possono variare a seconda che siano classificati come residenze principali o secondarie. «In genere valuto gli immobili come abitazioni principali e applico una maggiorazione percentuale in base alle mie conoscenze del mercato se è possibile un utilizzo come abitazione secondaria», spiega Specht (si veda anche l'esempio a pagina 17). L'importanza della classificazione tra residenze principali e secondarie diventerà evidente soprattutto per gli immobili

riqualificati negli ultimi anni: «Se un rustico si trova in una zona in cui sono consentite solo abitazioni principali, la svalutazione al momento della rivendita può facilmente arrivare a un terzo.»

Un argomento che tocca anche le città

Mentre le residenze secondarie e il loro impatto sul mercato immobiliare locale animano da tempo il dibattito nelle regioni a forte richiamo turistico come le Alpi o il Ticino, nelle grandi città il tema è emerso solo di recente. Piattaforme come Airbnb o Booking.com facilitano gli affitti brevi e alimentano questa tendenza.

Nei comuni con un'elevata domanda turistica, come Interlaken o Lucerna, l'aumento degli immobili affittati online ha suscitato un coro di appelli per maggiori restrizioni. Lucerna ad esempio ha introdotto una legge, il 1° gennaio 2025, che limita a 90 giorni la locazione turistica degli alloggi. Tuttavia, almeno a Lucerna, le rilevazioni indicano che il disagio percepito non collima con la realtà: secondo le stime comunali, la quota di alloggi affittati a breve termine è inferiore all'1%. Ciononostante il tema tiene occupati i valutatori lucernesi. «Il livello degli affitti, al giorno o alla settimana, lascia supporre che i ricavi, e quindi anche il valore immobiliare, siano notevolmente più alti rispetto alle residenze principali», spiega Moritz Meyer, vice responsabile del settore valutazioni presso Arlewo a Lucerna. Nella realtà però ai ricavi elevati si accompagnano anche periodi di vuoto stagionale e i costi per affitto, pulizia e manutenzione. «Alla fine va valutato caso per caso se convenga o meno. Nel dossier proponiamo diversi scenari e i valori risultanti, soprattutto per la stima di immobili a uso misto, residenziale e commerciale, dove la locazione breve degli alloggi potrebbe essere un tema attuale», conclude Meyer.



La differenza di prezzo
è di circa il 10–20%.

Stefano Specht, Immobiliare SL



© shutterstock.com



Eletto «il più bel villaggio della Svizzera» nel 2016 e a soli dodici chilometri di distanza da Lugano, Morcote è una destinazione molto apprezzata. La quota di abitazioni secondarie è del 59%.



Spesso
è necessario
correggere
manualmente
i risultati.

Marius Hauenstein
Tuena Hauenstein Architekten





BEWERA

Immobilienbewertung
Immobilienberatung

Kompetent. Persönlich. Unabhängig.

Ihre Ansprechpartner für Immobilienbewertungen sowie Immobilienberatungen. Wir sind tätig im Fürstentum Liechtenstein, dem St. Galler Rheintal, in Graubünden sowie in Schwyz und Uri.

SIV 

Schweizer Immobilienschätzer-Verband

www.bewera.com | info@bewera.com

 **as immobilien**
stark in Liegenschaften

SIV 
as-immo.ch



Simon Stämpfli
Immobilienbewerter mit eidg. FA

VERTRAUEN VERBINDET

«Mit grosser Sorgfalt definiere ich den Marktwert Ihrer Immobilie: Liegenschaftsschätzungen sind Vertrauenssache. Ich bewerte und verkaufe. Vertrauensvoll. Versiert. Mit Erfolg. Seit bald 20 Jahren.»

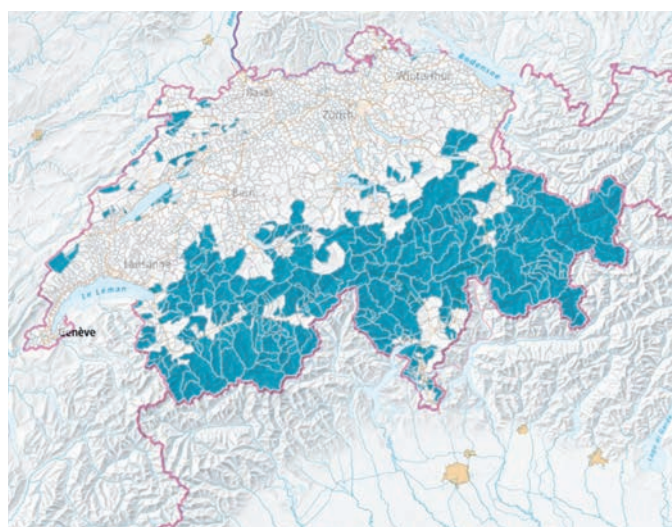
as immobilien ag | Bern | Mühleberg | Murten

Verkauf | Vermietung | Verwaltung | Stockwerkeigentum | Beratung | Bewertung

Le residenze secondarie in Svizzera

La legge sulle abitazioni secondarie tocca quasi un comune svizzero su sei. Ma i prezzi delle seconde residenze sono aumentati significativamente solo durante la pandemia di Covid 19, con conseguenti ripercussioni anche sui prezzi delle abitazioni principali nei comuni a vocazione turistica.

Testo e ricerca: Üsé Meyer



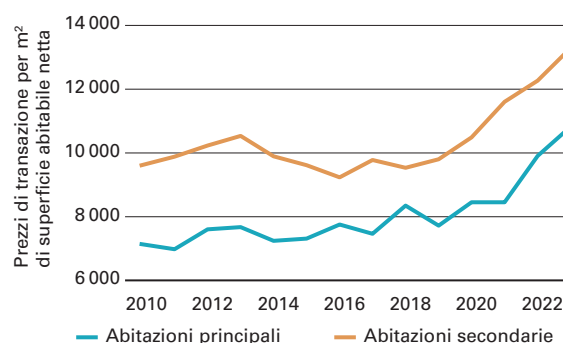
Comuni con oltre il 20% di abitazioni secondarie

Dal 2016, anno in cui è entrata in vigore la Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC), i comuni con una quota di residenze secondarie superiore al 20% non possono più autorizzarne la costruzione di nuove. La legge prevede alcune eccezioni, come la realizzazione di alloggi sfruttati a scopi turistici. Tutti i comuni contrassegnati in blu sono soggetti alle restrizioni della LASEC. La Svizzera ne conta complessivamente 340.

Fonte: Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE), geo.admin.ch.

Andamento dei prezzi delle abitazioni principali e secondarie nei Grigioni

Dopo un calo tra il 2013 e il 2016, i prezzi delle transazioni per le abitazioni secondarie nei Grigioni hanno registrato un forte aumento tra il 2019 e il 2023, a seguito, tra l'altro, anche del picco di domanda durante la pandemia. La pressione sui prezzi delle abitazioni principali, innescatasi nel 2021 con circa due anni di ritardo, si spiega con il fatto che i residenti si trovano sempre più in concorrenza con acquirenti esterni con maggiore capacità di spesa.



Fonte: Scuola universitaria professionale dei Grigioni, ITF, Monitor 3: Andamento dei prezzi delle abitazioni secondarie, aprile 2024.

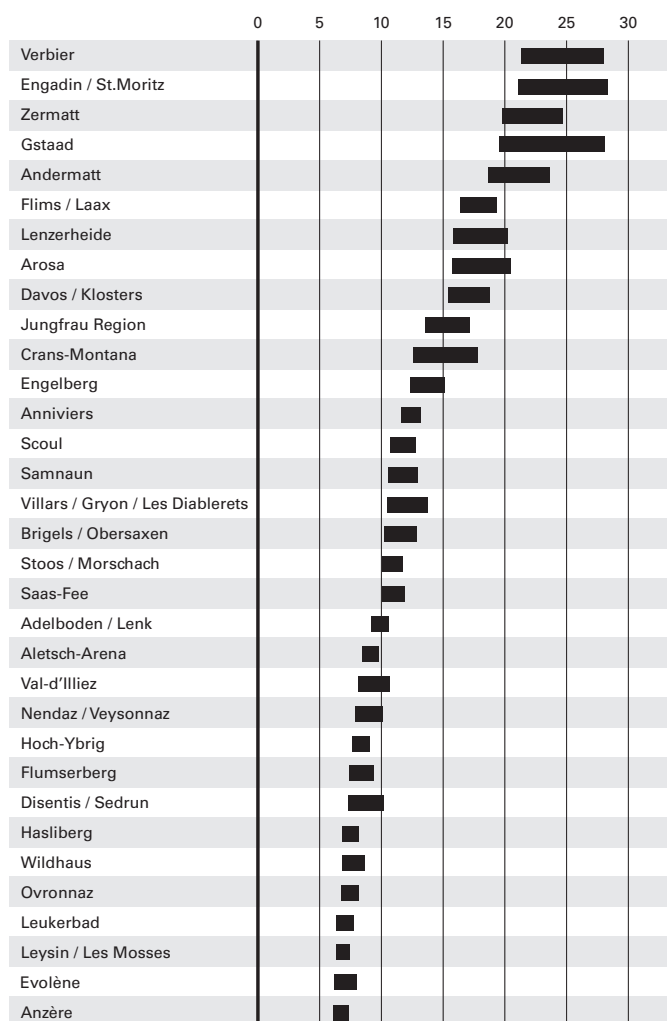


La «Lex Candinas» crea più spazio per le abitazioni secondarie

Le abitazioni principali costruite prima del 2012 potevano già venire convertite in residenze secondarie. La questione se fosse consentito aumentare la metratura di tali alloggi nelle località turistiche invece è rimasta a lungo controversa, finché nel 2020 il Tribunale federale ha decretato che l'ampliamento della superficie è consentito solo nell'ambito di interventi di ristrutturazione o trasformazione. L'art. 11 della Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC), entrata in vigore il 1° ottobre 2024 e nota anche come «Lex Candinas» dal nome del promotore, il consigliere nazionale Martin Candinas, amplia le possibilità di intervento. È quindi possibile aumentare del 30% la superficie utile principale delle abitazioni edificate prima del 2012 anche in caso di demolizione e ricostruzione. Inoltre in caso di ampliamento è consentita anche la suddivisione in più unità abitative. Un'altra novità riguarda la possibilità di trasferire parti di un'abitazione frazionata in un edificio annesso vicino a quello originale (di norma, sulla stessa particella), a prescindere dal fatto che l'immobile sia stato ampliato o meno.

Notevoli differenze di prezzo nelle Alpi

Con un prezzo minimo di 21 500 franchi al metro quadro per una residenza secondaria nel segmento di fascia alta, Verbier (VS) è la destinazione turistica più costosa dell'arco alpino elvetico. Le regioni a vocazione turistica continuano a registrare in media prezzi in ascesa, ma dal 2023 la dinamica dei prezzi mostra un leggero rallentamento.



Fonte: UBS, pubblicato nell'UBS Alpine Property Focus 2024.

«LA SOLUZIONE SCELTA ERA DAVVERO LA MIGLIORE?»



Commento di Philippe Lathion

L'11 marzo 2012 i cittadini svizzeri approvavano l'iniziativa popolare «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!» promossa dalla Fondation Franz Weber. Dal 1° gennaio 2016 la legge sulle abitazioni secondarie (LASEC) vieta a tutti i comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20% di costruirne di nuove. A quasi dieci anni dalla sua entrata in vigore, proviamo a fare il punto sull'iniziativa.

L'Iniziativa Weber è nata in un periodo in cui in tutte le destinazioni alpine svizzere il mercato delle abitazioni secondarie era in forte espansione e l'offerta non riusciva a tenere il passo con la domanda. In

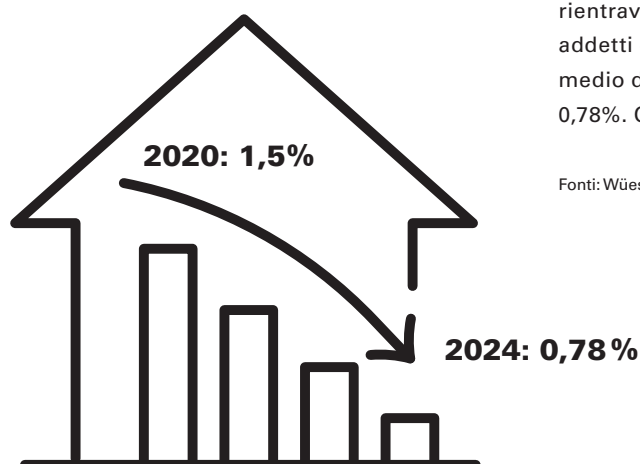
tale contesto, si può ammettere che le sue preoccupazioni potessero essere fondate. Tuttavia, dal punto di vista attuale ci si chiede se la soluzione adottata, ovvero il divieto generalizzato di nuove costruzioni, sia stata effettivamente la migliore. In base alle leggi di mercato, i prezzi salgono vertiginosamente quando, nonostante la domanda rimanga alta, si interviene limitando l'offerta. L'attuazione della LASEC ha confermato questo principio, soprattutto perché la domanda è aumentata ulteriormente durante la pandemia di Coronavirus.

Questa situazione favorisce la ristrutturazione e la rivendita delle abitazioni secondarie, con la conseguenza che, grazie alla LASEC, il mercato immobiliare nelle destinazioni alpine non è mai stato così fiorente come oggi. Sono molti gli attori che ne traggono beneficio, come gli agenti immobiliari e le autorità che incassano le imposte sui trasferimenti di proprietà e imposte elevate sugli utili immobiliari. Ma c'è anche il rovescio della medaglia: più i prezzi salgono, meno i proprietari sono incentivati ad affittare la loro seconda residenza quando non la utilizzano. Anche per que-

sto motivo, in molte destinazioni è diminuito il numero di visitatori. Allo stesso tempo, oggi non esiste una soluzione in grado di incentivare la realizzazione di nuovi posti letto da affittare.

Tuttavia, se si vuole mantenere un'economia turistica diversificata è essenziale trovare il giusto equilibrio fra proprietari di abitazioni secondarie e turisti. I bisogni di questi due gruppi non coincidono e si rivolgono a fornitori di servizi turistici differenti. È indubbio che la LASEC metta a repentaglio questo equilibrio, perché impedisce la costruzione di nuove abitazioni secondarie ma allo stesso tempo non offre nessuna alternativa per garantire il finanziamento di posti letto da affittare.

PHILIPPE LATHION
Di origine vallese, vive a Ginevra. Revisore contabile diplomato e fondatore del fondo di investimento Mountain Resort Real Estate (SICAV), dietro ai cinque SWISSPEAK Resorts (Meiringen, Brigels, Zinal, Vercorin e Hérémence).



Carenza di alloggi nei comuni turistici

Grazie alla legge sulle abitazioni secondarie, sono aumentati gli interventi di conversione da residenza principale a secondaria delle abitazioni che rientravano nella vecchia normativa, con effetti negativi per i residenti e gli addetti del settore turistico. Infatti, tra il 2020 e l'autunno del 2024 il tasso medio di abitazioni sfitte nei comuni turistici svizzeri è sceso dall'1,5% allo 0,78%. Quando il tasso è pari o inferiore all'1%, si parla di carenza di alloggi.

Fonti: Wüest Partner AG, Ufficio federale di statistica.

«Bisogna creare un'offerta intelligente»

Il valore di una residenza per le vacanze nel comprensorio alpino dipende sempre dalle infrastrutture turistiche e dall'offerta di servizi. Gli effetti del cambiamento climatico, i problemi di finanziamento degli impianti funicolari o strategie di offerta sbagliate sono solo alcuni dei rischi per il mercato delle abitazioni secondarie. Ne abbiamo parlato con gli esperti Daniel Steffen e Philipp Lütolf della Scuola Universitaria di Lucerna.

Intervista: Üsé Meyer

«Le funivie di Braunwald a rischio chiusura il prossimo anno!» titolava il Blick lo scorso ottobre. Notizie negative di questo genere non fanno tremare anche il mercato locale delle abitazioni secondarie?

Daniel Steffen (DS): Sebbene esistano poche valutazioni quantitative basate su ricerche scientifiche, ci si può attendere una significativa riduzione della domanda

già solo con la paventata chiusura di un comprensorio sciistico.

Philipp Lütolf (PL): Ovviamente notizie del genere sono dannose per una località turistica. D'altro canto, i residenti, il settore immobiliare e i proprietari di lunga data non ne saranno affatto sorpresi. Uno sviluppo del genere spesso è prevedibile con anni di anticipo.

Quindi è lecito supporre che nel prezzo di vendita delle abitazioni secondarie siano già inclusi i rischi legati al turismo?

DS: In parte sì. Tuttavia la dinamica viene frenata fintantoché si può contare su un numero sufficiente di potenziali acquirenti convinti che in qualche modo la situazione si risolverà. Quando però arriva il colpo di grazia, in genere sono inevitabili aggiustamenti di prezzo al ribasso.



Obergoms nel Vallese mantiene (ancora) la fama di località dall'innevamento assicurato ed è famosa per la sua rete di piste di sci di fondo. Ma anche qui il turismo estivo è destinato a diventare sempre più importante. Una caratteristica pittoresca dell'alta vallata: i tanti fienili e stalle riconvertiti in residenze per le vacanze.

Dal punto di vista dei valutatori o dei potenziali acquirenti: esistono segnali che indicano se una zona turistica a rischio può arrestare il proprio declino?

PL: Molti comprensori riescono effettivamente a coprire i costi di gestione dei loro impianti. I problemi sorgono solo quando si devono affrontare investimenti più ingenti. In più le banche raramente concedono prestiti adeguati alle aree economicamente deboli. In questi casi è fondamentale puntare sulla disponibilità a investire degli utenti degli impianti, ad esempio attraverso il crowdfunding, gli aumenti di capitale o il sostegno pubblico. Se questa disponibilità esiste, aumentano le probabilità di successo.

Tra gli utenti possiamo annoverare anche i proprietari di abitazioni secondarie, per i quali sarebbe doveroso intervenire...

PL: Assolutamente sì. In questi comprensori i prezzi immobiliari sono spesso più bassi. Ecco perché un acquirente dovrebbe essere disposto a investire nelle infrastrutture locali parte del denaro risparmiato, ad esempio attraverso l'acquisto sporadico di azioni della società che gestisce l'impianto. È un modo per contribuire a mantenere il valore della propria casa.

DS: Ci sono anche comuni, come Bürchen nel Vallese, che hanno introdotto tasse di incentivazione per promuovere il turismo. I non residenti che possiedono un'abitazione secondaria a Bürchen e la affittano per meno di 90 giorni all'anno pagano una tassa speciale.

Ma questo non ha avuto un impatto negativo sulla domanda di abitazioni secondarie?

DS: Non conosco i dati esatti di Bürchen. Tuttavia noi economisti riteniamo che sia generalmente meglio lavorare con misure di incentivazione piuttosto che con divieti, come nel caso della legge sulle abitazioni secondarie. Le tasse di incentivazione frenano la domanda, ma allo stesso tempo i proventi vanno a beneficio dei residenti e delle infrastrutture locali, con ricadute positive sulla località turistica.



© shutterstock.com

Un'interessante escursione possibile solo con la funivia: la passeggiata dei cinque laghi sul Pizol.

L'esempio di Braunwald che abbiamo citato è solo uno dei tanti. Secondo il portale di notizie Watson, a causa della scarsità di neve legata al cambiamento climatico più di 100 comprensori sciistici svizzeri sarebbero a rischio, con conseguenze anche per il mercato delle abitazioni secondarie.

PL: Dobbiamo prendere atto che esistono diversi fattori di influenza. Per alcune regioni sono fondamentali l'altitudine e la garanzia di innevamento – o la mancanza di infrastrutture per l'innevamento artificiale. Altre località affrontano il problema delle case vuote per la maggior parte dell'anno o delle strutture alberghiere obsolete. Anche un'eccessiva dipendenza da un singolo paese di provenienza dei turisti può risultare problematica.

Si parla spesso di quanto sia importante per le regioni colpite dalla scarsità di neve riuscire a trasformarsi da mete invernali a destinazioni turistiche per tutto l'anno. Cosa serve per arrivare a questo risultato?

PL: Per le aree più piccole, che non si trovano lungo le principali rotte turistiche

«

La qualità delle infrastrutture influisce sul mercato delle abitazioni secondarie.

Daniel Steffen

»

internazionali, o non hanno punti di riferimento turistici di fama mondiale, è fondamentale la vicinanza ai grandi centri svizzeri. E saper creare un'offerta intelligente.

Cosa intende per «intelligente»?

PL: Ad esempio le funivie del Pizol nel Cantone di San Gallo o la funicolare di Stoos nel Canton Svitto. Con la loro escursione dei cinque laghi e il sentiero panoramico di cresta hanno creato offerte interessanti accessibili solo tramite funivia, generando così presenze e ricavi. D'estate,

quando molte attrazioni sono raggiungibili anche a piedi o in e-bike, gli impianti sono un po' in sofferenza. Non a caso si dice che, a seconda della regione, servono fino a quattro turisti estivi per compensare un turista invernale.

I comprensori facilmente raggiungibili, come Pizol o Stoos, attirano molti escursionisti giornalieri, che però non sono sempre ben visti.

DS: Un'opinione condivisibile solo in parte, perché contribuiscono ai ricavi di strutture di ristorazione, negozi locali e impianti di risalita, e dunque al loro mantenimento e modernizzazione. La qualità delle infrastrutture influisce sul mercato delle abitazioni secondarie. Il dato è emerso chiaramente dopo la fusione dei comprensori sciistici di Arosa e Lenzerheide, che ha portato a un aumento superiore alla media dei loro prezzi.

I prezzi sono esplosi soprattutto a partire dalla pandemia. Quanto durerà questo effetto?

DS: Poco prima della pandemia si tenevano manifestazioni per il clima e prendere l'aereo era considerato un tabù. Poi è arrivato il Covid con le sue restrizioni. Molti hanno scoperto il piacere di rifugiarsi tra le montagne svizzere. Ora la pandemia è finita e le compagnie aeree registrano nuovamente numeri record di passeggeri. Quindi è plausibile che l'effetto si attenui nel medio periodo.

In concreto, cosa si aspetta per quanto riguarda l'andamento dei prezzi delle abitazioni secondarie?

DS: Possiamo già notare un rallentamento della crescita. I prezzi continuano a salire, ma in tante regioni meno rapidamente rispetto agli anni precedenti. Nell'Oberland bernese o in Ticino ci aspettiamo già oggi una stabilizzazione, mentre il Vallese e i Grigioni potrebbero mostrare un maggiore dinamismo nei prossimi anni. Resta da vedere quanto le riduzioni dei tassi di interesse stimoleranno nuovamente la domanda.

PL: Non mi sorprende affatto che proprio in questi due cantoni a forte vocazione turistica la domanda si mantenga su alti livelli. Ne abbiamo avuto la riprova anche analizzando i numeri fatti segnare dagli impianti di risalita. In un inverno con poca neve in tutta la Svizzera, il Vallese e i Grigioni hanno perlomeno eguagliato i risultati degli inverni con nevicate abbondanti. E questo grazie alla garanzia di innevamento di molti dei loro comprensori sciistici e all'ottima base di partenza degli impianti.



La dinamica è frenata fintantoché si può contare su un numero sufficiente di potenziali acquirenti convinti che in qualche modo la situazione si risolverà.

Daniel Steffen



Servono fino a quattro turisti estivi per compensare un turista invernale.

Philipp Lütolf



Il ritratto

Il prof. Philipp Lütolf (49) è docente e responsabile di progetto presso l'Istituto di Servizi Finanziari di Zugo (IFZ) della Scuola Universitaria di Lucerna (HSLU). Esperto del settore alberghiero e degli impianti funicolari.



Il ritratto

Il prof. Daniel Steffen (36) insegna e fa ricerca in materia di economia immobiliare presso l'IFZ della HSLU. Co-direttore del corso di studi del MSc Real Estate. Profondo conoscitore del mercato delle abitazioni secondarie.

Anche l'intuizione conta

Normative nazionali e cantonali, differenze regionali e peculiarità locali: nella valutazione delle residenze secondarie entrano in gioco numerosi fattori. Ma è davvero opportuno affidarsi esclusivamente ai metodi di valutazione tradizionali, o anche l'intuito gioca un ruolo determinante? L'esperienza in Canton Ticino dimostra che, senza una conoscenza approfondita del mercato e una buona dose di sensibilità, valutare una seconda casa risulta particolarmente complesso.

Testo e foto: Stefano Specht, Stefano Lappe

Nei cantoni a forte vocazione turistica, come il Ticino, il tema delle seconde case suscita grande interesse, ma rappresenta anche una sfida complessa. In alcune località della Svizzera meridionale, infatti, le residenze secondarie raggiungono anche l'80% del totale, contribuendo al fenomeno delle cosiddette «case fredde», ovvero abitazioni utilizzate solo saltuariamente, con conseguente aumento dei costi infrastrutturali e riduzione della disponibilità di alloggi per i residenti. Non sorprende quindi che, nel 2012, sia stata approvata l'Iniziativa Weber, volta a limitare la costruzione di nuove seconde case.

Che cos'è una residenza secondaria?

Il concetto di residenza secondaria non ha una definizione univoca e può variare a seconda della normativa di riferimento. In generale, si tratta di un'abitazione complementare alla residenza primaria, con cui il proprietario ha un legame meno intenso, sia per la durata del soggiorno che per i vincoli personali o professionali. Spesso utilizzata per le vacanze o per periodi limitati, si trova in un comune diverso rispetto alla residenza principale, dove il proprietario è fiscalmente registrato.

Con l'adozione della Lex Weber, la regolamentazione delle seconde case è diventata più stringente, ma il dibattito su questo tema era già acceso nelle regioni turistiche già prima della sua entrata in vigore.

La regolamentazione delle residenze secondarie si basa su più livelli normativi, tra cui:

- La Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e la relativa ordinanza;
- La Legge federale sulle abitazioni secondarie (Lex Weber) e la sua ordinanza;
- Le normative cantonali;
- I regolamenti edilizi comunali e i piani regolatori.

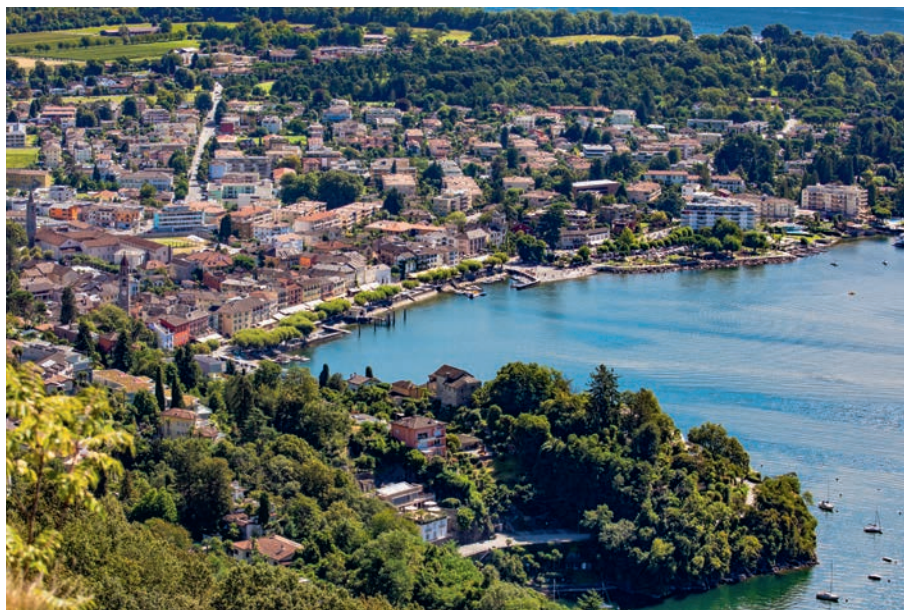
Un aspetto fondamentale riguarda il rispetto della quota massima del 20% di seconde case prevista dalla Lex Weber, nonché eventuali limiti più stringenti stabiliti dalle autorità locali. Vi sono inoltre incertezze sulla riconversione di immobili costruiti prima dell'entrata in vigore delle nuove normative: è possibile trasformare una residenza primaria in

una secondaria? E come evolverà la situazione legale nei prossimi anni?

La struttura federale della Svizzera, con la suddivisione delle competenze tra Confederazione, Cantoni e Comuni, comporta un panorama normativo frammentato, con differenze anche significative tra i vari Cantoni. Gli sviluppi futuri della legislazione e della giurisprudenza saranno determinanti per la gestione e la valorizzazione delle seconde case.

L'impatto delle seconde case sul mercato immobiliare ticinese

Come esperti in valutazioni immobiliari e consulenti del settore, osserviamo quotidianamente l'influenza di queste dinamiche sul mercato. Il riconoscimento di un immobile come residenza secondaria



Veduta di Ascona. Uno dei comuni con il più alto numero di seconde case (54,8%).



Tipico rustico, il cui valore è generalmente legato alla possibilità di essere utilizzato come seconda casa. In questo caso particolare, tuttavia, alcune restrizioni ne hanno consentito esclusivamente l'uso come residenza primaria, determinando un prezzo di vendita significativamente inferiore rispetto alle aspettative iniziali.

può incidere notevolmente sul suo valore, con oscillazioni che vanno dallo 0% al 100%, influenzando direttamente la sua commerciabilità.

Dalla nostra esperienza, possiamo individuare tre categorie di immobili rispetto all'impatto della licenza di seconda residenza:

- Immobili il cui valore di mercato non risente della licenza di residenza secondaria.
- Immobili per cui la licenza comporta un incremento di valore del 10-20%.
- Proprietà che acquisiscono valore esclusivamente se registrate come residenze secondarie.

Fattori che influenzano il valore

Nella valutazione di un immobile destinato a seconda casa entrano in gioco diversi fattori determinanti:

Posizione - È l'elemento chiave per la valorizzazione di un immobile. Solo le proprietà situate in località turistiche ambite hanno il potenziale per registrare un significativo incremento di valore come seconde case. Case, ville e appartamenti condominiali possono essere parti-

colarmente adatti all'uso vacanziero, ma la loro attrattiva dipende soprattutto dalla posizione. L'immobile deve trovarsi in una zona suggestiva e con un'atmosfera adeguata al turismo. Inoltre, nei comuni che consentono ancora la creazione di nuove residenze secondarie, i terreni edificabili sono sempre più rari, con un conseguente aumento dei prezzi.

Tipologia di immobile - Anche la tipologia e lo stato della proprietà incidono sul suo valore. Un'abitazione unifamiliare standard o un appartamento di fascia media in Ticino possono essere utilizzati anche come residenze primarie, risultando quindi più facilmente commerciabili. Al contrario, residenze di lusso o rustici isolati attirano generalmente una nicchia di acquirenti interessati esclusivamente a un uso come seconda casa.

Condizioni di mercato e tempistica - Il momento dell'acquisto è un altro fattore cruciale. Il valore di una residenza secondaria può variare sensibilmente in base alle fluttuazioni del mercato. Un acquisto effettuato in un periodo sfavorevole può comportare una svalutazione significativa dell'immobile.

Profilo dell'acquirente - Chi è il potenziale compratore? La domanda cambia a seconda della provenienza e delle possibilità economiche degli acquirenti. Ad esempio, un investitore di Zurigo potrebbe avere esigenze e capacità di spesa molto diverse rispetto a un acquirente ticinese. Queste differenze rendono la valutazione e la vendita delle seconde case un processo ancora più complesso.

Vista panoramica sul Lago Maggiore da una villa adibita a seconda casa a Brione sopra Minusio.



1

Superficie abitabile	150.00 m²
Canone di locazione	333.00 CHF/m²
Valore locativo dell'immobile	50'000.00 CHF
Tasso di capitalizzazione lordo	3.50 %

WE 1	Valore di reddito		1'428'571.43 CHF
WE 2	Deprezzamento (calcolato separatamente)		-180'000.00 CHF
WE 3	Valore forfettario parcheggi		100'000.00 CHF
WE 4	Valore forfettario residenza secondaria		
	- Utilizzo poco interessante	0%	
	- Posizione accettabile	5-10%	
	- Buona posizione e buona proprietà	15%	214'285.71 CHF
	- Posizione top e immobile ideale	20%	
Valore di mercato con residenza secondaria			1'562'857.14 CHF
Valore di mercato arrotondato			1'565'000.00 CHF

Come incidono questi fattori sulla stima?

- Nel tasso di interesse, considerando variabili come immobilità, rischio, micro-localizzazione o con un'indicazione percentuale autonoma. Questa applicazione è teoricamente valida, ma risulta poco trasparente nel quantificare il valore aggiunto.
- Nel valore locativo, con un sovrapprezzo in CHF/m², sebbene manchino dati verificabili su cui basarsi.
- Come valore forfettario, determinato sulla base dell'esperienza.

Metodologia di valutazione delle seconde case

Nella pratica il 99% delle nostre valutazioni si basa sul metodo della capitalizzazione del reddito, ampiamente utilizzato anche per le proprietà destinate all'uso abitativo proprio. A seconda della tipologia dell'immobile e della sua ubicazione, possono essere applicati supplementi fino al 20% del valore capitalizzato. Tali maggiorazioni si riflettono nella stima finale dell'immobile e possono essere quantificate in termini monetari.

Uno dei motivi per cui non integriamo la possibilità di utilizzo come seconda casa nel tasso di capitalizzazione o nel valore locativo proprio, ma preferiamo esprimerla come un valore forfettario, è la crescente incertezza normativa.

Sempre più comuni ticinesi non forniscono informazioni certe o legalmente vincolanti sulla possibilità di destinare un immobile a seconda residenza. Spesso le autorità locali rilasciano un parere ufficiale solo quando il proprietario presenta una richiesta formale di cambio di destinazione d'uso da residenza primaria a secondaria. Tale autorizzazione comporta costi amministrativi, ha una validità limitata nel tempo (spesso solo due mesi) e può essere subordinata all'effettivo acquisto dell'immobile.

La stima del valore si basa su un'analisi dettagliata di diversi fattori, tra cui la posizione, lo stato dell'immobile e la domanda di mercato. Per le nostre valutazioni, utilizziamo dati comparativi forniti da fonti autorevoli come FPRE, IAZI e Wüst & Partner, sebbene nessuna di queste includa maggiorazioni specifiche a livello regionale.

Naturalmente, l'esperienza e l'intuito giocano un ruolo fondamentale. La vendita di almeno due o tre seconde case al mese ci consente di affinare costantemente le nostre valutazioni e di integrare nella stima una sensibilità che va oltre i meri dati numerici.

In molti casi permane incertezza sulla possibilità che un immobile possa essere utilizzato in futuro come seconda casa. In queste situazioni l'applicazione di un supplemento forfettario rappre-

senta una soluzione utile, poiché tiene conto del rischio di variazioni di valore, sia in positivo che in negativo. Tuttavia, per quegli immobili la cui destinazione d'uso come residenza primaria è l'unica opzione realistica, il supplemento per seconda casa non viene applicato.

Esempio di valutazione di una residenza secondaria

Per questo esempio consideriamo una piccola casa unifamiliare con una superficie abitabile di 150 m², che genera un valore locativo di CHF 50 000 (vedi tabella).

Maggiorazioni forfettarie come soluzione

Il mercato delle seconde case in Ticino resta complesso e soggetto a forti oscillazioni. Una valutazione accurata è essenziale per evitare incertezze legali e determinare nel modo più preciso possibile il reale valore di un immobile. Grazie alla nostra esperienza pluriennale e a una metodologia consolidata, supportiamo acquirenti e venditori nelle loro decisioni, aiutandoli a ottenere il miglior prezzo possibile.

Nelle nostre valutazioni partiamo sempre dal valore di mercato di una residenza primaria e applichiamo maggiorazioni forfettarie qualora sia disponibile una licenza per la residenza secondaria.



Stefano Specht
Partner & CEO presso Immobiliare SL SA a Locarno, Master of Science in Business Administration, Certificato di Studi Avanzati (CAS) in Real Estate Valuation, vicepresidente SIV, membro delle associazioni SIV, SVIT e VAS-AEC.










Stefano Lappe
Partner & CEO presso Immobiliare SL SA a Locarno, Master in Real Estate Management, membro delle associazioni SIV, SVIT, CSEA e VAS-AEC.

Jetzt weiterbilden! Mit einem massgeschneiderten Lehrgang von SIREA an einer der führenden Hochschulen

				
	CAS Immobilienbewertung	CAS Immobilienentwicklung	CAS Immobilienmanagement	MBA Real Estate Management
Hochschule	Certificate of Advanced Studies	Master of Advanced Studies	Master of Advanced Studies	Master of Business Administration

MASTER IN REAL ESTATE

	Oktober 2025 – Juli 2026 Schultag Donnerstag	August 2025 – Februar 2026	Januar 2026 – Juli 2026	 <p>Infoabende? Via Website des jeweiligen Anbieters oder auf www.sirea.ch</p>
	Oktober 2025 – Juli 2026 Schultag Dienstag			
	Oktober 2025 – Juni 2026 Schultage Freitag/Samstag			
	Februar 2026 – Juli 2026 Schultage Freitag/Samstag	August 2025 – Dezember 2025 Schultage Freitag/Samstag	Januar/Februar 2026 – Juni/Juli 2026 Schultage Freitag/Samstag	
	ottobre 2026 – maggio 2027 giorno di scuola martedì	Inizio: settembre 2027 giorno di scuola venerdì/sabato	Inizio: settembre 2026 – marzo 2027 giorno di scuola venerdì/sabato	
			August/September 2025 – November 2027 siehe www.sirea.ch	

Unsere Fachhochschulen

BFH Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau, **Burgdorf**
FHNW Fachhochschule Nordwestschweiz für Architektur, Bau und Geomatik, **Muttenz**
HSLU Hochschule Luzern, Technik und Architektur, **Horw**
OST Ostschweizer Fachhochschule, Weiterbildungszentrum **OST St.Gallen**
SUPSI Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana, Department for Environment, Constructions and Design, **Mendrisio**
ZHAW Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften, **Winterthur**

Alle Infos zum Kursangebot sowie eine Übersicht über geplante Kurse finden Sie auf: www.sirea.ch



Weiterbildungskurse bis Herbst 2025

- Immobilienökonomie
- Bewertung von Industrieliegenschaften
- Bewertung von landwirtschaftlichen Objekten
- Erstellung von Machbarkeitsstudien bei unbebauten Grundstücken
- Landwerte in der Immobilienbewertung
- Zinssätze in der Immobilienbewertung
- massgeschneiderte Kurse für Firmen auf Anfrage



Saluti da Tokio

Ultimamente sta tornando alla ribalta l'idea di una Svizzera con 10 milioni di abitanti. Un numero quasi magico, che compare di frequente in studi, pamphlet, rapporti ufficiali, sui (social) media o in iniziative politiche. Una nuova riflessione su questo tema sempre attuale dunque non può che valere la pena.

Testo: Dr. Dr. Urs Hausmann

La cifra simbolica di 10 milioni di abitanti è stata oggetto di dibattito pubblico per la prima volta nel settembre del 1961, nel corso di un convegno dell'Associazione svizzera per la pianificazione nazionale patrocinato dal Consiglio federale. All'epoca i partecipanti si occuparono con lungimiranza delle future evoluzioni del paese. Contrariamente all'opinione diffusa, furono tutt'altro che ingenui rispetto al futuro sviluppo demografico. Basti citare due semplici dati: 64 anni fa la popolazione elvetica era di circa 5,5 milioni di abitanti, mentre oggi ha superato i 9 milioni.

Analizziamo ora il contesto. Negli anni Sessanta l'economia svizzera era in piena espansione. Il tasso di immigrazione aveva raggiunto livelli record. Allo stesso tempo, le ripercussioni negative del boom economico – come la carenza di alloggi, la distruzione dell'ambiente e la dispersione urbana – cominciarono a emergere nella coscienza pubblica. Tuttavia questa crescita non si rivelò né un vicolo cieco, né un fenomeno diffuso su tutto il territorio. Infatti, vi furono anche processi di declino demografico. Ad esempio la città di Zurigo, che solo nel 2023 è arrivata ad avere lo stesso numero di abitanti del lontano 1962. Nel corso dei decenni le autorità hanno tentato con ogni mezzo di combattere il crollo demografico della città sulla Limmat. Obiettivo raggiunto: oggi la densità di popolazione di Zurigo è tornata ai valori dei primi anni Sessanta, circa 50 abitanti per ettaro. Un breve excursus statistico può essere illuminante: i tassi di sfritto urbano tendevano allo zero già nel 1962 (0,02%) e si attestano ancora oggi su livelli simili

(0,07% nel 2024). Anche allora trovare casa era un'impresa ardua, e per di più senza poter contare su Internet. Ma il punto cruciale è un altro: mentre oggi in media vivono circa due persone per appartamento, 60 anni fa erano in tre. In quanto a ciò, lo stress da densità lamentato ai giorni nostri si dissolve generalmente una volta entrati a casa propria.



«Il processo di urbanizzazione continuerà a intensificarsi in maniera significativa.»



Quantificare con precisione la futura popolazione della Svizzera è senza dubbio una questione complessa, ma almeno altrettanto interessanti e rilevanti sono le domande sulle condizioni abitative concrete e individuali. Ad esempio, dove e come vivrà la popolazione futura nel 2050? Non ho (ancora) una risposta definitiva, ma un'ipotesi di lavoro che, se spiegata in modo approfondito, andrebbe oltre i limiti di questo contributo. La mia ipotesi si basa su tre elementi. Primo: in futuro molti più nuclei familiari risiederanno in aree urbane. Secondo: il processo di urbanizzazione continuerà a intensificarsi in maniera significativa. Terzo: si

tenderà a ridurre le distanze tra le abitazioni vivendo sempre più a stretto contatto. In altri termini, lo spazio abitativo, bene sempre più scarso, verrebbe utilizzato in modo più efficiente – nulla di nuovo, quindi – contribuendo così a frenare il consumo di spazio abitativo pro capite. Che uno scenario del genere non comporti ripercussioni negative sulla qualità della vita, sia a livello individuale che collettivo, non è (affatto) scontato. A chi ne dubita, si consiglia un viaggio a Tokio.

Per concludere, una nota polemica. Se agli esperti di oggi attribuiamo la stessa lungimiranza dei loro predecessori degli anni Sessanta, lo scenario di una Svizzera con 16 milioni di abitanti sarebbe del tutto plausibile. In ogni caso una cosa è certa, contro ogni pessimistica previsione: nei prossimi decenni il patrimonio immobiliare svizzero continuerà a crescere, e a grande ritmo. Perché chi crede nel futuro, costruisce. E questa, per chi si occupa di stime e previsioni, è una prospettiva quanto meno incoraggiante.

Il ritratto

Urs Hausmann ha studiato economia politica all'Università di San Gallo (HSG) specializzandosi in economia regionale e ambientale, ed etica economica. Consulente aziendale da circa 28 anni, consigliere di amministrazione e di fondazione, Hausmann è anche docente universitario. Nel 2019 ha pubblicato il libro «Liegenschaften wertgeschätzt» che tratta di valutazione immobiliare.



© shutterstock.com

NOVITÀ

È online il nuovo Rapporto di mercato SIV

Tassi di interesse in calo, rallentamento dell'attività edilizia, sostenibilità, destabilizzazione politica globale: in un sondaggio i soci SIV hanno classificato gli argomenti al centro del dibattito e indicato quali saranno secondo loro gli argomenti clou dei prossimi sei mesi. Il Rapporto di mercato SIV viene pubblicato online ogni sei mesi.

➔ [VALUATION.SWISS/IT/DOWNLOADS](https://www.valuation.swiss/it/downloads)



Un concentrato di competenze



© ZHAW

Diamo il benvenuto nella nostra rete ai 13 nuovi professionisti immobiliari che a novembre hanno concluso il corso MBA Real Estate Management presso la ZHAW di Zurigo. I loro nomi sono pubblicati sul nostro sito.

➔ [VALUATION.SWISS/IT/FORMAZIONE](https://www.valuation.swiss/it/formazione)



AL 31.12.2024

Cresce la Community SIV

La SIV saluta questi nuovi membri dell'associazione:

Membri individuali

- Balta Sedat, Bütschwil
- Bechtiger Peter, Bern
- Colat Peter, Uster
- Gass Urs, Therwil
- Hirt Andreas, Zug
- Hofstetter Marc, Wollerau
- Holenstein Jasmin, Wetzikon
- Huser Eugen, Rothenburg
- Internicola Enrico, Zug
- Kaspar Ralf, Gossau
- Kovalyova Lilija, Münsingen
- Merri Claudio, Weinfelden
- Mischler Celine, Hittnau
- Nicora Michele, Brissago
- Noth Marco, Lyss
- Plattner Angela, Zurigo
- Rosser Marc, Täuffelen
- Salvioni Carlo, Bellinzona

- Schaffenberg Marc, Pfäffikon SZ
- Schmid Fabian, Steckborn
- Schorn Deborah, Basel
- Standen Juliette, Blauen
- Studer Patrick, Hägendorf
- Werder Claudio, Baden
- Wulf Benjamin, Uttwil
- Zweifel Marcel, Jona

Membri aziendali

- Da Romano Immobilien, Hergiswil
- Obwaldner Kantonalbank, Sarnen
- OPRA REAL ESTATE, Wil
- Raum & Zeit Immobilien, Berna
- WIMA Immo AG, Bäch

EVENTI

- 24.04: **Assemblea dei soci SIV presso l'Hotel Weissenstein a Oberdorf SO**
- 05.06: **DIBATTITO SVIT/SIV a San Gallo**
- 12.06: **SIV live presso la Renggli AG a Schütz LU**
- 29.10: **DIBATTITO SVIT/SIV a Zurigo**
- I membri della SIV possono registrarsi online agli eventi.

➔ [VALUATION.SWISS/IT/EVENTI](https://www.valuation.swiss/it/eventi)



SHOP

Per chi desidera approfondire la materia

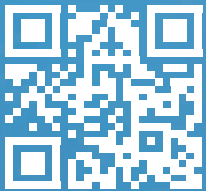
Le nostre pubblicazioni specialistiche, realizzate in collaborazione con SIREA e rinomati esperti del settore, si possono ordinare nel nostro shop online. È appena uscita la nuova edizione del quaderno tematico «Anforderungen an Bewertungsgutachten» in materia di requisiti delle perizie di valutazione.

➔ [VALUATION.SWISS/SHOP](https://www.valuation.swiss/shop)



IMMER WEITER IN IMMOBILIEN- MANAGEMENT

Infoanlass:
18. Juni
ab 17 Uhr



Erfahre, wie dich unsere Weiterbildungen im Bereich Immobilienmanagement weiterbringen.
WO WISSEN WIRKT.



OST
Ostschweizer
Fachhochschule



School of
Management and Law

Werden Sie zum Immobilienprofi

Infoanlass
12.5.2025
16.6.2025
online

Entdecken Sie unsere berufsbegleitenden Weiterbildungen:

- MBA Real Estate Management
- CAS in Immobilien: Bewertung & Marketing
- CAS in Immobilien: Internationales & Digitales Management
- CAS in Immobilien: Corporate Finance & Recht
- DAS Immobilienmanagement
- DAS Finanzen & Recht im Immobilienmanagement
- Weiterbildungskurse zu verschiedenen Themen, z.B. Smart Cities

Erfahren Sie mehr:
www.zhaw.ch/abf/rem

