

Comunicato stampa

Indici di mercato per immobili di reddito nel 3° trimestre 2021

Embargo: nessuno

Zurigo, 5 novembre

Valori di mercato delle case plurifamiliari ancora in crescita

Le case plurifamiliari aumentano di valore anche nel 3° trimestre 2021, mentre gli immobili con uffici diventano leggermente meno cari. Entrambi i segmenti hanno guadagnato valore nel corso degli ultimi quattro trimestri.

Nel 3° trimestre del 2021, il valore di mercato degli immobili di reddito ad uso misto è aumentato dell'1,0 per cento rispetto al trimestre precedente. Questo è quanto mostrano le analisi di FPRE. Considerando gli ultimi quattro trimestri, l'aumento di valore è stato del 4,8%.

Le case plurifamiliari guadagnano il 2,1 per cento nell'ultimo trimestre, mentre le proprietà con uffici perdono in misura dello 0,6 per cento. Durante gli ultimi quattro trimestri, sia le case plurifamiliari (+4,0%) che gli immobili per uffici (+5,8%) segnano tuttavia un aumento del valore di mercato abbastanza significativo.

A livello regionale, i valori di mercato delle case plurifamiliari a Zurigo (+5,5%) e Basilea (+4,1%) registrano tassi di crescita più dinamici rispetto allo stesso trimestre dell'anno scorso. L'aumento di valore più contenuto si è verificato nella Regione alpina (+0,5%) e nella Svizzera del Sud (+1,9%).

Per gli investitori il rendimento totale rimane lucrativo

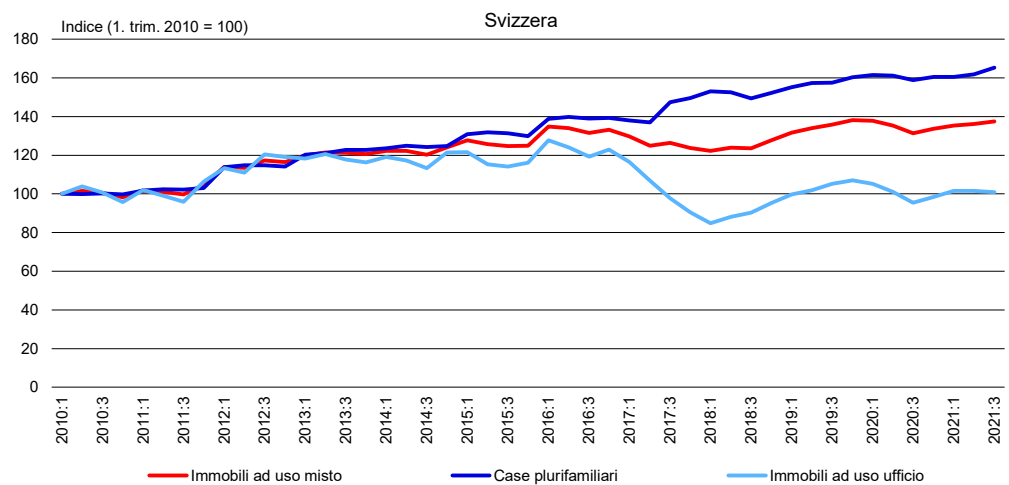
«Finché i tassi d'interesse in Svizzera rimarranno bassi, gli investimenti in immobili a reddito restano interessanti: i rendimenti sono relativamente alti e i rischi relativamente moderati», commenta **Stefan Fahrländer**, Partner di FPRE.

In base ai dati provvisori, gli investitori in immobili di reddito ad uso misto in Svizzera possono aspettarsi un rendimento totale del 4,5% nel 2021, che si compone del rendimento del flusso di cassa generato dai redditi da locazione (3,2%) e del rendimento della variazione di valore (1,3%).

FPRE intravede, nei prossimi mesi, ancora un certo margine di guadagno per le case plurifamiliari nelle regioni con una forte domanda, mentre in periferia ci sono segni di declino del valore, in particolare per gli edifici più vecchi. Per le proprietà ad uso ufficio invece – mercato che ha dovuto fare i conti con il calo dei redditi da locazione e l'aumento dei tassi di sfritto negli ultimi anni – FPRE si aspetta che i prezzi continuino a diminuire nel complesso, soprattutto lontano dalle ubicazioni top.

Indici di mercato per immobili di reddito: Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) pubblica a scadenza trimestrale gli indici aggiustati per la qualità sulla base di transazioni risp. elementi vicini alle transazioni (capitalizzazione netta). Gli indici sono disponibili per immobili ad uso misto, case plurifamiliari e immobili ad uso ufficio (nuova costruzione). Come indicatori della performance vengono calcolati il rendimento diretto (da cash flow o flusso di cassa), il rendimento indiretto (da variazione di valore) e il rendimento totale.

Abbildung 1: Valori di mercato degli immobili a reddito – serie di indici Svizzera



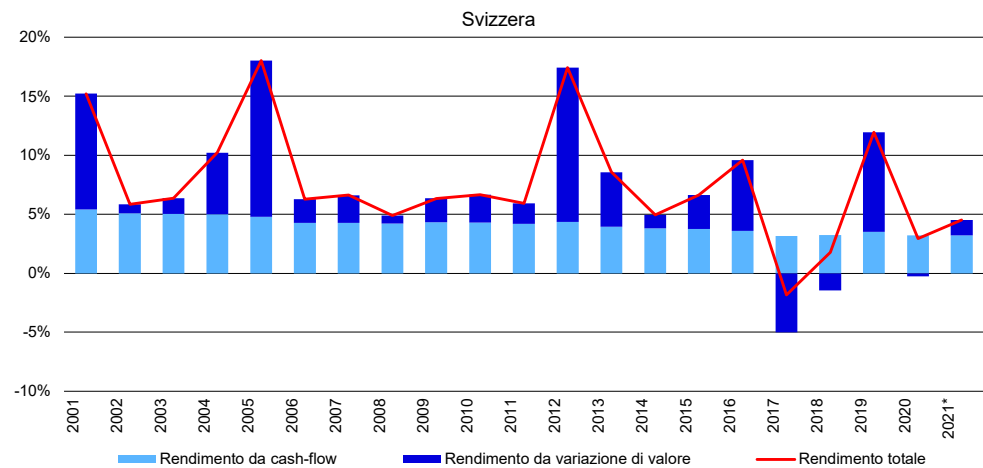
Fonte: indici di mercato per immobili di reddito Fahrländer Partner. Dati al 30 settembre 2021.

Tabelle 1: Evoluzione dei valori di mercato degli immobili a reddito, 3° trimestre 2021

	Valori di mercato immobili ad uso misto		Valori di mercato case plurifamiliari		Valori di mercato immobili ad uso ufficio	
	risp. allo stesso trim. dell'anno prec.	risp. al trim. prec.	risp. allo stesso trim. dell'anno prec.	risp. al trim. prec.	risp. allo stesso trim. dell'anno prec.	risp. al trim. prec.
Lago Lemano	2.3%	0.9%	2.8%	1.1%	1.6%	0.6%
Giura	-	-	3.5%	2.0%	-	-
Altipiano	1.2%	0.3%	3.0%	2.0%	-1.5%	-2.2%
Basilea	2.9%	-0.5%	4.1%	1.4%	0.8%	-3.4%
Zurigo	7.7%	1.9%	5.5%	2.9%	11.0%	0.4%
Svizzera orientale	5.1%	0.3%	3.3%	2.0%	7.6%	-2.2%
Regione alpina	-	-	0.5%	0.8%	-	-
Svizzera del Sud	2.0%	-1.3%	1.9%	0.5%	1.9%	-4.1%
Svizzera	4.8%	1.0%	4.0%	2.1%	5.8%	-0.6%

Fonte: indici di mercato per immobili di reddito Fahrländer Partner. Dati al 30 settembre 2021.

Abbildung 2: Rendimento totale Svizzera – immobili ad uso misto



* I valori dell'anno in corso sono provvisori e si riferiscono ai trimestri finora disponibili.

Fonte: indici di mercato per immobili di reddito Fahrländer Partner. Dati al 30 settembre 2021.

Tabella 2: Rendimento totale 2020 / 21– immobili ad uso misto

	Rendimento da cash-flow		Rendimento da variazione di valore		Rendimento totale	
	2020	2021*	2020	2021*	2020	2021*
Lago Lemano	3.3%	3.3%	-2.5%	-1.1%	0.8%	2.2%
Altipiano	3.5%	3.5%	-1.4%	-1.9%	2.1%	1.5%
Basilea	3.1%	3.1%	0.2%	0.0%	3.3%	3.1%
Zurigo	3.0%	3.0%	1.9%	3.8%	4.9%	6.8%
Svizzera orientale	3.3%	3.6%	-3.5%	1.4%	-0.1%	5.0%
Svizzera del Sud	3.4%	3.5%	0.9%	1.1%	4.3%	4.6%
Svizzera	3.2%	3.2%	-0.2%	1.3%	3.0%	4.5%

* I valori dell'anno in corso sono provvisori e si riferiscono ai trimestri finora disponibili.

Fonte: indici di mercato per immobili di reddito Fahrländer Partner. Dati al 30 settembre 2021.

Metodologia (in tedesco):

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/almanach2020_marktindizes_renditeimmobilien.pdf

Serie temporali:

https://it.fpre.ch/wp-content/uploads/indici-mercato_immobili_reddito_2021_3t.xlsx

Le serie di indici a livello di regione MS possono essere fornite su richiesta.

Vi ringraziamo per una vostra presa in considerazione.

Si prega di rivolgere eventuali domande alle seguenti persone:

- Dr. Stefan Fahrländer, Partner, sf@fpre.ch, +41 79 707 85 27

- Jaron Schlesinger, Partner, js@fpre.ch, +41 44 466 70 04

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung

Informazioni su Fahrländer Partner Raumentwicklung

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) è un'azienda di consulenza e ricerca privata ed indipendente con sede a Zurigo e filiali a Berna e Francoforte sul Meno.

Il team interdisciplinare di FPRE si occupa di temi riguardanti lo sviluppo territoriale, con particolare attenzione per le dinamiche economiche e demografiche del territorio in uso e disponibile per l'uso. Dalla fondazione nel 2006, ricerca, sviluppo di prodotti propri e analisi ad hoc per i clienti costituiscono i punti focali dell'attività. Gli immobili sono spesso oggetto di studio.

Con il sistema di valutazione ed analisi immobiliare IMBAS, FPRE gestisce una delle più grandi applicazioni legate al tema dell'economia immobiliare per la Svizzera, il Principato del Liechtenstein, la Germania e l'Austria.