

Comunicato stampa

Indici di mercato per immobili di reddito nel 2° trimestre 2022

Embargo: nessuno

Zurigo, 5 agosto 2022

Valori di mercato degli immobili ad uso ufficio in aumento nel 2° trimestre 2022

In Svizzera, il valore di mercato degli immobili ad uso ufficio è aumentato nel 2° trimestre del 2022, mentre il valore di mercato degli immobili ad uso residenziale è leggermente diminuito. Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, si è registrato un chiaro aumento del valore di entrambe le tipologie di uso.

Con un'evoluzione dei prezzi pari a +0,2%, a livello svizzero, i valori di mercato degli immobili di reddito ad uso misto hanno ristagnato nel 2° trimestre del 2022, come mostrano le analisi di FPRE. Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, l'aumento è dell'8,6%. I valori di mercato degli immobili ad uso ufficio sono aumentati del 3,0% rispetto al trimestre precedente e addirittura del 13,0% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

I valori di mercato degli immobili residenziali sono diminuiti dell'1,6% nel 2° trimestre del 2022, ma sono aumentati del 5,6% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. L'aumento maggiore negli ultimi quattro trimestri si è registrato nelle regioni di Zurigo (+8,1%) e del Lago di Ginevra (+5,2%), mentre i valori di mercato sono leggermente diminuiti nella regione alpina (-0,4%) e nella Svizzera del Sud (-0,3%). Anche per quanto riguarda gli immobili ad uso ufficio, l'aumento negli ultimi quattro trimestri è stato maggiore nelle regioni di Zurigo (+15,6%) e del Lago di Ginevra (+15,2%).

Previsto un movimento laterale per gli immobili di reddito

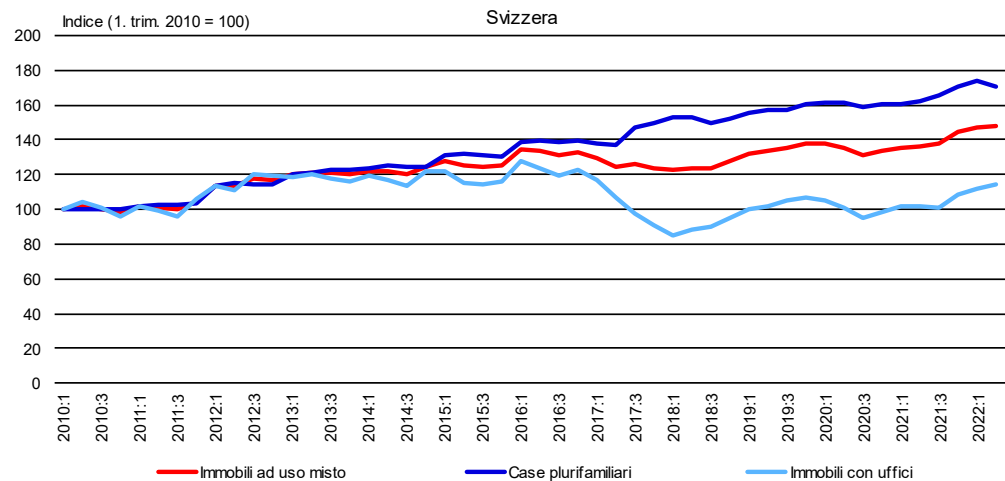
Gli sviluppi inflazionistici – le previsioni consensus prevedono un rincaro del 2,5% per l'anno 2022 (situazione a luglio 2022) – e l'aumento dei tassi d'interesse stanno cambiando le prospettive per gli immobili di reddito: secondo il sondaggio FPRE condotto tra otto importanti attori del settore immobiliare, i tassi di attualizzazione minimi impiegati per la valutazione degli immobili di reddito sono saliti a luglio all'1,77% dall'1,71% del mese precedente. Questo ha un effetto leggermente negativo sulle valutazioni. Tuttavia, i partecipanti hanno sottolineato l'incertezza che regna attualmente.

FPRE prevede, per l'anno in corso, un andamento laterale dei valori di mercato degli immobili di reddito. "Gli affitti per gli edifici più vecchi rimangono sotto pressione, il che dovrebbe comportare una riduzione dei valori di mercato in questo segmento al più tardi entro il 2023. Per le nuove costruzioni si prevede un calo dei valori di mercato nelle regioni in cui la domanda è bassa e i tassi di affitto in aumento. A livello svizzero invece si prevede una stagnazione dei valori di mercato. L'attuale sviluppo positivo nel mercato degli uffici

deve essere interpretato primariamente come un effetto di ripresa dopo anni difficili – l'attuale evoluzione dei canoni di locazione permette per il momento di compensare e addirittura superare l'effetto negativo legato all'aumento dei tassi di attualizzazione", afferma Stefan Fahrländer, partner di FPRE.

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.

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



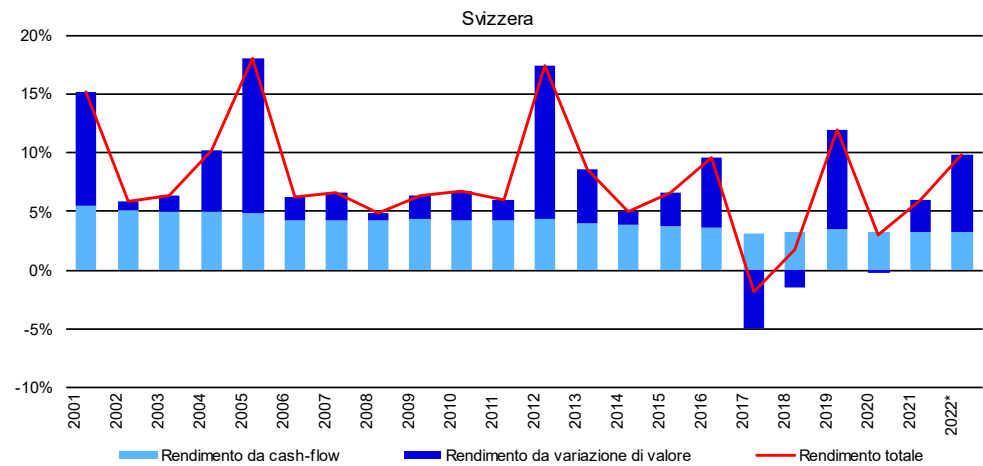
Fonte: indici di mercato per immobili di reddito Fahrländer Partner. Dati al 30 giugno 2022.

Tabella 1: Evoluzione dei valori di mercato degli immobili di reddito, 2° trimestre 2022

	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	9.1%	1.3%	5.2%	-0.8%	15.2%	4.4%
Giura	-	-	2.8%	-2.8%	-	-
Altipiano	6.4%	-0.1%	4.4%	-1.8%	9.3%	2.4%
Basilea	5.5%	1.6%	3.3%	-2.1%	8.5%	7.3%
Zurigo	11.1%	0.1%	8.1%	-1.1%	15.6%	2.0%
Svizzera orientale	5.0%	-0.7%	4.7%	-2.1%	5.3%	1.5%
Regione alpina	-	-	-0.4%	-3.3%	-	-
Svizzera del Sud	4.4%	-0.1%	-0.3%	-4.0%	11.3%	5.6%
Svizzera	8.6%	0.2%	5.6%	-1.6%	13.0%	3.0%

Fonte: indici di mercato per immobili di reddito Fahrländer Partner. Dati al 30 giugno 2022.

Figura 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 giugno 2022.

Tabella 2: Rendimento totale 2021 / 22 – immobili ad uso misto

	Rendimento da cash-flow		Rendimento da variazione valore		Rendimento totale	
	2021	2022*	2021	2022*	2021	2022*
Lago Lemano	3.3%	3.4%	0.4%	6.8%	3.7%	10.2%
Altipiano	3.5%	3.6%	-0.7%	4.9%	2.8%	8.5%
Basilea	3.1%	3.0%	0.8%	3.5%	3.9%	6.6%
Zurigo	3.0%	2.9%	5.6%	8.8%	8.6%	11.7%
Svizzera orientale	3.6%	3.5%	2.5%	4.3%	6.1%	7.8%
Svizzera del Sud	3.5%	3.5%	1.8%	3.6%	5.3%	7.1%
Svizzera	3.2%	3.2%	2.8%	6.7%	6.0%	9.9%

* 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 giugno 2022.

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung

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_2022_2t.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

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.