



Comunicato stampa

Indici di mercato per immobili di reddito nel 3° trimestre 2022

Embargo: nessuno

Zurigo, 4 novembre 2022

Valori di mercato degli immobili a reddito in calo nel 3° trimestre 2022

In Svizzera, il valore di mercato degli immobili a reddito ha subito una contrazione nel 3° trimestre del 2022. Nel settore degli uffici, gli sviluppi sono divergenti a livello regionale.

Nel 3° trimestre 2022, i valori di mercato degli immobili di reddito ad uso misto sono calati rispetto al trimestre precedente dell'1,7%, come mostrano le analisi di FPRE. Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, l'aumento è dell'5,7%.

I valori di mercato degli immobili residenziali sono diminuiti, su scala nazionale e rispetto al trimestre precedente, dell'1,9% nel 3° trimestre del 2022. Il calo maggiore è stato registrato nella Regione del Giura (-3,5%). Anche le regioni di Basilea e Ginevra (-2,0%) rispettivamente Svizzera orientale e Zurigo (-1,9%) segnano valori in diminuzione. La Regione alpina (-0,4%) e la Svizzera del Sud (+0,2%) marciano praticamente sul posto.

Nuove condizioni quadro nel mercato - tassi di attualizzazione più elevati

"Il ritorno dell'inflazione e l'aumento dei tassi di interesse hanno un impatto significativo sulla valutazione delle case plurifamiliari. I primi segnali di rallentamento, sotto forma di calo dei valori di mercato a livello regionale, sono visibili negli ultimi dati di mercato. Tuttavia, ci aspettiamo globalmente un movimento laterale per l'anno in corso. L'anno prossimo i valori di mercato saranno probabilmente sotto pressione, soprattutto nelle regioni con una bassa domanda di appartamenti in affitto e con tassi di sfritto in aumento, mentre regioni in forte espansione come il Lago di Ginevra o Zurigo non dovrebbero avere problemi", afferma Stefan Fahrländer, Partner di FPRE.

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 in ottobre all'1,83% dall'1,71% del mese di marzo. Questo ha un effetto negativo sulle valutazioni. Tuttavia, i partecipanti hanno sottolineato l'incertezza che regna attualmente.

Immobili ad uso ufficio con forti oscillazioni

Anche i valori di mercato degli immobili a uso ufficio sono diminuiti rispetto al trimestre precedente (-1,3%), ma rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente il valore di mercato è aumentato di un significativo 12,2%.

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zurigo

+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
www.it.fpre.ch

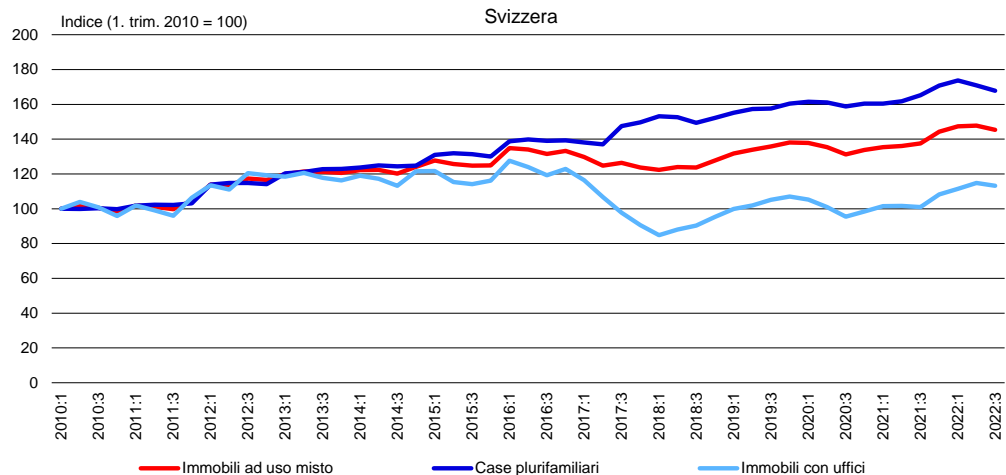
Filiali:
Berna
Francoforte sul Meno

Le differenze regionali sono notevoli: rispetto al trimestre precedente, le regioni di Basilea (-5,7%) e Zurigo (-4,2%) registrano una diminuzione dei valori di mercato degli immobili a uso ufficio, mentre nella Svizzera del Sud (+4,5%) e sul Lago di Ginevra (+4,1%) si registrano aumenti. Negli ultimi 12 mesi, tuttavia, tutte le regioni mostrano un andamento ampiamente positivo, e in alcuni casi gli incrementi sono significativi. Nella Svizzera del Sud, ad esempio, si registra un più 21,1% e sul Lago di Ginevra un più 19,2%.

Questa evoluzione nel mercato degli uffici è da interpretare come un effetto di ripresa dopo anni difficili - i valori di mercato in tutta la Svizzera sono attualmente ritornati al livello dell'inizio del 2017.

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



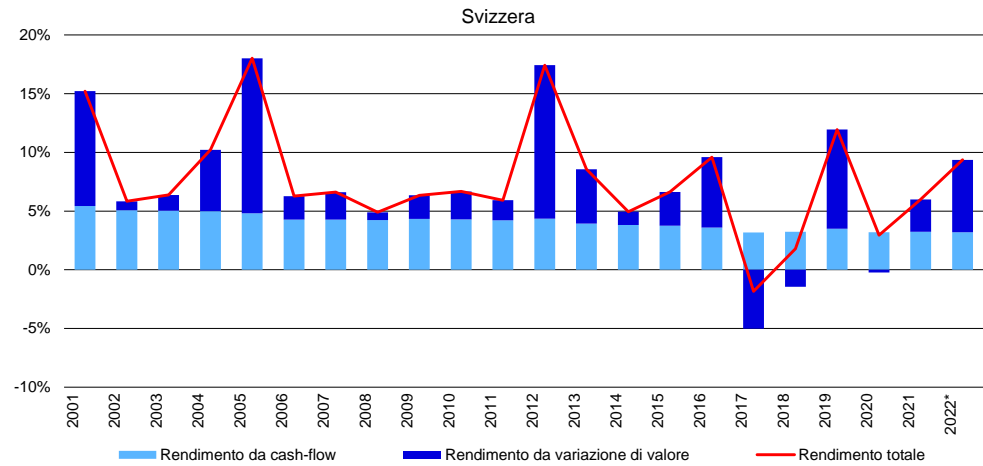
Fonte: indici di mercato per immobili di reddito Fahrländer Partner. Dati al 30 settembre 2022.

Tabella 1: Evoluzione dei valori di mercato degli immobili di reddito, 3° 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	8.6%	0.4%	2.0%	-2.0%	19.2%	4.1%
Giura	-	-	-2.8%	-3.5%	-	-
Altipiano	5.0%	-1.0%	0.3%	-1.9%	12.4%	0.5%
Basilea	2.3%	-3.6%	-0.2%	-2.1%	5.9%	-5.7%
Zurigo	5.9%	-2.8%	3.0%	-1.9%	10.3%	-4.2%
Svizzera orientale	4.2%	-0.4%	0.7%	-1.9%	9.6%	1.8%
Regione alpina	-	-	-1.5%	-0.4%	-	-
Svizzera del Sud	7.7%	1.9%	-0.6%	0.2%	21.1%	4.5%
Svizzera	5.7%	-1.7%	1.5%	-1.9%	12.2%	-1.3%

Fonte: indici di mercato per immobili di reddito Fahrländer Partner. Dati al 30 settembre 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 settembre 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%	7.2%	3.7%	10.7%
Altipiano	3.5%	3.6%	-0.7%	4.6%	2.8%	8.2%
Basilea	3.1%	3.0%	0.8%	2.6%	3.9%	5.6%
Zurigo	3.0%	2.9%	5.6%	7.8%	8.6%	10.7%
Svizzera orientale	3.6%	3.5%	2.5%	4.1%	6.1%	7.6%
Svizzera del Sud	3.5%	3.5%	1.8%	4.3%	5.3%	7.8%
Svizzera	3.2%	3.2%	2.8%	6.2%	6.0%	9.4%

* 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 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_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

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.