

Comunicato stampa

Indici di mercato per immobili di reddito nel 1° trimestre 2023

Embargo: nessuno

Zurigo, 5 maggio 2023

Correzione dei valori di mercato per immobili da reddito

Nel 1° trimestre del 2023, i valori di mercato delle case plurifamiliari sono diminuiti di oltre il 10% in tutte le regioni della Svizzera rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Anche gli immobili ad uso ufficio stanno subendo – seppur in misura minore – perdite di valore.

In Svizzera, secondo le analisi di FPRE, i valori di mercato delle case plurifamiliari sono diminuiti del 12,1% nel 1° trimestre del 2023 rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Rispetto al trimestre precedente, il calo è del 6,4%.

La flessione dei valori rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente è considerevole in tutte le otto grandi regioni di riferimento FPRE: anche nelle regioni in forte espansione di Zurigo (-11,5%) e del Lago di Ginevra (-11,9%). La correzione è più marcata nel Giura e nella Svizzera del Sud (entrambi -13,7%).

Attualmente, i valori di mercato delle case plurifamiliari sono ritornati pressoché allo stesso livello della fine del 2018. Negli ultimi dieci anni, tuttavia, l'aumento di valore in Svizzera rimane considerevole, pari al 26,9%.

L'aumento dei tassi di interesse abbassa i valori di mercato

Stefan Fahrländer di FPRE commenta: *"la correzione attualmente riscontrabile nei prezzi per immobili di reddito è dovuta all'aumento dei tassi d'interesse. L'aumento dei tassi di interesse di mercato si traduce in un aumento delle aspettative di rendimento e, di conseguenza, in un calo dei prezzi. Sostenuti dalla forte domanda di appartamenti in affitto e dal fatto che ulteriori interventi sui tassi di interesse da parte della BNS sono già stati sostanzialmente anticipati dal mercato, vi sono segnali di una stabilizzazione dei prezzi degli immobili da reddito su questo livello."*

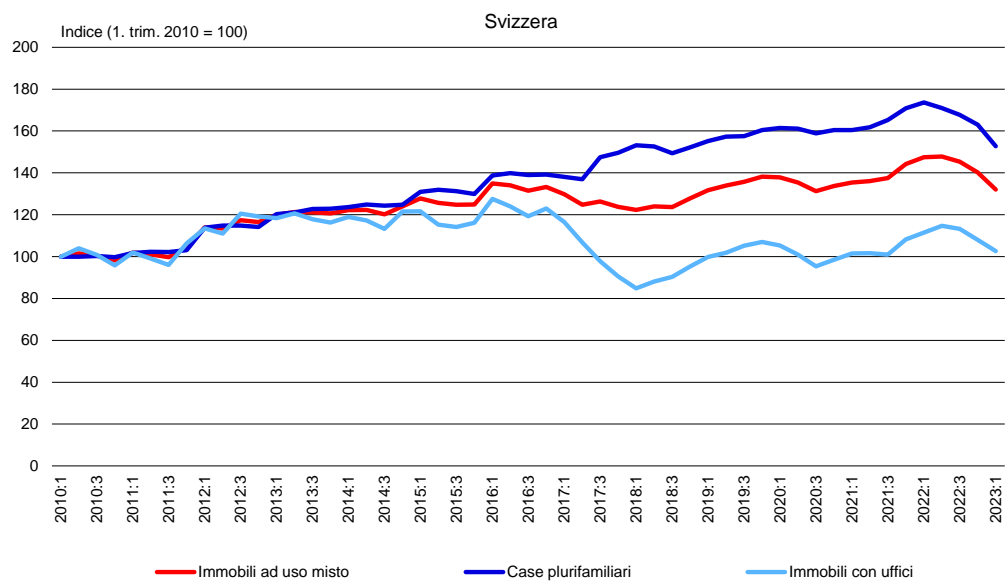
Secondo il sondaggio mensile di FPRE, il tasso di attualizzazione per un immobile di prima categoria è aumentato nell'aprile 2023. La mediana delle risposte è pari all'1,95%, con un aumento di 20 punti base rispetto all'aprile 2022. A parità di tutte gli altri fattori, questo aumento corrisponde a una riduzione del 10,3% dei valori di mercato.

Immobili ad uso ufficio anche con andamento negativo

In calo anche i valori di mercato degli immobili ad uso ufficio, sia rispetto al trimestre precedente (-5,0%) sia rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (-7,9%).

A livello regionale, si registrano diversi gradi di contrazione: rispetto al trimestre precedente, le regioni della Svizzera del Sud (-12,4%) e della Svizzera orientale (-10,3%) registrano le flessioni di valore più significative, mentre sono esse sono più contenute a Basilea (-1,5%) e Zurigo (-2,0%).

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



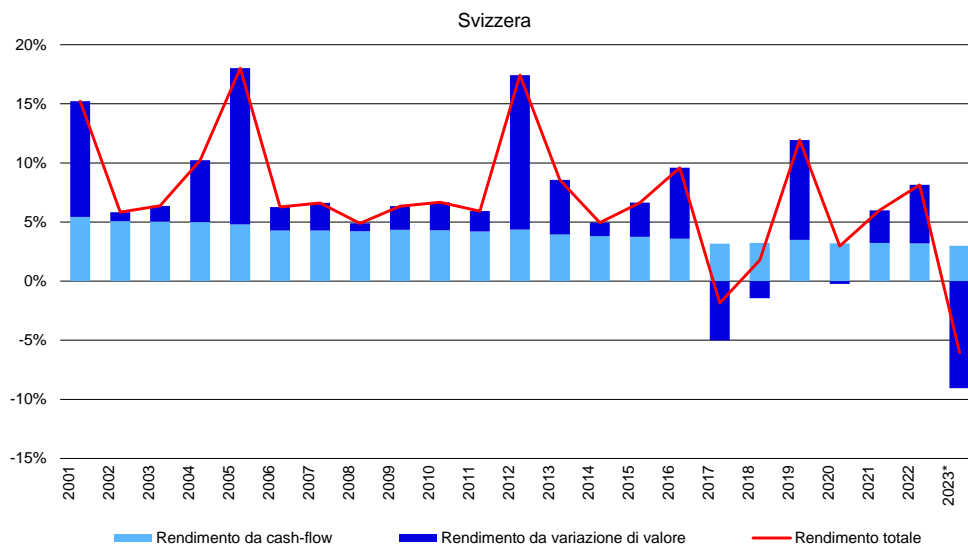
Fonte: indici di mercato per immobili di reddito Fahrländer Partner. Dati al 31 marzo 2023.

Tabella 1: Evoluzione dei valori di mercato degli immobili di reddito, 1° trimestre 2023

	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	-7.6%	-7.0%	-11.9%	-7.0%	-1.0%	-7.1%
Giura	-	-	-13.7%	-5.8%	-	-
Altipiano	-11.4%	-7.4%	-12.6%	-6.8%	-9.7%	-8.3%
Basilea	-10.1%	-4.2%	-12.2%	-6.0%	-7.1%	-1.5%
Zurigo	-10.5%	-4.3%	-11.5%	-5.9%	-9.0%	-2.0%
Svizzera orientale	-12.9%	-8.2%	-12.8%	-6.8%	-13.2%	-10.3%
Regione alpina	-	-	-12.1%	-7.1%	-	-
Svizzera del Sud	-11.9%	-9.2%	-13.7%	-7.0%	-9.6%	-12.4%
Svizzera	-10.4%	-5.8%	-12.1%	-6.4%	-7.9%	-5.0%

Fonte: indici di mercato per immobili di reddito Fahrländer Partner. Dati al 31 marzo 2023.

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 31 marzo 2023.

Tabella 2: Rendimento totale 2022 / 23 – immobili ad uso misto

	Rendimento da cash-flow		Rendimento da variazione di valore		Rendimento totale	
	2022	2023*	2022	2023*	2022	2023*
Lago Lemano	3.4%	3.2%	6.8%	-8.2%	10.3%	-5.0%
Altipiano	3.5%	3.4%	3.6%	-10.2%	7.1%	-6.8%
Basilea	3.0%	2.9%	1.0%	-8.7%	4.0%	-5.7%
Zurigo	2.9%	2.7%	6.3%	-8.5%	9.2%	-5.8%
Svizzera orientale	3.5%	3.3%	2.9%	-11.4%	6.4%	-8.1%
Svizzera del Sud	3.5%	3.3%	3.4%	-11.7%	6.9%	-8.4%
Svizzera	3.2%	3.0%	5.0%	-9.1%	8.1%	-6.1%

* 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 31 marzo 2023.

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.

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_2023_1t.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.