



Comunicato stampa

Indici di mercato per immobili di reddito nel 4° trimestre 2023

Embargo: nessuno

Zurigo, 3 novembre 2023

I prezzi delle case plurifamiliari aumentano nel 4° trimestre – rendimento totale negativo per il 2023

Nel 4° trimestre 2023, le case plurifamiliari hanno registrato un leggero aumento dei prezzi delle transazioni rispetto al trimestre precedente, mentre gli immobili ad uso ufficio hanno mostrato un andamento globalmente negativo. Negli ultimi quattro trimestri, si è registrato un calo in entrambi i segmenti.

I prezzi delle case plurifamiliari in Svizzera sono aumentati dell'1,6 per cento nel 4° trimestre 2023 rispetto al trimestre precedente. Tale risultato è un contro-movimento dopo il precedente calo significativo dei prezzi. Rispetto al quarto trimestre del 2022, si osserva un calo del 7,0 per cento. Rispetto al massimo storico del 1° trimestre 2022, il calo ammonta al 12,7%, come mostrano le analisi FPRE.

Il trend positivo per le case plurifamiliari nel quarto trimestre 2023 è riscontrabile in tutte le otto regioni FPRE, con aumenti dei prezzi compresi tra l'1,4 e l'1,7 per cento. Negli ultimi quattro trimestri, le regioni di Zurigo (-7,4%), Lago di Ginevra e Basilea (entrambe -7,3%) hanno registrato i cali di prezzo più significativi.

Rendimento totale 2023 negativo

Sui mercati delle transazioni, il rendimento totale medio annuo per gli immobili da reddito ad uso misto (60% residenziale, 40% uffici) risulta essere negativo e pari al -6,6% nel 2023. Si tratta del primo rendimento negativo dal 2017, quando il calo era stato solo dell'1,8 per cento. Il rendimento sul fronte del reddito (rendimento da cash-flow) è stato, a livello svizzero, mediamente del 3,1 per cento nel 2023. La performance chiaramente negativa è il risultato della variazione dei prezzi degli immobili, che hanno registrato una media di meno 9,6 per cento nel 2023 rispetto al più 5,0 per cento nel 2022. Questo crollo dei prezzi è principalmente una conseguenza dell'aumento dei tassi di interesse.

Stefan Fahrländer di FPRE commenta come segue l'evoluzione del mercato: *"si presume che i prezzi di transazione degli immobili da reddito siano destinati a rimanere stabili nel 2024 e, in alcuni casi, ad aumentare. Sul fronte dei redditi, la persistente carenza di appartamenti riduce lo sfitto e aumenta i nuovi affitti. Gli adeguamenti del tasso di interesse di riferimento dovrebbero avere alcuni effetti anche sugli affitti in essere. Allo stesso tempo, i tassi di interesse si sono stabilizzati e si prevede una riduzione dei tassi di interesse guida. Questo influisce sugli inquilini nella misura in cui il tasso di interesse di riferimento, che è*

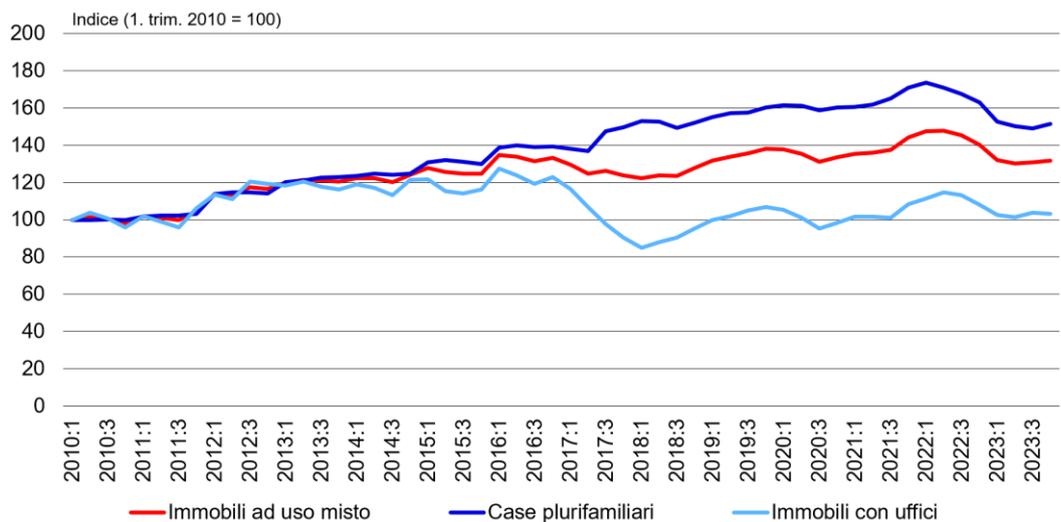
rilevante per gli affitti esistenti, rimane stabile. Allo stesso tempo, è probabile che il calo degli interessi abbia un impatto positivo sulla propensione di acquisto nei mercati delle transazioni".

I prezzi degli immobili ad uso ufficio in leggero calo

I prezzi degli immobili ad uso ufficio in Svizzera sono diminuiti dello 0,7 percento rispetto al trimestre precedente e del 4,5 percento rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

Gli sviluppi variano da regione a regione: Le regioni del Lago di Ginevra (-5,6%) e della Svizzera orientale (-3,4%) hanno registrato un calo dei prezzi rispetto al trimestre precedente, mentre nella Svizzera del Sud (+2,5%) e nell'Altipiano (+2,1%) - come nel trimestre precedente - è riscontrabile una tendenza al rialzo. Tuttavia, il calo dei prezzi rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente è ancora significativo soprattutto nella Svizzera del Sud (-12,4%).

Figura 1: Prezzi degli immobili di reddito – serie di indici Svizzera



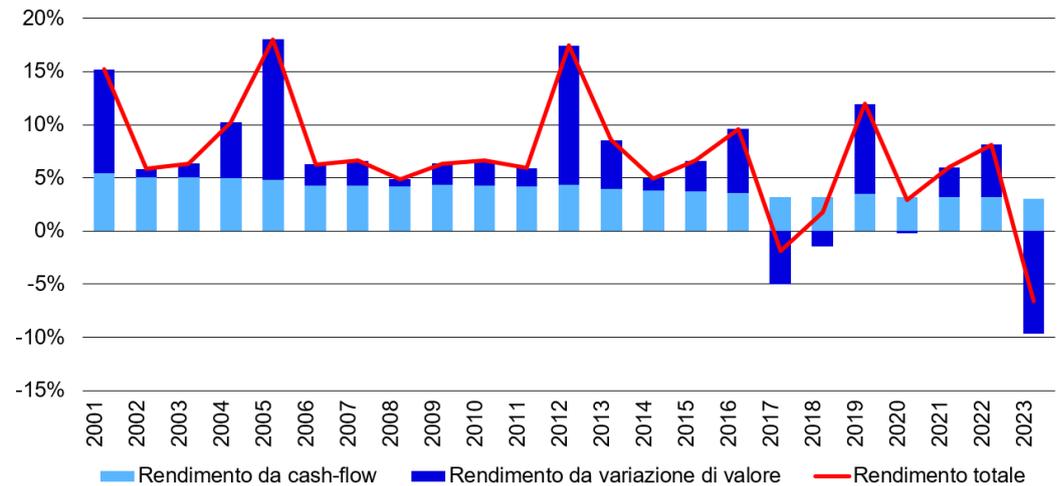
Fonte: indici di mercato per immobili di reddito Fahrländer Partner. Dati al 30 dicembre 2023.

Tabella 1: Evoluzione dei prezzi degli immobili di reddito, 4° 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	-10.2%	-1.4%	-7.3%	1.5%	-14.5%	-5.6%
Giura	-	-	-5.5%	1.5%	-	-
Altipiano	-4.4%	1.9%	-6.6%	1.7%	-1.0%	2.1%
Basilea	-4.2%	0.9%	-7.3%	1.4%	0.6%	0.0%
Zurigo	-4.5%	1.1%	-7.4%	1.7%	-0.2%	0.2%
Svizzera orientale	-10.7%	-0.3%	-6.5%	1.7%	-16.9%	-3.4%
Regione alpina	-	-	-4.8%	1.6%	-	-
Svizzera del Sud	-9.1%	2.0%	-7.1%	1.7%	-12.4%	2.5%
Svizzera	-6.0%	0.7%	-7.0%	1.6%	-4.5%	-0.7%

Fonte: indici di mercato per immobili di reddito Fahrländer Partner. Dati al 30 dicembre 2023.

Figura 2: Rendimento totale Svizzera – immobili ad uso misto (transazioni)



* 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 dicembre 2023.

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

	Rendimento da cash-flow		Rendimento da variazione valore		Rendimento totale	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Lago Lemano	3.4%	3.2%	6.8%	-9.8%	10.3%	-6.6%
Altipiano	3.5%	3.5%	3.6%	-9.0%	7.1%	-5.6%
Basilea	3.0%	3.0%	1.0%	-9.0%	4.0%	-6.1%
Zurigo	2.9%	2.7%	6.3%	-9.2%	9.2%	-6.5%
Svizzera orientale	3.5%	3.3%	2.9%	-13.1%	6.4%	-9.8%
Svizzera del Sud	3.5%	3.3%	3.4%	-12.9%	6.9%	-9.6%
Svizzera	3.2%	3.1%	5.0%	-9.6%	8.1%	-6.6%

* 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 dicembre 2023.

Tabella 3: Previsioni cicliche case plurifamiliari

	Domanda superfici		Offerta superfici		Redditi		Rendimento iniziale		Valori di mercato	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Vecchia costruzione	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	↗
Nuova costruzione segmento medio	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	↗
Nuova costruzione seg. superiore	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	→

Simboli: situazione attuale dal punto di vista del proprietario: ●: nessun problema, ●: alcuni problemi, ●: problematica;
Previsione dal punto di vista del proprietario: ↗: forte miglioramento, ↗: miglioramento, →: stabilità, ↘: peggioramento, ↘: forte peggioramento. Fonte: Fahrländer Partner.

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 total

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_4t.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.