

Collegata nella rete globale

La stima immobiliare
sulla scena internazionale

Qui e ora con un occhio al domani

Perché la sostenibilità
conviene

Sempre più in alto

Claudio Rudolf ci parla della
macrotendenza all'«urbanizzazione»

Progettazione intelligente

Soluzioni digitali per
l'economia immobiliare





Colophon

Grafica e realizzazione: alert AG; Direzione di progetto: Charlotte Bodmer; Fotografia: Manuel Rickenbacher; Design: Daniel Kauer
Location: Complesso ROY a Winterthur | Traduzione e revisione: SVIT Svizzera | Soggetto a variazioni e modifiche.

La SVIT proietta il settore immobiliare direttamente nel futuro: grazie alla sua influenza a livello politico, a una rete estesa, una formazione orientata alla pratica, servizi esclusivi per i suoi membri e profonde conoscenze tecniche e specialistiche.

Buono a sapersi



I cinque pilastri dell'economia immobiliare

SVIT promuove il ricambio generazionale

A livello nazionale, la SVIT School detiene una
quota di mercato che sfiora l'

80%

Pagina 6

La Svizzera si conferma il paese con le **percentuali di proprietari** più basse al mondo, non da ultimo anche a causa di rigidi ostacoli normativi. La quota di abitazioni di proprietà in Svizzera aumenta invece costantemente e di recente è salita dal 34,6% al

38,4%



SVIT in
breve

Pagina 10



Gli immobili più cari al mondo

si trovano in Cina: Shanghai, Pechino
e Guangzhou primeggiano nel Prime
International Residential Index (PIRI 100).

Decima posizione a sorpresa:

Gstaad nell'Oberland Bernese.

Mercato internazionale

Pagina 14

La casa dei sogni degli svizzeri

Una casa vista lago riscaldata in maniera eco-sostenibile.

I vecchi stabili sono grandi produttori di CO₂. Le nuove costruzioni dotate di moderni impianti fotovoltaici, pompe di calore efficienti o sistemi di recupero del calore hanno tutte le carte in regola per diventare **autonome dal punto di vista energetico.**

Investire in modo sostenibile

Pagina 16



Questione di punti di vista



Le donne svizzere preferiscono **la vista lago**,
gli uomini il panorama **alpino**.

Oltre il **90%**
degli edifici residenziali non supera i
cinque piani.

Pagina 18

La macrotendenza all'«urbanizzazione»



La **sharing economy** permette nuovi modelli di amministrazione nel settore immobiliare: ad esempio è possibile offrire e concedere in locazione a tempo determinato superfici abitative e lavorative attualmente inutilizzate.

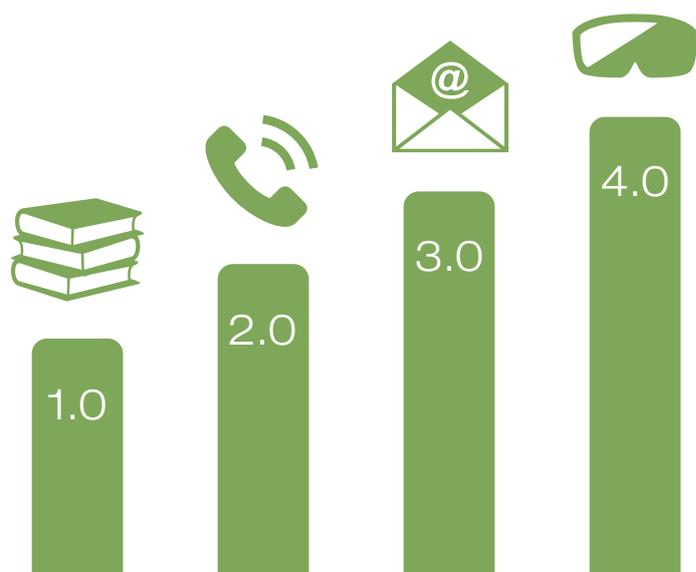
...Mondo digitale

Pagina 22

Sviluppo della comunicazione

Se nella comunicazione immobiliare la carta appartiene alla dimensione **1.0**, il telefono/fax alla **2.0** e l'e-mail alla **3.0**, le nuove tecnologie come messaging, realtà virtuale e modelli 3D sono la nuova era della comunicazione immobiliare **4.0**.

Slack, ad esempio, è un nuovo tool simile a una chat dedicato alle imprese, che consente ai loro reparti di comunicare internamente in modo informale e immediato, proprio come WhatsApp.





«Chi sceglie una formazione presso la SVIT può contare su docenti con esperienza pratica, classi di dimensione ideale e su un'assistenza individuale. Senza dimenticare la possibilità di creare o ampliare la propria rete di contatti professionali.»

Sabrina Boeniger, gestore immobiliare certificata AFC,
lavora presso Gfeller Treuhand und Verwaltungs AG

Oggi e domani

Formazione, rete, impegno politico, know-how e servizi innovativi: la SVIT guida le tendenze in questi cinque ambiti, per rappresentare concretamente le esigenze dell'economia immobiliare nell'opinione pubblica e aiutare il settore a progredire.

Il valore dell'economia immobiliare è piuttosto rilevante in Svizzera: crea 37 700 posti di lavoro a tempo pieno, quindi una quota di occupazione del 14 per cento, genera 100 miliardi di franchi svizzeri di valore lordo e 12,4 miliardi di gettito fiscale. È quindi facile comprendere quanto sia decisivo lo sviluppo futuro del settore.

Al centro del mercato

Molte opportunità di lavoro e un curriculum d'eccellenza: mai come ora il settore immobiliare richiede personale qualificato con una solida formazione alle spalle. Per chi desidera candidarsi con successo a una di queste posizioni ben remunerate, la SVIT School è l'alleato perfetto. Tanto più che la formazione nell'economia immobiliare si trova a confrontarsi con diverse sfide: individualizzazione,

digitalizzazione e internazionalizzazione mutano radicalmente il settore. Conviene quindi mettere il proprio destino professionale nelle mani di un partner di formazione esperto e dinamico.

L'individualizzazione esige capacità sempre più specifiche, i profili professionali cambiano. Grazie alla vicinanza al mercato e alla sua pluriennale esperienza, la SVIT riesce sempre a cogliere e affrontare le questioni più urgenti emerse nella pratica e propone anche corsi orientati alla clientela e alle esigenze per piccoli gruppi.

La SVIT School risponde ai progressi nel campo della digitalizzazione con il «blended learning», una combinazione di lezioni tradizionali in presenza e contenuti digitali. Sul fronte dell'internazionalizzazione, infine, gli operatori



Maggiori
informazioni su
www.svit.ch

In collegamento diretto con il futuro

Nell'era dei social network lo scambio digitale diventa sempre più importante, ma il buon vecchio passaparola rimane insostituibile, soprattutto nella fase di valutazione e pianificazione delle opportunità di business.

La SVIT offre la rete giusta per questo scopo. Le organizzazioni associate sono responsabili delle reti regionali, mentre l'organizzazione mantello SVIT Svizzera è responsabile a livello nazionale. L'evento clou dell'anno è il Forum immobiliare svizzero. Questo evento offre un'ulteriore opportunità di scambio di idee in un'atmosfera semplice. Il successo di questo evento: un mix riuscito di riunione dei delegati, networking, relatori di alto livello, tavole rotonde, eventi collaterali interessanti e spettacoli dal vivo.

immobiliari lavorano sempre più in mobilità e anche le aziende internazionali reclutano persone nel mercato svizzero: cresce così l'importanza di un certificato di studio valido a livello internazionale.

Il corso di studi «Bachelor of Arts in Real Estate» elaborato dalla SVIT è unico nel suo genere e offre ai diplomati con attestato professionale l'opportunità di ottenere un titolo accademico riconosciuto a livello internazionale. La pratica rimane un fattore decisivo: grazie al contatto diretto con l'associazione, gli allievi entrano subito nel mondo dell'economia immobiliare svizzera e la loro rete di contatti si allarga a partire già dalla prima ora di lezione attraverso i nuovi contatti con altri studenti, docenti e specialisti esterni del settore.

Buono a sapersi: chi sceglie SVIT impara dai migliori. Lo confermano il certificato nazionale «eduQua» per gli istituti di formazione professionale e anche i risultati conseguiti dai diplomati di SVIT agli esami federali. L'associazione forma giovani leve con un'ottima preparazione per il settore.

«La SVIT offre a ogni membro la piattaforma giusta, dai primi contatti durante la formazione fino alla cena di gala passando per i forum professionali. Questi rapporti agevolano la conclusione di nuovi affari.»

**Dr. Beat Schwab, Presidente del CdA di
Zug Estates Holding SA e amministratore
nel CdA di FFS**

La prossima generazione è il futuro dell'associazione. SVIT Young, la commissione giovani fondata nel 2016, mira a mantenere il settore immobiliare vivace e proiettato verso il futuro. I giovani si incontrano in un ambiente informale per discutere di temi immobiliari attuali con altri professionisti. Partecipano inoltre agli eventi ufficiali SVIT, integrandosi così in modo ottimale nell'ambiente dell'associazione all'inizio della loro giovane carriera.

Far sentire la propria voce

L'agenda politica è caratterizzata da troppe regolamentazioni: un irrigidimento della Lex Koller, un notevole ampliamento della protezione dei dati o la Legge sulla pianificazione del territorio (LPT). Per evitare una regolamentazione eccessiva, conservare e tutelare il diritto di proprietà, la SVIT sostiene a gran voce un ordinamento economico liberale.

«La SVIT garantisce lo scambio istituzionalizzato con la politica, si esprime su temi di attualità offrendo così visibilità all'economia immobiliare. Apprezzo le informazioni tecniche qualificate da parte dei responsabili della SVIT.»

Peter Schilliger, Consigliere nazionale del FDP, CEO di Herzog Haustechnik AG

L'associazione si mobilita con successo nella campagna elettorale, ad esempio in occasione dell'elezione del Consiglio nazionale e degli Stati: circa venti dei candidati sostenuti dalla SVIT sono riusciti a ottenere il secondo mandato o a entrare alla camera alta e bassa. L'associazione continua a fornire a questi esponenti politici le informazioni tecniche necessarie e argomentazioni decisive per il loro impegno politico.

La SVIT partecipa inoltre a consultazioni su tematiche di natura politico-economica e, se necessario per ottenere maggiore considerazione, collabora con associazioni partner. La SVIT prende quindi posizione anche su temi popolari. Per rimanere aggiornata su ciò che accade a Berna, partecipa con cadenza regolare a incontri con un gruppo di esponenti della politica e dell'economia immobiliare per uno scambio di informazioni e opinioni. In questo modo si accerta che gli interessi dell'associazione rimangano sempre sul tavolo per garantire ai suoi membri un futuro economico sereno.

Un partner affidabile

Gli innovativi servizi della SVIT sono più che mai indispensabili in un mondo sempre più complesso: quando i media segnalano un'emergenza abitativa, questa informazione si basa sui dati delle abitazioni vuote dell'Ufficio federale delle abitazioni.

La SVIT contribuisce con l'indice online degli alloggi (IOA), rilevato e pubblicato ogni sei mesi. In questo modo l'associazione integra la discussione sull'emergenza abitativa con dati concreti e migliora la conoscenza dei fatti: l'IOA rileva per quanto tempo le abitazioni in locazione sono rimaste in offerta sulle piattaforme Internet svizzere. In base a questi tempi di inserzione è possibile valutare in modo differenziato domanda e offerta e affinare i risultati riferendoli a singole aree o segmenti residenziali in modo da consentire al settore di reagire in modo mirato.

La SVIT elabora l'IOA in collaborazione con lo Swiss Real Estate Institute (SwissREI), che si è affermato come istituzione lungimirante dell'economia immobiliare. Da questa ricerca applicata deriva inoltre un modello di valutazione edonico esclusivamente concepito per i membri della SVIT, che permette una stima rapida, conforme al mercato e conveniente di case unifamiliari e appartamenti di proprietà. Altrettanto utili sono le stime dello standard di prezzo locale destinate ai soli membri, utili in caso di contenziosi con i locatari.



«I servizi per i membri sono il biglietto da visita dell'associazione, che offre servizi di base e anche strumenti sempre innovativi, come il modello di valutazione edonico elaborato dal Swiss Real Estate Institute.»

Jean-Jacques Morard,
CEO di Rham SA

Per risolvere tutte le altre questioni giuridiche a costi quanto più possibile contenuti, l'associazione ha istituito il tribunale arbitrale dell'economia immobiliare svizzera.

La SVIT è sempre disponibile a fornire consigli nell'ambito di una consulenza individuale o informazioni sulle ultime tendenze del settore. Per consolidare questa posizione di leadership l'associazione sviluppa continuamente nuovi servizi e strumenti, che presenta ai suoi membri sempre in anteprima e in esclusiva. Disporre delle giuste informazioni, infatti, rappresenta un concreto vantaggio di mercato.

Sempre al corrente

I progressi della digitalizzazione cambiano il panorama dei media e le nostre abitudini di lettura e rendono necessari nuovi formati. Ecco perché la SVIT trasmette le sue informazioni professionali tramite vari canali e lavora continuamente a nuovi modelli elettronici di pubblicazione.

L'associazione offre inoltre ai suoi membri risposte a tutte le domande settoriali specifiche, sempre con il necessario grado di approfondimento, elaborate dagli esperti in modo mirato per il gruppo target. Chi vuole sapere di cosa si occupa attualmente il settore immobiliare svizzero ed è interessato ai movimenti globali trova queste informazioni redatte in

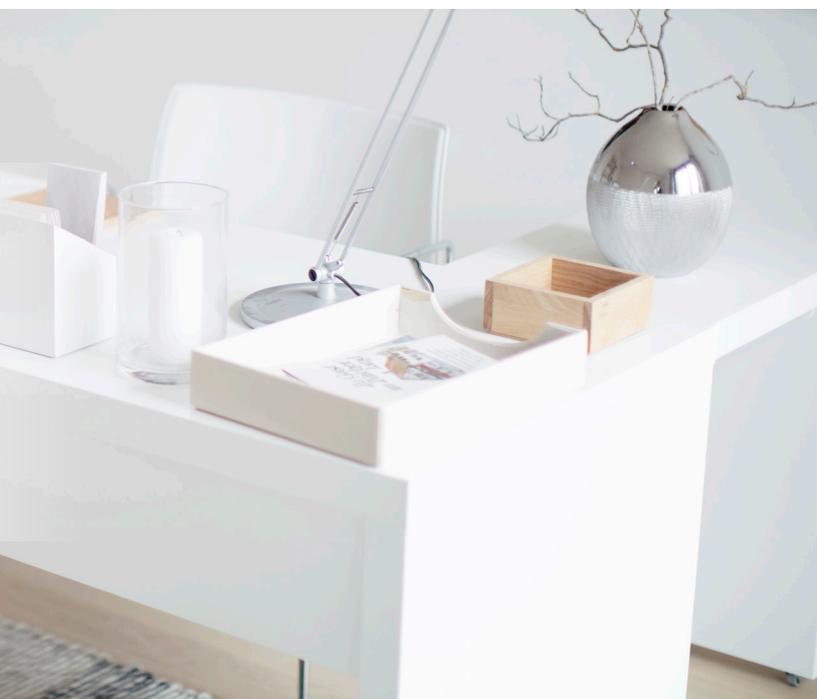
modo chiaro nell'«immobilia». Questa rivista di settore viene pubblicata mensilmente e informa sugli ultimi avvenimenti politici, sulle tendenze di mercato e su tutte le attività dell'associazione.

«In Svizzera, la SVIT è l'unica istituzione che sviluppa e pubblica a livello professionale le conoscenze per il settore immobiliare. I manuali sul diritto di locazione, ad esempio, sono opere di riferimento indispensabili per la formazione e il perfezionamento professionale, anche nell'esercizio pratico della professione.»

Prof. Dr. Hans-Rudolf Schalcher, consulente di pianificazione integrata nell'edilizia, Professore emerito all'ETH di Zurigo

Ai membri che necessitano di informazioni più esaustive, la SVIT propone la serie «Immobilienwirtschaft kompakt», una raccolta di pubblicazioni settoriali su tutti i temi riguardanti l'economia immobiliare. La rivista settoriale giuridica «MietRecht Aktuell» offre preziosi consigli per proprietari fondiari, mentre la rivista scientifica semestrale «Swiss Real Estate Journal» propone contributi dal mondo della ricerca applicata, della didattica e della pratica e mostra su quali aspetti dell'economia immobiliare si concentrano le ricerche sistematiche dell'istituto SwissREI.

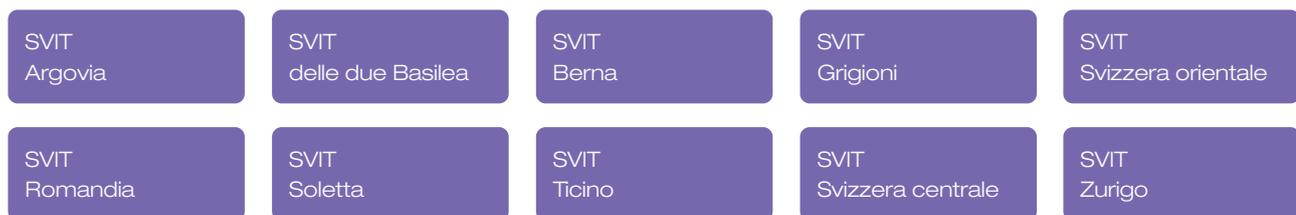
Per risultati di ricerca, opere di riferimento o avvenimenti prossimi, chi vuole rimanere informato si rivolge alla SVIT: l'associazione informa costantemente i suoi membri su temi di attualità del settore tramite newsletter, flash news o il proprio sito web. Per aiutare il settore immobiliare svizzero ad affermarsi come ramo economico principale e a imboccare la via giusta verso il futuro, la SVIT funge da collettore di competenze che tiene costantemente aggiornate portando avanti temi di attualità.



Competente, autorevole e versatile: una panoramica sull'associazione

La SVIT si compone di dieci organizzazioni aderenti da tutta la Svizzera. A queste si aggiungono cinque camere professionali autonome: la Camera svizzera dei periti immobiliari, la Camera dei consulenti indipendenti per la committenza, la Camera svizzera dei mediatori immobiliari, la Camera del Facility Management e la Camera degli esperti per le proprietà per piani.

Organizzazioni associate regionali



Camere professionali



Organizzazioni di servizi



L'Associazione Svizzera dell'economia immobiliare (SVIT Svizzera)

Alla SVIT aderiscono dieci organizzazioni e cinque camere professionali. L'associazione rappresenta per i suoi membri un partner a 360 gradi di grande esperienza, che oltre al know-how e alla vasta rete di contatti autorevoli offre e sviluppa numerosi servizi al passo con i tempi.

Il punto di riferimento per il know-how immobiliare

La SVIT rappresenta gli interessi politici ed economici dei suoi membri, siano essi nella gestione, nella vendita, nella consulenza, nello sviluppo o nella stima immobiliare. Insieme alle organizzazioni associate, la SVIT è rappresentata in tutte le quattro regioni linguistiche e può così rispondere alle esigenze specifiche dei suoi membri.

Istituto Svizzero dell'Economia Immobiliare (SwissREI)

Il laboratorio delle idee dell'economia immobiliare svizzera: in veste di fondazione settoriale indipendente, SwissREI definisce temi rilevanti dal punto di vista macroeconomico e formula scenari futuri.

Ricerca in prospettiva futura

L'attività di ricerca dell'istituto adotta un approccio pratico e offre un notevole valore aggiunto ai membri dell'associazione mettendo a disposizione direttive e standard nonché indicatori e benchmark costantemente aggiornati. L'istituto è stato fondato dalla SVIT e dalla HWZ Hochschule für Wirtschaft Zurich.

Camera svizzera dei periti immobiliari (SEK)

Gli esperti periti certificati della SEK conoscono il mercato e vantano approfondite conoscenze in materia edilizia e sui principi contabili fondamentali. Chi lavora con un professionista della SEK beneficia di procedure di stima standardizzate, criteri uniformi e un'analisi approfondita.

Ottima reputazione

L'associazione professionale per periti immobiliari indipendenti e certificati conta circa 220 membri. Una valutazione di ammissione garantisce le loro capacità e la loro professionalità. Oltre a una vasta offerta di corsi di perfezionamento professionale, la Camera offre ai suoi membri selezionati anche occasioni di intenso scambio con altri professionisti del settore. La SEK collabora regolarmente con organizzazioni professionali internazionali per stare al passo con le ultime tendenze e i più recenti standard internazionali.

Camera dei consulenti indipendenti per la committenza (KUB)

I progetti edilizi appaiono spesso agli occhi non esperti come una giungla ignota: bisogna vigilare sui costi, rispettare le scadenze e verificare il lavoro eseguito; il consulente del committente offre consigli tecnici imparziali e aiuta a evitare intoppi.

Specialisti certificati

La KUB è il sigillo di qualità a garanzia di una consulenza completa, conoscenze affidabili e approfondite unite a competenze specialistiche in linea con gli standard di categoria della SVIT, sia che si tratti di dare indicazioni sui compensi o evidenziare i conflitti di interesse da evitare. I membri della KUB beneficiano non solo di un'ottima reputazione ma anche di pubblicazioni pratiche, un trasferimento di conoscenze garantito e una solida rete di contatti.



Camera svizzera dei mediatori immobiliari (CSMI)

Acquisto e vendita: gli specialisti della Camera dei mediatori immobiliari sanno bene da cosa dipende il risultato. La gamma di servizi e prestazioni degli agenti immobiliari CSMI spazia dall'intermediazione di proprietà per piani, di abitazioni unifamiliari e plurifamiliari nonché di immobili a uso commerciale fino al concetto di sfruttamento degli spazi per progetti di ampie dimensioni.

Intermediazione di immobili e sicurezza

Tutti gli specialisti del settore immobiliare aderenti alla CSMI operano nel rispetto di una rigorosa etica professionale. Il marchio di qualità CSMI è quindi sinonimo di massima qualità, grande conoscenza del mercato e determinazioni realistiche del prezzo. I membri della CSMI sono riconosciuti come specialisti immobiliari certificati, beneficiano della fitta rete di contatti dell'associazione e di una ricertificazione in base alla normativa internazionale.

Camera degli esperti per le proprietà per piani (PP)

Chi decide di collaborare con un membro della Camera degli esperti per le proprietà per piani punta su un professionista che vanta una vasta preparazione tecnica in materia di gestione, conservazione del valore e ammodernamento di immobili. E visto che nello stesso edificio si scontrano le esigenze di proprietari diversi, questo specialista comprende e sa come interpretare e gestire le dinamiche di gruppo.

Know-how comprovato

La Camera professionale rafforza la reputazione dei suoi membri nel settore e promuove l'attrattività del gestore immobiliare per la proprietà per piani. Incentiva i suoi membri a perfezionarsi continuamente in questo specifico segmento e resta al loro fianco per risolvere questioni particolari.



Camera FM dell'economia immobiliare svizzera (SVIT FM Svizzera)

La SVIT FM Svizzera si dedica all'area del Facility Management. Dalla sua fondazione nel 2007 è cresciuta su tutto il territorio nazionale fino a imporsi come garante di qualità in materia di gestione globale degli immobili nell'arco del loro intero ciclo di vita.

Rendimento e valore dell'immobile

La SVIT FM Svizzera è il punto di congiunzione tra proprietari, investitori, utenti e fornitori di servizi di immobili istituzionali come anche a uso commerciale. Da questa sinergia scaturiscono soluzioni lungimiranti che incrementano il valore per i proprietari e aprono nuove opportunità per l'intera economia immobiliare.

Tribunale professionale

I membri della SVIT Svizzera si impegnano a ottemperare a principi di etica professionale al fine di garantire servizi di massima qualità e di continuare a promuovere la reputazione dell'economia immobiliare. Per tutelare questo codice deontologico, in seno alla SVIT esiste un tribunale professionale preposto a giudicare eventuali violazioni.

Direttive rigorose e misurabili

Il tribunale professionale è composto dal suo presidente, il CEO della SVIT Svizzera, e da quattro a otto membri eletti dal consiglio esecutivo dell'associazione. Questo organo assicura la massima tutela dei consumatori nell'economia immobiliare svizzera.

Organizzazione per la formazione commerciale di base di fiduciario/immobiliarista (OFCF)

Il futuro dell'economia immobiliare dipende da una formazione e un perfezionamento professionale di efficacia comprovata e continuamente adeguati alle nuove sfide del settore. Insieme ad altri provider, la SVIT Svizzera offre la formazione commerciale di base in seno alla OFCF.

Promozione di giovani leve

La OFCF affianca istituti di formazione e allievi per l'intera durata della loro formazione professionale. In questo modo garantisce il buon esito della formazione nell'economia immobiliare svizzera e il ricambio generazionale con professionisti qualificati.

Tribunale arbitrale

Per appianare contenziosi in materia immobiliare prima che degenerino fino al punto di non ritorno, il tribunale arbitrale dell'economia immobiliare svizzera è la soluzione giusta. Le parti possono accordare la competenza al tribunale arbitrale attraverso una clausola arbitrale contrattuale o al verificarsi di una controversia, tramite un accordo separato tra le parti, ed evitare così la costosa procedura ordinaria.

Senza troppo clamore

Esperti giudicano su questioni tecniche: il tribunale arbitrale è stato fondato dalla SVIT all'inizio del 2005 come strumento in grado di rispondere alle esigenze e di decidere in maniera efficace, competente e discreta su controversie settoriali specifiche.

Camera svizzera dei periti immobiliari (SEK)

I periti sono professionisti abilitati e profondi conoscitori delle prassi di settore. Per diventare periti SVIT è necessario attestare il numero di stime e perizie prodotte e avere superato l'esame di ammissione alla SEK. I periti oggi tengono in considerazione aspetti trascurati fino a solo qualche anno fa: rischi di perdita e aspettative di rendimento, ma anche cambiamenti demografici e il loro effetto sui valori di mercato. I membri della SEK lavorano per soddisfare queste crescenti aspettative e possono contare su conoscenze costantemente aggiornate.

Valore aggiunto nella pratica quotidiana

Lo Swiss Valuation Congress e gli Swiss Valuation Standard (SVS) fanno della SEK un partner con un solido know-how e orientato al futuro. Definiscono i principali concetti di valore creando così una migliore base di confronto per la stima immobiliare, anche a livello internazionale.

www.svit.ch/sek



Collegata nella rete globale

La Svizzera è uno dei paesi a maggiore vocazione internazionale al mondo. Questa natura multinazionale aumenta le aspettative nei confronti della stima immobiliare.

L'internazionalizzazione ha consentito a milioni di persone di raggiungere il benessere. Un piccolo Stato come la Svizzera guida la classifica: secondo l'indice di globalizzazione KOF del politecnico di Zurigo, si colloca tra i primi cinque per quanto riguarda le relazioni internazionali. In pochi altri paesi le imprese multinazionali giocano un ruolo tanto significativo. Hanno scelto di stabilire la propria sede in Svizzera grazie a un quadro di condizioni favorevoli, come ad esempio l'elevato livello di sicurezza.

Ma anche il processo di internazionalizzazione evolve e sembra avere ormai raggiunto i suoi limiti. Per il futuro, il Research Institute di Credit Suisse prevede un mondo multipolare, con numerosi accordi commerciali regionali e bilaterali, centri finanziari locali e grandi imprese dominanti a livello regionale. Questo mercato agile e modulare cambia anche il profilo professionale e i compiti dei periti.

Crescono le richieste e le esigenze

Marco Böhi è docente del corso di studi per periti immobiliari alla SVIT e conferma: «Non basta più essere informati sul semplice valore reale.» È indispensabile una didattica che insegni gli standard internazionali così come le specificità del mercato locale. Per trattare con la clientela istituzionale, poi, è richiesta una competenza molto vasta: dall'economia immobiliare alla capacità di interpretare i dati del mercato, passando per la matematica finanziaria e la statistica. Per questo motivo la SVIT School tiene continuamente aggiornati i propri contenuti didattici, senza dimenticare il collegamento con la pratica.

Gli allievi possono così sperimentare l'applicazione della teoria alla pratica quotidiana e mettere subito in atto quanto appreso. Si presta particolare attenzione alle conoscenze nella gestione immobiliare, nel diritto di locazione e al know-how sulle spese di gestione e manutenzione. «Il perito di oggi deve essere in grado di delineare business case pertinenti e di derivare da questi il probabile utilizzo futuro dell'immobile.»

Considerato l'irrigidimento del quadro normativo internazionale, i docenti si concentrano non solo sulla stima immobiliare in territorio svizzero, bensì includono anche gli standard di valutazione internazionali. Nuove direttive dettano come e in base a quali standard iscrivere i valori immobiliari in bilancio. Per i principi contabili nazionali si fa riferimento allo SWISS GAAP o allo standard IFRS mentre i metodi di valutazione europei considerano il TEGoVA dell'European Group of Valuer's Association. «E molti committenti chiedono valutazioni con il metodo DCF o del valore attuale, per riflettere in modo più preciso il rendimento atteso» spiega Marco Böhi e conclude: «Ma soprattutto oggi e in futuro il perito dovrà essere in grado di guardare e vedere oltre.»

Qui e ora con un occhio al domani

Costruzione, acquisto, vendita, finanziamento o gestione: impossibile, oggi, rinunciare alla sostenibilità, che va ben oltre l'efficienza energetica. Ecco perché, per progetti sostenibili, conviene interpellare quanto prima un consulente per la committenza.

Un'efficace sostenibilità degli immobili può tradursi anche in un rendimento migliore a lungo termine: chi vende od offre in locazione oggetti comunemente definiti «verdi» ottiene prezzi superiori del 10–20 per cento, stima la società internazionale di consulenza aziendale PricewaterhouseCoopers. Inoltre, nel suo studio annuale del mercato immobiliare svizzero, Credit Suisse scrive: «Per i grandi gruppi multinazionali, in particolare, la sostenibilità dell'immobile può rappresentare una concreta argomentazione di acquisto.» Ecologia e salubrità degli immobili sono sulla bocca di tutti. Ma quando si tratta di calare il tema nella propria realtà, molti sembrano brancolare nel buio: eccessivamente costoso, troppo tecnico e a ciò si aggiunge una vera giungla di marchi di qualità incomprensibile e disorientante. L'intervento di consulenti per la committenza specializzati e indipendenti aiuta a non perdere il controllo. Loro sanno bene che sostenibilità significa più che efficienza energetica e implementano tempestivamente concetti sostenibili.

La salute vuole la sua parte

«Posizione, posizione e ancora posizione», sarebbe questo il criterio determinante per il valore di un immobile secondo il comune sentire del settore. Ma l'ubicazione rispetta anche i criteri di sostenibilità?

Il Center for Corporate Responsibility and Sustainability dell'Università di Zurigo ha sviluppato l'indice ESI, uno strumento per misurare la sostenibilità finanziaria di un immobile nell'ottica degli investimenti. Lo fa basandosi su 42 indicatori, quali efficienza energetica e inquinamento acustico. Gli ultimi studi su 442 immobili di reddito hanno rivelato che il mercato premia tutte le caratteristiche di sostenibilità ESI con canoni di locazione superiori, ad eccezione della flessibilità della destinazione d'uso. L'ubicazione, però, non si colloca al primo posto: caratteristiche legate a «salute e comfort» sono le più remunerative. Tra queste figurano l'inquinamento acustico, l'esposizione alla luce naturale o l'esposizione a radiazioni.

«Life cycle costs»

Il secondo aspetto sul quale concentrarsi per valutare la sostenibilità di un edificio sono i costi del ciclo di vita. Quanto prima possibile, visto che su questi costi è possibile intervenire efficacemente e in modo più incisivo in fase di pianificazione strategica. I «life cycle cost» comprendono le spese di costruzione, gestione e manutenzione, ristrutturazione e ricostruzione nonché demolizione. Bisognerebbe quindi includere anticipatamente le valutazioni del Facility Management in quanto anche i fornitori di servizi esterni incidono sui costi del ciclo di vita.



Ristrutturazioni redditizie

Una delle sfide più grandi, infine, è il caso speciale della ristrutturazione: circa due terzi degli stabili svizzeri hanno più di 30 anni, un coefficiente di consumo energetico che arriva ai 200 chilowattora per metro quadrato all'anno. Annualmente consumano quindi circa quattro-sette volte di più rispetto alle nuove costruzioni. Ma come è possibile risanare immobili in maniera redditizia? Anziché i nuovi sistemi di isolamento termico, può convenire introdurre un nuovo impianto di riscaldamento e di approvvigionamento elettrico con sonda geotermica, pompa di calore e impianto fotovoltaico. Con questi investimenti si ottengono, tranne in caso di vendita, i massimi rendimenti, visto che un risanamento completo aumenta il potenziale di reddito da locazione, che può essere così sfruttato al meglio.

Risanamento, ciclo di vita o ubicazione: in ogni caso è raccomandabile collaborare con un consulente per la committenza esperto, un valore aggiunto che garantisce una gestione completa e sostenibile dell'immobile.

Annette Hansen aderisce alla KUB e lavora presso pom+ Consulting in qualità di consulente per committenti di costruzione. Ha una laurea in architettura con specializzazione in sostenibilità.



Camera dei consulenti indipendenti per la committenza (KUB)

Cinque domande sulla sostenibilità

Esiste un «best case» in fatto di sostenibilità?
Dipende. Per un progetto riuscito è sempre necessaria un'analisi delle esigenze e dello stato attuale al fine di individuare le sfide principali. Poi bisogna stimare costi e benefici.

Di quali sfide si tratta?

Un aspetto importante è quello della flessibilità della destinazione d'uso: il ciclo di vita degli immobili è lungo, e quanto più facilmente si presta a destinazioni d'uso molteplici, tanto più sostenibile risulterà l'edificio.

Quale ruolo gioca il consulente per la committenza?

Se interpellato per tempo potrà essere di grande aiuto anziché limitarsi a controllare costi, qualità e scadenze. Così è possibile implementare idee sostenibili: eventuali costi aggiuntivi sono velocemente ammortizzati nelle spese d'esercizio.

Nello specifico, in quali ambiti aiuta i committenti?

Una domotica poco ponderata può rivelarsi costosa e scarsamente efficiente. Ma anche la già citata flessibilità delle destinazioni d'uso può essere sapientemente ottimizzata. Conviene.

E cosa bisogna migliorare in quanto a sostenibilità?

La legislazione è ancora arretrata in materia. Per costruire in modo sostenibile occorre adeguare le normative e una maggiore attività politica.

www.svit.ch/kub

Sempre più in alto

Secondo la stima delle Nazioni Unite, nel 2050 il 66 per cento della popolazione mondiale abiterà in città: la macro-tendenza all'«urbanizzazione» creerà anche nell'economia immobiliare svizzera nuove opportunità e sfide, commenta l'esperto Claudio Rudolf in un'intervista.

Spazio abitativo del futuro. Visto che nell'area urbana lo spazio è poco, si costruisce in modo sempre più addensato e verso l'alto: questo è tra l'altro uno dei motivi per cui la proprietà per piani è la forma di proprietà preferita in città.

Questo cambiamento implica nuove sfide, ma anche opportunità e quindi nuovi rami d'attività per l'economia immobiliare. Claudio Rudolf è architetto, ha studiato economia aziendale e dirige la divisione «Transaction Real Estate» presso la società di consulenza e revisione EY Svizzera. Accanto a internazionalizzazione, sostenibilità e digitalizzazione cita anche l'urbanizzazione tra le macro-tendenze mondiali.

Signor Rudolf, cos'è una città?

Claudio Rudolf: 10000 abitanti non sono sufficienti a fare di un comune una città. Per parlare di città occorre una densità di popolazione minima con notevoli conseguenze per l'attività edilizia: strutture addensate con funzioni chiaramente definite indispensabili per la vita di una collettività: questa la definizione accademica. Ma il classico concetto di città muta anche nell'ottica dell'urbanizzazione.

Da quanto tempo osserva questa macro-tendenza?

L'urbanizzazione non è affatto un fenomeno nuovo. Esiste da più di 150 anni. Tuttavia, la corsa verso la città assume nuove dimensioni. Per la prima volta le città contano più abitanti rispetto alle aree rurali: nel 1950 erano solo 746 milioni, oggi se ne contano già 4 miliardi contro i 3,55 miliardi di persone che vivono nelle aree rurali e nel 2050 dovrebbero salire a

6,4 miliardi. Mai prima d'ora si era concentrato tanto capitale economico nelle metropoli e quindi anche miliardi di investimenti privati e istituzionali in immobili.

E quali sono le sfide a questo proposito?

L'incremento demografico richiede un maggiore addensamento delle strutture esistenti. Allo stesso tempo bisogna rispettare i valori limite per le emissioni. In più, servono nuove infrastrutture o infrastrutture potenziate e soluzioni proprio in tema di mobilità, visto che bisogna trasportare un numero crescente di persone. Ritengo che creare soluzioni più intelligenti nell'infrastruttura dei trasporti sia la premessa, oltre che una delle maggiori sfide, per un'urbanizzazione e una densificazione sostenibili sul lungo periodo.

Concentriamoci sulla Svizzera. Ci sono particolari esigenze?

Occorre prestare particolare attenzione al cambiamento demografico. In futuro, proprio nelle città serviranno più possibilità abitative per le persone anziane, idealmente legate a servizi di assistenza.

La proprietà per piani domina il mercato cittadino

Due abitazioni su tre vendute sono proprietà per piani, lo rivelano gli ultimi dati statistici del Canton Zurigo. L'offerta di abitazioni è notevolmente aumentata negli ultimi venticinque anni. All'inizio degli anni Novanta veniva trattato lo stesso numero di case unifamiliari e appartamenti di proprietà. Nelle città in rapida crescita e densamente edificate di Zurigo, Opfikon e Bülach quasi il 90 per cento di tutti gli immobili negoziati sono ormai proprietà per piani.

Quali opportunità ne derivano per il settore immobiliare?

Mi sembra che il mercato degli appartamenti di proprietà di fascia alta sia ormai saturo. Quindi i progettisti sposteranno la loro produzione di nuovo nella fascia di prezzo intermedia o più bassa. I nuclei familiari con una singola persona oggi sono i più rappresentati in Svizzera, ben il 35 per cento, e quindi richieste sul mercato. Entro il 2030 la loro quota dovrebbe salire attorno al 40 per cento, visto che la generazione dei baby boomer sta entrando in un'età

in cui la tendenza vira chiaramente verso spazi abitativi economicamente sostenibili. Piccoli e intelligenti, quindi «affordable housing».

Quali nuovi esempi di edilizia urbana la convincono a questo proposito?

Nell'agglomerato urbano di Zurigo penso al Richti Areal, un grande complesso di pregio a Wallisellen che offre alloggi a circa 1 200 persone: 300 appartamenti di proprietà e 200 in locazione distribuiti su quattro blocchi perimetrali con ampie aree cortilizie strutturate come parchi verdi. È una forma di edilizia urbana sullo stile italiano, con viali, piazze animate e gallerie di negozi a due piani. Un modello che crea atmosfera e italianità: un senso di benessere centrale per gli abitanti che aumenta l'attrattiva e la redditività per gli investitori. È un esempio di come creare uno spazio urbano anche in zone periferiche. Spesso, però, le regolamentazioni o piani regolatori con visioni obsolete limitano la libertà di progettazione.

Camera degli esperti per le proprietà per piani (PP)

Dalla sua introduzione nell'ordinamento svizzero negli anni Sessanta, la proprietà per piani ha riscosso un successo crescente. La sua importanza, ma anche i rischi intrinseci, aumenteranno ancora nei prossimi anni. Questo significa enormi sfide da fronteggiare per gli amministratori di immobili di proprietà per piani.

Competenza certificata

Le conoscenze tecniche qualificate degli aderenti a questa Camera sono quindi costantemente aggiornate sul tema della proprietà per piani. La Camera incentiva i suoi membri a perfezionarsi continuamente in questo specifico segmento e resta al loro fianco per risolvere questioni particolari.

www.svit.ch/stwe

E quali sono le sue previsioni per l'urbanizzazione?

Trovo interessante lo sviluppo delle città nel mondo. In futuro parleremo di «smart city», dove la tecnica informatica collegata in rete sarà implementata nell'attuale profilo cittadino.

Due macro tendenze che si incontrano?

Proprio così, l'urbanizzazione incontra la digitalizzazione.

La città intelligente

Il concetto di «smart city» offre un enorme potenziale per la crescita economica, in particolare per l'economia immobiliare. Collegando in modo intelligente e digitale gli spazi urbani sarà possibile sfruttare in modo più efficiente anche le risorse. Ne potrebbero beneficiare anche il traffico locale o l'approvvigionamento quotidiano di beni, a condizione, tuttavia, di una digitalizzazione completa del contesto edilizio. Una sfida che ancora una volta apre la strada a nuovi modelli operativi: in particolare per il settore immobiliare significa rivedere nei prossimi anni gli attuali prodotti e servizi e svilupparne di nuovi.

A che punto siamo in Svizzera con la «smart city»?

Siamo ancora agli esordi. La «smart city» poggia su cinque livelli: innanzitutto, l'ampliamento delle attuali strutture. Questa è la premessa per la città intelligente. Come secondo fattore di base, una rete infrastrutturale con WLAN. Il terzo livello è dato da sensori che rilevano e raccolgono i dati. Solo a questo punto si può iniziare a pensare al quarto livello: piattaforme informatiche che lavorano con questi dati. Infine, al livello cinque seguono le applicazioni per servizi smart, come un sistema intelligente di guida al parcheggio. Oggi in Svizzera solo il tre per cento degli stabili è strutturato in quest'ottica. Per il futuro, quindi, è assolutamente necessario rivedere i processi edilizi e digitalizzare i piani di costruzione, ad esempio con l'approccio BIM (Building Information Modeling). Solo una volta che il 95 per cento degli stabili sarà «smart» si potrà pensare di collegare in rete un'intera città. Anche qui vedo un grande divario tra il progresso tecnologico e la legislazione edilizia conservativa e, talvolta, eccessivamente invadente: ad

esempio, ne abbiamo abbastanza di infinite e costose procedure di autorizzazione edilizia. Sembra più difficile connettere una città esistente piuttosto che costruirne una nuova.

Esistono esempi convincenti in altri paesi?

Nel centro di Londra dei sensori segnalano i parcheggi liberi sullo smartphone. O ancora, a Stoccarda esiste una tessera unica che serve come documento di viaggio per i mezzi di trasporto locale e per l'utilizzo di veicoli elettrici in modalità «sharing». Si tratta di primi approcci che sembrano funzionare.

Quali ambiti della vita urbana cambieranno maggiormente nei prossimi anni?

La tecnologia informatica in rete sarà anche da noi percepibile innanzitutto nell'ambito della mobilità. I nostri spostamenti personali cambieranno radicalmente nei prossimi cinque anni. Sto pensando anche alle automobili a guida autonoma, che potranno essere comandate con app. Questi nuovi concetti di mobilità contribuiscono a innalzare il valore di ubicazioni in precedenza difficilmente raggiungibili e cambieranno così il mercato.

La città fra 20 anni: come apparirà?

Le persone utilizzano modelli di car-sharing intelligenti e naturalmente servizi di trasporto locale gratuiti. Gran parte delle unità residenziali sono collegate in modo intelligente con enti e servizi di pubblica utilità. E visto che nel mondo milioni di persone si trasferiranno in città, addensamento e crescita saranno temi all'ordine del giorno. Si continuerà a costruire in altezza e allo stesso tempo le superfici libere saranno sfruttate come luoghi di rigenerazione e incontro. Lo stesso spazio abitativo dovrebbe essere sfruttato in modo più efficiente in futuro. E grazie alla tecnica all'avanguardia anche l'antica idea di paese avanza nella città anonima: i vicinati diventano micro-unità che si uniscono sempre più spesso in collettività.



Camera svizzera dei mediatori immobiliari (CSMI)

Con l'urbanizzazione e la città intelligente cambiano gli interessi di acquirenti e venditori nel settore immobiliare. I membri della CSMI rappresentano gli interessi dei propri clienti aderendo a principi di onestà, responsabilità e rispondendo alle esigenze attuali.

Al passo con i tempi

I requisiti per la categoria professionale dei mediatori immobiliari sono notevolmente aumentati negli ultimi anni e cambiano in linea con le nuove esigenze e richieste. I mediatori immobiliari SVIT si impegnano a offrire sempre la massima qualità e vantano un know-how costantemente aggiornato, sia che si tratti di proprietà per piani, casa unifamiliare o complesso edilizio.

www.svit.ch/smk



Claudio Rudolf
è laureato in architettura e ha studiato economia aziendale; dirige in qualità di socio la divisione Transaction Real Estate Svizzera presso EY dal 2016.

Progettazione intelligente

Le soluzioni digitali nel settore immobiliare permettono di progettare, costruire e da ultimo gestire efficientemente edifici sempre più innovativi. Questa infografica mostra una selezione di sette importanti ambiti per il futuro.



La gestione

Il primo passo verso documentazioni digitali dell'abitazione e un sistema di computazione e gestione dei costi online è la digitalizzazione dei dati esistenti. Si tratta non solo di procedure ottimizzate, come per la stipulazione di contratti da remoto e la consegna di abitazioni: quanti più dati vengono raccolti, tanto più mirati potranno essere i servizi offerti, ad esempio servizi di consegna a domicilio o di pulizia.



© Loxone Electronics GmbH



Clima e protezione da incendi

Registrazione e analisi dei dati del controllo climatico sarà possibile riconoscere tempestivamente valori critici in relazione all'umidità dell'aria ed evitare, ad esempio, possibili danni al parquet. Allo stesso tempo è possibile assicurare la funzionalità dei sistemi anti-incendio dall'esterno.



La visita

Solitamente, locatari e acquirenti effettuano ricerche di immobili online. La tecnologia della realtà virtuale consente di visitare i locali anche da dispositivi elettronici. Non occorre più, quindi, recarsi in loco per una visita dell'immobile. Il sistema, inoltre, risulta anche più divertente.



Servizi per gli edifici

Anche la manutenzione degli edifici può essere automatizzata. Attraverso una banca dati di BIM (Building Information Modeling) sarà possibile localizzare in modo mirato i danni e ripararli con l'aiuto di droni e robot. Ma: non importa in quale sarà implementata la digitalizzazione in futuro, occorre sempre una persona che osservi, controlli e verifichi. Quanto maggiore è il livello di digitalizzazione, tanto più necessarie saranno figure professionali qualificate.



Servizi per i locatari

Le piattaforme digitali mettono in risalto i locatari come ulteriore gruppo di clientela. Attraverso dispositivi mobili si possono generare nuove offerte, ad esempio per la pulizia o le consegne a domicilio. Le classiche domande riguardo alle polizze di versamento possono essere risposte in maniera standardizzata attraverso chat bot. L'importante è avere reti sicure: tutti i servizi mobili basati su cloud sono uno dei bersagli preferiti della criminalità informatica. Quindi, oltre alla giusta tecnologia occorre garantire la protezione digitale di immobili e utenti.



Contratti

Molte procedure amministrative che oggi avvengono su carta potranno essere digitalizzate in futuro. La tecnologia blockchain offre un'interessante modalità per stipulare contratti nel settore immobiliare: l'acquisto di un fondo potrebbe avvenire, senza ricorso al notaio o iscrizione nel registro fondiario, nel giro di qualche minuto. La blockchain ricorda una spirale di DNA che contiene tutte le informazioni sulle transazioni effettuate fino a questo momento. Tutti i dati possono così essere archiviati, validati e trasmessi con un semplice clic, senza necessità di un'istanza di controllo esterna.



Accesso e sicurezza

Le classiche serrature sono sostituite da quelle elettroniche e sistemi biometrici agevolano il controllo degli accessi. Pratico anche per i fornitori di servizi: pulizia e logistica hanno codici di accesso unici.

SVIT FM Svizzera

Digitale o analogico non importa: il Facility Management mette al centro il ciclo di vita dell'immobile e fornisce tutte le soluzioni, i processi e gli strumenti necessari. Si occupa inoltre di incrementare sensibilmente il rendimento e il valore dell'immobile.

Unire ciò che si appartiene

La Camera SVIT FM fa incontrare proprietari, investitori, utenti e fornitori di servizi di immobili e unisce così per la prima volta in Svizzera tutti i partecipanti al processo di creazione del valore immobiliare.

www.svit.ch/svit-fm-schweiz

