

Vecchi immobili residenziali urbani: mantenere o risanare completamente?

Situazione di partenza

Valutazione di un immobile residenziale urbano* e accertamento di possibile potenziale. I dati Reida sono predestinati alla diagnosi e alla stima dei prezzi.

*Zurigo, distretto 4, Stauffacherstrasse
Anno di costruzione 1930, risanamento completo nel 1985
15 appartamenti, locali 10 x 3,5; 5 x 4,5, tutti affittati
2000 m² di superficie abitativa affittabile
Standard di ristrutturazione: medio
Posizione e ubicazione nel quartiere: medi
Rendita: CHF 260,- netto /m²/a
Costi per il proprietario: CHF 47,- p/m²/a, CHF 20,- in gestione, CHF 27,- in manutenzione

Valutazione dei redditi da locazione e degli affitti liberi

La proprietà è già da lungo tempo sul mercato; alcuni affittuari vi abitano da oltre dieci anni, alcuni da pochi anni e due da circa un anno. Il valore di riferimento per i redditi da locazione con differenti durate secondo Reida nel quartiere è CHF 253,-/m² netto. Con i suoi CHF 260,-/m²/anno, la proprietà si colloca quindi leggermente al di sopra del valore di riferimento. E' stata ben affittata, in linea con le caratteristiche dell'immobile e la sua posizione. Il valore di riferimento Reida per le attuali locazioni nel quartiere è tuttavia CHF 332,- per tutti gli immobili e CHF 370,- per gli appartamenti nuovi. Per una proprietà risanata esiste un potenziale di più CHF 110,- per appartamento o redditi da locazione più elevati di circa il 45 per cento.

Valutazione dei costi

Con una superficie di circa 2000 m², l'abitazione multifamiliare rappresenta una proprietà di media grandezza. Secondo Reida, nella città di Zurigo le proprietà costruite tra il 1920 e il 1960 e con dimensioni da 1000 a 5000 m², presen-

tano costi per il proprietario pari a CHF 31,-/m²/anno: CHF 13,- in gestione e CHF 18,- in manutenzione e riparazioni. I costi per il proprietario a CHF 47,-, sono quindi troppo alti e richiedono una verifica più approfondita. Da quest'ultima è emerso in particolare che i costi per acqua, energia e anche per la manutenzione domestica sono superiori alla media, presumibilmente a causa dell'involucro edilizio, delle installazioni tecniche e degli impianti sanitari. Questi richiedono quindi particolare attenzione durante la visita.

Stima del prezzo in caso di mantenimento e di risanamento totale

La rendita mediana iniziale per le proprietà residenziali trattate nell'area di Zurigo nella banca dati Reida si colloca attualmente al 3,6 per cento netto. Per la manutenzione cumulativa si prevede una maggiorazione di mezzo punto percentuale. Si arriva con ciò a un valore di circa CHF 10,39 milioni, stante che:

- affitto standard lordo = CHF 260,-/m²
- costi per il proprietario = CHF 47,-/m²
- capitalizzazione netta al 4,1 per cento
- superficie affittabile = 2000 m²

Nell'ambito del risanamento totale senza compattamento o maggiore sfruttamento può essere ottenuto un valore di CHF 18,28 milioni, con:

- affitto standard lordo = CHF 370,-/m²

- costi per il proprietario = CHF 31,-/m²
- capitalizzazione netta al 3,6 per cento
- superficie affittabile = 2000 m²

Conclusione

La proprietà nel distretto 4 frutta una rendita relativamente buona; i costi per il proprietario, tuttavia, sono troppo elevati, probabilmente a causa della necessità di risanamento. In caso di mantenimento si ottiene un valore teorico calcolato di CHF 10,39 milioni. Dopo il risanamento totale, il valore è CHF 18,28 milioni. Da questo importo dovrebbero essere portati in detrazione i costi di risanamento e perdite di utile. Se questi sono inferiori a CHF 7,89 milioni, un risanamento rappresenta una variante economicamente sensata. In caso contrario il valore di mercato si colloca a CHF 10,39 milioni.



Felix Thurnheer

MSc in geografia; MBA, Gestione Immobiliare Internazionale; amministratore ImmoCompass AG, Zurigo; partecipazione in qualità di membro: MRICS, SIV
felix.thurnheer@immocompass.ch

Reida – dedita alla trasparenza

Reida – Real Estate Investment Data Association – è il nuovo pool di dati su contratti e transazioni nel settore dell'economia immobiliare. Reida è sostenuta dal settore come organizzazione non-profit ed è interamente dedita alla trasparenza sul mercato immobiliare. Dal giugno 2012 è disponibile il primo set di dati, che comprende circa 60 000 contratti di locazione, 2500 proprietà e 120 transazioni con prezzi di locazione e compravendita, spese di gestione e manutenzione, rendite, Total Returns e rendite iniziali sulla base di dati effettivi di contratti e transazioni.

Ulteriori informazioni sull'acquisto e la fornitura di dati all'indirizzo
→ www.reida.ch

SIV è un membro fondatore di Reida