

VALORE LOCATIVO – IMMOBILI SFITTI. COSA SI INSEGNA NEI CORSI SIREA?

Negli immobili locabili va inserito in primis il valore locativo come rendita, che per definizione è il canone di locazione valutato come conseguibile continuativamente. Ma, alla luce del crescente numero di immobili sfitti, cos'è «conseguibile in maniera continuativa»? Un'analisi critica del concetto di valore locativo vale sempre la pena. Ecco perché le questioni poste in questa sede dovrebbero venire approfondite da tutti gli addetti ai lavori, e non solo dai valutatori.

Testo: Heinz Lanz

2800

CHF per l'affitto mensile

140

CHF per il parcheggio

Contesto: L'immobile è situato in un'area a destinazione prevalentemente commerciale-industriale? Oppure in un paesaggio stile «Costa d'oro»? Di norma il futuro inquilino rispecchia il suo ambiente.

Prezzi al metro quadro vs. prezzo unitario: Naturalmente tutti i valutatori utilizzano indici come gli affitti al m². Se un appartamento da 4,5 vani con una superficie abitativa di 135 m² viene valutato CHF 250.00/m²/anno in conformità al quantile del 90% della località, il dato corrisponde a un canone mensile di locazione di ca. CHF 2800. A cui vanno aggiunti i costi accessori dell'ordine di CHF 300 (trend in ascesa) e (almeno) un posto auto per CHF 140. Un carico mensile di CHF 3240 è sostenibile per l'inquilino tipo? Gli alloggi più piccoli presentano indici sensibilmente più alti.

Immobile: Anche nei progetti o nelle nuove edificazioni non sempre la

pianta è adeguata ai tempi: eccessiva superficie destinata alle zone di passaggio, locali di servizio troppo piccoli, assenza di un posto adatto per il megaschermo HD della TV. Un'analisi critica della pianta è d'aiuto per stabilire il valore locativo. Vanno considerate anche le carenze.

Tipi di alloggi: Vanno di moda gli appartamenti a 2 vani, a causa del crescente numero di nuclei monofamiliari che attualmente superano il 33% e sono destinati ad arrivare al 50% entro dieci anni. Anche se in futuro la situazione dovesse cambiare, oggi è d'obbligo analizzare in maniera ancora più critica i valori locativi degli appartamenti di ampia metratura.

Tasso di immobili sfitti: Già adesso in numerosi comuni il tasso di immobili sfitti supera il 10%. Per il valutatore significa dover ridurre il valore locativo inteso come rendita conseguibile continuativamente di circa il 10% rispetto a una locazione completa. Valori locativi più alti sono giustificati solo per gli immobili al top che presentano ottimi standard in una microposizione superiore alla media.

Assorbimento: Anche se tutti i criteri citati sono soddisfatti in senso positivo, rimane la questione, centrale per il valutatore, se si riescano a trovare inquilini sufficienti a riempire gli immobili. Se in un paese di 3000 abitanti si costruiscono 90 nuovi alloggi, ciò significa che il numero di abitanti con l'attuale nucleo familiare medio di 2,2

persone deve aumentare del 5%. Altrimenti gli inquilini potrebbero scegliere gli alloggi già esistenti. Di conseguenza aumenta la pressione sui valori locativi, soprattutto se gli alloggi già esistenti non riescono a tenere il passo con gli standard di finitura del nuovo. Una situazione già inasprita: presso le autorità competenti sono in sospeso 30000 richieste di concessioni edilizie per alloggi residenziali.

Ergo: con un numero crescente di immobili sfitti, il concetto di «conseguibile continuativamente» assume sempre più importanza.

Attenzione: È prevista la voce «rischio legato alle pigioni» come maggiorazione nel tasso di capitalizzazione lordo in caso di mancato pagamento dei canoni di locazione, o in caso di mancata locazione provvisoria nel breve periodo, di norma a causa di interventi di manutenzione. In nessun caso i mancati introiti di lungo periodo dovranno essere coperti in questo modo.



Heinz Lanz

Amministratore della ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung, laurea in economia immobiliare, agente immobiliare, membro di SIV, SEK SVIT, VAS. Docente per SIREA nel CAS valutazione immobiliare e responsabile degli studi presso MAS REM FHS San Gallo