

Sotto la lente: il mercato immobiliare ticinese

[A marzo 2013 è uscito il primo numero dello studio di mercato «ProperTi Market Study 2013». 250 pagine che si focalizzano sui prezzi delle transazioni di immobili nel mercato chiuso del Ticino, con uno sguardo alle quattro macroregioni e relativi quartieri. Abbiamo parlato con l'autore dello studio, Pascal Brühlhart.](#)



Pascal Brühlhart, perché il mercato immobiliare ticinese ha bisogno di un proprio report?

Rappresentare mercati chiusi e piccoli come il Ticino, richiede alle grandi aziende di ricerca svizzere sforzi molto maggiori rispetto alla media, con costi ovviamente più elevati. La conseguenza naturale è stata che fino ad oggi sono mancati dati di mercato attendibili per la nostra regione. Il nostro obiettivo con «ProperTI Market 2013» era quello di creare una pubblicazione che fornisse un prezioso strumento di lavoro e consultazione a valutatori immobiliari, investitori, architetti e autorità.

Qual è il principio chiave del report?

Il nostro studio dimostra che i prezzi e gli affitti nelle regioni e nei quartieri del Ticino non si sviluppano, come rappresentato in altre pubblicazioni, lungo una media. Inoltre, altri fattori come il tipo e il carattere del quartiere e la vista sul lago, il collegamento alla rete stradale, l'ampliamento, ecc. incidono singolarmente sul prezzo.

Perché è arrivato ora il momento giusto per una pubblicazione di questo tipo?

Quando i dati di mercato vengono a mancare, è sempre il momento giusto. A maggior ragione, se vi sono oscillazioni di mercato o se si delinea la fine di un periodo di attesa.

A quali sfide era ed è legata la pubblicazione?

Nella sua stesura in primo luogo si è badato alla raccolta dei dati e alla garanzia della loro qualità e della loro neutralità. In futuro l'attenzione sarà focalizzata sulla tematica dei nuovi edifici, degli edifici esistenti e degli edifici più datati.

Perché dovrei acquistare questa pubblicazione, in veste di valutatore?

Uno dei lavori più importanti che compie un valutatore è senz'altro garantire la plausibilità del proprio lavoro, senza dimenticare l'obbligo di garantire la massima cura nel svolgerlo. Un ottimo mezzo di consultazione come il nostro studio può fornire un valido supporto in merito.

La pubblicazione esce solo in italiano. Questo non limita la sua efficacia e l'interesse verso di essa?

I nostri gruppi target principali sono ovviamente a carattere locale, ecco perché lo studio esce per ora solo in italiano. Tuttavia è prevista una versione in tedesco per l'uscita del prossimo anno.

In base a quanto scrivete, avete l'obiettivo, con «ProperTI Market Study 2013» di coprire l'area del mercato immobiliare del Ticino. Il fatto è che molti comuni, specie quelli piccoli, non sono presenti. È previsto un ampliamento per il 2014?

Lo studio mostra attualmente un ampio spettro dei prezzi delle transazioni di immobili che sono state effettuate nel corso dell'anno. La raccolta di dati nei comuni più piccoli con poche transazioni ha avuto la conseguenza che non siamo ancora riusciti ad inserire tutti i comuni. Grazie però all'ottima collaborazione con i fornitori di dati locali, le cose stanno migliorando rapidamente. Un nostro chiaro obiettivo per il 2014 è quello di ampliare il numero di comuni presi in considerazione.

Stefano Lappe / Sibylle Jung

Im Visier: der Tessiner Immobilienmarkt

Im März 2013 erschien erstmals die Marktstudie «ProperTi Market Study 2013». Das 250-seitige Werk beleuchtet Transaktionspreise von Immobilien im geschlossenen Markt Tessin – mit Blick auf vier Makroregionen und Quartiere. Wir haben dem Autor der Studie, Pascal Brühlhart, den Puls gefühlt.

Pascal Brühlhart, weshalb braucht der Tessiner Immobilienmarkt einen eigenen Report?

Geschlossene und kleine Märkte wie das Tessin abzubilden, bedeutet für grosse Schweizer Researchfirmen überdurchschnittlich viel Aufwand, verbunden mit entsprechend hohen Kosten. Das hat zur Folge, dass verlässliche Marktdaten für unsere Region bisher weitgehend fehlten. Unser Ziel war es, mit «ProperTI Market 2013» eine Publikation zu schaffen, die Immobilienbewertern, Investoren, Architekten, Behörden ein wertvolles Arbeitsinstrument und Nachschlagewerk ist.

Welche Kernaussage hat der Report?

Unsere Studie zeigt auf, dass Preise und Mieten in Tessiner Regionen und Quartieren sich nicht – wie in anderen Publikationen dargestellt – entlang von einem Durchschnitt bewegen. Vielmehr wirken sich Art und Charakter der Quartiere sowie Faktoren wie Seesicht, Verkehrsanbindung, Ausbau usw. individuell auf den Preis aus.

Weshalb war jetzt der richtige Zeitpunkt für eine solche Publikation?

Wenn Marktdaten fehlen, ist der Zeitpunkt eigentlich immer richtig. Noch richtiger ist er, wenn es Marktschwankungen gibt oder sich das Ende eines langen Aufwärtstrends abzeichnet.

Mit welchen Herausforderungen war und ist die Publikation verbunden?

In der Vorbereitung waren das in erster Linie die Datensammlung, die Absicherung der Datenqualität sowie die Neutralität der Daten. Zukünftig gilt wohl ein detaillierterer Fokus der Thematik Neubauten, Bestand und Altbauten.

Weshalb sollte ich mir als Schätzer dieses Buch kaufen?

Eine der wichtigsten Arbeiten des Bewerbers überhaupt ist die Plausibilisierung der eigenen Arbeiten, aber auch die Sorgfaltspflicht in der Ausführung. Gute, zuverlässige Hilfsmittel wie unsere Studie können dabei unterstützen.

Das Buch erscheint nur auf Italienisch. Limitiert das nicht die Wirkung, das Interesse?

Unsere Hauptzielgruppe sind klar die lokalen Player, weshalb die Studie bislang nur auf Italienisch erscheint. Es ist allerdings vorgesehen, die nächstjährige Ausgabe auch in Deutsch aufzulegen.

Gemäss Ausschreibung erheben Sie den Anspruch, mit «ProperTi Market Study 2013» den Tessiner Immobilienmarkt abzudecken. Fakt ist, dass viele, insbesondere kleinere Gemeinden fehlen. Ist ein Ausbau für 2014 geplant?

Die Studie zeigt aktuell eine Bandbreite von Transaktionspreisen von Immobilien auf, die im Verlauf des Jahres gehandelt wurden. Die Datensammlung in kleineren Gemeinden mit wenigen Transaktionen hat zur Folge, dass wir noch nicht alle Gemeinden aufführen können. Dank der sehr guten Zusammenarbeit mit lokalen Datenlieferanten wird sich dies rasch verbessern. Ein Ausbau der Gemeinden ist klar unser Ziel für die Ausgabe 2014.

Stefano Lappe / Sibylle Jung



Notizie sull'autore

Pascal Brühlhart, MAS Real Estate Management FHO, dipl. Economista immobiliare internazionale BAK; Dipl. Fed. di Economista aziendale, titolare di Brühlhart & Partners SA, Lugano, attivo nel settore della valutazione immobiliare, nella consulenza immobiliare e nella rappresentanza committenti, Real Estate Research.

Pascal Brühlhart è un membro SIV, vicepresidente RICS Switzerland, membro del consiglio direttivo di SEK-SVIT. Ha avviato il CAS in stime immobiliari Ticino (Sirea-Supsi), è membro del Gruppo per la ricerca di metodi Sirea e insegna nell'ambito del nuovo MAS REM V.

Possibilità di ordine → www.bruehart-partners.ch

DE Zum Autor

Pascal Brühlhart, MAS Real Estate Management FHO, internationaler Immobilienökonom BAK; eidg. dipl. Betriebswirtschafter, Inhaber Brühlhart & Partners AG, Lugano, tätig in den Bereichen Immobilienbewertung, Immobilienberatung, Bauherrenvertretung, Real Estate Research. Pascal Brühlhart ist SIV-Mitglied, Vice President RICS Switzerland, im Vorstand von SEK-SVIT. Er initiierte CAS Immobilienbewertung Tessin (Sirea-Supsi), ist Mitglied der Methodengruppe Sirea und doziert im Rahmen des neuen MAS REM V.

Bestellmöglichkeit → www.bruehart-partners.ch