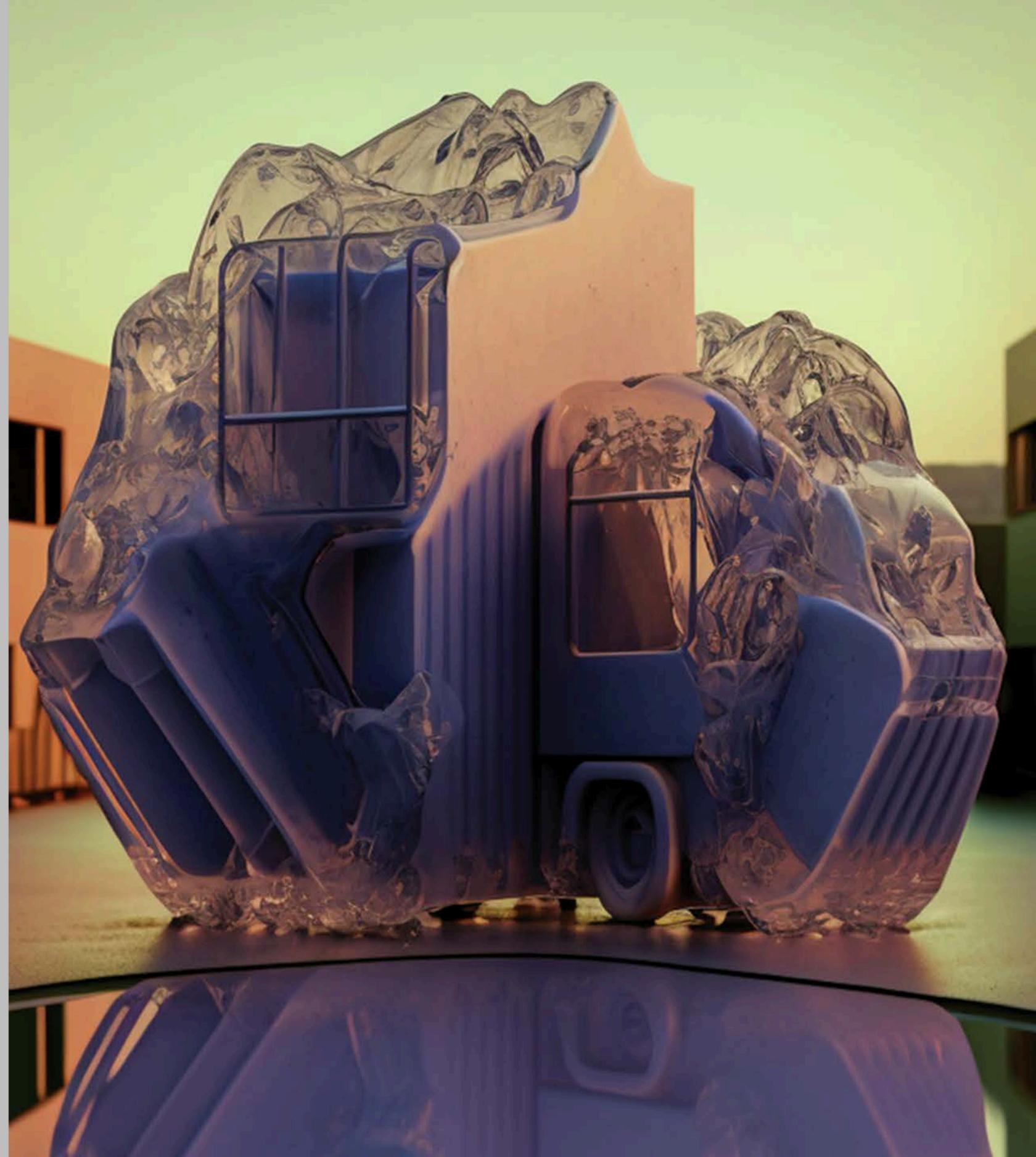


2023 | 2

Immo-Monitoring

31^a edizione

A sustainable housing complex with a circular economy-based waste management system



Nicola Klainguti

1 Piano Direttore



Nuovo Piano Direttore
Cantonale: Implicazioni per
i proprietari immobiliari

Nicola Klainguti

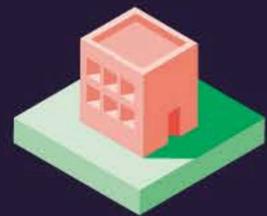
1 Piano Direttore



Nuovo Piano Direttore
Cantonale: Implicazioni per
i proprietari immobiliari

Andrea R.
Boschetti

2 Il diritto di superficie



Uno strumento a disposizione
di Pubblico e Privato

Nicola Klainguti

1 Piano Direttore



Nuovo Piano Direttore
Cantonale: Implicazioni per
i proprietari immobiliari

Fabio Guerra

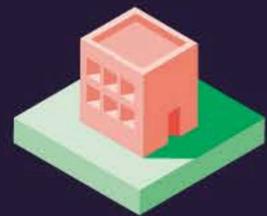
3 Mercato immobiliare



Prospettive del mercato
immobiliare in un contesto
di tassi in crescita

Andrea R.
Boschetti

2 Il diritto di superficie



Uno strumento a disposizione
di Pubblico e Privato

Nicola Klainguti

1 Piano Direttore



Nuovo Piano Direttore
Cantonale: Implicazioni per
i proprietari immobiliari

Fabio Guerra

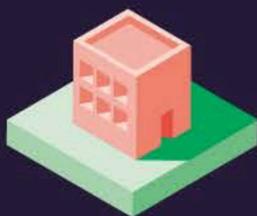
3 Mercato immobiliare



Prospettive del mercato
immobiliare in un contesto
di tassi in crescita

Andrea R.
Boschetti

2 Il diritto di superficie



Uno strumento a disposizione
di Pubblico e Privato

Klainguti, Guerra,
Boschetti

4 A colloquio

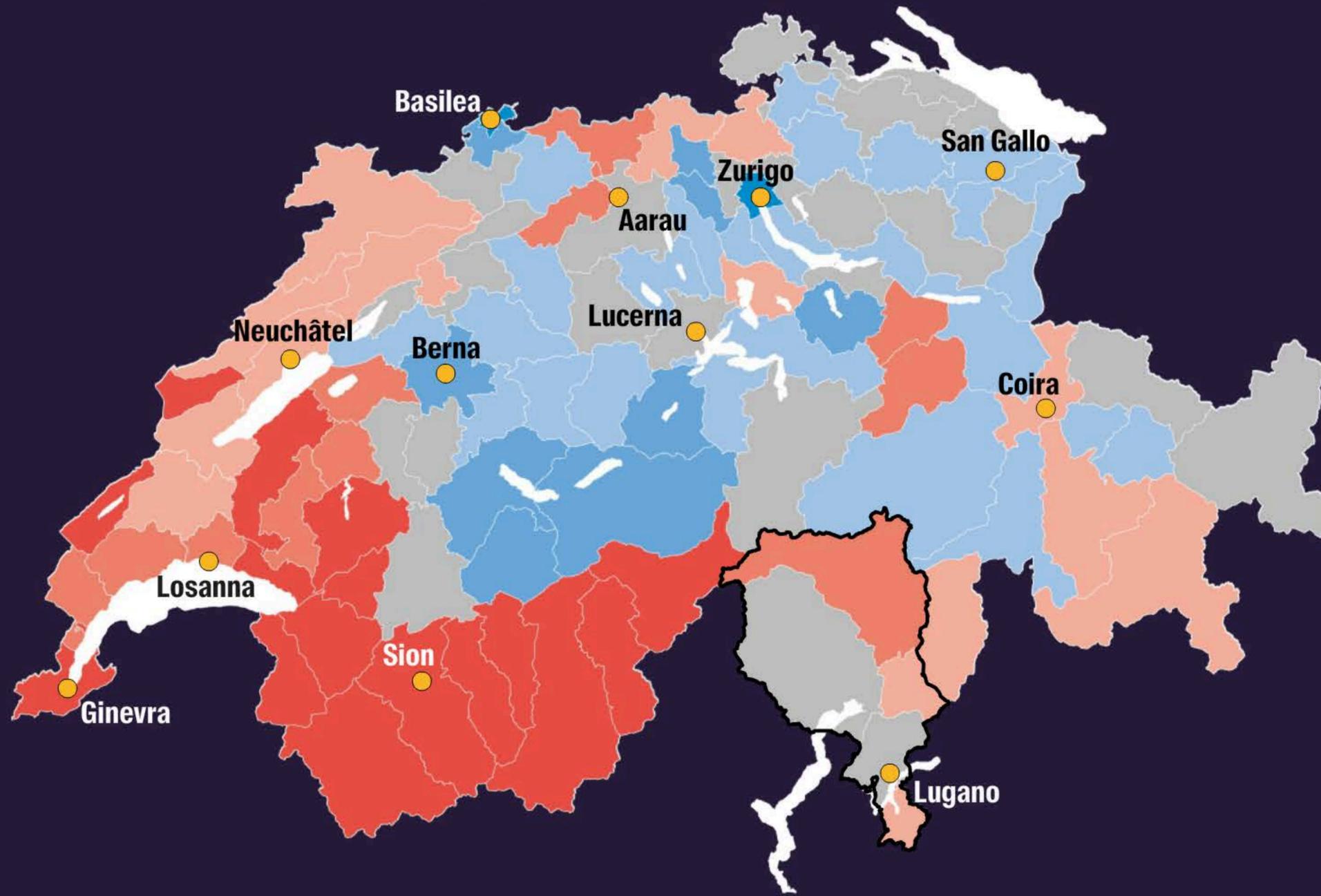


A colloquio con Nicola Klainguti:
Domande e risposte

Zone edificabili

Dove sono i terreni edificabili?

Riserve di zone edificabili (stato 2022)

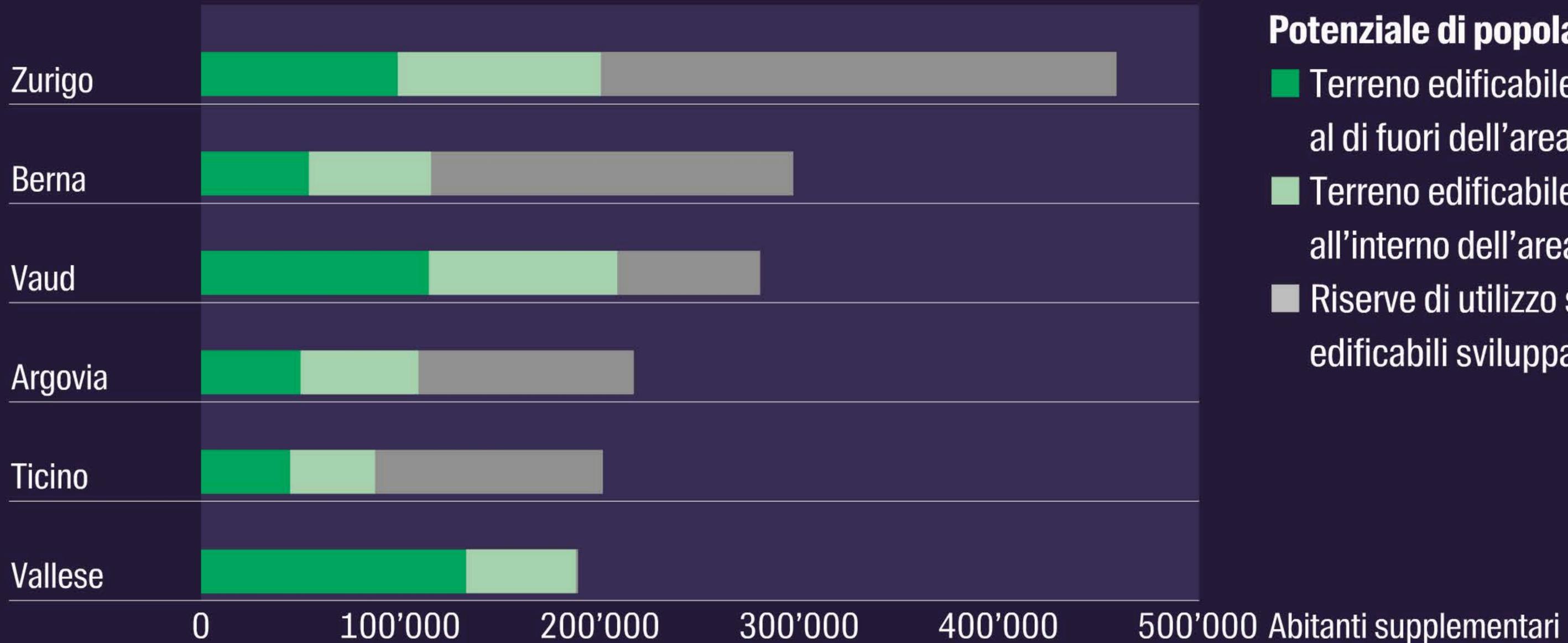


Zone edificabili non costruite
(in percentuale dello stock):

- Fino a 7.5%
- 7.5% a 10.0%
- 10.0% a 12.5%
- 12.5% a 15.0%
- 15.0% a 17.5%
- 17.5% a 20.0%
- 20.0% e oltre

Bastano i terreni edificabili esistenti?

I 6 cantoni con il più alto potenziale (stato al 2022)

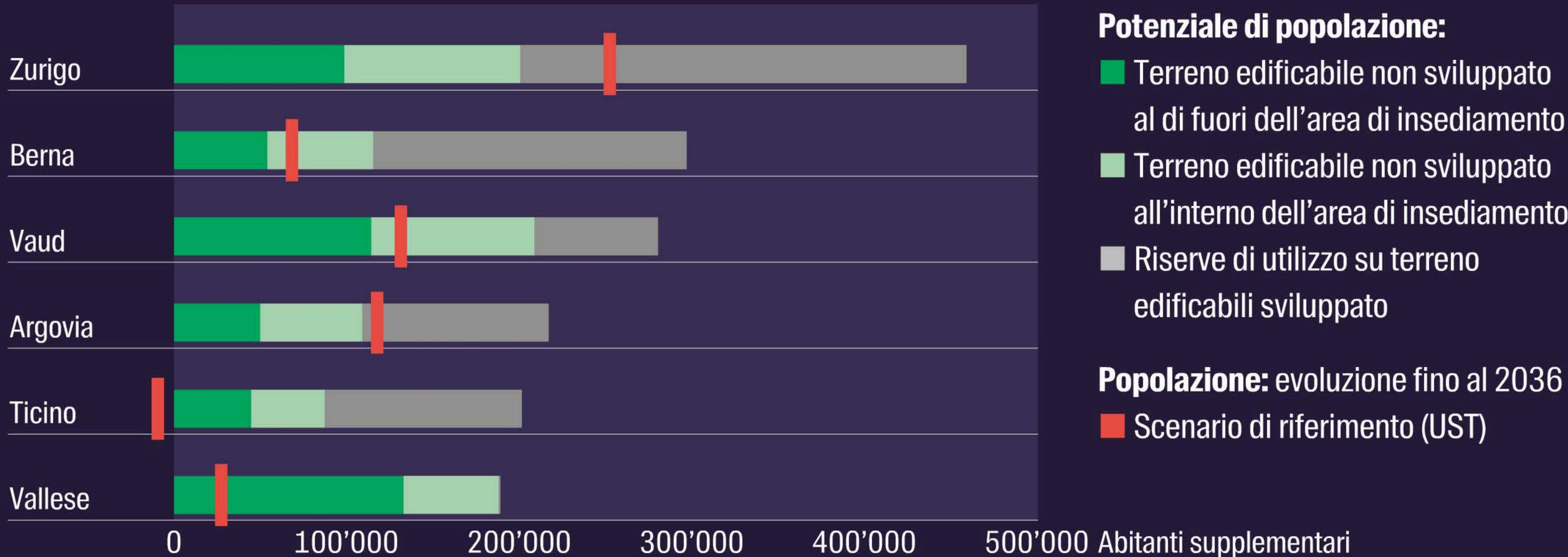


Potenziale di popolazione:

- Terreno edificabile non sviluppato al di fuori dell'area di insediamento
- Terreno edificabile non sviluppato all'interno dell'area di insediamento
- Riserve di utilizzo su terreno edificabili sviluppato

Bastano i terreni edificabili esistenti?

I 6 cantoni con il più alto potenziale (stato al 2022)



1

Nuovo Piano Direttore Cantonale

Nicola Klainguti

A green rooftop terrace
on a city apartment building



2

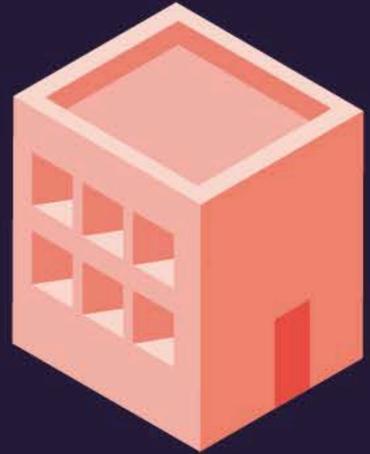
Diritto di superficie

Andrea R. Boschetti

A green industrial park
with rainwater harvesting and greywater reuse



Diritto di superficie

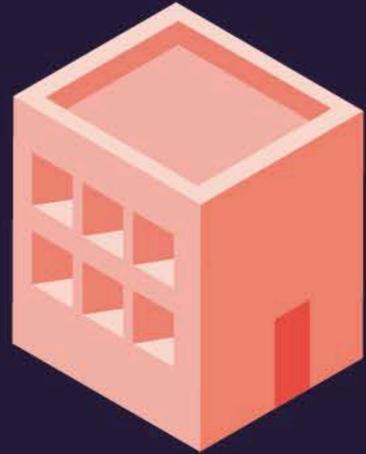


Immobile

Contratto di diritto di superficie

Terreno

Diritto di superficie



Immobile

Superficiario

Contratto di diritto di superficie



Terreno

Proprietario

Diritto di superficie



Immobile

Contratto di diritto di superficie



Terreno

Superficiario

- Opportunità d'investimento/costruzione
- Costi d'investimento ridotti
- Elevato ritorno sull'investimento

Proprietario

Motivi e opportunità



Immobile

Contratto di diritto di superficie



Terreno

Superficiario

- Opportunità d'investimento/costruzione
- Costi d'investimento ridotti
- Elevato ritorno sull'investimento

Proprietario

- Controllo e gestione dello sviluppo urbano
- Promozione della costruzione di infrastrutture e di opere di utilità comune
- Controllo dei contenuti
- Rendimenti a basso rischio e pochi oneri di gestione
- Concordanza politica
- Opzione di un possibile sviluppo futuro (riserva)

Il diritto di superficie (a sé stante e permanente), CC Art. 675 e 779

Diritto di realizzare delle costruzioni su un fondo altrui (servitù).

Costituzione con atto pubblico e intavolazione nel Registro Fondiario come fondo.

Concesso per una durata determinata: 30 a 100 anni.

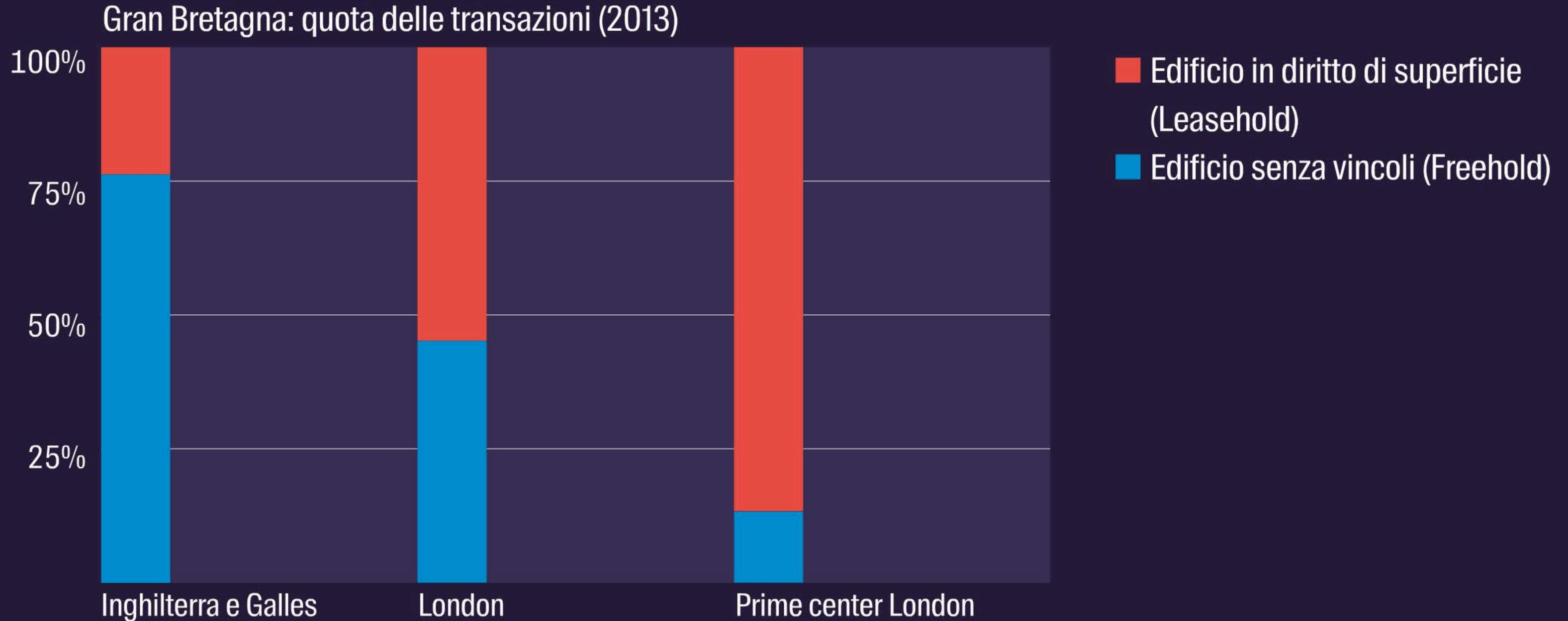
Il contratto:

Costituzione con eventuale indennizzo iniziale
(ad es. costruzioni esistenti).

Definizione del canone e meccanismi di adeguamento
(ad es. indicizzazione, rivalutazione, ecc.).

Alla scadenza: Riversione e (equa) indennità per le costruzioni

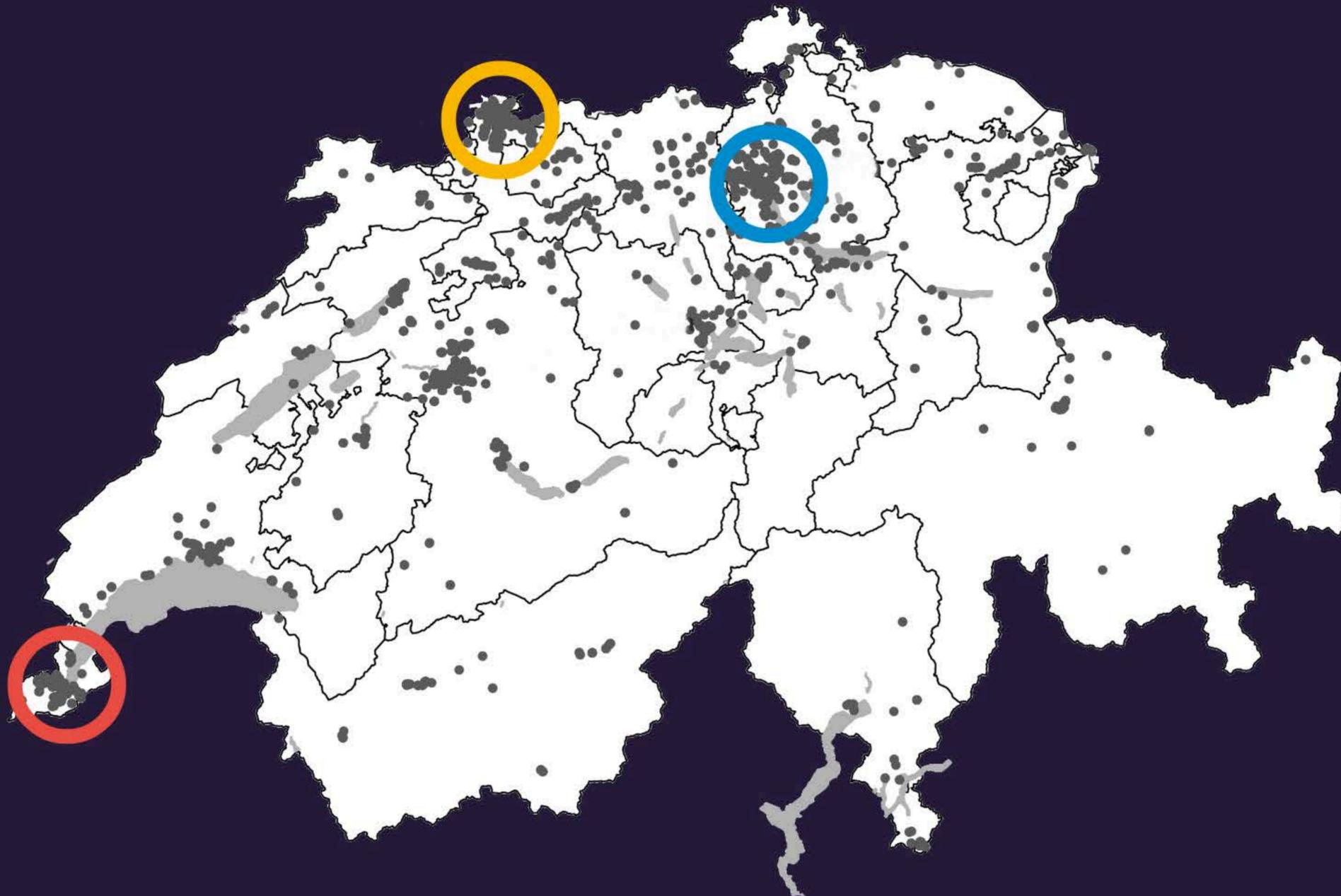
Il diritto di superficie in Gran Bretagna



Diritto di superficie

Il diritto di superficie in Svizzera

Valutazioni di diritti di superficie



Basilea

Ca. il 40% dei terreni di proprietà della città: ca. 700 diritti di superficie

Zurigo

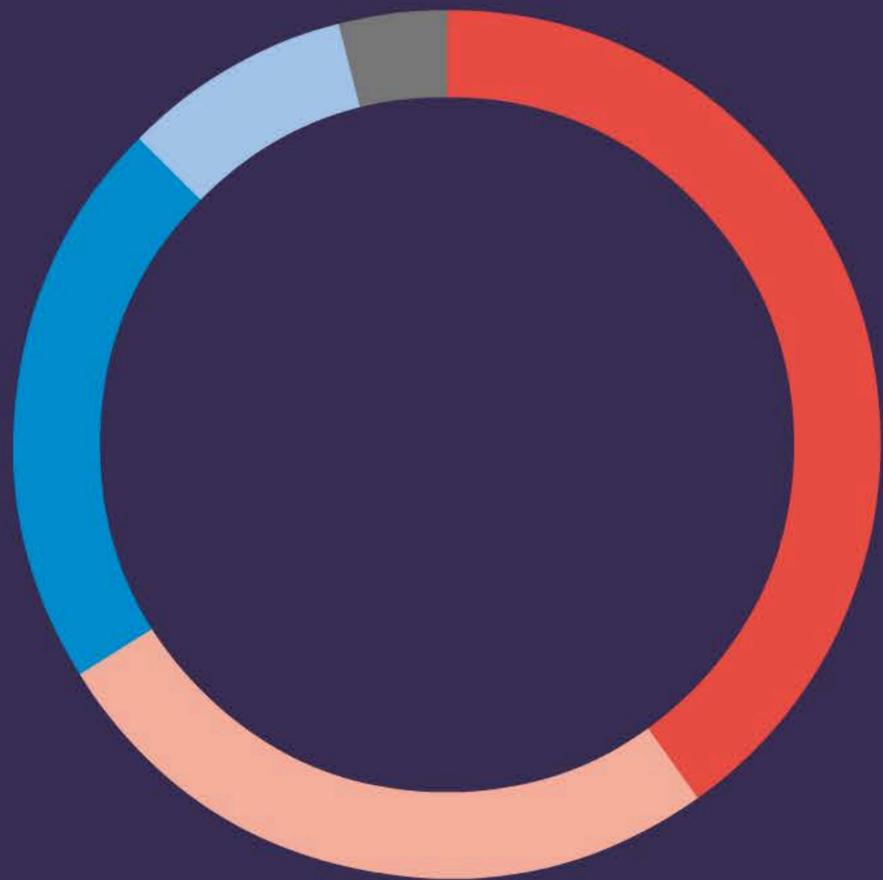
Ca. il 36% dei terreni di proprietà della città: ca. 120 diritti di superficie

Ginevra

FTI (Fondation pour les terrains industriels): ca. 320 diritti di superficie

Distribuzione regionale

Distribuzione tra tipi di comune (base: 108 valutazioni, 2014–2016)

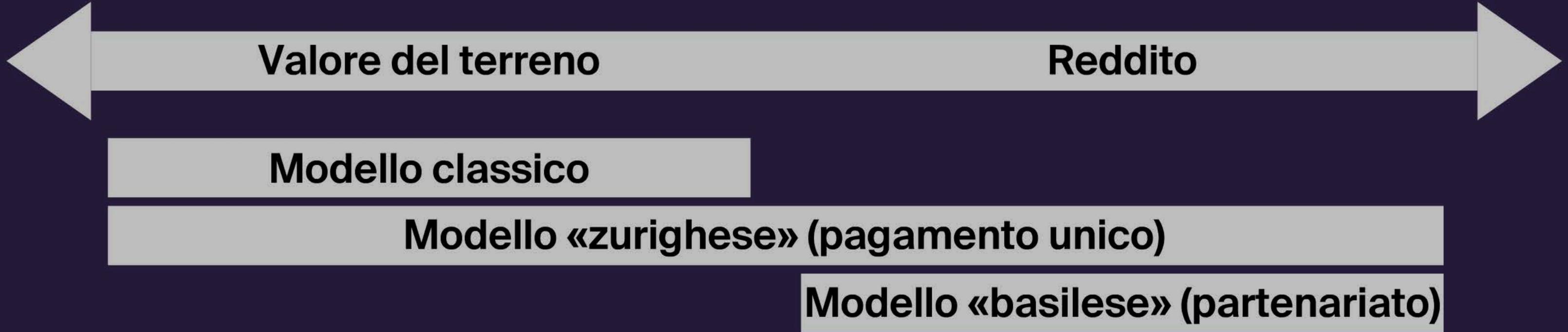


- Grandi centri
- Agglomerati dei grandi centri
- Centri di medie e piccole dimensioni
- Agglomerati dei centri medi e piccoli
- Periferia

Diritto di superficie



Diritto di superficie



Valore del terreno

Reddito

Modello classico

Modello «zurighese» (pagamento unico)

Modello «basilese» (partenariato)

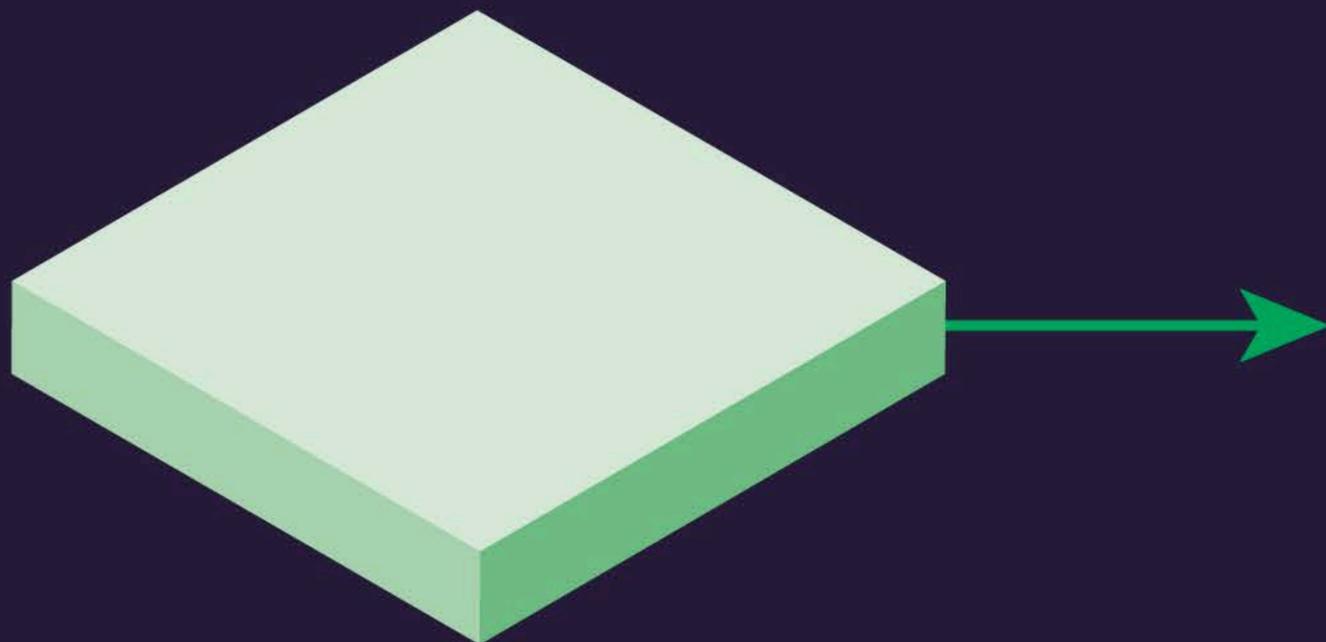
Diritto di superficie



Modello classico

Modello «zurighese» (pagamento unico)

Modello «basilese» (partenariato)



$$\begin{aligned} &\text{Valore del terreno} \\ &\quad \times \\ &\quad \text{Tasso} \\ &\quad = \\ &\text{Canone del diritto di superficie} \end{aligned}$$

Diritto di superficie

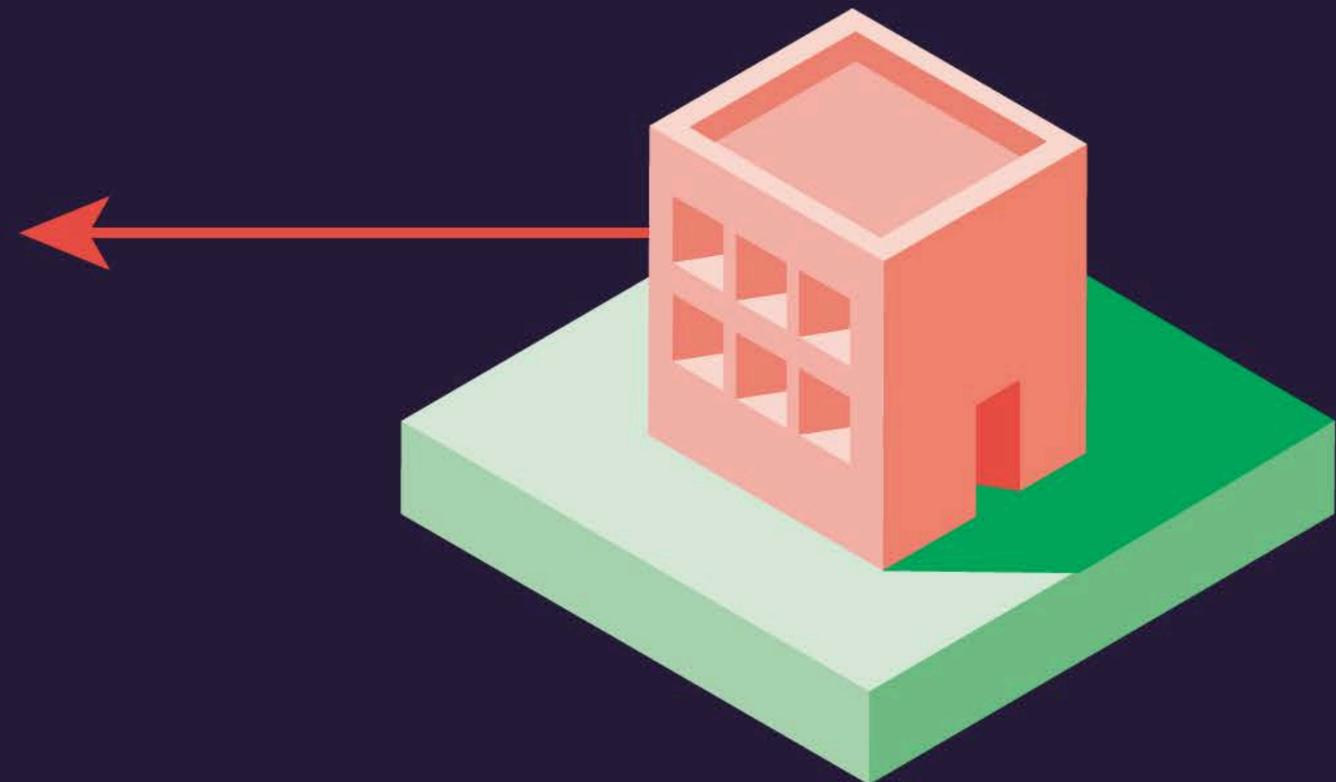


Modello classico

Modello «zurighese» (pagamento unico)

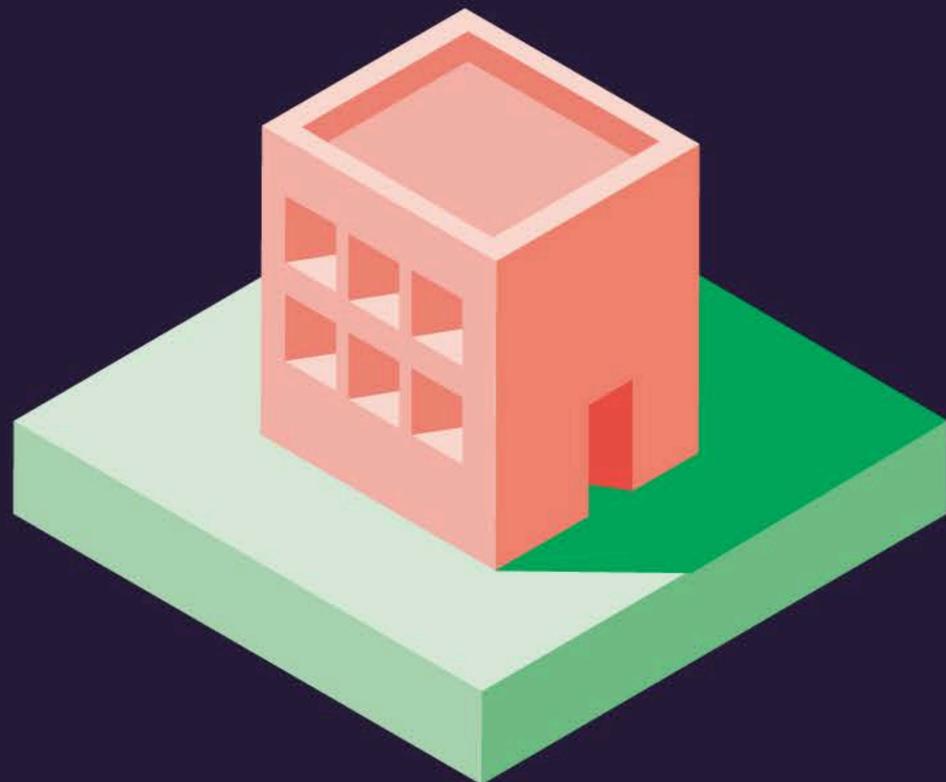
Modello «basilese» (partenariato)

Ricavi
x
Percentuale
=
Canone del diritto di superficie



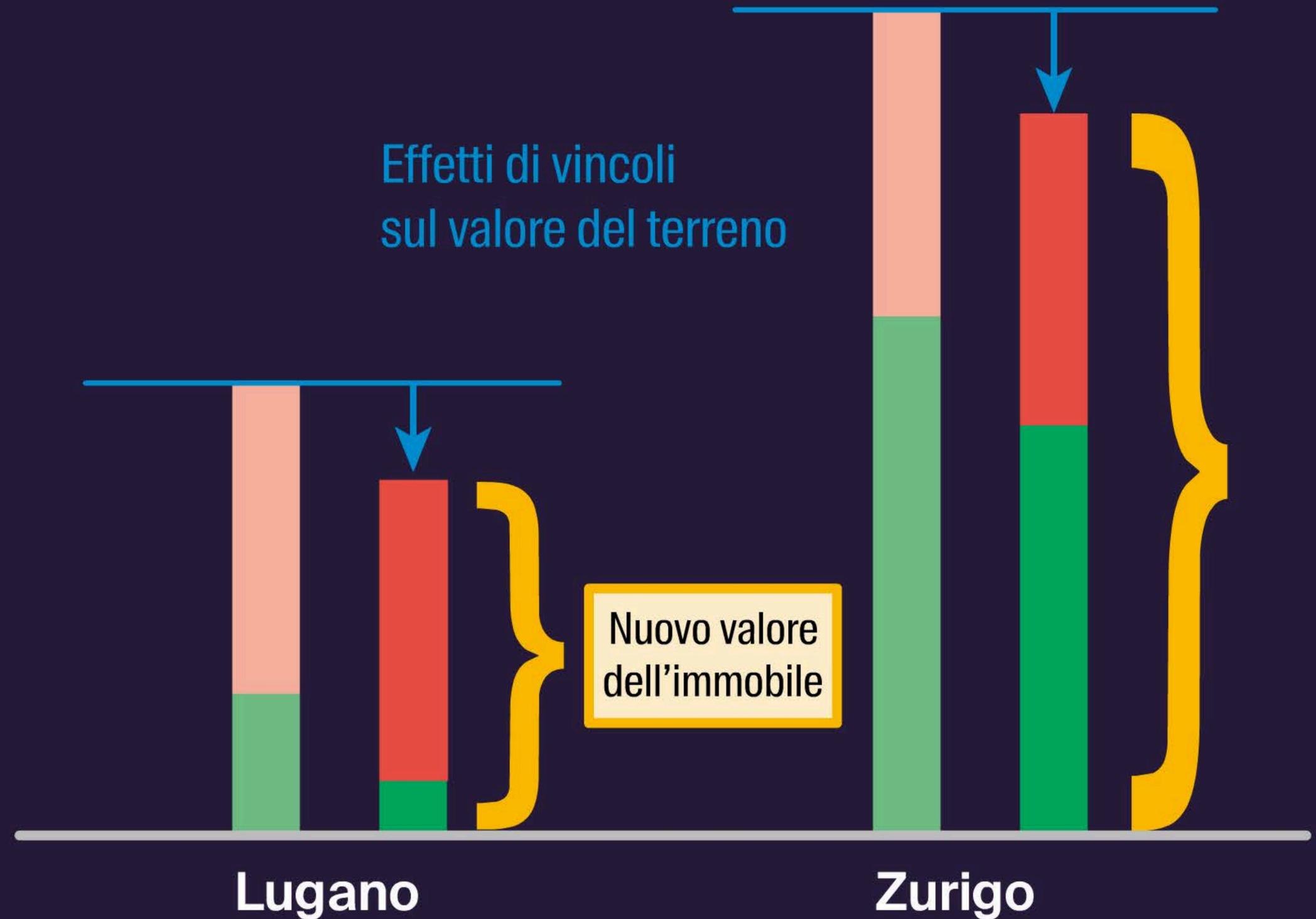
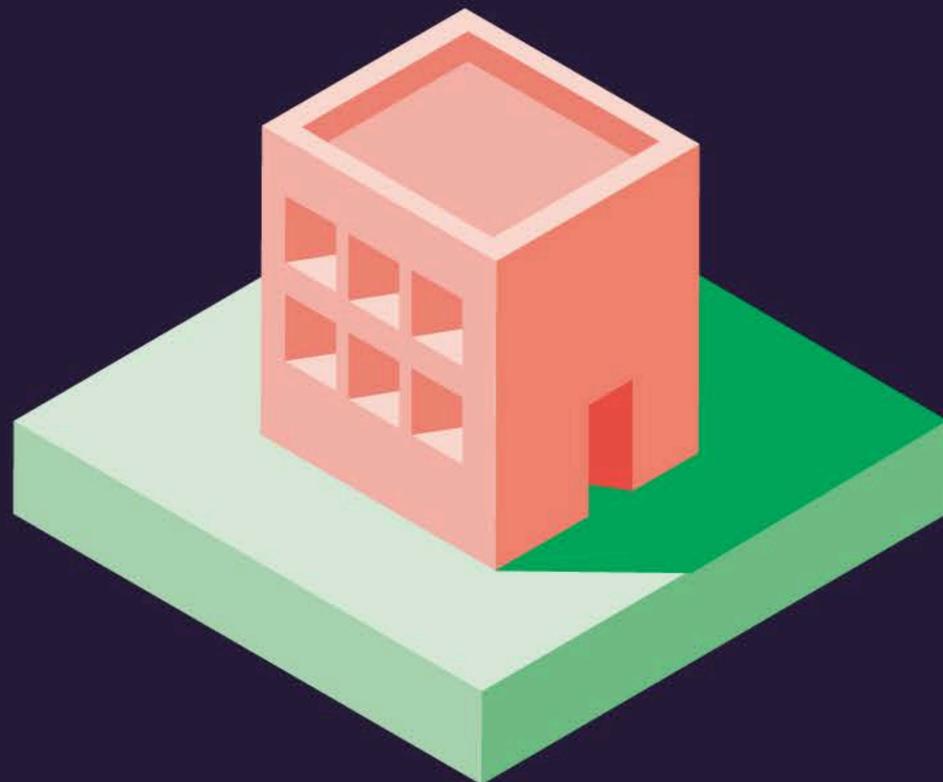
Diritto di superficie

Differenze regionali



Diritto di superficie

Differenze regionali





Immobile

Contratto di diritto di superficie



Terreno

Superficiario

- Opportunità d'investimento/costruzione
- Costi d'investimento ridotti
- Elevato ritorno sull'investimento

Proprietario

- Controllo e gestione dello sviluppo urbano
- Promozione della costruzione di infrastrutture e di opere di utilità comune
- Controllo dei contenuti
- Rendimenti a basso rischio e pochi oneri di gestione
- Concordanza politica
- Opzione di un possibile sviluppo futuro (riserva)

Motivi e opportunità

Rischi

Superficiario

- Opportunità d'investimento/costruzione
- Costi d'investimento ridotti
- Elevato ritorno sull'investimento

- Tutti i rischi di un normale investimento immobiliare (inquilini, sfitti, costi)

Proprietario

- Controllo e gestione dello sviluppo urbano
- Promozione della costruzione di infrastrutture e di opere di utilità comune
- Controllo dei contenuti
- Rendimenti a basso rischio e pochi oneri di gestione
- Concordanza politica
- Opzione di un possibile sviluppo futuro (riserva)

Motivi e opportunità

Rischi

Superficiario

- Opportunità d'investimento/costruzione
- Costi d'investimento ridotti
- Elevato ritorno sull'investimento

Proprietario

- Controllo e gestione dello sviluppo urbano
- Promozione della costruzione di infrastrutture e di opere di utilità comune
- Controllo dei contenuti
- Rendimenti a basso rischio e pochi oneri di gestione
- Concordanza politica
- Opzione di un possibile sviluppo futuro (riserva)

- Tutti i rischi di un normale investimento immobiliare (inquilini, sfitti, costi)

- Evoluzione del canone di diritto di superficie
- Modalità di riversione
- Controparte

Motivi e opportunità

Rischi

Superficiario

- Opportunità d'investimento/costruzione
- Costi d'investimento ridotti
- Elevato ritorno sull'investimento

Proprietario

- Controllo e gestione dello sviluppo urbano
- Promozione della costruzione di infrastrutture e di opere di utilità comune
- Controllo dei contenuti
- Rendimenti a basso rischio e pochi oneri di gestione
- Concordanza politica
- Opzione di un possibile sviluppo futuro (riserva)

- Tutti i rischi di un normale investimento immobiliare (inquilini, sfitti, costi)

- Evoluzione del canone di diritto di superficie
- Modalità di riversione
- Controparte

- Evoluzione dei valori del terreno (mercato)
- Solvibilità del superficiario

Diritto di superficie

Obiettivo: contratto equo per i prossimi 100 anni



Diritto di superficie

Obiettivo: contratto equo per i prossimi 100 anni



Duraturo



Semplice



Fairness



Flessibile



Comprensibile

Diritto di superficie

Obiettivo: contratto equo per i prossimi 100 anni



Duraturo

30–100 anni



Semplice

Evitare soluzione
complesse



Fairness

Ripartizione equa
dei rischi



Flessibile

Adattamento alle
evoluzioni future



Comprensibile

Anche tra
100 anni

3

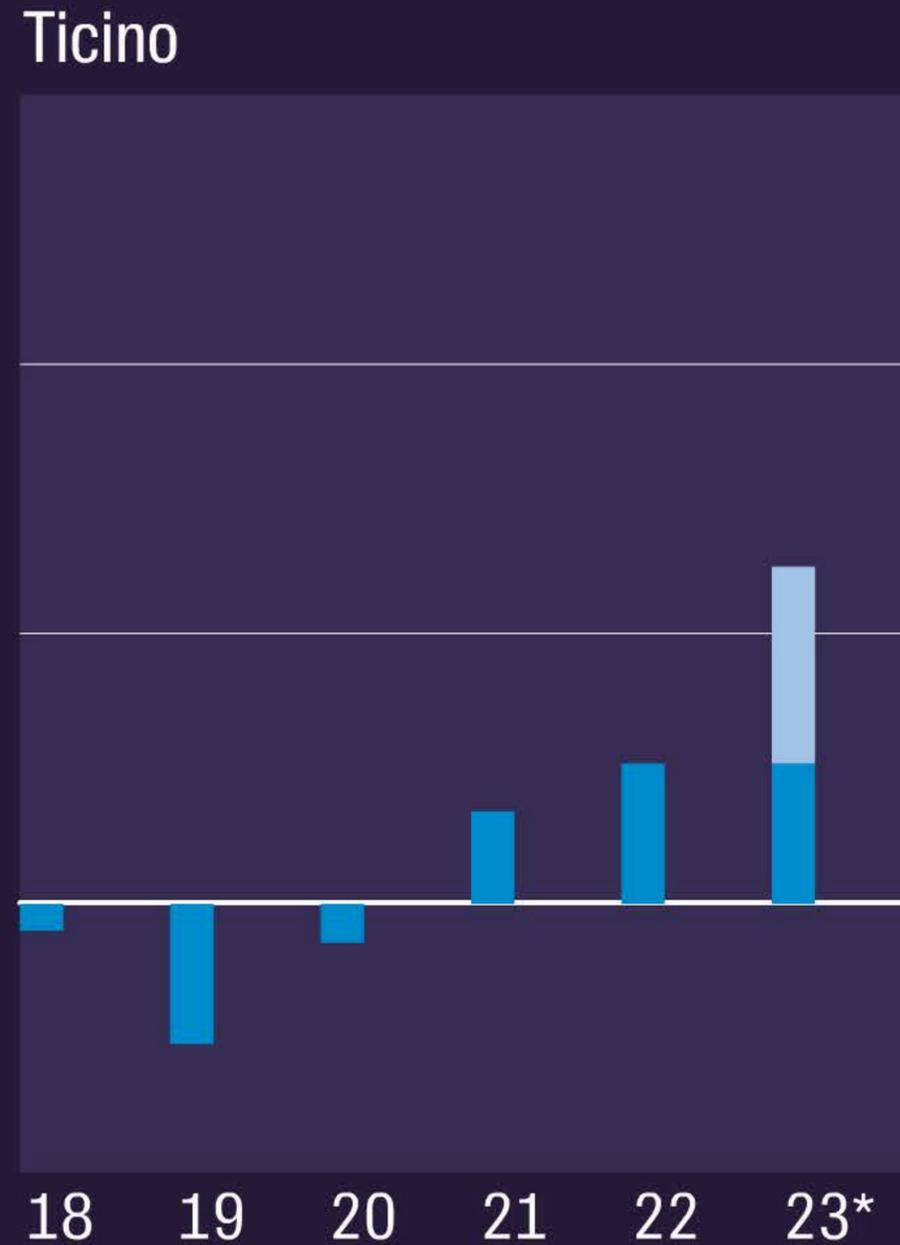
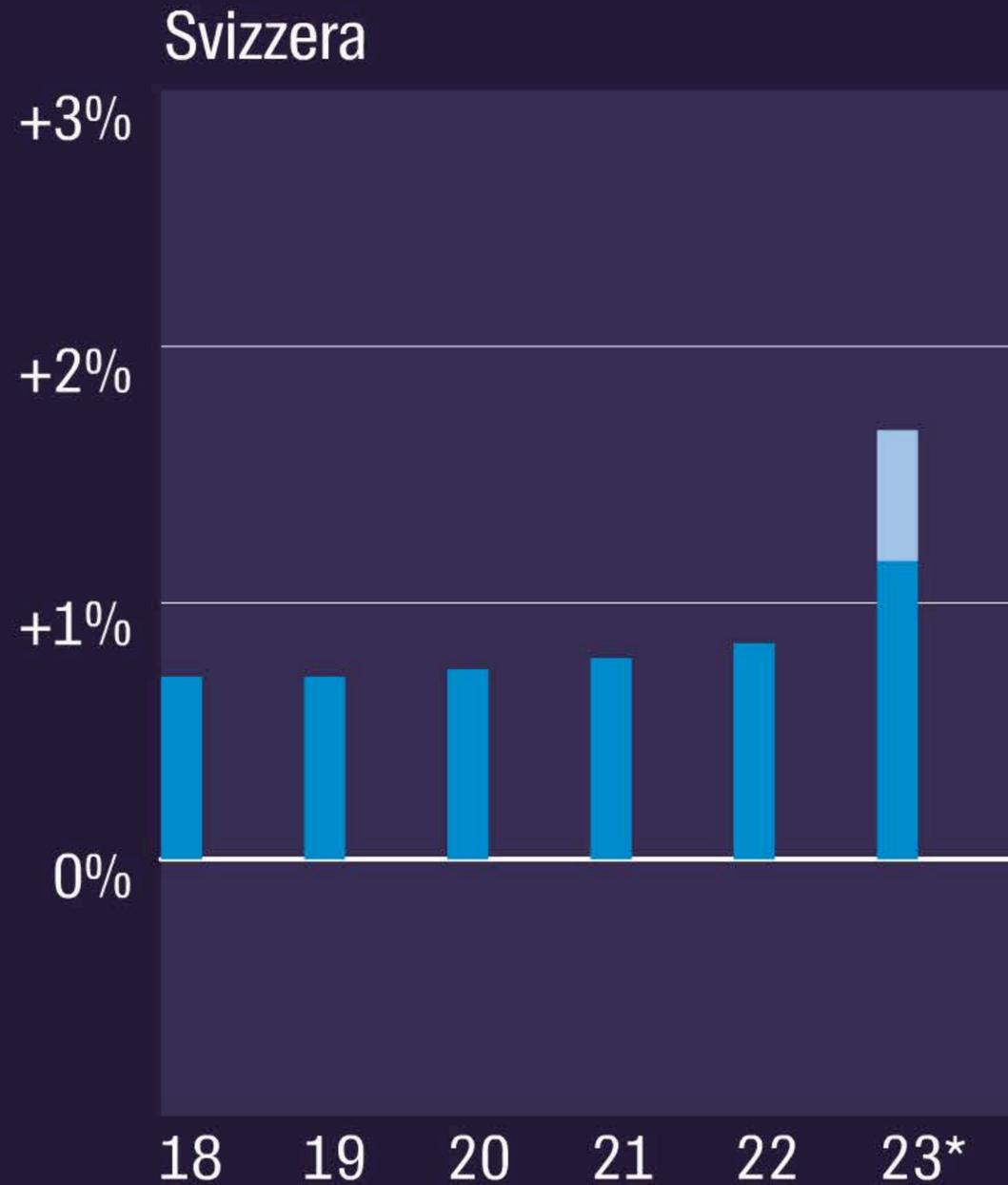
Prospettive del mercato immobiliare in un contesto di tassi in crescita

Fabio Guerra

A sustainable housing development with shared green spaces



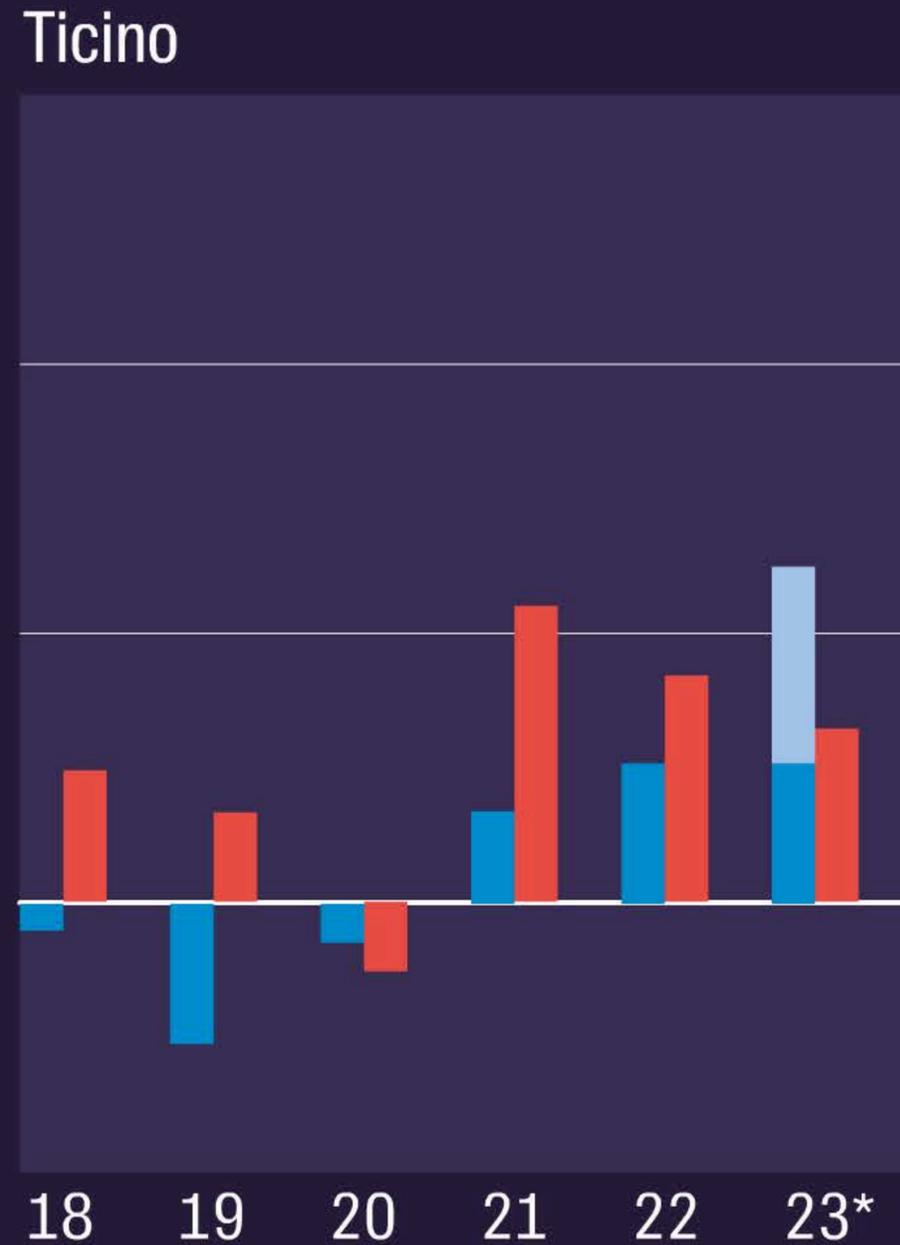
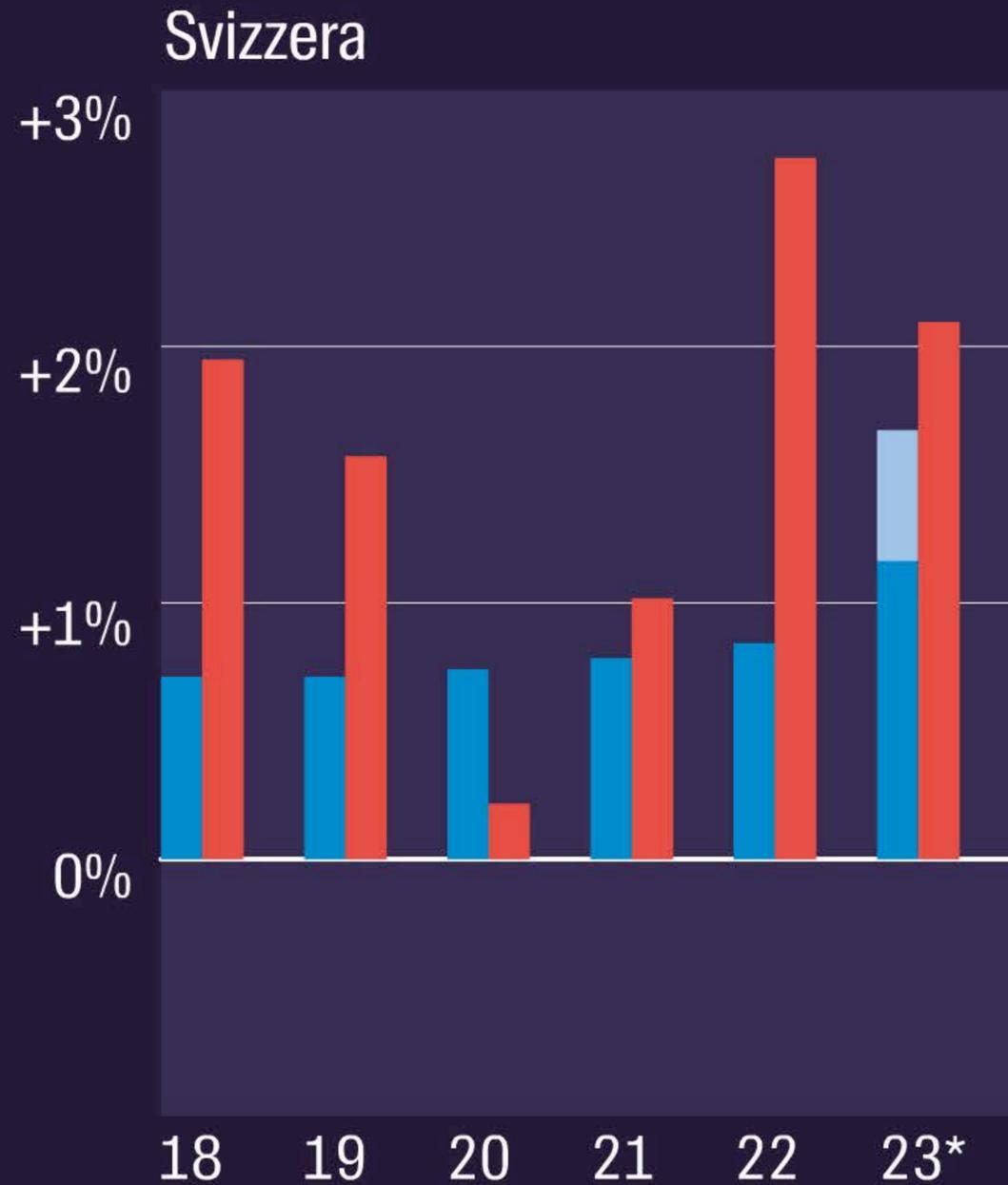
Popolazione



- Popolazione residente permanente
- Rifugiati ucraini: Passaggio alla popolazione residente permanente

* 2023: previsioni

Popolazione e occupazione

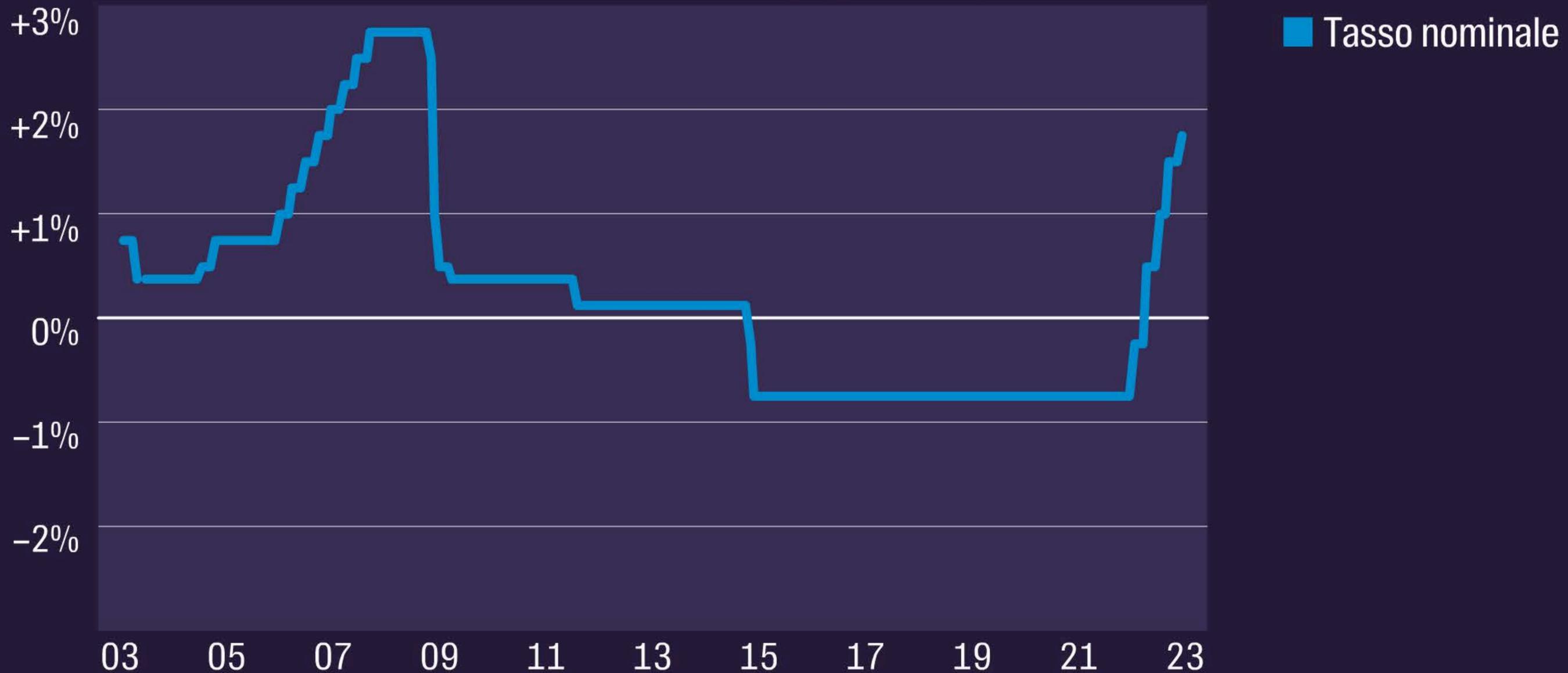


- Popolazione residente permanente
- Rifugiati ucraini: Passaggio alla popolazione residente permanente
- Dipendenti (equivalenti a tempo pieno)

* 2023: previsioni

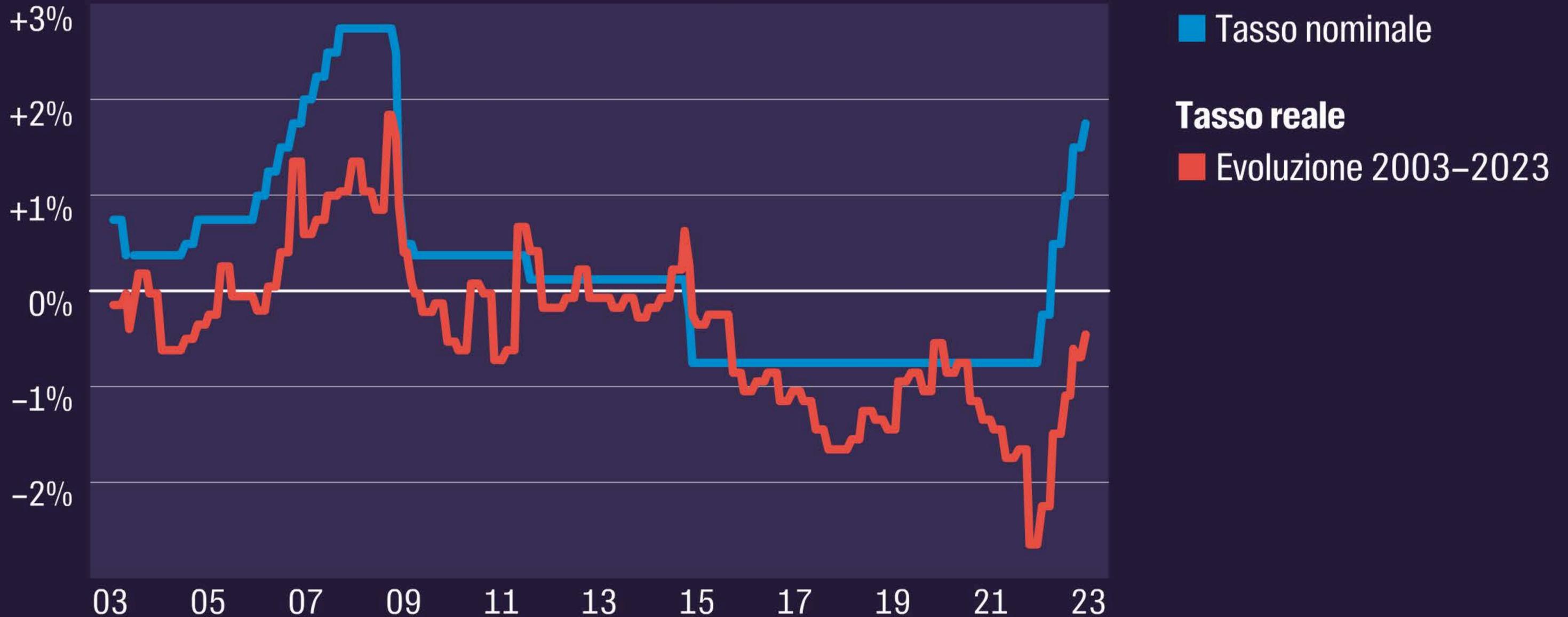
Tasso d'interesse di riferimento

Tasso d'interesse di riferimento in Svizzera (a giugno 2023)



Tasso d'interesse di riferimento

Tasso d'interesse di riferimento in Svizzera (a giugno 2023)

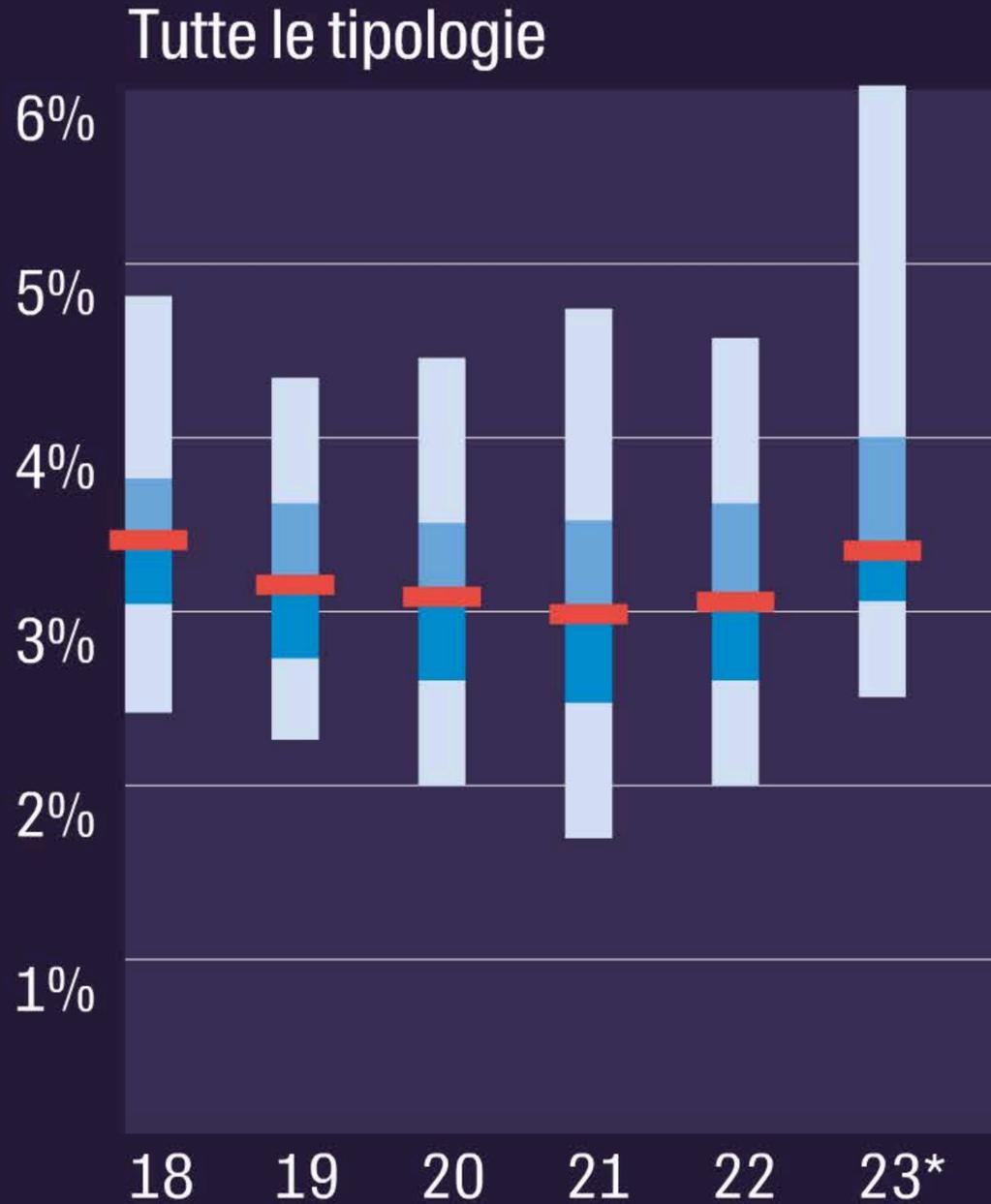


Tasso d'interesse di riferimento

Tasso d'interesse di riferimento in Svizzera (a giugno 2023)

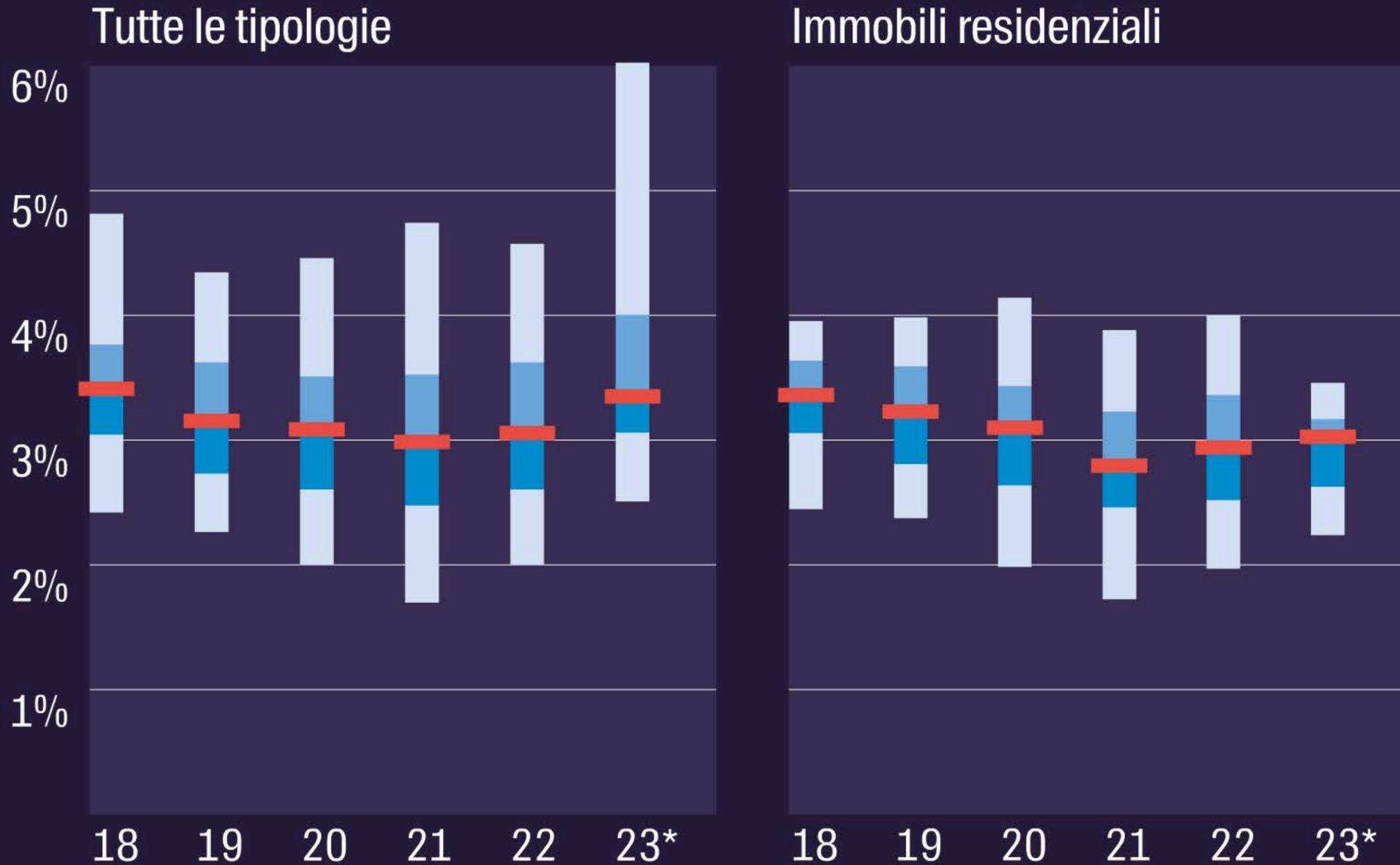


Rendimento netto iniziale (senza investimenti CAPEX)



* Stato: Luglio 2023

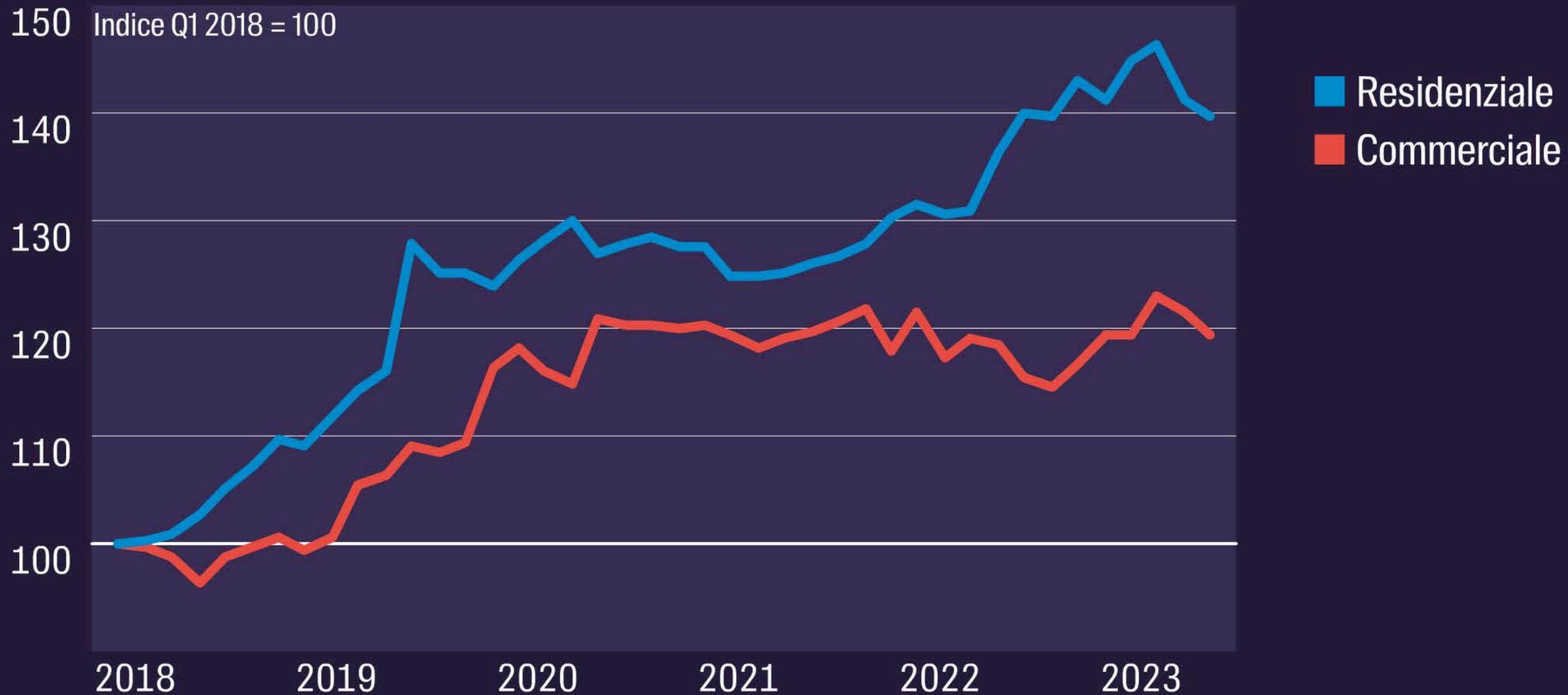
Rendimento netto iniziale (senza investimenti CAPEX)



* Stato: Luglio 2023

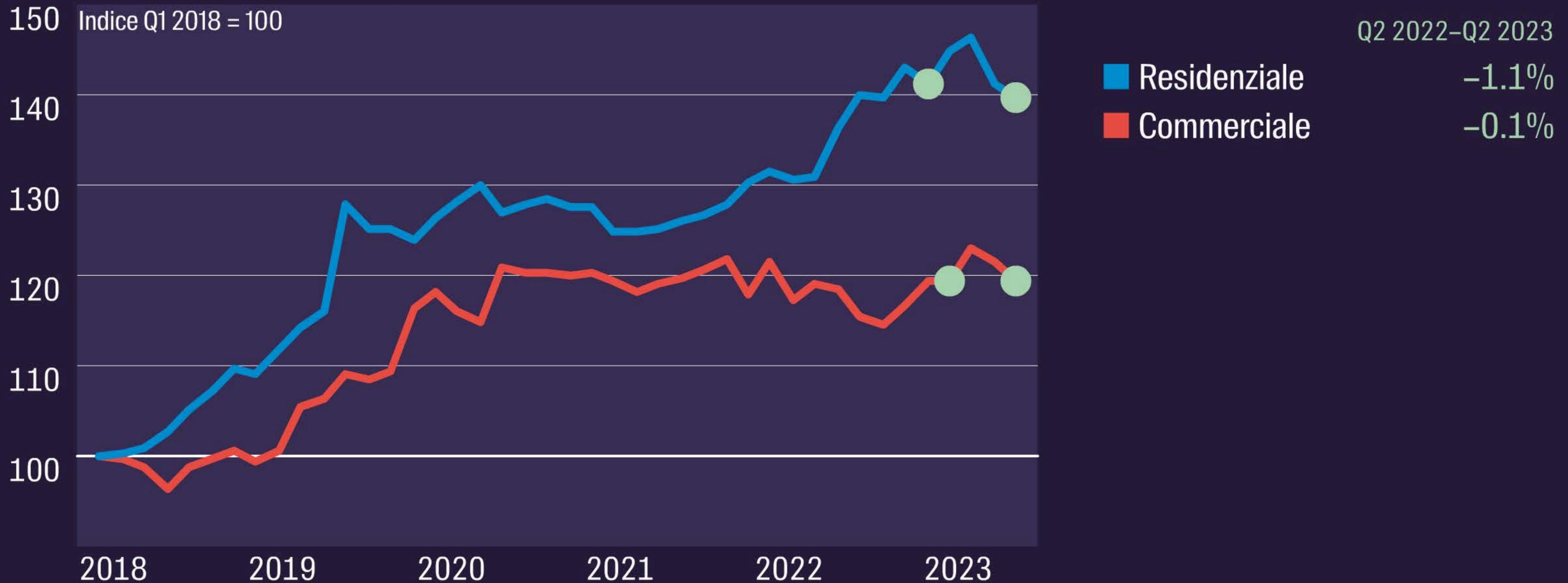
Immobili d'investimento

Svizzera: evoluzione dei prezzi delle transazioni

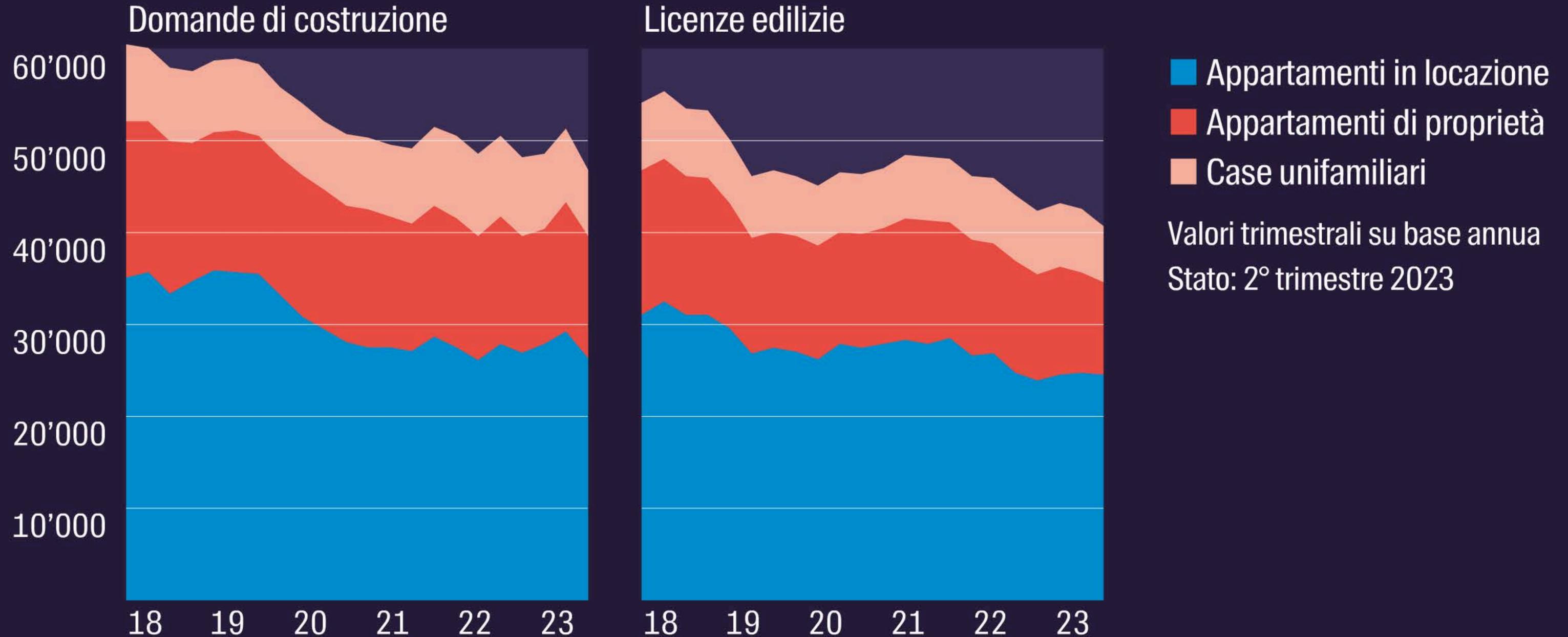


Immobili d'investimento

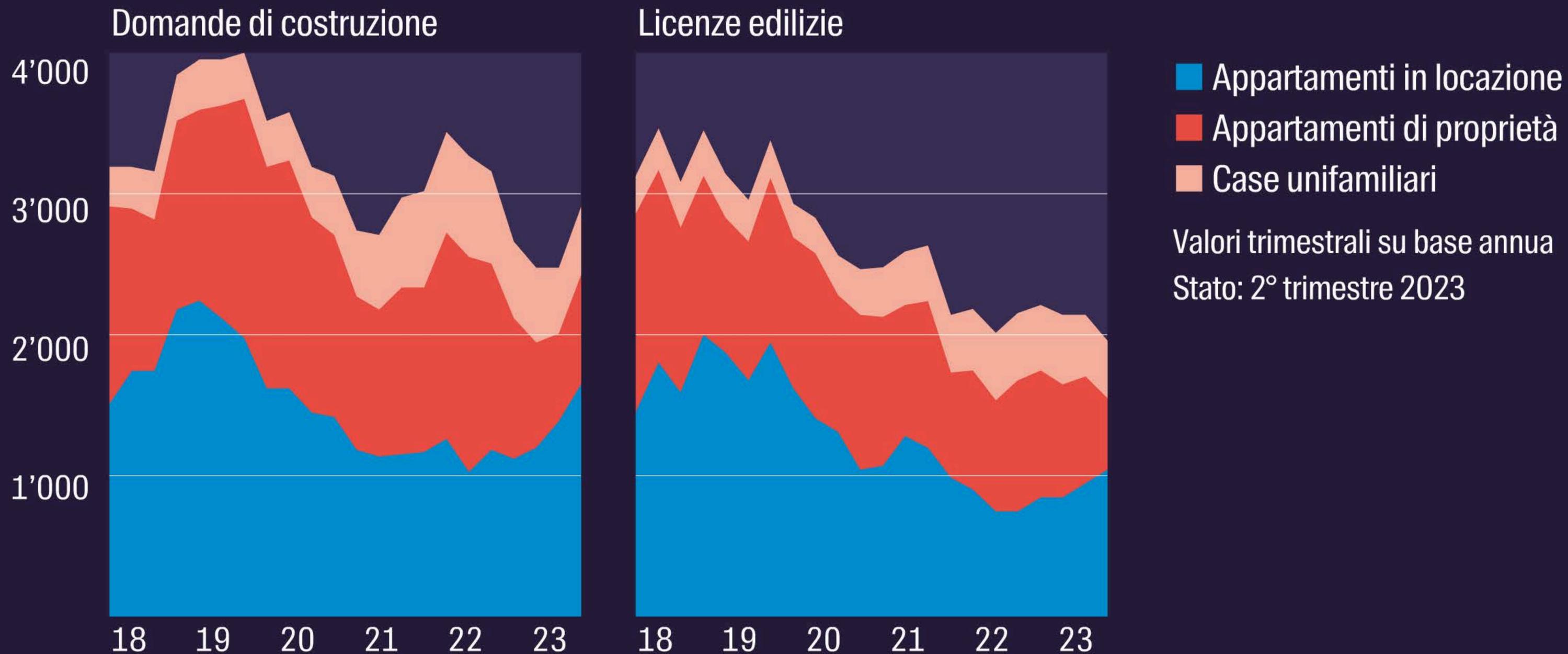
Svizzera: evoluzione dei prezzi delle transazioni



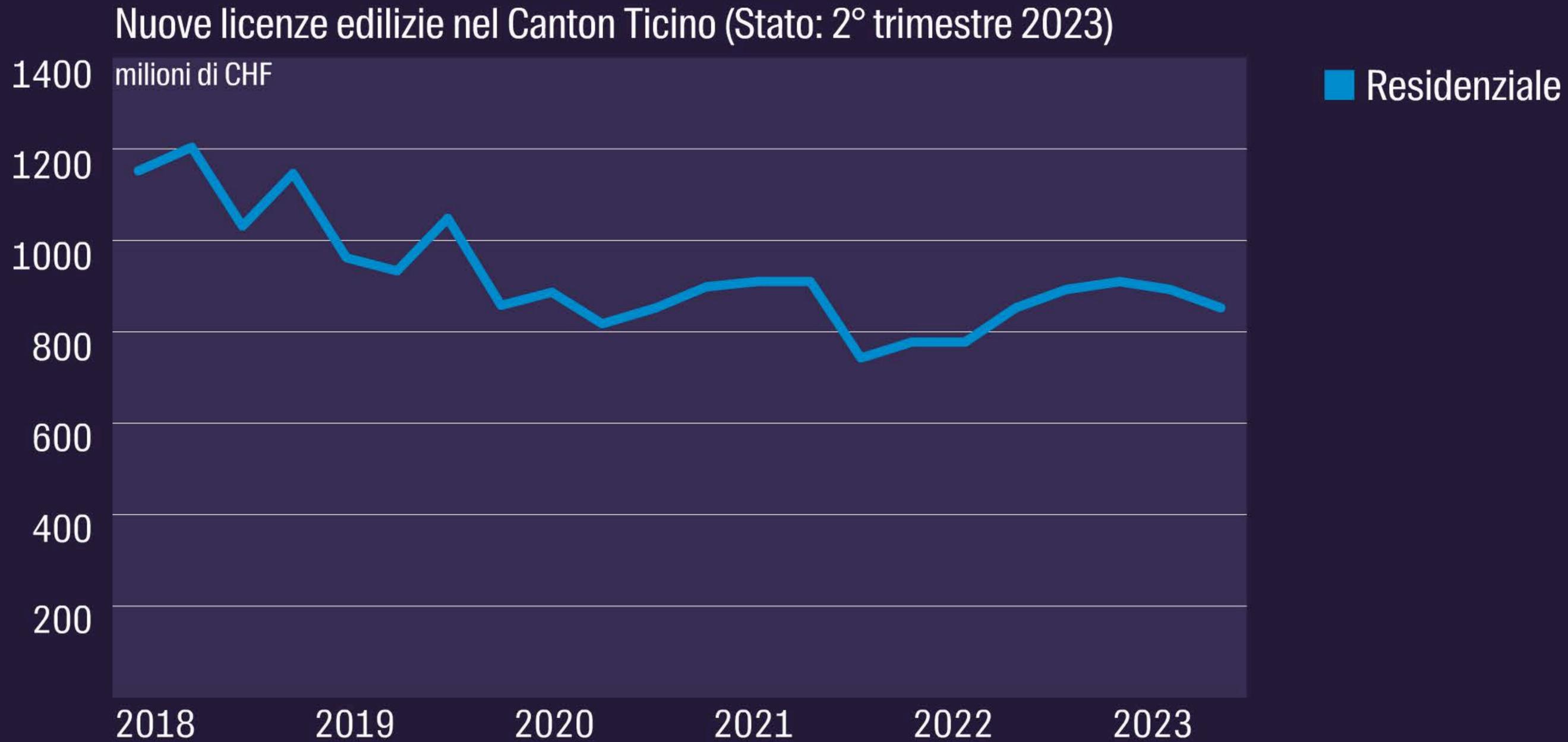
Numero di unità abitative previste: **Svizzera**



Numero di unità abitative previste: **Ticino**

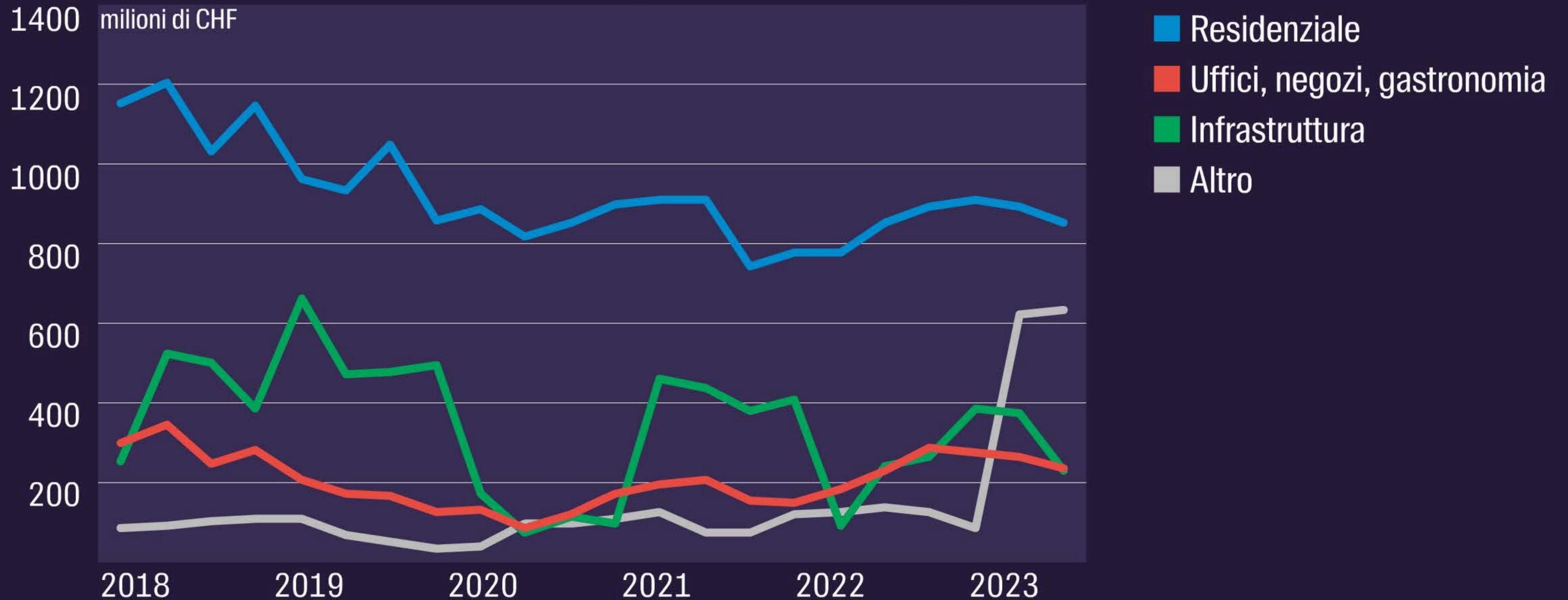


Investimenti



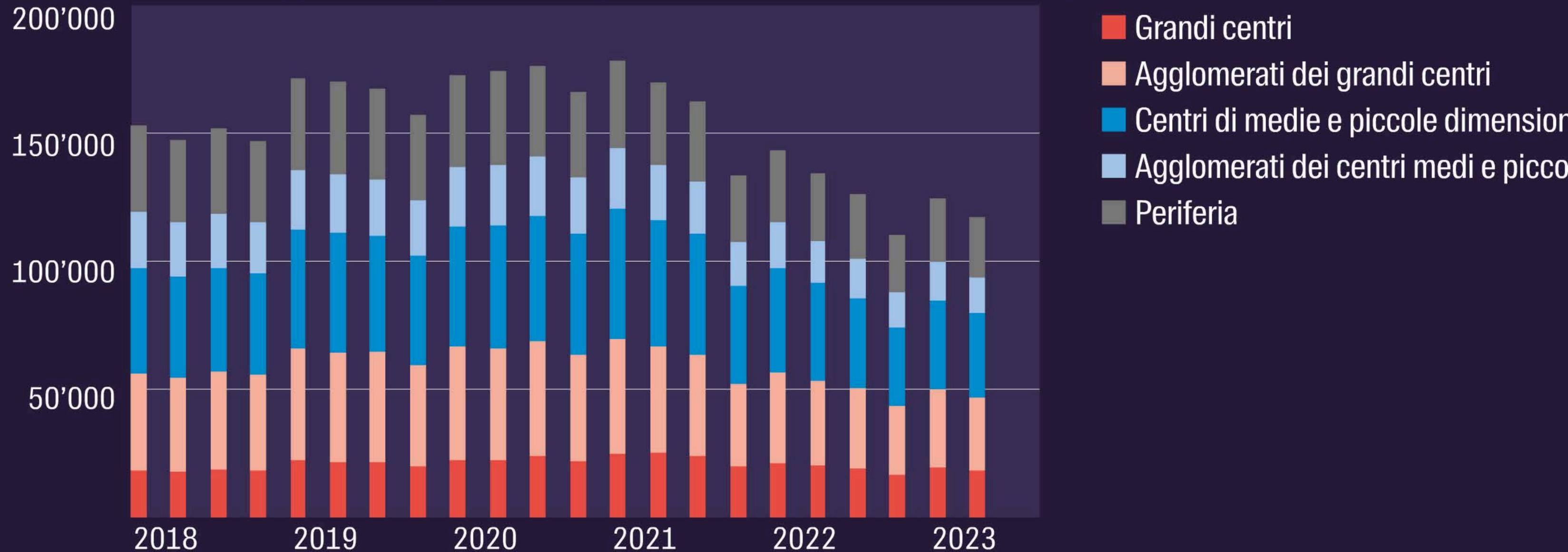
Investimenti

Nuove licenze edilizie nel Canton Ticino (Stato: 2° trimestre 2023)



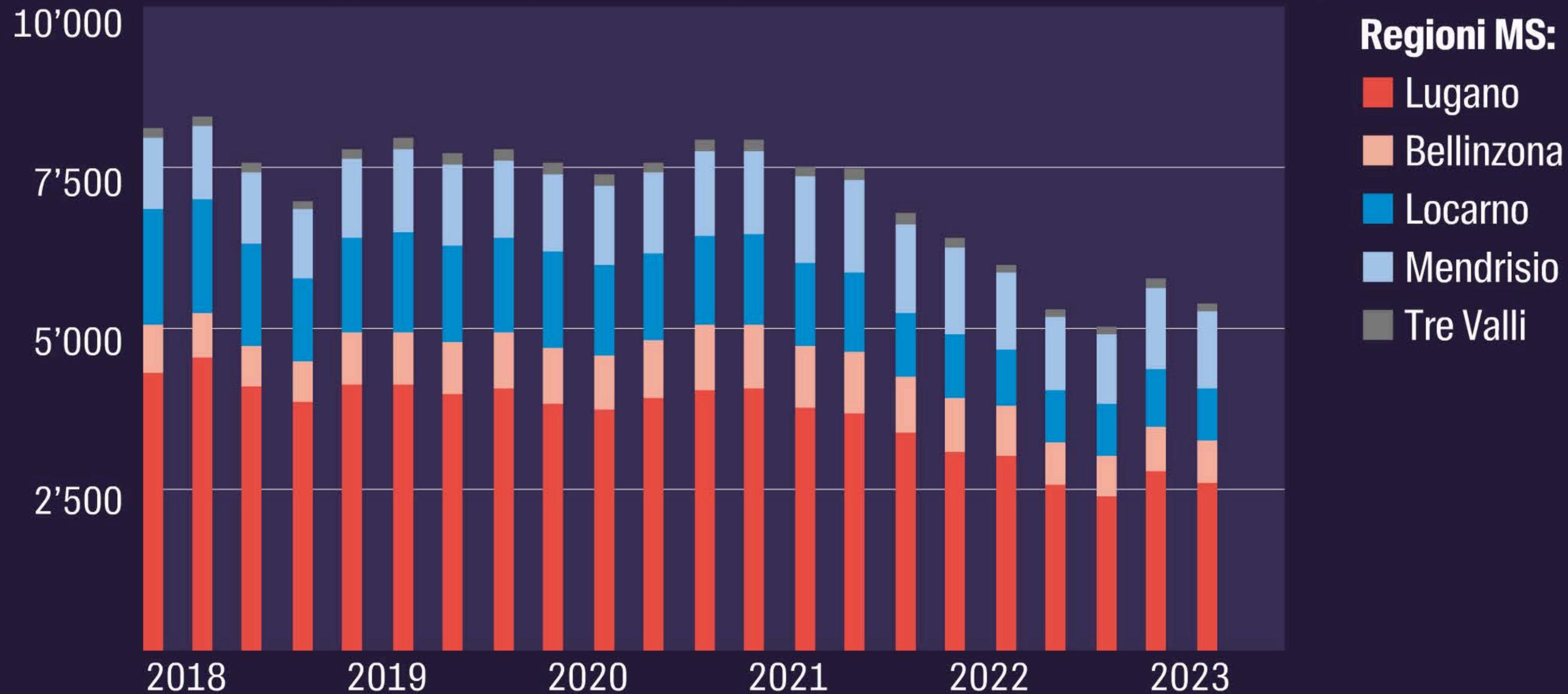
Offerta di appartamenti in locazione: **Svizzera**

Numero di appartamenti pubblicizzati per trimestre (fino al 2° trimestre 2023)

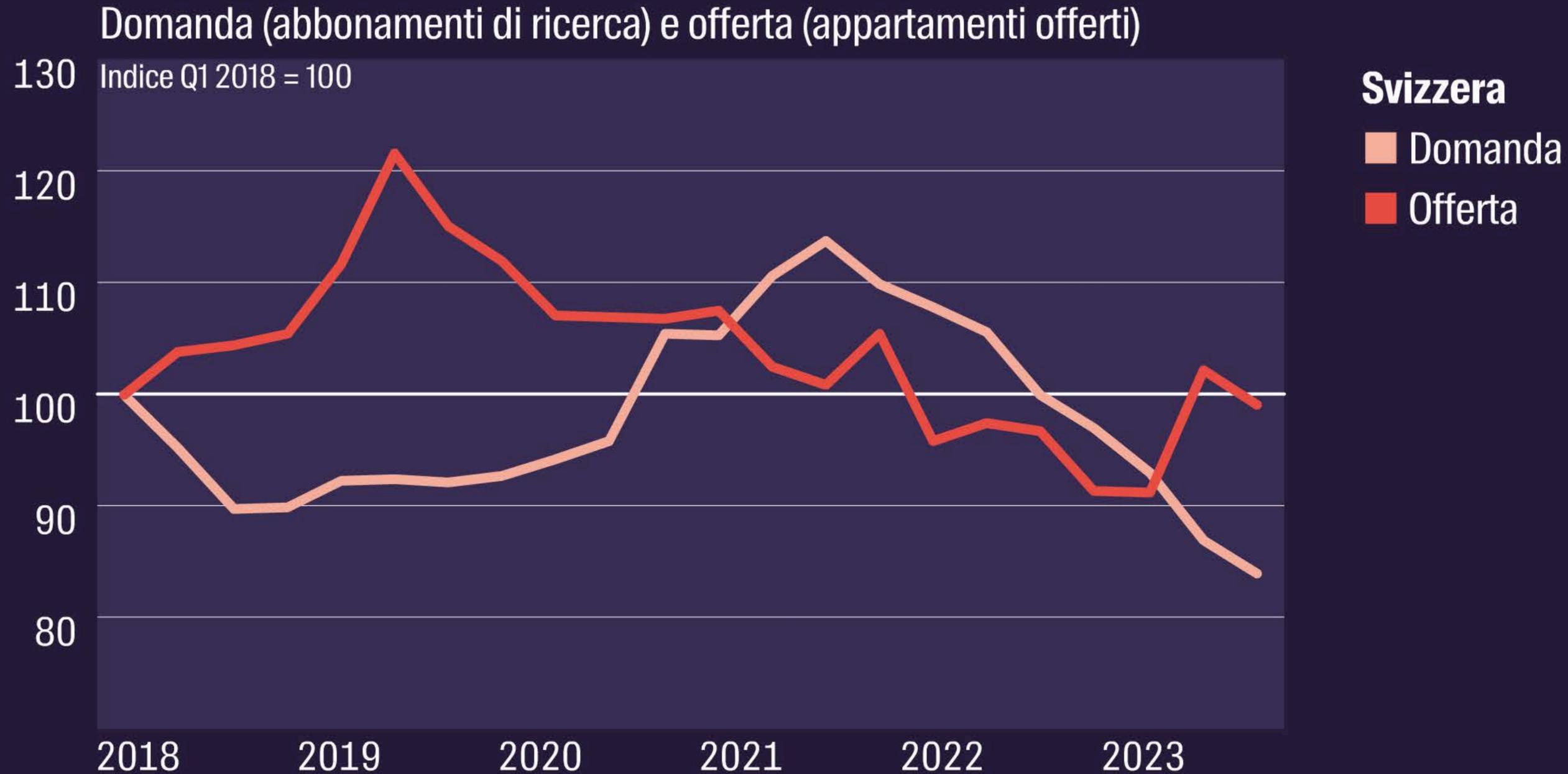


Offerta di appartamenti in locazione: **Ticino**

Numero di appartamenti pubblicizzati per trimestre (fino al 2° trimestre 2023)

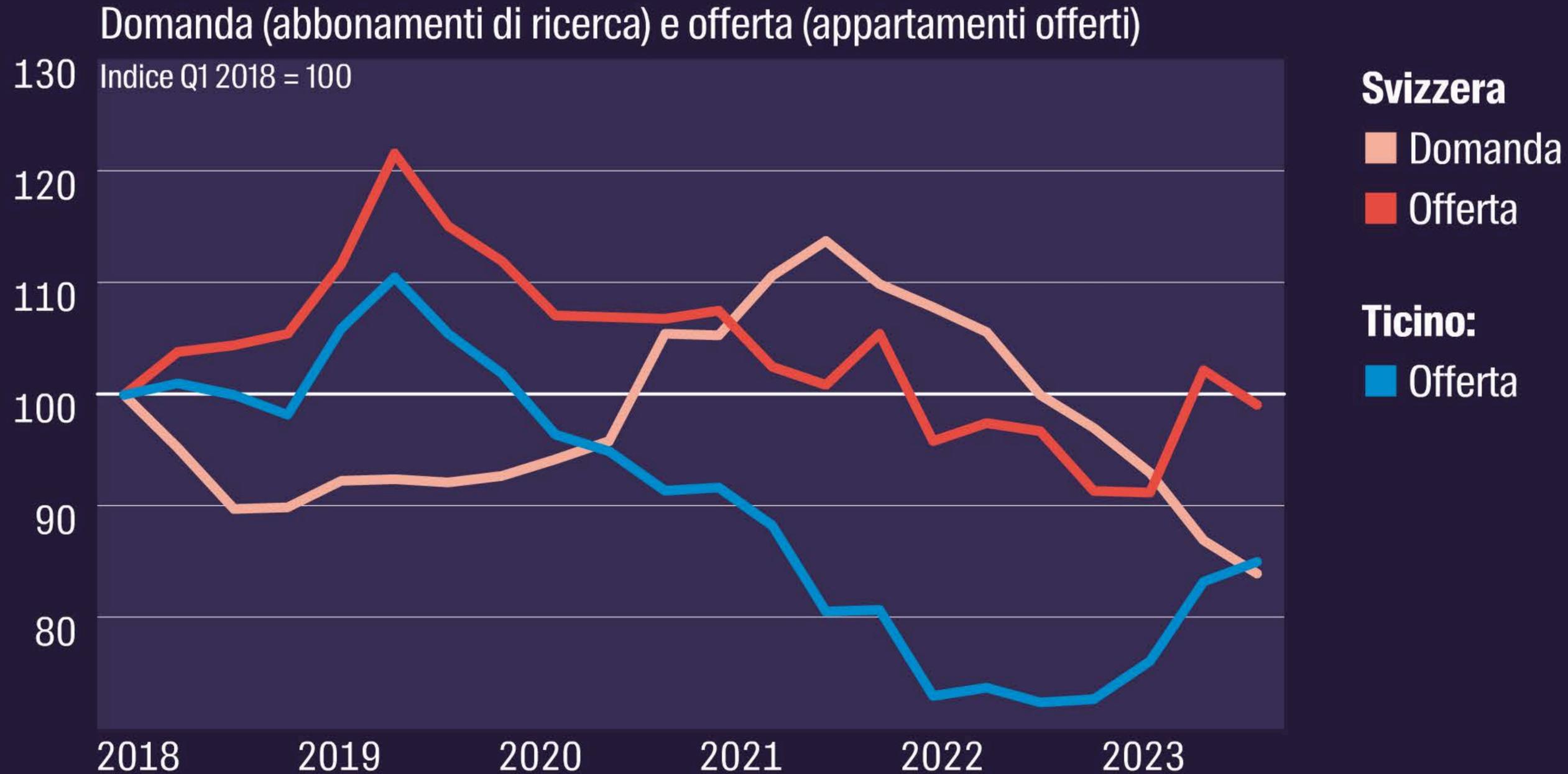


Appartamenti di proprietà



Il mercato residenziale

Appartamenti di proprietà



Il mercato residenziale

Proprietà:
evoluzione
dei prezzi



Appartamenti di proprietà

Svizzera

Ticino

Ultimi 3 mesi

+1.3%

+0.9%



Case unifamiliari

Svizzera

Ticino

-0.2%

-0.7%

Il mercato residenziale

Proprietà:
evoluzione
dei prezzi



Appartamenti di proprietà

	Svizzera	Ticino
Ultimi 3 mesi	+1.3%	+0.9%
Ultimi 12 mesi	+3.4%	+2.7%



Case unifamiliari

	Svizzera	Ticino
Ultimi 3 mesi	-0.2%	-0.7%
Ultimi 12 mesi	+1.2%	-1.9%

Il mercato residenziale

Proprietà:
evoluzione
dei prezzi



Appartamenti di proprietà

	Svizzera	Ticino
Ultimi 3 mesi	+1.3%	+0.9%
Ultimi 12 mesi	+3.4%	+2.7%
Ultimi 3 anni	+18.4%	+10.8%



Case unifamiliari

	Svizzera	Ticino
Ultimi 3 mesi	-0.2%	-0.7%
Ultimi 12 mesi	+1.2%	-1.9%
Ultimi 3 anni	+17.0%	+10.2%

Il mercato residenziale

Proprietà:
evoluzione
dei prezzi



Appartamenti di proprietà

	Svizzera	Ticino
Ultimi 3 mesi	+1.3%	+0.9%
Ultimi 12 mesi	+3.4%	+2.7%
Ultimi 3 anni	+18.4%	+10.8%
Ultimi 10 anni	+31.5%	+11.4%



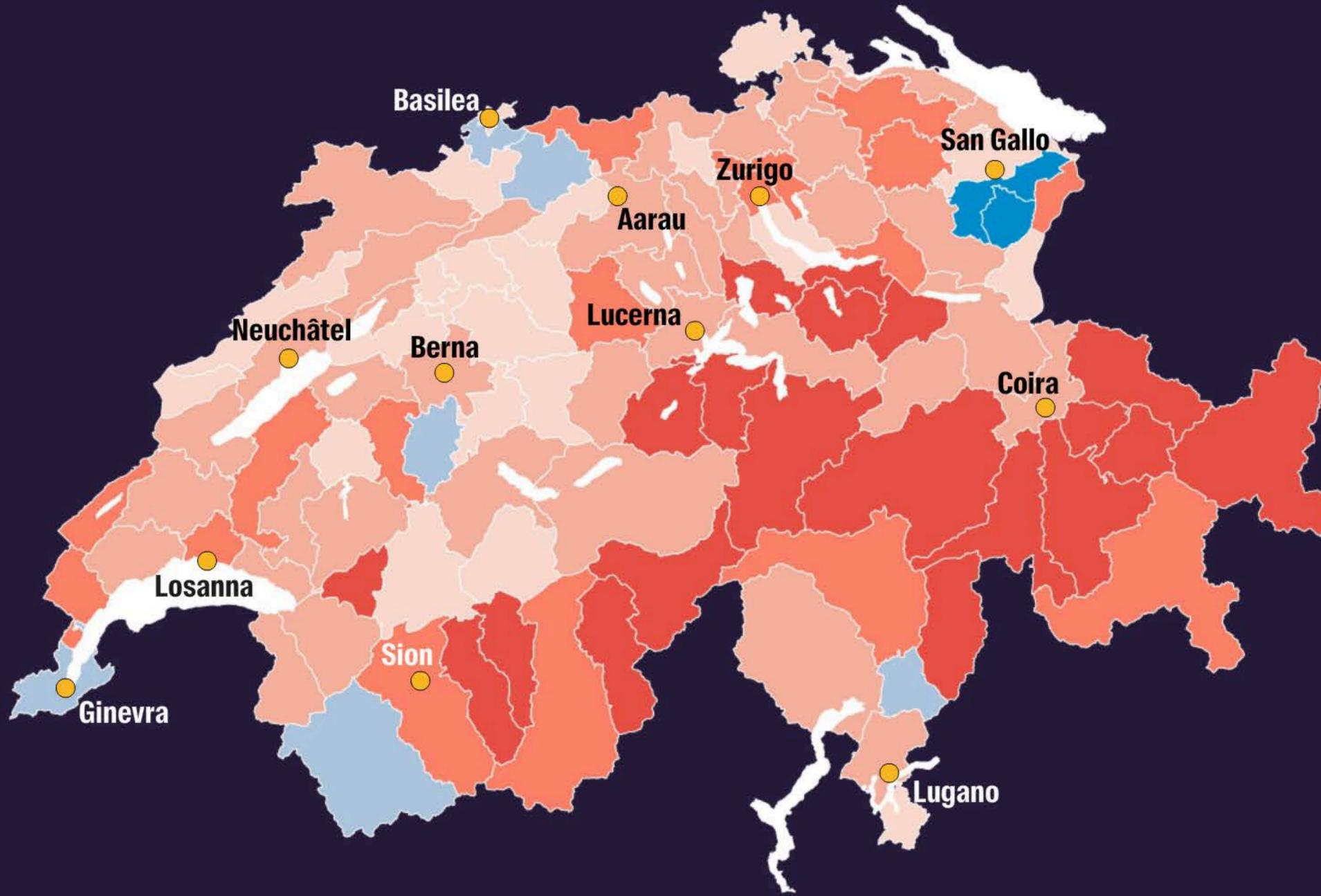
Case unifamiliari

	Svizzera	Ticino
Ultimi 3 mesi	-0.2%	-0.7%
Ultimi 12 mesi	+1.2%	-1.9%
Ultimi 3 anni	+17.0%	+10.2%
Ultimi 10 anni	+41.0%	+20.1%

Il mercato residenziale

Appartamenti di proprietà: prezzi

Evoluzione dei prezzi delle transazioni (2° trimestre 2023 rispetto al 2° trimestre 2022)



Calo dei prezzi:

■ Più del 2%

■ Fino a 2%

Aumento dei prezzi:

■ Fino a 2%

■ 2% a 4%

■ 4% a 6%

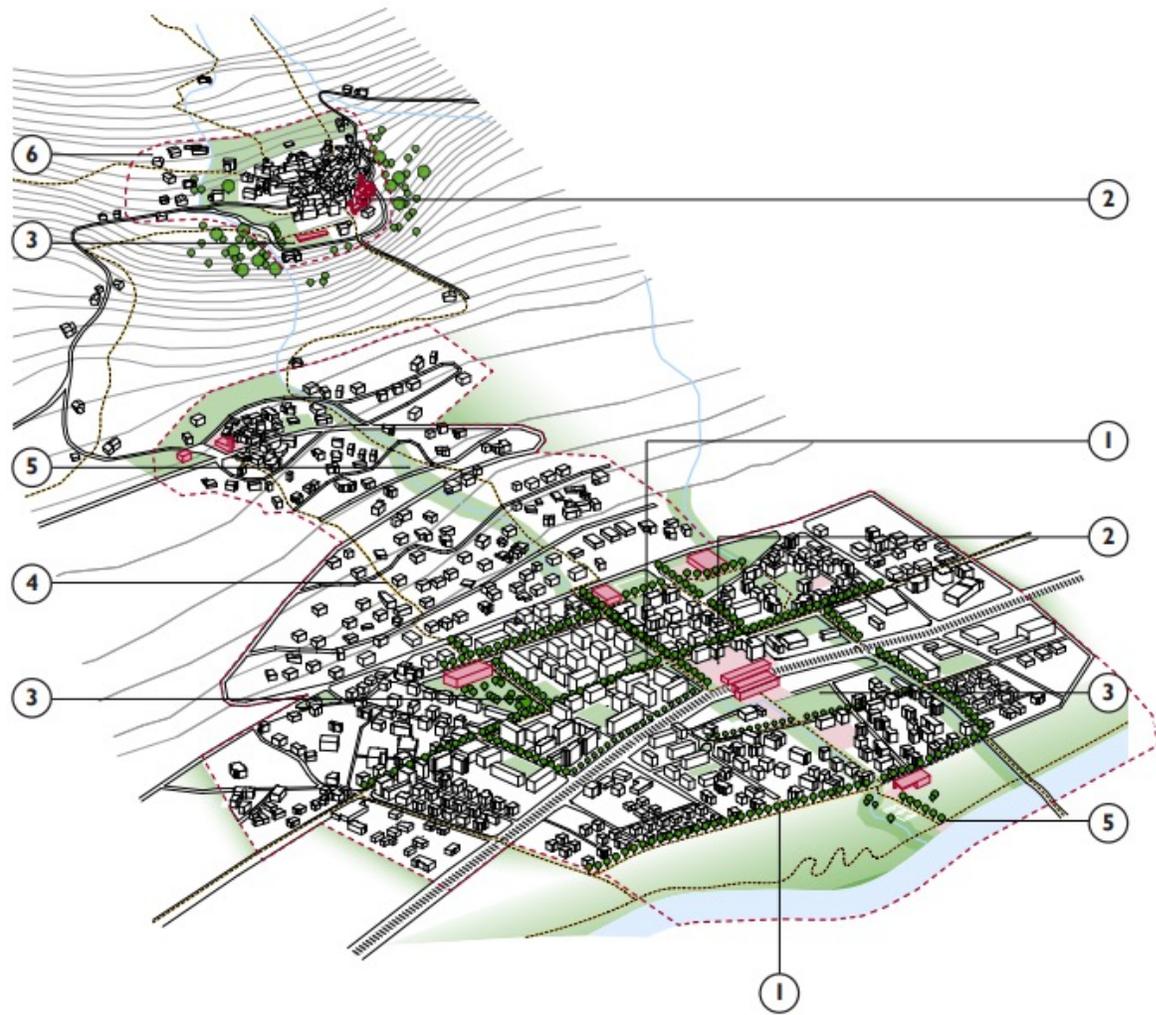
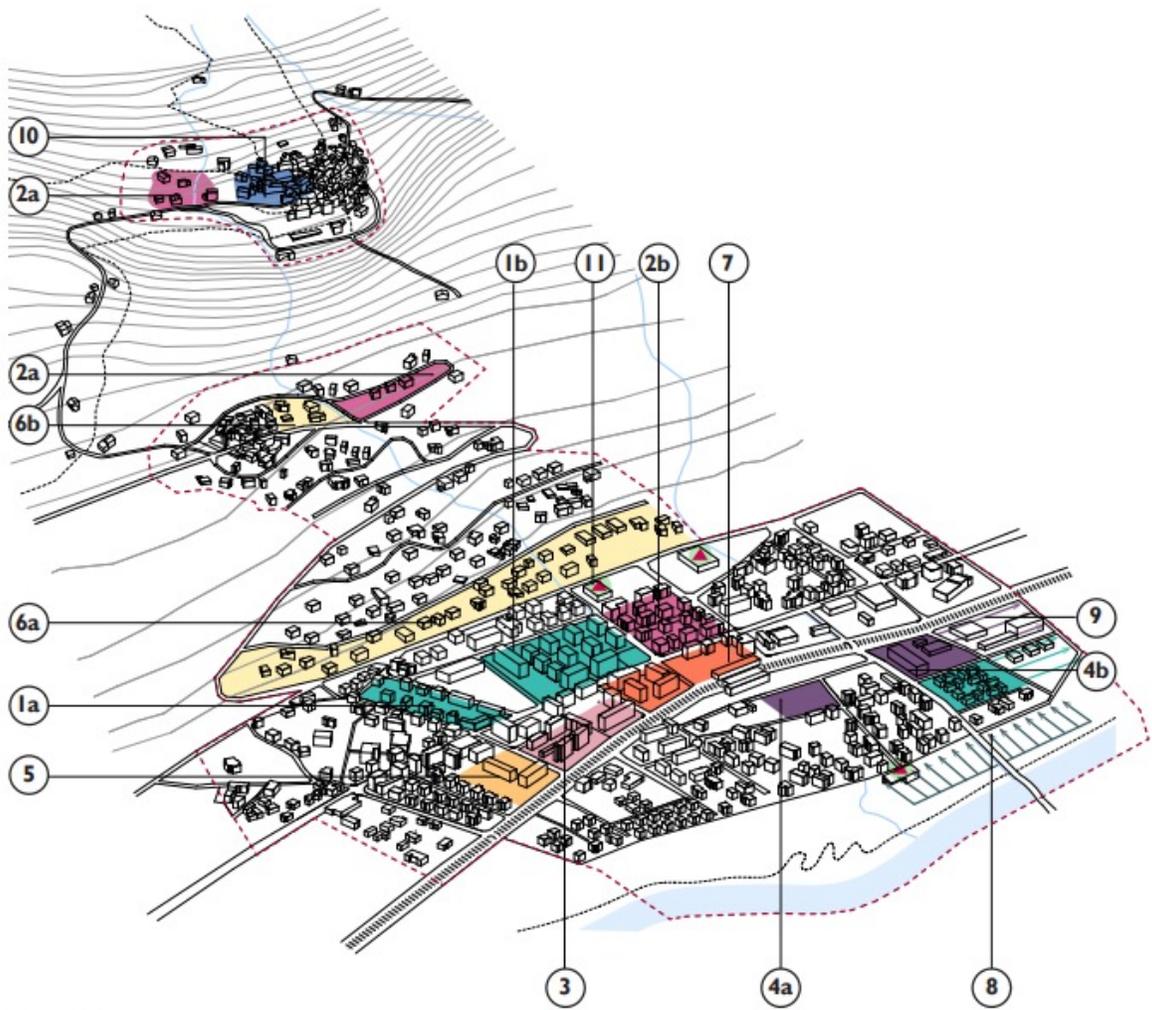
■ 6% e oltre

4

A colloquio con Nicola Klainguti: Domande e risposte

A sustainable housing development made of wood
with green roofs and solar hot water systems





In conclusione



Zero Emissioni Nette:
Un'opportunità per gli
investimenti immobiliari

27 settembre 2023,
Asilo Ciani

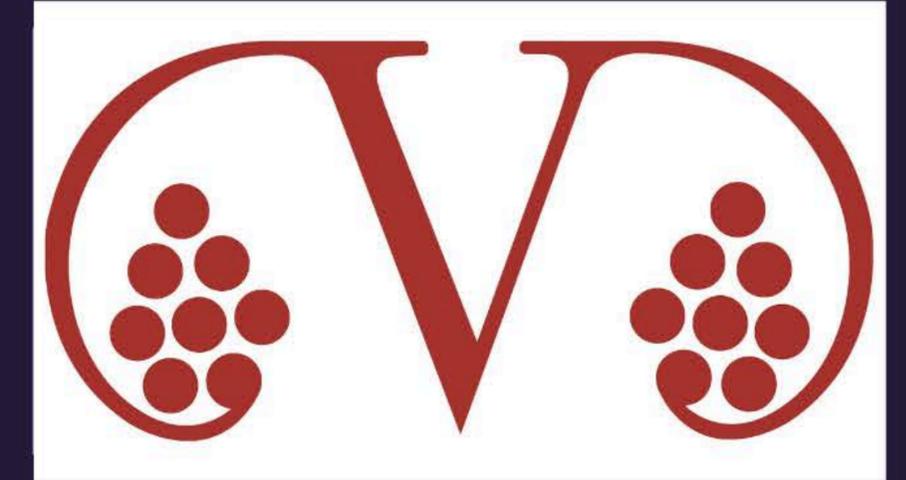
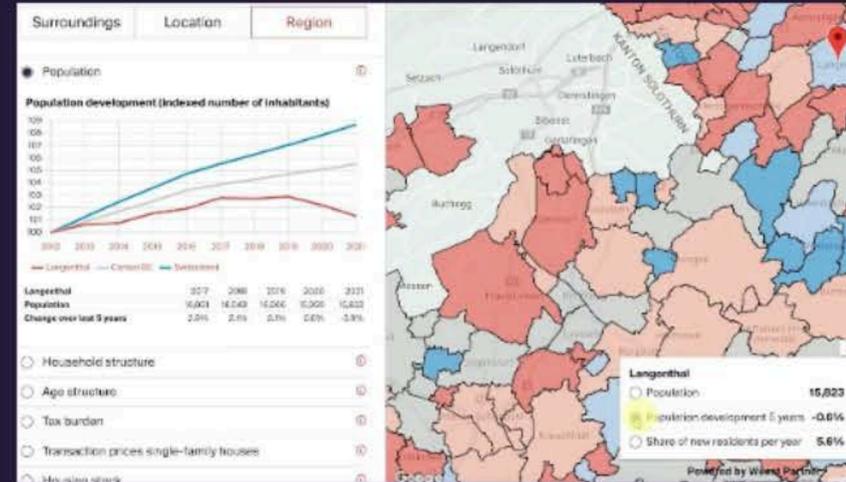


Immo-Monitoring 2024
5 settembre 2024,
LAC Lugano



Digital Give-Away
personale

In conclusione



Immo-Monitoring 2024

5 settembre 2024,
LAC Lugano

Digital Give-Away personale

Aperitivo



Vi ringraziamo
per la vostra attenzione!

An eco-friendly highway rest stop
with solar-powered charging stations.

