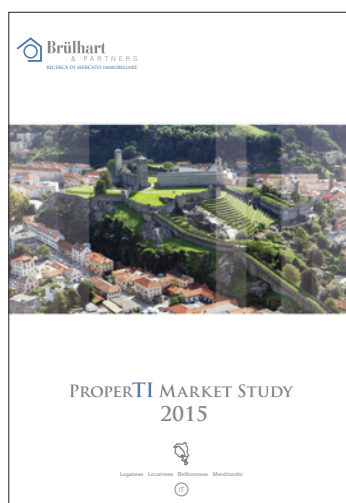


Sotto:
Pascal Brülhart
 Ideatore e promotore del progetto
 ProperTI Market Study

UN'ANALISI PUNTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE TICINESE

LO STUDIO DI CONSULENZE IMMOBILIARI BRÜLHART & PARTNERS PUBBLICA DAL 2013 LA RICERCA "PROPERTI MARKET STUDY" CHE SI È IN BREVE AFFERMATA QUALE AUTENTICA "BIBBIA" PER TUTTI GLI OPERATORI DEL SETTORE, COME CI SPIEGA L'IDEATORE E PROMOTORE DEL PROGETTO, **PASCAL BRÜLHART**.



Come è nata l'idea di realizzare questo Report?

«Tutto nasce dall'esigenza di offrire al mercato immobiliare ticinese uno strumento che fosse al tempo stesso professionale e neutro, e utilizzando metodologie di analisi corrette e verificate, elaborate in collaborazione con docenti e statistici, potesse fornire un quadro aggiornato e attendibile riguardo ai prezzi di vendita, ai prezzi transazionati e agli affitti nelle regioni e nei quartieri delle città del Ticino».

Il progetto ha riscosso subito ampi consensi e si è rapidamente arricchito negli anni successivi...

«Infatti. Già nel 2014 il Report è cresciuto nella quantità e nella qualità dei dati presentati e ha ricevuto il riconoscimento, tra gli altri, tramite la loro adesione con articoli, della SVIT Ticino, della SUPSI e del Cantone, a testimonianza della precisione e dell'obiettività con cui la ricerca è stata condotta. Di edizione in edizione è sempre aumentato il numero dei comuni rappresentati e questo nonostante il fatto che la

raccolta di dati nei comuni più piccoli con poche transazioni risulti particolarmente difficile, ma grazie all'ottima collaborazione con intermediari e venditori immobiliari quali i fornitori di dati locali, le cose stanno migliorando rapidamente».

Con la nuova edizione il Report sarà inoltre pubblicato in italiano e in tedesco...

«È questa una delle principali novità inserite nell'edizione 2015. Inoltre la mole dei dati risulta essere praticamente triplicata perché gli edifici sono stati suddivisi in funzione del fatto che siano nuovi, vecchi ristrutturati, oppure semplicemente datati. Anche il layout grafico del volume è stato migliorato per consentire una maggiore leggibilità dei dati e una più facile consultazione. Le quattro regioni in cui è suddiviso il Ticino sono facilmente riconoscibili grazie all'introduzione di appositi codici colore. Inoltre per ogni comune è stato fornito un inquadramento economico e sociale utile a meglio collocare nel giusto contesto lo specifico andamento del mercato immobiliare locale».

Dunque il vostro Property Market Study rappresenta la piattaforma riconosciuta come indispensabile strumento di lavoro per gli operatori del settore...

«Non siamo noi a dirlo ma il numero e la qualità delle collaborazioni che abbiamo ricevuto a confermarlo. E ora l'apprezzamento ci viene anche da imprenditori privati che hanno voluto essere presenti nella pubblicazione. Oggi questo studio si trova veramente sui tavoli di tutti coloro che a vario titolo hanno a che fare con il mercato immobiliare e, ciò che più conta, è unanimemente riconosciuta la completezza, la serietà e l'attendibilità dei dati che in esso vi sono contenuti. Una bella scommessa vinta che ci riempie d'orgoglio e premia il lavoro svolto in questi anni da tutti i nostri collaboratori».

Entrando nel merito dei dati presentati quali sono le linee di tendenza che emergono attualmente riguardo all'andamento del mercato immobiliare ticinese?

«Non esiste una risposta univoca e i dati che presentiamo, proprio perché disaggregati a livello di comuni e addirittura di quartiere, ne danno una puntuale conferma. Nel corso degli ultimi 5-6 anni il mercato, almeno a livello abitativo è cresciuto del 30/35%. Ma attorno ai laghi, dove sono ubicati gli oggetti immobiliari più richiesti, soprattutto da una clientela con forte potere d'acquisto, la crescita dei valori immobiliari è stata intorno al 5-8% annuo, e dunque si arriva a sfiorare un 50% di remunerazione del capitale investito. Tutto questo ha determinato negli scorsi anni una forte attrattività del mercato immobiliare rispetto ad altre forme di investimento. Oggi poi, i tassi addirittura negativi per le banche, gli istituzionali e i grandi finanziatori, spingono per un'immissione

sul mercato di mezzi propri, sostenendo ulteriormente la domanda, e questo concorre a mantenere elevato il livello dei prezzi immobiliari».

Dunque si può parlare di una sostanziale tenuta del mercato immobiliare...

«Certamente, ma se fino a mesi recenti c'è stata quella che tecnicamente viene chiamata crescita dinamica, ora bisogna parlare piuttosto di andamento laterale, cioè quello che in altre parole potrebbe essere definito un "atterraggio morbido". Il mercato finanziario ha ristretto le possibilità di finanziamento, rendendo più rigide le condizioni per la concessione di mutui, ma lo ha fatto gradualmente, senza generare situazioni di crisi o panico. A ciò si aggiungano gli interventi legislativi inerenti le residenze secondarie. In sintesi, si può dunque parlare di un rallentamento del mercato, ma senza che questo abbia creato particolari tensioni o turbative».



Brülhart & Partners SA
 Pascal Brülhart, FRICS
 MAS Real Estate Management FHO

Sede principale:
 Via la Piana 12
 CH-6988 Ponte Tresa
 Tel. +41 91 606 63 60-61
 www.bruehart-partners.ch

Succursali:
 Via Vanoni 2
 6900 Lugano
 091 922 52 02

Via Maistra 7
 7500 St. Moritz
 081 832 16 61

Ai nostri clienti offriamo servizi di revisione, consulenza e fiduciari. BDO rappresenta il partner ideale per raggiungere i vostri obiettivi aziendali. I nostri servizi si rivolgono in particolare alle piccole medie imprese, al settore turistico e agli enti pubblici presenti sul nostro territorio. Garantiamo prestazioni di qualità e personalizzate in funzione delle esigenze del cliente.

**LE NOSTRE COMPETENZE
 AL VOSTRO SERVIZIO**
 BDO: il vostro partner di fiducia.

Ulteriori informazioni al numero +41 (0)91 913 32 00 o www.bdo.ch
 BDO SA, Via G.B. Pioda 14, 6901 Lugano

Revisione • Consulenza • Fiduciaria