



3. Beni immobiliari aziendali ed alloggi

Tavola dei contenuti

3.1 Costi di proprietà e terreni nella GGBa	2
3.2 Siti di sviluppo economico	3
3.3 Centri affari e parchi tecnologici	3
3.4 Alloggi	3
3.5 Acquisto di beni immobiliari nella GGBa	4

Qualunque possa essere la necessità della tua impresa, troverai un'ampia scelta di allettanti e propizie offerte di uffici, stabilimenti e terreni facilmente accessibili ubicati in aree commerciali o industriali, disponibili in affitto o per essere acquistati.

Le leggi svizzere sono state rese significativamente meno restrittive in materia di proprietà di beni immobiliari da parte di cittadini stranieri, incluse le imprese straniere. La GREATER GENEVA BERNE area (GGBa) offre un mercato immobiliare decisamente stabile. I prezzi degli uffici commerciali ubicati nelle aree metropolitane di Ginevra e Berna sono inferiori se confrontati con quelli di altre città europee. L'accessibilità è estremamente veloce per tutte le città dell'area, grazie agli aeroporti internazionali di Geneva-Cointrin e di Berne-Belp, ed al sistema ferroviario e stradale altamente sviluppato.



© Canton of Neuchâtel



3.1 COSTI DI PROPRIETÀ E TERRENI NELLA GGba

Tavola di conversione: 1m² = approssimativamente 10ft²

I costi dipendono da vari fattori tra cui: ubicazione, condizioni dell'immobile, posizionamento, dimensione e distanza dalle arterie stradali principali. I prezzi indicati sono approssimativi.

I prezzi dei beni immobiliari nelle aree commerciali metropolitane delle città di Berna, Ginevra e Losanna sono tra il 15 ed il 30% superiori a quelli delle regioni comprese tra queste città. Per le imprese che preferiscano costruire le proprie strutture, vengono offerti lotti di terreno da acquistare o da acquisire con soluzioni di leasing dei terreni. Per informazioni su spazi e terreni per uffici o strutture manifatturiere, visita ad esempio www.homegate.ch oppure www.immoscout.ch o contatta l'agenzia cantonale per lo sviluppo economico. Ciascuna agenzia dispone di dati sostanziali e dettagliati a proposito dei beni immobiliari disponibili nella propria regione.

Per i dati relativi al mercato svizzero delle proprietà regione per regione, visita www.wuestundpartner.ch e www.credit-suisse.ch.

Costi aggiuntivi: i servizi costano approssimativamente il 10% dell'affitto. Gli acquisti delle proprietà sono soggetti ad una unica imposta di registro che oscilla tra il 1,5 ed il 3,3% del prezzo d'acquisto (a seconda del cantone e della municipalità), pagabile da acquirente e/o venditore. I proprietari sono tenuti al pagamento annuale di una tassa di proprietà in una percentuale che oscilla approssimativamente tra lo 0,3 ed il 3% del valore della proprietà.

Per ulteriori informazioni inerenti la tassazione applicata alle proprietà, visita www.estv.admin.ch oppure www.taxation.ch.

Per maggiori dettagli in materia di acquisto di beni immobiliari da parte di cittadini stranieri, visita www.bj.admin.ch, la pagina del sito della Confederazione Svizzera dedicata all'Ufficio Federale di Giustizia.

Tipo di proprietà	Prezzo in franchi svizzeri	Area metropolitana, primo sito	Area urbana	Area suburbana
Uffici	Affitto annuale (prezzo per m ² /anno)	300 - 500	180 - 250	120 - 180
Spazi industriali	Affitto annuale (prezzo per m ² /anno)	250 - 280	140 - 230	80 - 130
	Prezzo d'acquisto per m ²	2.500 - 3.000	1.500 - 2.000	1.000 - 1.500
Area sviluppata in zona industriale	Prezzo d'acquisto per m ²	400 - 600	150 - 250	60 - 120
Appartamenti con 2 camere da letto (con 3 o 4 stanze in totale)	Affitto mensile	3.000 - 6.000	1.800 - 2.600	1.200 - 1.500
	Prezzo d'acquisto	700.000 - 1.200.000	550.000 - 700.000	400.000 - 550.000
Case con 4 camere da letto (con 5 o 6 stanze in totale)	Affitto mensile	4.000 +	2.800 +	2.500 +
	Prezzo d'acquisto	1.200.000 - 2.500.000	700.000 - 1.200.000	500.000 - 700.000



3.2 SITI DI SVILUPPO ECONOMICO

Ogni regione della GGBa offre anche zone in fase di sviluppo di particolare interesse ed accessibilità. Queste aree sono state concepite per progetti industriali e commerciali su scala più ampia, o per progetti che necessitano di un livello di sicurezza particolarmente alto (banche dati) e di una certa distanza dalle aree residenziali.

I rappresentanti della GGBa ti aiuteranno ad individuare la miglior ubicazione per il tuo progetto.

3.3 CENTRI AFFARI E PARCHI TECNOLOGICI

Specifici centri affari sono disponibili in ciascun cantone partner della GGBa. Alcuni sono indipendenti, altri appartengono a catene internazionali come Regus, World Trade Center o World Wide Business Centers. Ognuno di loro mette a disposizione servizi ed uffici all'avanguardia per venire incontro a qualsiasi esigenza. Per progetti più tecnologici, possiamo raccomandarti anche i parchi tecnologici della GGBa. Questi ultimi sono spesso connessi ad una università o ad una università di scienze applicate. Per ulteriori informazioni, ti invitiamo a consultare il nostro prospetto illustrativo "Ricerca e tecnologia" o a contattare l'agenzia cantonale per lo sviluppo economico.

3.4 ALLOGGI

Una delle caratteristiche principali del mercato immobiliare nella GGBa è che il 65% degli appartamenti sono in affitto. Vi sono case disponibili all'acquisto, ma in Svizzera il numero dei singoli proprietari immobiliari è molto inferiore a quello, ad esempio, del mercato immobiliare del Regno Unito o degli Stati Uniti. Le agenzie di relocation saranno in grado di fornirti assistenza nella ricerca della casa più adatta alle tue esigenze da affittare o acquistare. Una lista di link interessanti è disponibile su www.sara-relocation.com (Associazione Svizzera degli Agenti per la Relocation). Per ulteriori informazioni ti rimandiamo al prospetto illustrativo "8. Espatriare e vivere nella GGBa".



3.5 ACQUISTO DI BENI IMMOBILIARI NELLA GGBa

Nessun permesso è necessario per:

Gruppo	Proprietà che possono essere acquistate senza autorizzazione
Qualsiasi privato	Beni immobiliari commerciali
Cittadini di stati membri della Comunità Europea / Unione Europea (UE) o dell'associazione Europea per il Libero Scambio (EFTA) residenti in Svizzera (generalmente privati con un permesso di soggiorno EU/EFTA B oppure con un permesso di domicilio EU/EFTA C)	Qualsiasi tipo di bene immobiliare
Cittadini non-UE o non-EFTA provvisti di status di diritto di soggiorno illimitato in Svizzera (privati con permesso di domicilio C)	Qualsiasi tipo di bene immobiliare
Cittadini non-UE o non-EFTA che risiedono in Svizzera ma che non sono ancora provvisti dello status di diritto di soggiorno illimitato in Svizzera (generalmente privati con un permesso di soggiorno B)	Residenza principale
Società con sede in Svizzera, controllate da privati non soggetti a richieste di autorizzazioni	Qualsiasi tipo di bene immobiliare
Pendolari transfrontalieri di UE ed EFTA (provvisti di permesso per pendolari frontaliere EU/EFTA G)	Seconda casa nell'area in cui è ubicato il loro luogo di lavoro

Si rende necessario un permesso per l'acquisto di proprietà non-commerciali da parte dei seguenti gruppi:

- Cittadini stranieri residenti fuori dal territorio svizzero
- Cittadini non-UE/non-EFTA residenti in Svizzera non provvisti di permesso di domicilio (cioè status di diritto di soggiorno illimitato)
- Società la cui sede centrale è ubicata fuori dal territorio svizzero (seppure il proprietario abbia la cittadinanza svizzera)

- Società con sede centrale legalmente registrata ed ubicata in territorio svizzero, ma controllata da cittadino non di nazionalità svizzera residente fuori dal territorio svizzero. Questa situazione viene contemplata se il cittadino straniero detiene più di un terzo del capitale societario, possiede oltre un terzo dei diritti di voto oppure ha messo a disposizione significativi prestiti
- Compratori che acquistano la proprietà per conto di terzi all'estero (transazione fiduciaria)

Le condizioni di questo permesso non si riferiscono solo al passaggio di proprietà del bene immobiliare, che necessita di iscrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, ma anche a qualsiasi transazione legale che disponga l'effettivo controllo di un non-residente su di un qualsiasi immobile per cui sia necessario un permesso. Per tale motivo, a questi gruppi non è dato il permesso di investire in forma diretta nel mercato immobiliare, e tantomeno di condurre affari nel mercato immobiliare residenziale.

I rappresentanti della GGBa possono aiutarti nel processo di acquisizione della proprietà ove si rendesse necessaria la richiesta di una autorizzazione.

GREATER GENEVA BERNE area
Economic Development Agency

World Trade Center
Avenue de Gratta-Paille 2
PO Box 252
1000 Lausanne 22

Tel. +41 21 644 00 90
Fax +41 21 644 00 99

info@ggba-switzerland.ch
www.ggba-switzerland.ch



GREATER GENEVA BERNE area è un'iniziativa dei cantoni di Berna, Friburgo, Vaud, Neuchâtel, Ginevra e Valais