

Benchmark per gli affitti degli studi di fisioterapia

Sintesi di Physioswiss

basata su un rapporto di Wüest Partner, 16.02.2023



Foto: © Schuldig – AdobeStock

Situazione iniziale: sono necessari dati aggiornati

Physioswiss ha commissionato uno studio a Wüest Partner per ottenere dati aggiornati sulle spese di affitto in fisioterapia, inclusi l'affitto mediano e le dimensioni dello studio. Questi dati sono necessari per calcolare in modo accurato i costi di mantenimento di uno studio. In qualità di società di consulenza, Wüest Partner è specializzata nella raccolta e nell'elaborazione di dati sui canoni di locazione. Per stimare i canoni di locazione Wüest Partner si basa su diversi dati. Da un lato analizza sistematicamente gli annunci di spazi commerciali presenti sulla carta stampata e sui media online (i cosiddetti canoni di locazione offerti). Dall'altro si occupa, e lo fa da vent'anni, di prendere in esame contratti di affitto di spazi commerciali (i cosiddetti canoni di locazione reali). L'analisi realizzata per Physioswiss usa principalmente i dati relativi ai canoni di locazione reali riportati nei contratti di locazione. Per descrivere l'andamento dei canoni di locazione sono stati presi in considerazione anche i canoni di locazione offerti.

Dati: canoni di locazione offerti e canoni di locazione reali

Wüest Partner valuta sistematicamente gli annunci immobiliari di appartamenti in affitto, appartamenti di proprietà e case unifamiliari. Sulla base di questi dati fornisce ogni trimestre informazioni sul range dei prezzi dei canoni di locazione offerti per ogni comune della Svizzera. I dati relativi ai canoni di locazione offerti si basano sulla valutazione di 500'000 immobili immessi ogni anno sul mercato. Si tratta pertanto di un'indagine quasi completa dei dati presenti sulla carta stampata e sulle fonti internet pertinenti. I canoni di locazione offerti sono riportati come affitti netti (escluse le spese accessorie) in CHF per metro quadro di superficie utile e anno (CHF/m²a).

Per i canoni di locazione reali vengono usati i dati dei contratti di locazione. Grazie alle sue attività di valutazione, Wüest Partner dispone di dati molto dettagliati sugli immobili e sui relativi contratti di locazione. I canoni di locazione reali sono riportati come affitti netti (escluse le spese accessorie) in CHF per metro quadro di superficie utile e anno (CHF/m²a). Per alcuni di questi contratti di locazione sono disponibili anche i dati sulle spese accessorie. La banca dati contiene quindi un totale di 4119 contratti di locazione di studi di fisioterapia e di attività simili (studi medici, di psicoterapia, centri fitness, ecc.) con indicazioni sul canone di affitto.

Risultati: spese mediane di pigione e superficie media degli studi

I canoni di locazione offerti per gli spazi commerciali sono aumentati dell'8% negli ultimi sette anni. La pigione lorda per gli studi di fisioterapia ammonta a 233 CHF/m², incluse le spese accessorie. La differenza di prezzo tra grandi centri e periferie è piuttosto evidente: ca. 180 CHF/m² a ca. 280 CHF/m². La pigione per gli studi di fisioterapia è all'incirca uguale a quella degli appartamenti composti da 3,5 stanze e leggermente inferiore alla pigione degli altri studi medici. Le dimensioni degli studi di fisioterapia variano da poco meno di 50 a ben 300 m², con una superficie mediana di circa 124 m². La pigione dei centri fitness è leggermente inferiore a quella degli studi di fisioterapia, ma la superficie di un centro fitness è in mediana più estesa di circa il 75%. Gli affitti variano non solo in base alla regione, ma anche al tipo di immobile. La maggior parte degli studi di fisioterapia viene presa in locazione al grezzo. Per circa tre quarti degli studi la pigione è adeguata all'indice dei prezzi al consumo.

Conclusione di Physioswiss – l'Associazione dei fisioterapisti svizzeri

La pigione mediana di uno studio di fisioterapia per anno è di circa 233 franchi per metro quadro. Con una superficie mediana di 124 m², questo valore si traduce in un affitto annuale di circa 28'900 franchi, spese accessorie incluse. Le spese di affitto rappresentano quindi una quota relativamente elevata dei costi annuali di uno studio. Si tratta di un dato importante per Physioswiss e per le trattative sulle tariffe e sul valore del punto (tariffa per singola prestazione), poiché i costi effettivi devono sempre essere documentati.

Le spese di affitto, come tutte le spese sostenute per l'erogazione di prestazioni di fisioterapia, dovrebbero essere coperte dalla tariffa. Poiché è provato che negli ultimi anni le spese di affitto sono aumentate, oggi tale copertura non sussiste più.

Evoluzione delle spese d'affitto

Secondo Wüest Partner, i canoni di locazione offerti degli spazi commerciali sono aumentati dell'8% negli ultimi sette anni. Il forte aumento delle spese d'affitto si riflette anche nei dati di Physioswiss. L'ultima indagine del 2015 (con dati relativi agli anni dal 2011 al 2015), realizzata anch'essa da Wüest Partner, calcolava una pigione mediana di 180 franchi al metro quadro senza spese accessorie. Confrontando questo dato con le attuali spese d'affitto escluse le spese accessorie (203 CHF/m), si nota un aumento dei costi del tredici per cento.

La maggior parte dei contratti di locazione stipulati dai fisioterapisti con i locatori prevede un adeguamento della pigione all'indice dei prezzi al consumo. Con l'aumento del tasso ipotecario di riferimento, è prevedibile che la pigione degli studi di fisioterapia aumenti ancora, aggravando ulteriormente l'onere finanziario per i fisioterapisti.

Necessità urgente di intervento

È urgente intervenire per garantire che tutti i costi sostenuti per l'erogazione delle prestazioni siano coperti dalla tariffa. Physioswiss invita i partner tariffali e le autorità ad affrontare il tema delle tariffe nella fisioterapia con l'obiettivo di migliorare rapidamente la situazione.