

Novembre 2022

Exposé

Investimenti immobiliari Svizzera



SwissLife
Asset Managers



«Triemliplatz» a Zurigo
Alta qualità di vita in torre residenziale

Marktgasse a Berna
Usò flessibile in ottima posizione

Marktgasse a Winterthur
Stile Biedermeier in piena zona pedonale

Sommario

- 3 Rendimenti**
Gli investimenti immobiliari restano solidi
- 4 Birmensdorferstrasse, Zurigo**
Nuova torre residenziale ai piedi dell'Uetliberg
- 6 Marktgasse, Berna**
Il fascino del centro storico e un'ottima posizione commerciale
- 8 «Ahornpark», Wohlen**
Abitazioni, shopping e uffici per ogni generazione
- 10 Marktgasse, Winterthur**
Svariati usi dietro una facciata Biedermeier
- 12 Münchensteinerstrasse, Basilea**
Meraviglia in stile liberty con vista panoramica
- 14 Nordmoslesfehner Strasse, Oldenburg**
Nei pressi di un corso d'acqua e ben raggiungibile
- 16 Centri urbani**
Città con potere magnetico



Editoriale

Il 2022 è stato finora impegnativo e dinamico. Mentre a gennaio eravamo salpati con fiducia in un buon contesto congiunturale, dalla primavera le condizioni si sono fatte nuovamente più difficili. Sei mesi dopo siamo approdati a nuove condizioni di mercato con tassi guida positivi.

La gestione di investimenti oggi richiede molta più agilità rispetto anche solo a dodici mesi fa. In particolare il mondo immobiliare, in caso di inflazione elevata e di contesto incerto sul fronte dei tassi d'interesse, necessita di un asset management attivo. Ora più che mai si rende necessaria una vasta competenza nello sviluppo, nella costruzione e nell'amministrazione di immobili. Noi di Swiss Life Asset Managers riuniamo queste capacità e competenze sotto un unico tetto e promuoviamo lo scambio tra gli esperti. Dove risiede il potenziale nei nostri portafogli, dove possiamo accelerare la densificazione o abbinare l'edificio d'importanza storica alla modernità? Nelle prossime pagine troverete alcuni esempi interessanti.

Tramite video e fotografie vi condurremo in un tour virtuale dei nostri prodotti d'investimento immobiliari. Questa volta la rotta ci porta anche alla scoperta del fondo immobiliare svizzero con investimenti in Europa fino alla città tedesca di Oldenburg.

Buona lettura.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marie Seiler', written in a cursive style.

Marie Seiler
Head Real Estate Portfolio Management per clienti terzi

I rendimenti immobiliari reali restano solidi

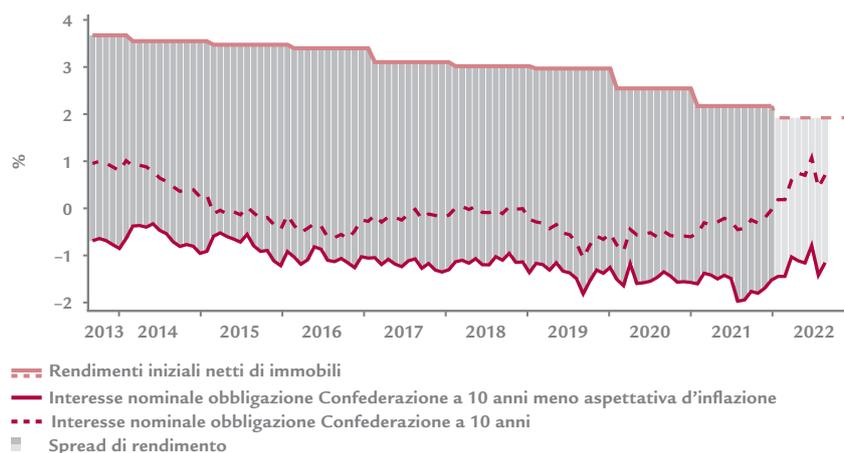
L'economia naviga in acque sempre nuove. L'aumento dei tassi d'inflazione, dei tassi di mercato e dei tassi guida spinge i prezzi immobiliari verso il basso. Sulla scia delle elevate aspettative inflazionistiche, però, i rendimenti degli immobili rimangono degni di nota anche in periodi di incertezza.

Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland

La possibile escalation del conflitto e lo spettro della penuria energetica provocano un clima di incertezza politico-economica. Inoltre, il giro di vite della BCE sui tassi per contrastare gli effetti di secondo impatto e le aspettative inflazionistiche fuori controllo si fa sempre più deciso. L'eurozona sembra ormai giunta alle soglie della recessione. Anche l'economia svizzera si ritrova a solcare nuovi mari. Per il primo trimestre 2023 prevediamo una leggera flessione della performance economica; la crescita attesa è stata rivista al ribasso al 2,2% per quest'anno e allo 0,9% per il 2023. Rispetto alla Germania, tuttavia, per la Svizzera non è prevista una recessione.

Sul mercato immobiliare si stanno delineando soprattutto due sviluppi. In primo luogo, costruire diventa più caro a causa dei maggiori costi edilizi e di finanziamento. La spesa edilizia ristagna da inizio anno e nei prossimi trimestri contribuirà negativamente alla crescita del PIL. In secondo luogo, rispetto ai titoli a tasso fisso, agli investitori i rendimenti immobiliari non appaiono più così allettanti come un tempo. Pertanto gli operatori del mercato si sono dimostrati più cauti nell'acquisto di oggetti in portafoglio. L'inflazione, le aspettative inflazionistiche e l'aumento dei tassi d'interesse sono rimasti a lungo un fenomeno sconosciuto. Poiché classicamente il rendimento nominale dei prestiti federali

Netto spread di rendimento sugli investimenti immobiliari



Fonte: Macrobond, Swiss Life Asset Managers, BNS, Meta-Sys AG, Wüest Partner AG, Università di Basilea

rappresenta sempre un rendimento alla scadenza nel futuro, occorre tuttavia dedurre l'inflazione attesa.

Pertanto, è chiaro che anche in un contesto di tassi crescenti può persistere uno spread di rendimento di 2-3 punti percentuali. L'effetto inflazionistico viene così alquanto neutralizzato, tanto più che i contratti di locazione delle superfici commerciali sono in gran parte indicizzati e per gli appartamenti il rincaro può essere parzialmente compensato. I rendimenti immobiliari possono quindi essere considerati pressoché reali e dovrebbero rimanere stabili dal punto di vista dei ricavi in caso di forti spinte inflazionistiche. Le variazioni positive del valore degli immobili dovrebbero tuttavia risultare

più basse rispetto a finora se non addirittura venire meno. In prospettiva, però, l'aumento dei tassi fornirà anche impulsi positivi. Dato l'aumento dei tassi ipotecari prevediamo un aumento del tasso di riferimento per le locazioni dall'1,25% all'1,50% prima della fine del 2023. A seconda del rapporto di locazione, ne deriva un aumento dei proventi del 3%. Se consideriamo inoltre il 40% consentito dell'inflazione e l'aumento generale dei costi, tale aumento risulterà addirittura maggiore. In periodi di venti congiunturali contrari, svalutazione monetaria e rialzi dei tassi questa prospettiva rischia l'orizzonte. ■

Chiusura di redazione: 30.09.2022

Ricostruzione: elevata qualità di vita al Triemli di Zurigo

Nel centro dell'apprezzato quartiere Triemli zurighese sorgerà la nuova casa a torre «Triemliplatz», in un'ottima posi-

«Gli ampi giardini pensili creano transizioni fluide tra gli spazi interni e quelli esterni.»

zione a ridosso dell'ospedale municipale Triemli. Nelle immediate vicinanze si

trovano negozi di prima necessità, così come scuole e asili. Con i mezzi pubblici la stazione centrale di Zurigo è raggiungibile in 15 minuti. L'Uetliberg, variegata area ricreativa con vista panoramica sulla città, dista solo 500 metri circa dal futuro palazzo.

L'architettura moderna e distintiva dell'immobile diventerà caratteristica del luogo. Nell'area di base dell'edificio ricostruito sorgono ampie superfici comuni, utilizzabili in modo flessibile e destinate allo scambio sociale dei locatari all'interno dell'immobile. Inoltre sorgerà una superficie commerciale che beneficia

dell'elevata frequenza di passanti del vicino ospedale Triemli. Nei piani superiori dell'immobile saranno costruiti 70 appartamenti in affitto, pronti a dicembre 2025. Gli appartamenti saranno realizzati secondo un elevato standard di locazione con certificazione Minergie e offriranno un elevato comfort abitativo e qualità di vita in posizione centrale. Uno degli elementi salienti dell'immobile è costituito dagli ampi giardini pensili dei piani attici, che creano transizioni fluide tra gli spazi interni e quelli esterni. ■

Nel mezzo di un'area verde, eppure ben collegato a tutto ciò che serve nella vita quotidiana. Fonte: zuend images, Zurigo





Svegliarsi con vista sull'Uetliberg. Fonte: zuend images, Zurigo



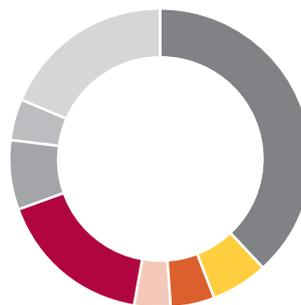
Mangiare, rilassarsi e godersi il panorama. Fonte: zuend images, Zurigo

Fondazione d'investimento Swiss Life: gruppo d'investimento Immobili Svizzera ESG

ISIN	CH0106150136
Data di lancio	30.11.2009
Gestore del fondo	Nils Linsi

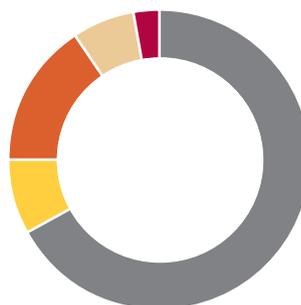
Cifre salienti al 30.09.2022

Valore di mercato immobili	CHF 3807,14 mio
Numero di immobili	236
Quota di locazione	97,86%
Grado di finanziamento esterno	10,58%
Patrimonio netto (NAV)	CHF 3333,31 mio
Performance YTD	4,14%
Performance 2021	5,87%
Performance 2020	4,94%
Performance 2019	5,37%
Performance dal lancio	5,62% p. a.



Ripartizione geografica

Zurigo	38,23%
Berna	5,96%
Svizzera centrale	4,70%
Svizzera romanda	4,04%
Svizzera nordoccidentale	16,68%
Svizzera orientale	7,52%
Svizzera meridionale	4,48%
Lago Lemano	18,39%



Destinazioni d'uso

Abitare	67,06%
Ufficio	8,09%
Vendita	15,63%
Parcheggi	6,69%
Utilizzi accessori	2,52%

Il fascino del centro storico: immobile commerciale versatile a Berna

Nel cuore del centro storico superiore di Berna, parte della «Innere Neustadt» costruita nel XIII secolo, la Marktgasse è una delle vie dello shopping più popolari

«I locali convincono per la flessibilità d'uso e la libertà di scelta.»

della città federale e, di conseguenza, ha un numero di passanti superiore alla media e un'atmosfera rilassata. La stazione di Berna, con i suoi collegamenti regolari

ai trasporti locali e interurbani, si trova nelle immediate vicinanze.

I due edifici costruiti tra il 1956 e il 1960 nella Marktgasse 6 e 8 rappresentano un patrimonio edilizio storico e sono stati fusi negli anni Sessanta. Sono elementi tipici dell'inconfondibile fascino del centro storico di Berna con i suoi vicoli e i chilometri di portici. Una particolarità dei numeri civici 6 e 8: la vetrina al piano terra si estende su due interi immobili, creando un meraviglioso gioco di luci nelle superfici di vendita. Anche i locali adibiti a uffici e studi medici ai piani superiori beneficiano della fusione tra i due immobili e convincono per la flessibilità

dell'uso in piena libertà di scelta. L'immobile multi-tenant dispone di circa 4200 di superficie affittabile che, grazie alla buona qualità della posizione e dell'oggetto, è completamente affittata a lungo termine. ■

A piedi, in bus o in tram: dalla Marktgasse si arriva alla stazione di Berna in pochi minuti. Fonte: Fotowerder





Shopping nell'incantevole centro storico sotto la protezione dei portici. Fonte: Fotowerder

Fondazione d'investimento Swiss Life: gruppo d'investimento Immobili commerciali Svizzera ESG

ISIN CH0136837587
Data di lancio 31.10.2011
Gestore del fondo Nils Linsi

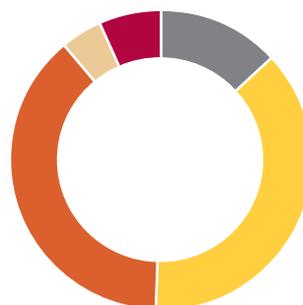
Cifre salienti al 30.09.2022

Valore di mercato immobili CHF 2361,48 mio
Numero di immobili 111
Quota di locazione 96,86%
Grado di finanziamento esterno 17,35%
Patrimonio netto (NAV) CHF 1894,08 mio
Performance YTD 3,93%
Performance 2021 5,93%
Performance 2020 4,56%
Performance 2019 4,90%
Performance dal lancio 5,15% p. a.



Ripartizione geografica

Zurigo	42,74%
Berna	5,95%
Svizzera centrale	11,60%
Svizzera romanda	3,17%
Svizzera nordoccidentale	8,56%
Svizzera orientale	6,93%
Svizzera meridionale	1,89%
Lago Lemano	19,17%



Destinazioni d'uso

Abitare	13,13%
Ufficio	37,58%
Vendita	38,24%
Parcheggi	4,55%
Utilizzi accessori	6,50%

Progetto generazionale: abitare e lavorare a Wohlen

Nel cuore di Wohlen, negli ultimi due anni è sorto un nuovo edificio con 58 appartamenti nei piani superiori, superfici commerciali al piano terra e un posteggio

«Gli abitanti possono condurre una vita in piena libertà di scelta.»

sotterraneo di tre piani. Lo stabile è situato su un terreno su cui si trovava un parcheggio per il personale e la clientela di Credit Suisse. Il parco di fronte all'edificio della banca è stato conservato.

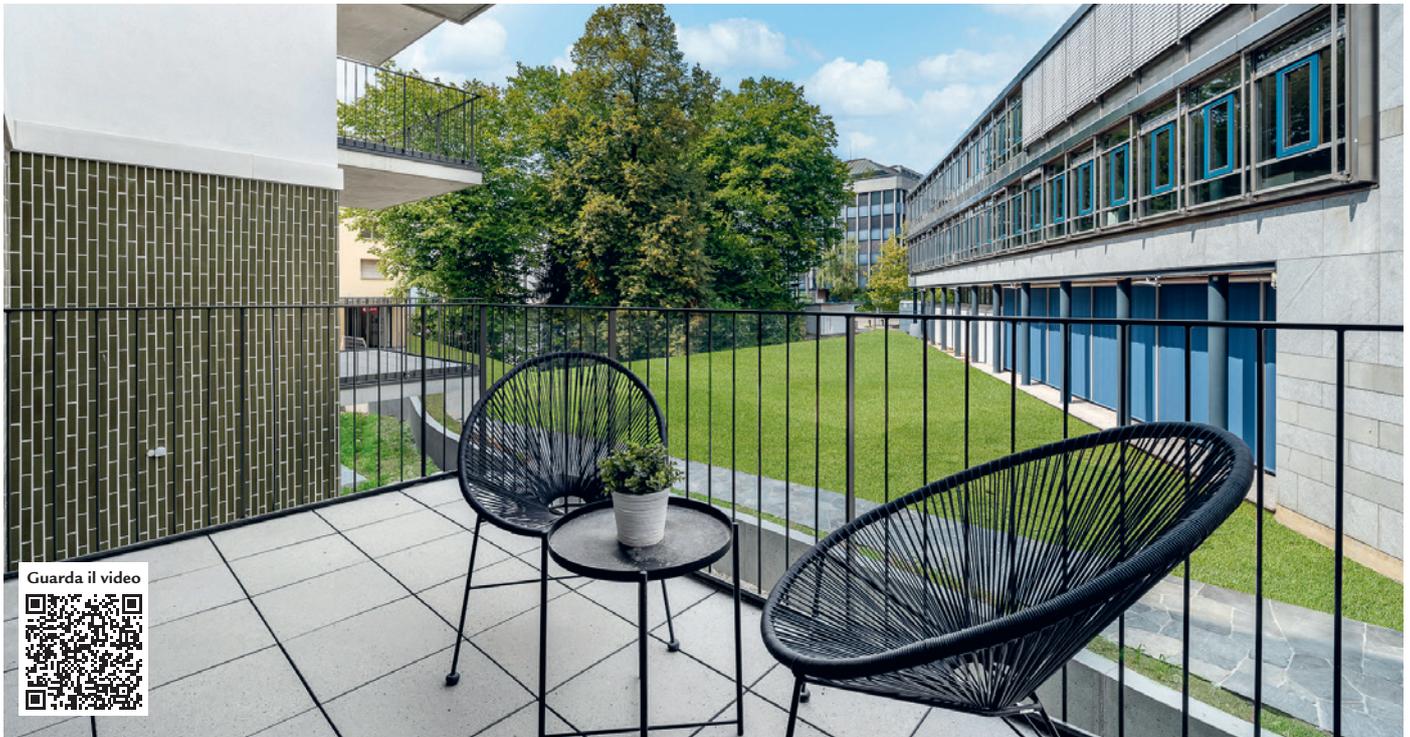
Il progetto «Ahornpark» offre una casa a tutte le generazioni. L'immobile è certificato LEA (Living Every Age) Gold, che garantisce gli standard abitativi per persone con mobilità ridotta. Vi è inoltre una stretta collaborazione con bonacasa ag. Tramite una hotline, un'app e un servizio concierge sono disponibili diversi servizi, come la pulizia degli appartamenti, i servizi di trasporto, la consegna di pasti o altre prestazioni di assistenza. Le persone che abitano nel complesso hanno così la possibilità di condurre una vita il più possibile in piena libertà di scelta. Esistono vantaggi anche al di fuori degli appartamenti: un ampio giardino sul tet-

to e un locale comune favoriscono i rapporti interpersonali. L'elevata attrattiva dell'immobile è sottolineata anche dal fatto che tutti gli appartamenti sono locati già dalla prima data possibile, a inizio ottobre 2022.

L'immobile convince anche per i dintorni gradevoli. Adiacente al complesso «Ahornpark» si trova un centro commerciale. La stazione di Wohlen è raggiungibile a piedi in pochi minuti; è così garantito il collegamento a numerosi posti di lavoro e attività del tempo libero fuori dal paese. ■

Gli appartamenti sono ben strutturati e adatti anche alle persone con mobilità ridotta. Fonte: Fotowerder





Guarda il video



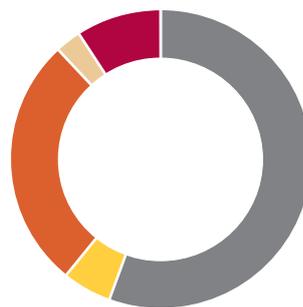
Una pausa, una chiacchierata con i vicini: il complesso «Ahornpark» offre spazio per i rapporti interpersonali. Fonte: Fotowerder

Fondazione d'investimento Swiss Life: gruppo d'investimento Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG

ISIN	CH0385556482
Data di lancio	30.11.2017
Gestore del fondo	Nils Linsi

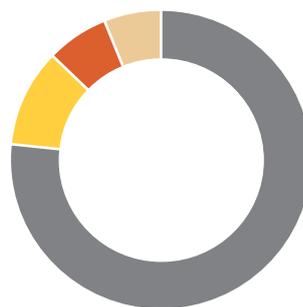
Cifre salienti al 30.09.2022

Valore di mercato immobili	CHF 479,64 mio
Numero di immobili	14
Quota di locazione	98,57%
Grado di finanziamento esterno	13,72%
Patrimonio netto (NAV)	CHF 399,11 mio
Performance YTD	4,17%
Performance 2021	6,29%
Performance 2020	5,61%
Performance 2019	5,08%
Performance dal lancio	5,50% p. a.



Ripartizione geografica

Zurigo	55,70%
Berna	5,34%
Svizzera nordoccidentale	27,11%
Svizzera orientale	2,94%
Svizzera meridionale	8,92%



Destinazioni d'uso

Abitazioni senza soluzioni stazionarie	76,86%
Istituti di cura e case per anziani	10,47%
Servizi e vendita	6,62%
Utilizzi accessori e parcheggi	6,05%

Protezione storica e uso flessibile presso la Marktgasse di Winterthur

L'edificio storico in Marktgasse 78, con oltre 700 m² di superficie locativa, colpisce per la sua posizione nell'animata zona pedonale e per la vicinanza alla stazione.

«L'interno presenta una ripartizione senza tempo dei locali.»

Ne beneficiano sia gli affari di vendita al pianterreno sia gli studi medici nei piani superiori, la cui clientela può sfruttare a proprio vantaggio la posizione centrale e i buoni collegamenti ai trasporti. L'elevata

frequenza di passanti contribuisce all'attrattiva delle superfici ai piani superiori per le aziende di servizi.

All'interno la costruzione massiccia eretta nel 1850 presenta una ripartizione senza tempo dei locali che ancora oggi soddisfa le diverse esigenze dell'utenza. Grazie all'ascensore, i piani di circa 120 m² sono particolarmente adatti per piccole aziende sanitarie. Al piano attico è in fase di ristrutturazione un appartamento di tre locali, che nei prossimi anni occuperà un'interessante nicchia del dinamico mercato abitativo di Winterthur.

La facciata, le finestre e il tetto dell'immobile posto sotto protezione dei

monumenti storici sono stati completamente risanati nel 2021. Dal lato della Marktgasse, l'edificio di quattro piani con una tipica facciata in stile Biedermeier si presenta ora in un nuovo splendore.

L'immobile a destinazione d'uso mista è di proprietà del fondo Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF, che offre agli investitori svizzeri qualificati accesso a un portafoglio commerciale di prim'ordine, caratterizzato in particolare da ottime posizioni nei centri svizzeri grandi e medi. ■

I locatari dell'immobile nel centro storico beneficiano dell'elevata frequenza di passanti. Fonte: Fotowerder





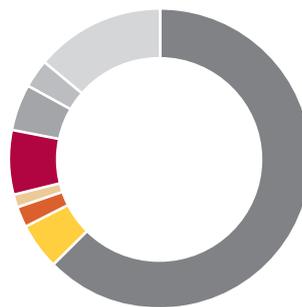
Dall'animata Marktgasse, la stazione di Winterthur dista pochi passi. Fonte: Fotowerder

**Fondo immobiliare Swiss Life:
Swiss Life REF (LUX) ESG
Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF**

ISIN LU0820924123
Data di lancio 31.10.2012
Gestore del fondo Marcel Schmitt

Cifre salienti al 30.09.2022

Valore di mercato immobili CHF 1483,62 mio
Numero di immobili 41
Quota di locazione 97,30%
Grado di finanziamento esterno 22,76%
Patrimonio netto (NAV) CHF 1106,08 mio
Performance YTD 4,01%
Performance 2021 6,41%
Performance 2020 4,18%
Performance 2019 4,17%
Performance dal lancio 5,07% p. a.



Ripartizione geografica

Zurigo	62,57%
Berna	5,10%
Svizzera centrale	2,11%
Svizzera romanda	1,51%
Svizzera nordoccidentale	7,00%
Svizzera orientale	4,93%
Svizzera meridionale	3,13%
Lago Lemano	13,64%



Destinazioni d'uso

Abitare	50,63%
Ufficio	34,98%
Parcheggi	4,04%
Utilizzi accessori	10,35%

Senza tempo: un immobile che unisce stile liberty e XXI secolo

All'incrocio tra Thiersteinallee e Munchensteinerstrasse a Basilea nel 1901 fu costruita una casa ad angolo con 17 ap-

«Due terrazze sul tetto offrono una fantastica vista sulla città fin oltre il confine.»

partamenti in stile liberty. La facciata, un tempo realizzata con mattoni a vista e arenaria, è ancora graziosa e in buone condizioni anche dopo oltre 120 anni. Gli interni sono stati completamente moder-

nizzati nel 2022. Sono stati sostituiti le cucine e i bagni nonché tutte le tubature. Le finiture sono state rinnovate o sostituite. In determinati punti è stato possibile conservare lo stile liberty. Anche l'impronta di CO₂ dell'edificio è stata migliorata grazie alla sostituzione del riscaldamento a gas con un collegamento alla rete locale di teleriscaldamento. Il risanamento tecnico ha compreso anche un nuovo ascensore e diverse misure antincendio. Malgrado gli spazi limitati, è stato possibile realizzare il risanamento mentre l'edificio era in affitto. Alcuni appartamenti sfitti sono stati utilizzati ai fini dell'avvicendamento per rispondere alle esigenze dei locatari.

Anche l'ambiente circostante è stato nuovamente valorizzato: ristrutturato, l'immobile convince offrendo un interessante spazio abitativo in una posizione con ottimi collegamenti ai margini dell'apprezzato quartiere Gundeldingen. La fermata del tram si trova direttamente davanti all'immobile. In pochi minuti si arriva alla stazione ferroviaria e al centro città con le sue numerose offerte culturali. Due terrazze sul tetto offrono una fantastica vista sulla città fin oltre il confine. ■

La facciata in mattoni rossi fa bella figura sull'angolo di un'arteria del traffico basilese. Fonte: Fotowerder





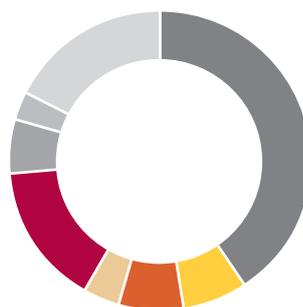
Camera con vista: ristrutturata con cura e con vista fin oltre il confine. Fonte: Fotowerder

Fondo immobiliare Swiss Life: Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Data di lancio	02.11.2015
Gestore del fondo	Marcel Schmitt

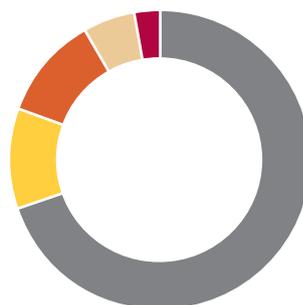
Cifre salienti al 31.03.2022

Valore di mercato immobili	CHF 2349,84 mio
Numero di immobili	153
Quota di locazione	97,43%
Grado di finanziamento esterno	21,40%
Patrimonio netto (NAV)	CHF 1814,5 mio
Performance YTD	-7,36%
Performance 2021	6,83%
Performance 2020	3,61%
Performance 2019	20,87%
Performance dal lancio	6,73% p. a.



Ripartizione geografica

Zurigo	40,80%
Berna	6,76%
Svizzera centrale	7,14%
Svizzera romanda	3,82%
Svizzera nordoccidentale	15,35%
Svizzera orientale	5,76%
Svizzera meridionale	2,93%
Lago Lemano	17,43%



Destinazioni d'uso

Abitare	69,99%
Ufficio	10,66%
Vendita	11,14%
Parcheggi	5,68%
Utilizzi accessori	2,52%

A contatto con la natura: abitare a basso consumo energetico a Oldenburg

A fine 2021 il progetto residenziale in Nordmoslesfehner Strasse 1-9 a Oldenburg in Germania è stato portato a termi-

«L'immobile consuma solo il 55% dell'energia primaria di un edificio di riferimento.»

ne e trasferito al fondo. I 73 appartamenti sono situati in cinque edifici in contesto verde, a pochi passi da un fiume. Gli appartamenti offrono planimetrie individuali e soffitti alti. Grazie alle finestre ad altezza totale in tutte le unità lo sguardo si (ri)posa sul verde, sulle aree ben progettate, sugli alberi e sul fiume. Gli appartamenti luminosi convincono con finiture di classe e un ampio balcone che corrisponde a circa la metà del soggiorno. Il mix abitativo degli edifici è equilibrato, focalizzato sugli appartamenti da due o tre locali.

Su tutti i sentieri della proprietà le piastrelle in clinker riprendono lo stile tipico della Germania nordoccidentale. Di recente è stato completato l'inverdimento delle aree esterne. In tale contesto è stata data particolare importanza alla flora locale, sistemando appositamente un prato con specie amate dalle api per promuovere la biodiversità. I tetti verdi d'estate garantiscono un buon clima anche nei piani superiori.

L'immobile è situato in una posizione ben raggiungibile: la fermata del bus, con il quale ci si può recare nel cen-

tro città o alla stazione in 15-20 minuti, è adiacente al terreno. Gli appartamenti sono estremamente attrattivi, il che si traduce in una quota di primo affitto elevata; vengono raggiunti gli affitti target.

Gli edifici sono stati costruiti secondo l'elevato standard edilizio «KfW Effizienzhaus 55». Ciò significa che l'immobile consuma solo il 55% dell'energia primaria di un edificio di riferimento. L'anno prossimo Swiss Life REF (CH) European Properties intende conseguire anche la certificazione «DGNB Platin». Quale new entry che tiene conto anche delle esigenze delle generazioni future,

l'immobile completa il portafoglio esistente e soddisfa interamente le elevate esigenze in termini di ubicazione, qualità e rendimento (performance solida e durata) di Swiss Life REF (CH) European Properties. ■

Dalle finestre a tutta altezza la vista spazia sul fiume. Fonte: Bernd Westphal Photography





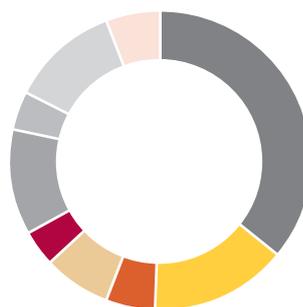
Planimetria individuale, finiture di classe. Fonte: Bernd Westphal Photography

Fondo immobiliare Swiss Life: Swiss Life REF (CH) European Properties

ISIN CH0385415549
Data di lancio 30.11.2017
Gestore del fondo Adrian Bamert

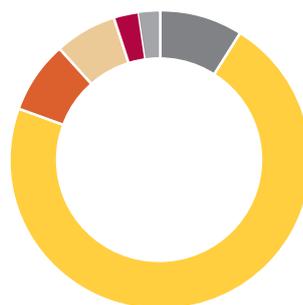
Cifre salienti al 30.09.2022

Valore di mercato immobili EUR 708,77 mio
Numero di immobili 19
Quota di locazione 94,30%
Grado di finanziamento esterno 13,98%
Patrimonio netto (NAV) EUR 637,8 mio
Performance YTD 6,94%
Performance 2021 2,55%
Performance 2020 3,20%
Performance 2019 4,37%
Performance dal lancio 4,12% p. a.



Ripartizione geografica

Germania	36,10%
Francia	14,50%
Paesi Bassi	5,40%
Belgio	7,10%
Lussemburgo	4,00%
Regno Unito	11,50%
Irlanda	4,00%
Finlandia	11,70%
Spagna	5,70%



Destinazioni d'uso

Abitare	8,90%
Ufficio	71,70%
Vendita	7,80%
Parcheggi	6,70%
Utilizzi accessori	2,60%
Logistica/Light industrial	2,30%

Sviluppo centripeto: le città si reinventano

La vita e il lavoro in città fanno i conti con i propri limiti, sempre più persone abbandonano i centri. Eppure le cifre sugli sfitti confermano il potere magnetico delle città. Con i loro spazi pubblici e i potenziali di densificazione, offrono ancora le maggiori opportunità di crescita.

Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland

Negli ultimi 30 anni la popolazione residente in Svizzera è cresciuta da 6,9 a 8,7 milioni. Nello stesso periodo il numero degli occupati è passato da 4,2 a 5,2 milioni. Lo sviluppo si concentra sui centri urbani, con il settore dei servizi in costante crescita: i posti di lavoro e la creazione di valore aumentano sempre più nelle città, dove ormai il 90% della forza lavoro opera nel terziario. La popolazione residente si stabilisce dove i posti di lavoro sono facilmente raggiungibili. Ma l'offerta abitativa è limitata e le preferenze abitative mutano

sulla scia dei modelli di lavoro ibridi. Il potenziale delle città è esaurito?

Crescita trainata dall'offerta

Sul piano della crescita demografica in Svizzera si è aperto un divario: nelle città la percentuale annua è rimasta relativamente bassa (0,7%), mentre nelle zone rurali ha raggiunto lo 0,8% e cinture e agglomerati ne hanno beneficiato con lo 0,9%. Questa evoluzione a lungo termine rispecchia però soprattutto il fatto che mancano appartamenti. Secondo Wüest Partner e i dati di

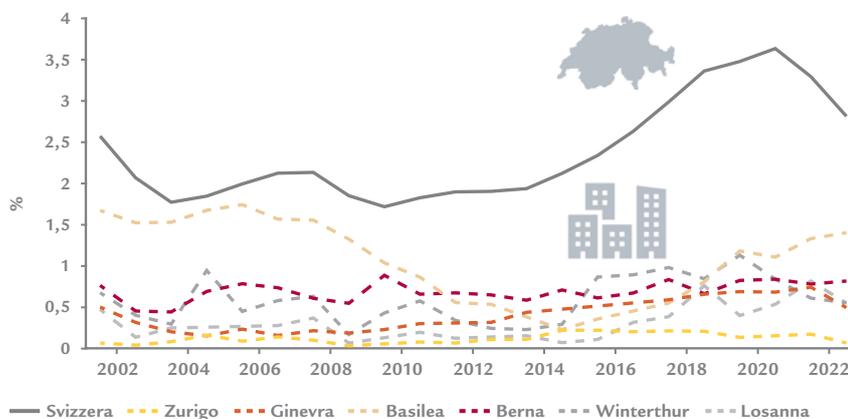
Baublatt, 20 anni fa oltre l'80% di tutti gli appartamenti in affitto si costruiva nelle città. In seguito hanno recuperato terreno le posizioni suburbane e rurali; oggi circa un terzo di tutti gli appartamenti in affitto sorge al di fuori delle città, di solito negli agglomerati. Nel 2022 l'edilizia residenziale nelle città è addirittura crollata, il che potrebbe essere dovuto all'aumento dei costi di costruzione, alla scarsità di terreno edificabile e agli ostacoli normativi. La somma annua mobile degli appartamenti con permesso di costruzione ha registrato il maggiore aumento (6%) nelle aree suburbane. Al contempo nelle città è diminuita del 19% rispetto all'anno precedente. Come risultato gli schemi dei traslochi dei nuclei familiari sono variati, aspetto ulteriormente accentuato dalla pandemia.

Schemi migratori mutati

Durante gli anni di pandemia, la maggior parte di chi ha lavorato, volente o nolente, ha trascorso gran parte del tempo di lavoro a casa propria. Venendo a cadere il tragitto quotidiano casa-lavoro, molti si sono cercati un appartamento più lontano dal posto di lavoro. È così cambiato anche lo schema della migrazione interna, la quale si è spostata nelle zone suburbane e rurali, che prima del 2020 accoglievano 3-5 nuovi abitanti ogni 1000. Negli ultimi due anni il numero è salito a 8-9. Se in precedenza in media una persona all'anno ogni 1000 abitanti lasciava l'ambiente urbano,

Domanda superiore alla media

Quota di alloggi sfitti (appartamenti in affitto)

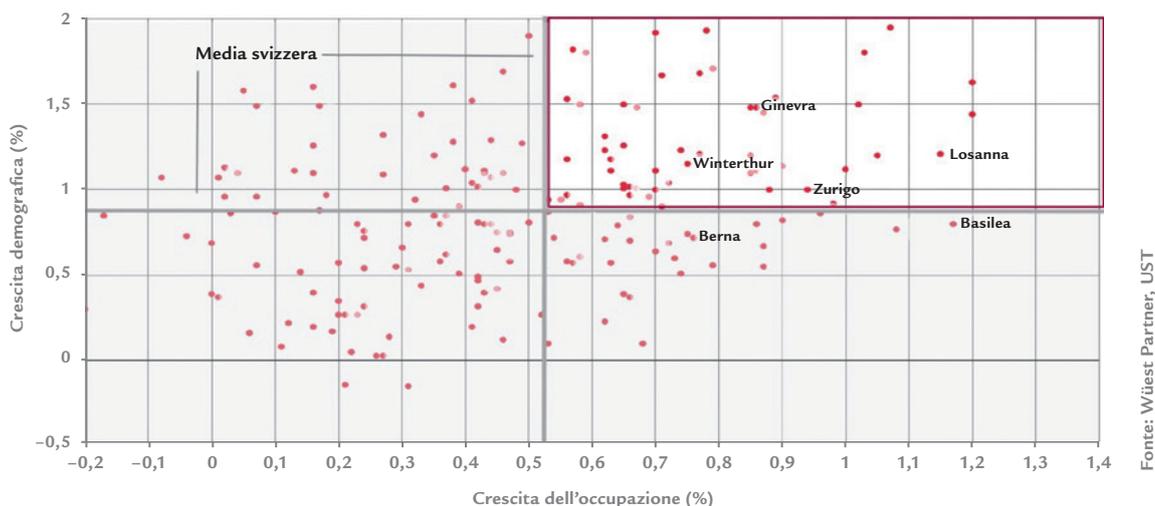


Osservazione: tasso di abitazioni non occupate = appartamenti in affitto vuoti / portafoglio di appartamenti in affitto approssimativo al 1° giugno 2022

Fonte: Macrobond, censimento delle abitazioni vuote, UST

Crescita più accentuata nelle città

Crescita demografica e dell'occupazione prevista per comune, tasso di crescita medio annuo nel prossimo decennio



ora sono due. L'immigrazione dall'estero è stata complessivamente più elevata in entrambi gli anni della pandemia; le città hanno accolto il numero maggiore di immigrati (7-8 ogni 1000 abitanti). Perciò le città continuano a crescere, anche se a un livello inferiore rispetto a prima della pandemia. Gran parte dei nuovi arrivati continua a risiedere inizialmente in prossimità del luogo di lavoro.

Il numero di abitazioni non occupate rimane basso

Oltre al mercato del lavoro, anche l'elevata densità contribuisce all'attrattiva delle città. Realizzare più superfici in meno spazio e beneficiare direttamente di infrastrutture e spazi pubblici creano un netto valore aggiunto. Un'analisi di Wüest Partner condotta su 260 000 contratti di affitto stipulati tra il 2005 e il 2021 mostra che in città la prossimità a spazi pubblici e piazze prestigiose può generare rincari di oltre il 10% sugli appartamenti in affitto. La qualità attira e non c'è da stupirsi se nella maggior parte delle città la percentuale di appartamenti sfitti è di due punti

inferiore alla media svizzera (cfr. grafico a sinistra).

Sviluppo centripeto prioritario

Gli abitanti e gli occupati si concentrano nelle zone urbane anche per motivi politico-giuridici: nel 2013 gli elettori hanno approvato la legge sulla pianificazione del territorio, ora segue lo sviluppo centripeto degli insediamenti, le aree già edificate vengono densificate con sviluppi mirati degli immobili. L'idea è quella di costruire e ampliare nei luoghi che attraggono le persone e che ospitano già infrastrutture sociali e dei trasporti. Il potenziale è notevole: le riserve all'interno delle città offrono il medesimo potenziale dei fondi non edificati. Uno studio del PF di Zurigo calcola che, sulla base delle riserve interne ai centri urbani stimate, sulle superfici già azzonate si può creare spazio per fino a 1,4 milioni di persone, ovvero più della popolazione delle sei maggiori città messe insieme.

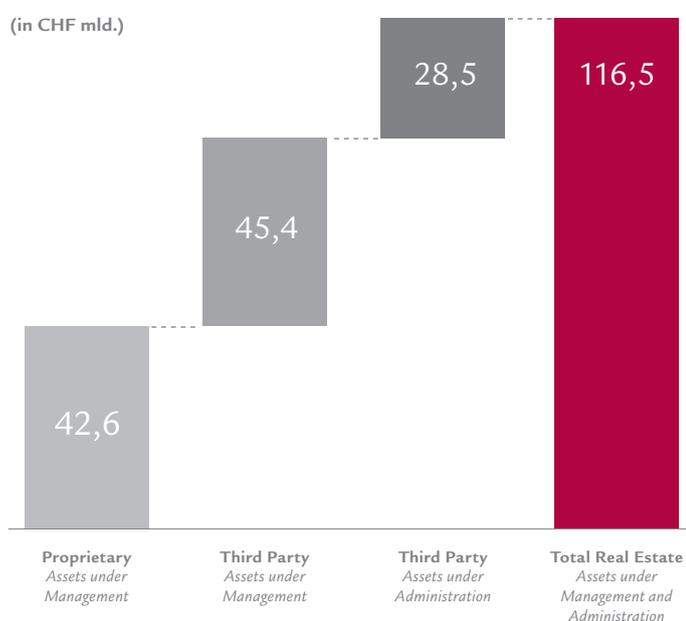
Stando all'Ufficio federale di statistica (UST), data la crescente aspettativa di vita e il nuovo aumento dell'immigrazione netta, entro il 2050 la popolazione incre-

menterà fino a 10,4 milioni (+1,8 milioni). Nei comuni maggiori, saranno ancora una volta i centri urbani a fiorire (cfr. grafico a destra). Le proiezioni demografiche e occupazionali mostrano che questa tendenza dovrebbe proseguire. Nei prossimi dieci anni in città come Zurigo, Ginevra, Winterthur o Losanna, la crescita annua del numero di occupati e della popolazione supererà probabilmente la media svizzera.

Gli investitori orientati al lungo termine fanno bene a tenere conto dei potenziali di densificazione e a investire in prossimità di spazi e infrastrutture pubblici. Anche se la crescita urbana potrebbe essere più moderata rispetto al passato, gran parte delle riserve di sviluppo all'interno della città stessa sono ben lungi dall'essere esaurite. Le città svizzere hanno appena iniziato il loro sviluppo centripeto, spianando così la strada alla crescita futura. ■

Real Estate – Fatti e cifre

Attività in gestione



Il nostro universo d'investimento



Attualmente Swiss Life Asset Managers non detiene immobili in Polonia, Ungheria, Slovenia e Slovacchia.

Volume transazione immobili



(in CHF mld.)
(media 2019, 2020, 2021)

Collaboratori



Tutte le cifre al 30 giugno 2022, ove non indicato diversamente.



Contatto

Swiss Life Asset Managers

Marie Seiler

Head Real Estate Portfolio Management per clienti terzi

Diretto: +41 43 547 71 39

marie.seiler@swisslife-am.com

Impressum: *Editore:* Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo • *Redazione:* Marie Seiler / Swiss Life Asset Managers, Noemi Spescha / Swiss Life Asset Managers, Robert Kuert / Swiss Life Asset Managers, Andrin Hofstetter / Swiss Life Asset Managers, Karin Gadiet / Swiss Life Asset Managers • *Coordinamento/lettorato:* Texthafen, hafen@texthafen.ch • *Layout/design:* n c ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • *Foto:* Bernd Westphal Photography, Fotowerder, zuend images • Pubblicazione: semestrale

Per maggiori informazioni, visitate anche il nostro sito web:

www.swisslife-am.com

Seguitemi su   

Swiss Life Asset Management SA: General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo, info@swisslife-am.com

Clausola di esclusione della responsabilità: *La presente pubblicazione contiene pubblicità.* La cerchia degli investitori della Fondazione d'investimento Swiss Life è limitata alle istituzioni del secondo pilastro e del pilastro 3a, a istituzioni esonerate dall'obbligo tributario con sede in Svizzera e che per scopo sociale perseguono la previdenza professionale, nonché a persone che gestiscono investimenti collettivi per tali istituzioni, sono sottoposte al controllo dell'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA) e investono presso la fondazione esclusivamente per conto di tali istituzioni.

È possibile richiedere gratuitamente tutti i documenti relativi ai gruppi d'investimento che costituiscono la base giuridica di un eventuale investimento presso la Fondazione d'investimento Swiss Life, casella postale, 8022 Zurigo, tel. 043 547 71 11. Dalla sua quotazione in borsa SIX Swiss Exchange l'11 giugno 2019, Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties è disponibile anche per gli investitori non qualificati ai sensi della Legge federale sugli investimenti collettivi (LICO). Questo documento è rivolto tuttavia esclusivamente agli investitori qualificati ai sensi della Legge federale sugli investimenti collettivi (LICO).

Oltre che agli investitori qualificati ai sensi della LICO in Svizzera, Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF è rivolto (i) agli investitori con sede nell'UE o nello SEE, ritenuti investitori idonei ai sensi dell'articolo 2 della Legge sui fondi di investimento specializzati («Legge del 2007») e investitori professionisti o (ii) al di fuori dell'UE o dello SEE agli investitori ritenuti investitori idonei ai sensi dell'articolo 2. In base alla legge del 2007 e alla direttiva MiFID II 2014/65/UE («MiFID II»), Appendice II, essi devono essere qualificati come investitori professionisti e istituzionali.

Il presente documento è stato redatto con la massima cura e secondo scienza e coscienza. Esso non garantisce, tuttavia, né il contenuto, né la completezza e declina ogni responsabilità in caso di perdite derivanti dall'utilizzo delle presenti informazioni. Il documento contiene «affermazioni relative al futuro» che si basano sulle nostre valutazioni e sulle nostre aspettative in un determinato momento. Diversi tipi di rischio e incertezze e l'influsso di altri fattori possono far sì che l'andamento e i risultati effettivi varino notevolmente dalle aspettative espresse.

Le informazioni qui contenute hanno finalità esclusivamente indicative e non sono da intendersi come documento contrattuale o come consulenza finanziaria. Prima della sottoscrizione si consiglia agli investitori di procurarsi e leggere attentamente le informazioni dettagliate sul fondo in questione nei rispettivi documenti normativi (prospetto, contratto del fondo, Key Investor Information Document [KIID] e attuale rapporto annuale e semestrale), che rappresentano l'unico fondamento giuridico applicabile per l'acquisto di quote di fondi. Essi sono disponibili gratuitamente, in formato cartaceo o elettronico, presso la direzione del fondo o presso il rappresentante di investimenti collettivi di capitale esteri in Svizzera, Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo e all'indirizzo www.swisslife-am.com/it/home.html. I fondi menzionati in questa presentazione sono domiciliati in Svizzera o nel Granducato di Lussemburgo.

I proventi e il valore delle quote possono diminuire o aumentare e non è possibile escludere la perdita totale del capitale investito nelle quote. Le evoluzioni storiche del valore non costituiscono una base sufficiente ai fini della previsione di future tendenze del valore e dei prezzi. L'evoluzione del valore raggiunta in passato non è garanzia dell'evoluzione del valore attuale o futura, né tantomeno rappresenta in alcun modo una garanzia per la futura evoluzione del valore o per il capitale. L'evoluzione del valore tiene conto di tutte le commissioni e di tutti i costi risultanti a livello di fondi (p. es. commissione di gestione). L'evoluzione del valore non tiene conto dei costi risultanti per i clienti (costi e commissioni di emissione e di riscatto, diritti di custodia ecc.). Sia Swiss Life SA che le altre società appartenenti al gruppo Swiss Life possono detenere posizioni nel fondo in questione nonché acquistarle e venderle. I fondi di Swiss Life Asset Managers non possono essere né offerti, né venduti negli Stati Uniti o per conto di cittadini statunitensi o US Person residenti negli Stati Uniti. «Swiss Life Asset Managers» è il nome del marchio designante le attività di gestione patrimoniale del gruppo Swiss Life.

Per maggiori informazioni consultare il sito www.swisslife-am.com. Fonte: Swiss Life Asset Managers (salvo diversa indicazione). Tutti i diritti riservati. **Contatto:** info@swisslife-am.com



SwissLife
Asset Managers

*Sosteniamo le persone
a vivere in piena libertà di scelta.*

Swiss Life Asset Management SA
General-Guisan-Quai 40
8002 Zurigo
info@swisslife-am.com