



## La nuova pubblicazione di ricerca ESG di Swiss Life Asset Managers mostra l'impatto dei pericoli naturali sulle pigioni

18 luglio 2023

L'abstract dello studio evidenzia che:

- il rischio di pericoli naturali si rispecchia nei canoni di locazione;
- in Svizzera, inondazioni e deflusso superficiale comportano una riduzione delle pigioni rispettivamente dell'1,4% e del 3,5%, ma solo al di fuori delle aree urbane;
- gli edifici con certificazione MINERGIE® e standard edilizio medio sono contraddistinti da pigioni più elevate. Il premio per un immobile di questo tipo è stimato in media al 4,1%;
- nessuna delle riduzioni di prezzo per i singoli pericoli naturali (max. 4,1%) supera il premio per un edificio certificato MINERGIE di standard medio (4,1%).

Nella sua nuova pubblicazione di ricerca «Thematic ESG Research», Swiss Life Asset Managers ha analizzato, in collaborazione con la University of Cambridge e Wüest Partner AG, circa 18 000 punti di dati anonimi relativi alle pigioni nette in Svizzera. In primo luogo, è stata analizzata l'influenza di dieci pericoli naturali, quali inondazioni, colate detritiche, frane, cadute di sassi, slavine, grandine, temporali o canicola, sulle pigioni. Al contempo è stata analizzata anche l'influenza dei rating Minergie® sulle pigioni. Si tratta di uno degli studi più completi mai condotti in materia di impatto dei pericoli naturali sul prezzo degli affitti, tenuto conto anche di standard e marchi per l'edilizia sostenibile.

### Risultati

Sia i maggiori rischi dovuti ai pericoli naturali che la certificazione dell'efficienza energetica degli edifici si ripercuotono sulle pigioni degli immobili. Lo studio evidenzia che in Svizzera gli appartamenti esposti al pericolo di colate detritiche o temporali frequenti hanno pigioni nettamente più basse. In Svizzera i rischi di

inondazione e di deflusso superficiale comportano una riduzione delle pigioni rispettivamente dell'1,4% e del 3,5%, ma solo al di fuori delle aree urbane. All'interno delle aree urbane non si riconosce uno schema chiaro. Tuttavia, in Svizzera il numero medio di giornate torride di una determinata zona comporta pigioni più elevate, il che potrebbe essere parzialmente dovuto all'effetto «isola di calore»<sup>1</sup> e ad altri effetti legati all'ubicazione in aree urbane. I risultati relativi agli effetti di valanghe, colate detritiche, frane, grandine e caduta di sassi sulle pigioni non sono univoci.

Gli edifici con certificazione Minergie di medio livello hanno pigioni nettamente più elevate (in media il 4,1%).

«Per gli investitori immobiliari, i pericoli naturali possono generare non solo potenziali perdite di valore a seguito di danni fisici, ma anche redditi locativi inferiori. Certificare gli edifici con standard ambientali può aiutare a compensare possibili perdite in termini di canoni di locazione», afferma Ante Busic, ESG Research

<sup>1</sup> Un'isola di calore urbana (UHI o «urban heat island») si sviluppa in aree urbane con temperature più elevate rispetto alle aree rurali circostanti.

Studies & Innovation Manager presso Swiss Life Asset Managers.

«Gli immobili detenuti direttamente sono valori patrimoniali fisici e materiali; i pericoli naturali possono influire sui flussi finanziari e sul valore dei relativi investimenti. Alcune analisi internazionali mostrano come valutare tali rischi. Tuttavia, tali analisi hanno delle lacune. Il nostro studio cerca di tracciare un quadro completo della valutazione dei pericoli naturali e della riduzione del rischio tramite certificazione dell'efficienza energetica. I risultati sottolineano il valore strategico di queste riflessioni nelle decisioni d'investimento nel settore immobiliare», afferma il prof. Franz Fuerst, Real Estate & Urban Economics presso la University of Cambridge.

### **A proposito della nuova pubblicazione di ricerca**

Nella sua nuova pubblicazione di ricerca «Thematic ESG Research», Swiss Life Asset Managers analizza – in collaborazione con altri partner di ricerca – le attuali tendenze in materia di sostenibilità e affronta innovative tematiche di ricerca in ambito ESG. Con il lancio della nuova serie di ricerche, Swiss Life Asset Managers sottolinea l'importanza di ESG nella sua strategia aziendale. La nuova serie dovrebbe anche permettere di svolgere un ruolo chiave nelle ricerche di mercato sulla sostenibilità e di rimanere aggiornati sulle tendenze attuali grazie alla collaborazione con università e istituti di ricerca.

Il documento sarà pubblicato a intervalli regolari ed è disponibile in lingua inglese.

## Informazione

### **Media Relations**

Telefono +41 43 284 77 77

media.relations@swisslife.ch

www.swisslife-am.com



### **Swiss Life Asset Managers**

Swiss Life Asset Managers vanta un'esperienza di 165 anni nella gestione dei valori patrimoniali del gruppo Swiss Life. L'origine assicurativa ha avuto un impatto decisivo sulla filosofia d'investimento. In primo piano si collocano principi essenziali quali il mantenimento del valore, la realizzazione di redditi a lungo termine e costanti e la gestione responsabile dei rischi. In questo modo creiamo una base solida su cui i nostri clienti possono pianificare a lungo termine, con piena libertà di scelta e tranquillità finanziaria. Un approccio comprovato che Swiss Life Asset Managers rende accessibile anche a clienti terzi in Svizzera, Francia, Germania, Lussemburgo, Gran Bretagna e nei Paesi nordici.

Al 31 dicembre 2022, Swiss Life Asset Managers ha gestito un patrimonio di 250,1 miliardi di franchi per il gruppo Swiss Life, di cui oltre 105,4 miliardi di franchi per il settore d'investimento di clienti terzi. Swiss Life Asset Managers è inoltre un gestore immobiliare leader<sup>1</sup> in Europa. 88,9 miliardi dei complessivi 250,1 miliardi di franchi di attività in gestione sono investiti in immobili. Inoltre, Swiss Life Asset Managers gestisce, assieme a Livit, complessivamente 21,9 miliardi di franchi in immobili. Pertanto, a fine dicembre 2022 il valore globale degli immobili gestiti ammontava a 110,8 miliardi di franchi.

Swiss Life Asset Managers impiega oltre 2100 collaboratrici e collaboratori in Europa.

### **Libertà di scelta**

Swiss Life aiuta le persone a vivere in piena libertà di scelta e a guardare con fiducia al futuro. Questo obiettivo è perseguito anche da Swiss Life Asset Managers: Pensiamo a lungo termine e agiamo in modo responsabile. Forti delle nostre conoscenze e della nostra esperienza, sviluppiamo soluzioni d'investimento orientate al futuro. Aiutiamo, così, i nostri clienti a raggiungere i propri obiettivi d'investimento sul lungo termine. Ciò a sua volta aiuta i clienti a pianificare il lungo termine e ad agire in piena libertà di scelta.

<sup>1</sup> Sondaggio INREV sui gestori di fondi 2022 (attività in gestione al 31.12.2021)