

Giugno 2024

# Exposé

Investimenti immobiliari Svizzera



SwissLife  
Asset Managers



146

**Via Cremignone, Sorengo**

Abitare in modo sostenibile nella Residenza «Gea»

**Allmendstrasse, Zurigo**

Imponente complesso di uffici nel nuovo quartiere

**Fritz-Remy-Strasse, Offenbach am Main**

Qualità di vita elevata grazie a ristrutturazioni intelligenti

# Sommario

**3** **Situazione economica**  
Settore immobiliare: prospettive intatte

**4** **Edificio residenziale, Sorengo**  
Abitazione attraente in zona ricreativa

**6** **Edificio residenziale, Zurigo**  
Uffici convertiti in nuovo spazio abitativo urbano

**8** **Complesso residenziale, Obergösgen**  
Modelli abitativi per tutte le fasi della vita

**10** **Complesso di uffici, Zurigo**  
Un'attrazione nell'ex zona industriale

**12** **Immobile residenziale, Zurigo**  
Nuovo spazio abitativo grazie alla sopraelevazione

**14** **Complesso residenziale, Offenbach am Main**  
Ristrutturazione accurata, sfiti al minimo

**16** **Gli appartamenti scarseggiano**  
Swiss Life Asset Managers sta lavorando a soluzioni



## Editoriale

L'attuale numero di Exposé apre con buone notizie. Dopo che l'aumento dei tassi nel 2022 e nel 2023 aveva disorientato il settore e i pessimisti già temevano il ripetersi della crisi immobiliare degli anni Novanta, oggi la situazione economica si presenta ben più positiva, in particolare per gli investimenti immobiliari.

In questo numero ci concentriamo sulla carenza di appartamenti, che si accentua in particolare nelle città svizzere. La situazione economica complessivamente stabile presenta tuttavia anche un lato negativo: la domanda di spazio abitativo è in costante aumento, mentre l'offerta sta sempre meno al passo.

Inoltre, alcuni ostacoli strutturali all'edilizia residenziale non scompaiono dall'oggi al domani (i processi di autorizzazione e i vincoli sono sempre più numerosi e complessi e comportano tempi più lunghi per le autorizzazioni). Perciò occorre trovare soluzioni che possano essere attuate in tempi relativamente brevi. A nostro avviso vi rientrano soprattutto due approcci: riconvertire gli stabili o ampliarli in altezza.

Nelle seguenti pagine vi illustriamo esempi tratti dal portafoglio immobiliare di Swiss Life Asset Managers che mostrano come con una riconversione oculata o un ampliamento si possano creare spazi abitativi sostenibili, economicamente redditizi e a vantaggio dell'intera società.

Buona lettura!

Rossitza Tzvetkova  
Head Sales Switzerland

# Perché non c'è da aspettarsi una correzione immobiliare come negli anni '90

L'aumento dei tassi ha destabilizzato il settore immobiliare nel 2022 e 2023. Si temeva una correzione dei prezzi come negli anni '90. Nel 2024 la situazione è ben diversa: aspettative d'inflazione e sui tassi più basse e fattori trainanti del mercato immobiliare più che intatti.

Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland

Il mercato immobiliare ha visto un rialzo notevole: dal 2004 al T1 2024 i prezzi degli immobili d'investimento sono aumentati del 107% (a titolo di confronto, nello stesso periodo l'indice azionario SMI è salito del 129%). A metà 2022 l'inflazione ha superato la fascia obiettivo del 2% e i tassi sono saliti a breve termine di oltre 1,5 pp. Gli investitori si sono allora chiesti se sarebbero seguite correzioni dei prezzi come quelle degli anni '90.

Infatti, dagli sviluppi economici di quegli anni si concluse che i prezzi immobiliari reagiscono nettamente all'aumento dei tassi. All'epoca seguirono crolli dei prezzi per 7 anni, preceduti da un'economia surriscaldata e una politica monetaria rigida, con tassi d'inflazione sempre elevati: 5,8% (1991) e 4,0% (1992) (cfr. tabella). Le ipoteche a tasso variabile, allora le più diffuse, costavano oltre il 7% annuo. Gli interessi elevati determinarono una recessione per l'economia svizzera: una crescita annua del PIL del 3,7% fu seguita da cali dello 0,9% e dello 0,5%. L'immigrazione si arrestò, riducendo drasticamente la crescita della popolazione, che toccò il minimo nel 1997. La superficie a uso ufficio non occupata superò anche il 10%, mentre nel 1998 la quota di alloggi sfitti raggiunse il record dell'11,85%.

	Interessi/Ipoteche	Crescita del PIL	Inflazione
Oggi	≈ 2% Più ipoteche a tasso fisso Anticipo più esiguo	2023: +0,7% 2024*: +1,2% 2025*: +1,0%	+2,1% +1,1% +0,7%
Anni '90	> 7% nell'arco di due anni Ipoteche a tasso variabile	1991: -0,9% 1992: -0,5%	+5,8% +4,0%

\*Previsioni di Swiss Life Asset Managers nello scenario di base

L'attuale contesto economico invece è nettamente diverso. Ad aprile 2024 il tasso d'inflazione, pari all'1,4%, è tornato ai livelli di due anni fa. Oggi la politica monetaria ha più margine per ridurre i tassi guida all'indebolirsi della congiuntura. Ora si stipulano perlopiù ipoteche a tasso fisso, anche a meno del 2%. I rischi di credito sono bassi grazie a redditi locativi stabili o in crescita.

A marzo 2024 le pigioni richieste per gli appartamenti sono salite del 5,5% rispetto al 2023. Il trend dovrebbe perdurare, considerando che i progetti edilizi residenziali autorizzati sono inferiori del 14% alla media pluriennale e il saldo migratorio la supera del 45% (a fine T1 2024). Anche gli affitti per superfici a uso ufficio e vendita sono saliti nel segmento di

punta. Con quasi 4 posti di lavoro ogni 10 persone alla ricerca di un impiego, un valore elevato rispetto ad altri periodi, la crescita dell'occupazione e la domanda di superfici commerciali proseguiranno. Sull'aumento del PIL per il 2024 e il 2025 siamo cautamente ottimisti, ma la crescita maggiore rispetto ai Paesi vicini continua a far presagire un saldo migratorio positivo. La situazione non solo è diversa da quella degli anni '90, ma fondamentalmente migliore per gli investimenti immobiliari. ■

Termine ultimo per la redazione 16.05.2024

# Ottimizzazione strategica: Residenza «Gea» in Via Cremignone 6/6a, Sorengo

Nel Comune ticinese di Sorengo, con la Residenza «Gea» è nato un nuovo progetto residenziale di alta qualità, armoniosamente inserito nel pittoresco paesaggio

«Cultura abitativa moderna nel cuore del Ticino.»

della regione. La posizione tranquilla nel verde assicura una piacevole atmosfera abitativa; il luogo è ottimamente collegato ai mezzi di trasporto – la stazione di Lugano è a una sola fermata di treno regionale. Negozi, ristoranti, scuole e asili si trovano nelle immediate vicinanze. La zona ricreativa intorno al Lago di Muzzano è comodamente raggiungibile a piedi.

La Residenza «Gea» comprende circa 3057 metri quadri di superficie utile principale per un totale di 49 appartamenti spaziosi e luminosi da due e tre locali e mezzo. Completati alla fine del 2023, diventeranno una dimora attraente con elevato fattore di benessere per persone singole e piccole famiglie. Le rifiniture di pregio degli appartamenti, abbinata a planimetrie flessibili, assicurano un'ottima qualità abitativa. Ogni appartamento dispone di ampie superfici esterne con molta privacy. Uno spazio esterno condiviso favorisce la vita comunitaria tra gli abitanti della residenza. Il vantaggio del verde: l'edificio è circondato da un'area verde di svago.

Il progetto abitativo punta sulla sostenibilità: l'immobile è dotato di stazioni di ricarica elettrica, di una pompa di calore e di un impianto solare sul tetto. Queste

misure rispettose dell'ambiente contribuiscono a ridurre l'impronta ecologica.

La Residenza «Gea» offre un'interessante possibilità abitativa nell'agglomerato di Lugano. L'elevata qualità dei prodotti e l'asset management attivo hanno assicurato che l'immobile fosse completamente affittato sin dal suo completamento.

L'immobile fa parte di uno scambio di oggetti patrimoniali effettuato nell'ambito di un'ottimizzazione del portafoglio in Ticino. Questa transazione ha permesso di adeguare in modo mirato il portafoglio immobiliare e di sostenere gli obiettivi strategici del gruppo d'investimento. La Residenza «Gea» si inserisce perfettamente in questa strategia evidenziando il suo ruolo nell'ambito di un approccio globale per l'ottimizzazione del portafoglio immobiliare. ■

La residenza «Gea» è immersa nel pittoresco paesaggio della regione. Fonte: Artisa





Impianto solare sul tetto, pompa di calore in cantina: un progetto abitativo punta sulla sostenibilità. Fonte: Artisa

### 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\*

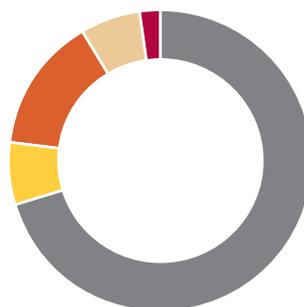
Valore di mercato immobili	CHF 4860,94 mio
Numero di immobili	300
Quota di locazione	98,38%
Grado di finanziamento esterno	18,74%
Patrimonio netto (NAV)	CHF 3836,15 mio
Performance YTD	1,32%
Performance 2023	1,88%
Performance 2022	4,95%
Performance 2021	5,87%
Performance dal lancio	5,31% p. a.

\* Tutte le cifre al 31 marzo 2024, ove non indicato diversamente.



#### Ripartizione geografica

Zurigo	39,42%
Berna	5,56%
Svizzera centrale	4,18%
Svizzera romanda	4,93%
Svizzera nordoccidentale	17,12%
Svizzera orientale	7,07%
Svizzera meridionale	3,73%
Lago Lemano	17,99%



#### Destinazioni d'uso

Abitare	70,43%
Ufficio	6,69%
Vendita	14,44%
Parcheggi	6,39%
Utilizzi accessori	2,05%

# Conversione sostenibile: Albisstrasse 152, Zurigo

In Albisstrasse 152 a Zurigo-Wollishofen, un edificio a uso ufficio del 1964 è stato convertito in un nuovo spazio abitativo moderno. La struttura esistente è stata

«Una conversione intelligente ovvia alla carenza di alloggi.»

accuratamente trasformata e risanata a livello energetico; ne sono stati ricavati 18 appartamenti esclusivi, moderni e luminosi. Con una superficie totale di 1210 metri quadri, l'edificio è perfettamente adatto sia a coppie che a persone singole in cerca di una vita in piena libertà di scelta e immersa in un'atmosfera di qualità.

L'immobile beneficia di un coefficiente di sfruttamento ottimizzato, che consente un elevato uso abitativo sul terreno. La breve distanza dall'autostrada A3, i negozi, il centro di cura nelle vicinanze e la fermata dell'autobus proprio davanti alla porta di casa evidenziano il buon microcontesto sulla riva sinistra del lago.

Con l'impiego abbondante di legno, nella nuova costruzione si persegue un'architettura affascinante e sostenibile. Un impianto solare sul tetto e una pompa di calore aria-acqua consolidano l'impegno a favore di un approvvigionamento energetico rispettoso dell'ambiente e sottolineano l'utilizzo sostenibile dell'edificio certificato Minergie. Gli appartamenti si distinguono per il pregiato parquet a listoni lunghi, una colonna lava-asciuga

propria e una cucina moderna. Le superfici esterne esclusive dei singoli appartamenti – l'attico ha addirittura una terrazza sul tetto – offrono luoghi di ritiro privati.

Gli appartamenti ampi e luminosi sono il fulcro di questa nuova costruzione. Con una planimetria ben studiata, che sfrutta al meglio gli spazi privati e comuni, questi appartamenti sono ideali per una vita urbana moderna. La locazione completa immediatamente dopo la conclusione del progetto rispecchia l'elevata domanda e l'attrattiva di questo complesso residenziale.

Il progetto in Albisstrasse 152 non rappresenta solo una conversione e sovrapproduzione sostenibile del patrimonio

edilizio esistente, ma anche una risposta visionaria alle esigenze abitative di una società moderna. Con appartamenti progettati sia per coppie che per persone singole, un accesso diretto ai trasporti pubblici e privati e la vicinanza a tutte le principali infrastrutture, il progetto di conversione è un buon esempio di creazione di spazi abitativi urbani sostenibili per ovviare alla carenza di alloggi in città. ■

Ieri uffici, oggi appartamenti spaziosi e moderni. Fonte: Fotowerder





L'abbondanza di legno assicura un gradevole clima abitativo anche nelle superfici esterne. Fonte: Fotowerder

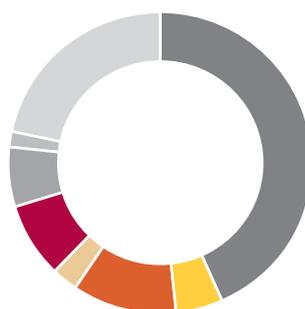
### Fondazione d'investimento Swiss Life: gruppo d'investimento Immobili commerciali Svizzera ESG

ISIN	CH0136837587
Data di lancio	31.10.2011
Gestore del fondo	Nils Linsi

#### Cifre salienti\*

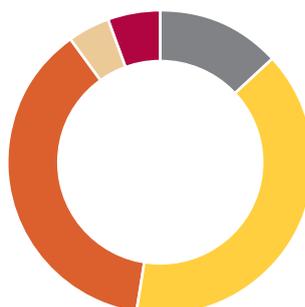
Valore di mercato immobili	CHF 2524,80 mio
Numero di immobili	110
Quota di locazione	96,42%
Grado di finanziamento esterno	23,50%
Patrimonio netto (NAV)	CHF 1857,04 mio
Performance YTD	0,01%
Performance 2023	1,63%
Performance 2022	4,71%
Performance 2021	5,93%
Performance dal lancio	4,72% p. a.

\* Tutte le cifre al 31 marzo 2024, ove non indicato diversamente.



#### Ripartizione geografica

Zurigo	43,39%
Berna	5,21%
Svizzera centrale	10,89%
Svizzera romanda	2,90%
Svizzera nordoccidentale	8,03%
Svizzera orientale	6,36%
Svizzera meridionale	1,64%
Lago Lemano	21,59%



#### Destinazioni d'uso

Abitare	13,29%
Ufficio	39,37%
Vendita	37,49%
Parcheggi	4,52%
Utilizzi accessori	5,33%

# Pionieristico e adeguato alla terza età: Losterferstrasse/Steinengasse, Obergösgen

Sulla Losterferstrasse e Steinengasse a Obergösgen dal 2020 un progetto abitativo pionieristico coniuga sostenibilità e adeguatezza alla terza età. Sei case plu-

«Una casa per tutte le fasi della vita.»

rifamiliari con una superficie abitativa di oltre 5000 metri quadri sono state costruite in base allo standard Minergie. Le case sono massicce, hanno tetti piani con vegetazione estensiva e un impianto solare termico. Il complesso è stato insignito del marchio LEA (Living Every Age) Platinum per la mobilità senza barriere architettoniche.

Il quartiere di Obergösgen è ottimamente servito dai mezzi pubblici. La

fermata dell'autobus più vicina dista solo 150 metri. Anche i negozi di prima necessità sono raggiungibili a piedi. I 71 appartamenti, con i loro gradevoli pavimenti in parquet di quercia, creano un'atmosfera calda e accogliente.

Uno dei punti forti è la partnership a lungo termine con Oase Service AG di Obergösgen, che gestisce modelli abitativi adeguati alla vita nella terza età. Questa collaborazione offre un'ampia gamma di servizi di cura e assistenza, dall'abitazione assistita alle cure di lunga durata e palliative. Le persone che vi risiedono devono poter vivere in piena libertà di scelta indipendentemente dallo stato di salute: un'offerta molto richiesta. Sono presenti, inoltre, uno studio di fisioterapia, una palestra e un salone di parrucchiere.

Oase Service gestisce anche un ristorante che fornisce pasti in camera ed

è aperto agli ospiti esterni. I servizi che facilitano la vita quotidiana possono essere utilizzati in modo flessibile a seconda delle esigenze e dei desideri delle persone residenti.

Il complesso offre alle persone anziane la possibilità di organizzare e godersi la vita come meglio credono. Permette di socializzare con gli altri abitanti del quartiere. Oltre ai numerosi servizi, vengono regolarmente offerte attività, manifestazioni ed eventi che promuovono la vita in comune e creano una quotidianità varia e arricchente.

Il complesso di Obergösgen offre nuovi e più ampi spazi abitativi per tutte le fasi della vita nonché un modello di assistenza completo, in grado di soddisfare le esigenze e le aspettative delle persone anziane. ■

Il progetto residenziale è ottimamente servito dai mezzi pubblici di trasporto. Fonte: Oase Service AG





Il complesso è stato premiato per la sua mobilità senza barriere architettoniche. Fonte: Oase Service AG

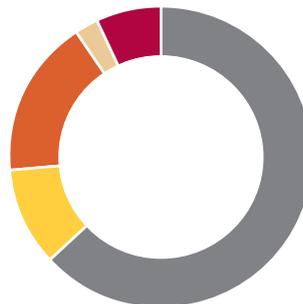
### Fondazione d'investimento Swiss Life: gruppo d'investimento Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG

ISIN	CH0385556482
Data di lancio	30.11.2017
Gestore del fondo	Nils Linsi

#### Cifre salienti\*

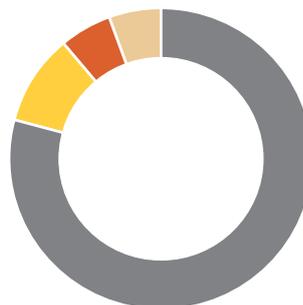
Valore di mercato immobili	CHF 605,35 mio
Numero di immobili	17
Quota di locazione	98,37%
Grado di finanziamento esterno	10,29%
Patrimonio netto (NAV)	CHF 532,89 mio
Performance YTD	1,08%
Performance 2023	1,85%
Performance 2022	4,95%
Performance 2021	6,29%
Performance dal lancio	4,78% p. a.

\* Tutte le cifre al 31 marzo 2024, ove non indicato diversamente.



#### Ripartizione geografica

Zurigo	63,09%
Berna	10,56%
Svizzera nordoccidentale	17,15%
Svizzera orientale	2,31%
Svizzera meridionale	6,88%



#### Destinazioni d'uso

Abitazioni senza soluzioni stazionarie	79,20%
Istituti di cura e case per anziani	9,86%
Servizi e vendita	5,39%
Utilizzi accessori e parcheggi	5,55%

# Una ristrutturazione notevole: edificio a uso ufficio a Zurigo Manegg

A sud di Zurigo si trova il Manegg, un'area che nel XX secolo è stata utilizzata principalmente a fini industriali, tra l'altro dalla cartiera Sihl, che ha chiuso nel 2007. La

«Vicino alla zona  
ricreativa, buoni collega-  
menti con il centro città.»

trasformazione in un quartiere moderno a uso misto è stata avviata nel 2000 con un processo di pianificazione sperimentale e suggellata nel 2010 con il piano di sviluppo privato Manegg.

Oggi Manegg è un quartiere di nuove costruzioni denso e sostenibile, che beneficia della vicinanza ad aree verdi e ricreative e di un buon collegamento con il centro città tramite la ferrovia Sihltalbahn. Dall'apertura della galleria dell'Üetliberg nel 2009 il quartiere è facilmente raggiungibile tramite l'autostrada.

Entrato in funzione nel 2022, il complesso di uffici Allmendstrasse 140 rappresenta in modo straordinario questo quartiere emergente. Situato direttamente sul nuovo asse di passaggio, è ben visibile e offre quasi 23 000 metri quadri di superfici a uso ufficio su sei piani. Il locatario principale è un fornitore globale di soluzioni software per istituti finanziari.

L'immobile è composto da una nuova costruzione e da un edificio esistente che è stato ristrutturato fatta eccezione per le strutture di costruzione grezza. I due edifici sono collegati al piano terra da un basamento, nel cui salone sopraelevato si trova un ristorante.

I piani adibiti a uffici, grazie alle ampie vetrate, dispongono di abbondante luce naturale e sono facilmente suddivisibili. Lo standard Minergie-P offre un involucro edilizio impermeabile e di alta qualità e, in estate, una protezione ottimale dal calore. Un impianto a pompa di calore riscalda e raffredda; le forniture energetiche sono erogate dall'azienda elettrica della città di Zurigo. ■

Al piano terra un basamento unisce le due parti dell'immobile. Fonte: Fotowerder





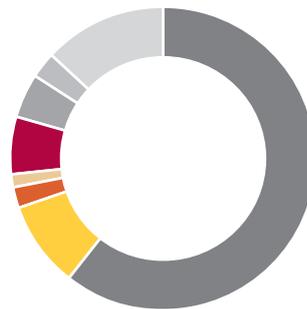
L'involucro edilizio impermeabile e di alta qualità assicura una protezione ottimale dal calore in estate. Fonte: Fotowerder

**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\***

Valore di mercato immobili CHF 1520,42 mio  
Numero di immobili 42  
Quota di locazione 96,98%  
Grado di finanziamento esterno 25,39%  
Patrimonio netto (NAV) CHF 1100,21 mio  
Performance YTD -0,10%  
Performance 2023 0,84%  
Performance 2022 4,84%  
Performance 2021 6,41%  
Performance dal lancio 4,53% p. a.



**Ripartizione geografica**

Zurigo	60,78%
Berna	9,07%
Svizzera centrale	2,12%
Svizzera romanda	1,42%
Svizzera nordoccidentale	6,23%
Svizzera orientale	4,64%
Svizzera meridionale	2,86%
Lago Lemano	12,88%



**Destinazioni d'uso**

Ufficio	50,95%
Vendita	33,62%
Parcheggi	4,27%
Utilizzi accessori	11,16%

\* Tutte le cifre al 31 marzo 2024, ove non indicato diversamente.

# Sopraelevazione lungimirante: Triemlistrasse 153/155, Zurigo

Nei pressi di Triemli, nel 1980 sono state costruite le palazzine di Triemlistrasse 153/155. L'architettura include un vano scala con accesso a 18 appartamenti da

«Ampliamento nel portafoglio per la promozione di spazio abitativo sostenibile.»

uno a tre locali. Al piano terra si trovano tre locali commerciali. Nel progettare gli appartamenti si è fatto attenzione all'affacciamento dei locali su tre lati e alla disposizione separata di WC/bagni. In fase

di costruzione, il mix abitativo e le qualità delle planimetrie sono stati adeguati alle esigenze dei futuri locatari, con design senza tempo e linee chiare. 40 anni dopo ciò rappresenta un'ottima base per il riorientamento e l'ampliamento dell'immobile.

Nel 2022 l'immobile è stato completamente ristrutturato: con un investimento di circa 6,5 milioni di franchi, è stato reso idoneo per i prossimi 40 anni. All'interno sono stati ammodernati cucine, bagni e tubature e rinnovati pavimenti, pareti, soffitti e impianti elettrici. La facciata è stata completamente ristrutturata a livello energetico, con l'installazione di isolamento termico esterno, nuove finestre e tapparelle. Le cucine, prima separate, si

aprono sul soggiorno con un bancone di suddivisione.

Con il piano attico ogni edificio dispone di 22 appartamenti. Anche i quattro nuovi appartamenti di due locali sono orientati su tre lati. Gli spazi interni, con planimetrie efficienti, sono ben arredabili e permettono di massimizzare il comfort abitativo.

L'investimento consente agli edifici di tornare a essere orientati al lungo termine. Grazie alla sua posizione ben servita, vicino alla città, è stata posta una base per futuri proventi stabili a livello nettamente superiore. ■

Gli appartamenti si distinguono per il design senza tempo e le linee chiare. Fonte: Fotowerder





Posizione tranquilla vicino alla città, ai piedi della montagna simbolo zurighese. Fonte: Fotowerder

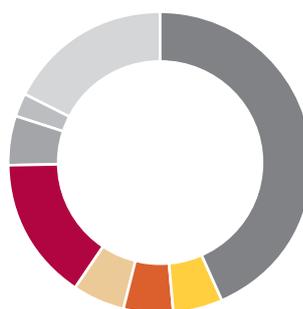
### Fondo immobiliare Swiss Life: Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Data di lancio	02.11.2015
Gestore del fondo	Marcel Schmitt

#### Cifre salienti\*

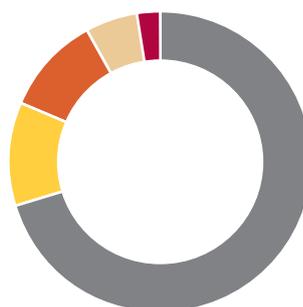
Valore di mercato immobili	CHF 2505,3 mio
Numero di immobili	157
Quota di locazione	98,68%
Grado di finanziamento esterno	26,37%
Patrimonio netto (NAV)	CHF 1820,0 mio
Performance YTD	1,66%
Performance 2023	3,58%
Performance 2022	-8,72%
Performance 2021	6,83%
Performance dal lancio	5,92% p. a.

\* Tutte le cifre al 31 marzo 2024, ove non indicato diversamente.



#### Ripartizione geografica

Zurigo	43,56%
Berna	5,22%
Svizzera centrale	5,16%
Svizzera romanda	5,59%
Svizzera nordoccidentale	15,24%
Svizzera orientale	5,28%
Svizzera meridionale	2,52%
Lago Lemano	17,43%



#### Destinazioni d'uso

Abitare	70,43%
Ufficio	11,21%
Vendita	10,54%
Parcheggi	5,45%
Utilizzi accessori	2,38%

## Interessante a lungo termine: Fritz-Remy-Strasse 5–13, Offenbach am Main

L'immobile residenziale in Fritz-Remy-Strasse 5–13 a Offenbach am Main fa parte del portafoglio del fondo immobiliare

*«Preservare lo spazio abitativo, migliorare costantemente la qualità di vita.»*

dal 2020. Offenbach am Main si trova nell'area metropolitana di Francoforte sul Meno con oltre 2,7 milioni di abitanti. La città è ottimamente servita dai mezzi pubblici di trasporto e abbina la vicinanza alla grande città ad affitti interessanti.

L'immobile è composto da cinque parti con un totale di 317 appartamenti e una superficie abitativa complessiva di 22 094 metri quadri. Gli appartamenti da due e tre locali sono completamente affittati a locatari, alcuni di lunga data. Le dimensioni degli appartamenti sono molto richieste e si adattano a single, coppie e piccole famiglie con budget per l'affitto ridotto.

L'immobile è stato costruito nel 1970, per cui già al momento dell'acquisto nel 2020 erano previsti diversi interventi di ristrutturazione, tra cui risanamento del calcestruzzo, nuova ventilazione e manutenzione dell'ascensore. Anche gli appartamenti stessi devono essere ristrutturati progressivamente. Nel 2023 sono stati investiti circa due milioni di euro nella tecnologia di ventilazione, anche per rispettare le attuali disposizioni in materia di protezione antincendio.

In passato sono stati effettuati vari lavori di ristrutturazione. Per questo non

tutti gli appartamenti sono nelle stesse condizioni. La ristrutturazione totale viene effettuata quando cambia il locatario. Dal momento dell'acquisto sono già stati ristrutturati 43 appartamenti, la quota di appartamenti ristrutturati è ora di circa il 56%.

Le ristrutturazioni permettono di migliorare notevolmente la qualità dell'edificio senza costringere i e le residenti a traslocare. Questo asset management attivo ha ridotto il numero di sfritti dal 7,9% (2020) all'attuale 1,9% (2023). L'investimento nella qualità dell'edificio migliora il tenore abitativo e la qualità di vita e contribuisce notevolmente alla sostenibilità, evitando a lungo termine demolizioni e nuove costruzioni.

Nel complesso, la ristrutturazione degli immobili in portafoglio è un passo importante verso un futuro più sostenibile. Migliorando l'efficienza energetica, aumentando la qualità della vita delle persone residenti e prolungando la durata degli edifici possiamo contribuire agli obiettivi climatici di Parigi nonché creare e mantenere alloggi attraenti.

Grazie a costanti investimenti, l'immobile rimarrà interessante anche in futuro, e ciò si riflette nella bassa quota di sfritti e nel rapido riaffitto. È fondamentale investire nella ristrutturazione e nella modernizzazione degli edifici e assicurare che gli immobili soddisfino le esigenze di sostenibilità attuali e future. ■

Al cambio del locatario gli appartamenti vengono ristrutturati completamente. Fonte: Capera





I 317 appartamenti in affitto sono molto richiesti data la vicinanza alla grande città di Francoforte e gli affitti interessanti. *Fonte: Capera*

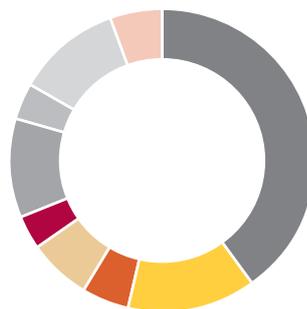
### Fondo immobiliare Swiss Life: Swiss Life REF (CH) ESG European Properties

ISIN CH0385415549  
Data di lancio 30.11.2017  
Gestore del fondo Adrian Bamert

#### Cifre salienti\*

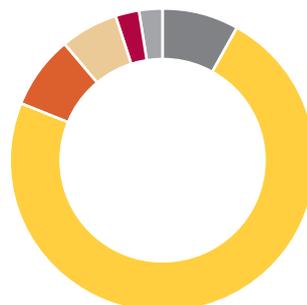
Valore di mercato immobili EUR 730,19 mio  
Numero di immobili 20  
Quota di locazione 92,40%  
Grado di finanziamento esterno 13,62%  
Patrimonio netto (NAV) EUR 610,8 mio  
Performance YTD -2,33%  
Performance 2022 -8,72%  
Performance 2021 6,83%  
Performance 2020 3,61%  
Performance dal lancio 5,49% p. a.

\* Tutte le cifre al 30 settembre 2023, ove non indicato diversamente.



#### Ripartizione geografica

Germania	40,3%
Francia	13,7%
Paesi Bassi	4,9%
Belgio	6,6%
Lussemburgo	3,7%
Regno Unito	10,5%
Irlanda	3,7%
Finlandia	11,2%
Spagna	5,4%



#### Destinazioni d'uso

Abitare	8,10%
Ufficio	73,10%
Vendita	7,70%
Parcheggi	6,10%
Utilizzi accessori	2,60%
Logistica/Light industrial	2,40%

# Spazio abitativo in Svizzera scarso: densificazione e conversione come soluzione

In Svizzera la costante crescita economica e il basso tasso di disoccupazione alimentano la domanda di spazi abitativi, ulteriormente sostenuta da elevata immigrazione e mutato comportamento abitativo. All'elevata domanda si contrappone una crescita lenta dell'offerta, soprattutto nei centri urbani. Swiss Life Asset Managers sta lavorando a soluzioni per la densificazione e la conversione.

Andrin Hofstetter, Strategic Project Manager & Analyst Real Estate

L'economia svizzera è stabile. Il basso tasso di disoccupazione e l'economia in continua crescita stimolano la domanda di spazio abitativo. La situazione economica robusta e l'elevata qualità di vita rendono il Paese attraente; nel dicembre 2023 il tasso di immigrazione è stato del 52% superiore alla media di lungo periodo. In un'economia domestica svizzera media vivono sempre meno persone, ma consumano sempre più spazio pro capi-

te, accentuando ulteriormente la penuria. Secondo una presa di posizione del Consiglio federale, il consumo di superficie pro capite è salito da 34 m<sup>2</sup> nel 1980 a 46,5 m<sup>2</sup> nel 2022, segnando un +37%.<sup>1</sup> Nello stesso periodo, la densità di occupazione delle abitazioni medie è scesa del 12%, passando da 2,5 a 2,2. L'home office, sempre più gradito dopo la pandemia, ha ulteriormente aumentato il fabbisogno di spazio abitativo.

## La domanda è nettamente superiore all'offerta

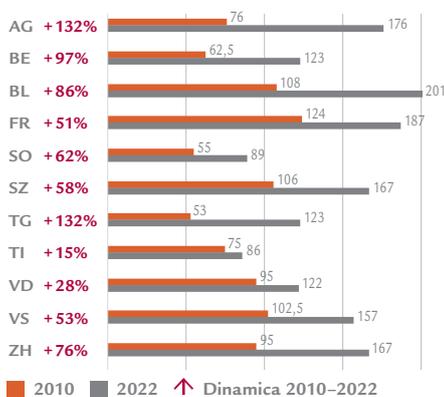
La domanda supera nettamente l'offerta, specie in centri urbani come Zurigo, Ginevra e Basilea, dove il numero di abitazioni non occupate è nettamente inferiore alla media nazionale, con un calo di 0,96 pp del tasso di abitazioni non occupate nell'intera Svizzera negli ultimi due anni.

Nonostante la forte domanda, l'offerta è relativamente anelastica: il numero di nuove abitazioni ogni 10000 abitanti è sceso del 5% negli ultimi 20 anni e addirittura del 23% negli ultimi 5 anni.

## La procedura per ottenere una licenza di costruzione è sempre più complicata

Le procedure si allungano e aumenta il numero di opposizioni e ricorsi

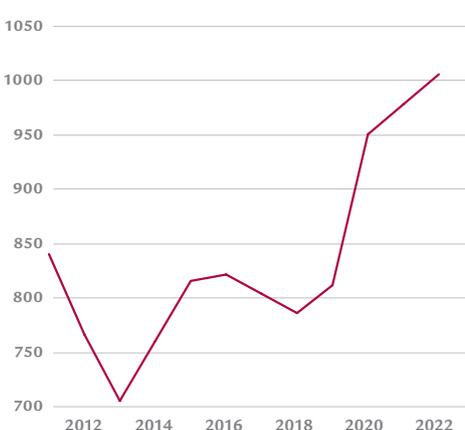
Numero (mediano) di giorni tra richiesta e permesso di costruzione in caso di nuove costruzioni\*



\* incl. ritardi a causa di opposizioni e cambiamenti di progetti. Sono riportati solo i Cantoni con almeno 50 permessi per costruire abitazioni (nuova costruzione) nel 2022 e nel 2010

Fonte: Rappresentazione Swiss Life, rilevamento dei dati Banca Cantonale di Zurigo

Numero di nuovi ricorsi di costruzione



— Ricorsi contro richieste di costruzione

Fonte: Tribunale d'appello in materia edilizia del Canton Zurigo. Ultimo punto dati disponibile 2022

## Corsa a ostacoli nelle procedure di autorizzazione

Le sfide nell'edilizia abitativa in Svizzera sono molte. I requisiti normativi sono sempre più numerosi e più complessi, come i processi di autorizzazione e i vincoli. Tra il 2010 e il 2022, ad esempio, in tutti i Cantoni il tempo che va dalla presentazione di una richiesta di costruzione fino al rilascio del permesso per nuove costruzioni è aumentato. Nel Canton Zurigo, obiezioni e adeguamenti dei progetti causano un aumento del termine del 76%, passato da 95 a 167 giorni. Tale evoluzione si riflette anche nell'aumento dei ricorsi. Queste condizioni frenano l'avanzamento dei lavori, riducendo l'interesse per gli investimenti nel mercato degli immobili residenziali.

L'attuale situazione economica, con gli interessi ipotecari che nel frattempo sono aumentati, fa crescere ulteriormente i costi di costruzione e ostacola la realizzazione di nuovi progetti abitativi, causando un aumento dei costi di costruzione: da fine 2020, a fronte di una crescita dell'indice nazionale dei prezzi al consumo (IPC) del 7,1%, i costi di costruzione sono cresciuti di circa il 16%.

### Nelle città si costruisce poco

Uno studio del think tank Avenir Suisse mostra che, rispetto ai comuni circostanti, nelle aree urbane si costruisce relativamente poco.<sup>2</sup> Data la crescente penuria di risorse del suolo, la densificazione dei centri urbani potrebbe attenuare la situazione. Secondo un'analisi della società di valutazione immobiliare e consulenza Wüest Partner, lo sfruttamento teorico delle riserve di densificazione potrebbe creare spazio abitativo supplementare per circa 1,1 milioni di persone in Svizzera, alleggerendo notevolmente il mercato immobiliare.

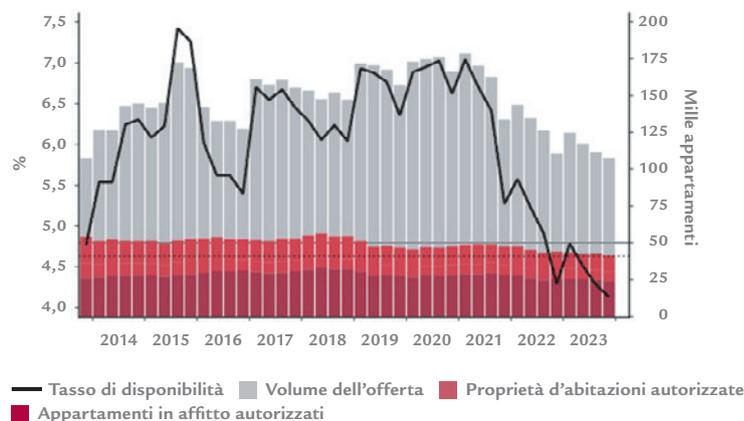
### Le città devono riconvertire di più...

Nelle città la riconversione degli spazi esistenti è sempre più importante. A Zurigo la quota di alloggi sfitti è dello 0,06% (T3 2023), quella delle superfici a uso ufficio del 3,5% (T4 2023). Sebbene per motivi legati al diritto di pianificazione ed economici gli uffici sfitti non sempre potrebbero essere convertiti, il dato fornisce comunque un indizio di ulteriori potenziali abitativi. Nel suo portafoglio immobiliare ampiamente diversificato, Swiss Life Asset Managers è sempre molto attenta a come aumentare il potenziale abitativo degli oggetti immobiliari esistenti, sia tramite riconversione da uffici ad abitazione o tramite sopraelevazioni, specie in ambito urbano. In periferia la differenza è ancora più marcata con una quota di uffici sfitti

## Nuove autorizzazioni di abitazioni al minimo storico

Offerta di appartamenti e nuove costruzioni ancora contenute

Appartamenti offerti e autorizzati in Svizzera



Fonte: Wüest Partner AG. Ultimo punto dati disponibile 2023 T4

del 14,6% (T4 2023). La Albisstrasse 152 a Zurigo-Wollishofen (pag. 6) fornisce una panoramica sulla conversione degli uffici in spazi abitativi.

### ... oppure sopraelevare

Inoltre, come nella Triemlistrasse 153/155 a Zurigo (pag. 12), si sfrutta sempre di più la possibilità di sopraelevare gli edifici esistenti. Sono altresì possibili interventi di aumento della densità edificatoria e piani di utilizzazione adattati, che potrebbero essere ulteriormente promossi da procedure di piani di edificabilità per usi specifici.

Nel suo studio il gruppo di ricerca Sviluppo del territorio e politica urbana (SPUR) del Politecnico federale di Zurigo sottolinea che le misure di accompagnamento ecologiche e sociali sono fondamentali per il successo della densificazione e la sua accettazione da parte della popolazione. Rinnovare gli insediamenti esistenti mediante lo sviluppo all'interno delle città e investendo nel loro patrimonio

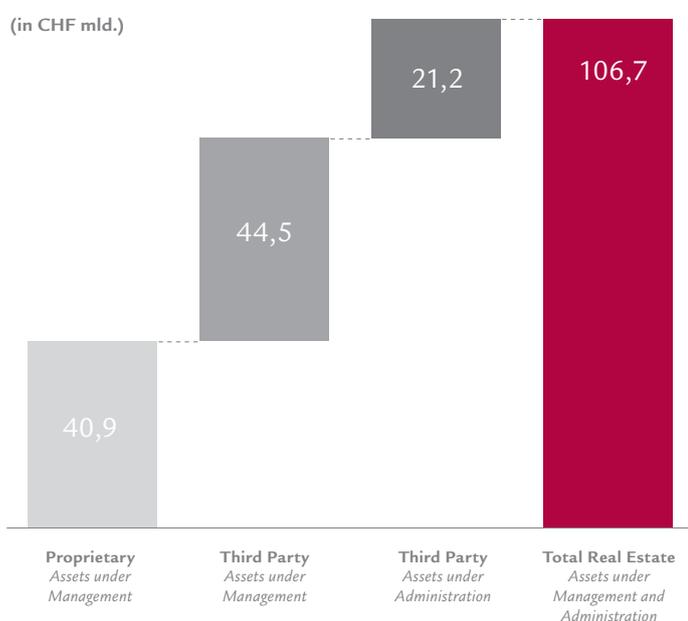
consente di risparmiare energia grigia e di preservare il patrimonio storico e il carattere dei quartieri. La conversione e la sopraelevazione sono dunque forme particolarmente sostenibili di produzione abitativa e anche economicamente interessanti in posizioni ambite. Swiss Life Asset Managers sta lavorando a una serie di soluzioni atte a soddisfare le esigenze sia economiche che della società in generale, nell'ambito dell'offerta sempre più scarsa di spazi abitativi supplementari. ■

1) Superficie per occupante | Ufficio federale di statistica (admin.ch)

1) Städtischer Wohnungsbau hinkt hinterher (l'edilizia abitativa urbana è in ritardo) – Avenir Suisse (avenir-suisse.ch)

# 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 2021, 2022, 2023)

## Collaboratori



Tutte le cifre al 31 dicembre 2023, ove non indicato diversamente.



## Contatto

### Swiss Life Asset Managers

Rossitza Tzvetkova

Head Sales Switzerland

Diretto: +41 43 547 70 01

rossitza.tzvetkova@swisslife-am.com

### Impressum:

**Editore:** Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo • **Redazione:** Rossitza Tzvetkova / Swiss Life Asset Managers, Noemi Spescha / Swiss Life Asset Managers, Robert Kuert / Swiss Life Asset Managers, Andrin Hofstetter / Swiss Life Asset Managers, Karin Gadiant / Swiss Life Asset Managers • **Letterato:** Texthafen, hafen@texthafen.ch • **Layout/design:** n c ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • **Foto:** Artisa, Capera, Fotowerder, Oase Service AG • © Swiss Life Asset Management SA, giugno 2024

### Per maggiori informazioni, visitate anche il nostro sito web:

[www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)

Seguiteci su   

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

Swiss Life REF (CH) ESG European Properties è rivolto esclusivamente agli investitori qualificati ai sensi della Legge federale sugli investimenti collettivi (LICol).

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 (LICol). Questo documento è rivolto tuttavia esclusivamente agli investitori qualificati ai sensi della Legge federale sugli investimenti collettivi (LICol).

Oltre che agli investitori qualificati ai sensi della LICol 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](http://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 nei fondi 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](http://www.swisslife-am.com). Fonte: Swiss Life Asset Managers (salvo diversa indicazione). Tutti i diritti riservati. **Contatto:** [info@swisslife-am.com](mailto: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](mailto:info@swisslife-am.com)