

Giugno 2022

Exposé

Investimenti immobiliari Svizzera



SwissLife
Asset Managers



«amRietpark» a Schlieren –
vivere e lavorare nell'ex zona industriale

«Rhyvage» a Rheinfelden –
complesso residenziale con servizi integrati

«Culinarium» a Arlesheim –
immobile commerciale con birreria annessa

Sommario

3

Buone prospettive

Il mercato del lavoro riprende slancio e traina il mercato degli uffici

4

Löwenstrasse, Zurigo

Lavorare ai piani bassi e godersi la vista su Zurigo dalla terrazza sul tetto

6

«amRietpark», Schlieren

Un variopinto immobile uso ufficio

8

«Rhyvage», Rheinfelden

Appartamenti per la terza età con servizi integrati

10

«Culinarium», Arlesheim

Fitness e gastronomia in un complesso Minergie

12

Pfruehdorfstrasse, Affoltern am Albis

Un insediamento che punta sul legno per la costruzione e il riscaldamento

14

Mercato degli uffici

Alta fedeltà dei locatari in buone ubicazioni



Editoriale

Sono trascorsi sei mesi da quando abbiamo pubblicato il nostro ultimo Exposé, in cui abbiamo puntato l'attenzione sugli immobili retail. Da allora il mercato immobiliare ha fatto un passo avanti. Mentre l'incertezza legata al settore retail si è placata, numerosi investitori si interrogano sui nuovi modelli di lavoro e sul mercato degli uffici. L'utilizzo delle superfici a uso ufficio si è ripreso rapidamente, ma l'occupazione dei posti di lavoro è ancora ben lungi dal raggiungere i livelli del 2019.

La nuova flessibilità conquistata viene sfruttata assiduamente, anche nei nostri team. Presso Swiss Life Asset Managers e presso Livit SA il nuovo «mobile office» abbina il meglio del lavoro in ufficio e dell'home office. Sono infatti rimasti l'elevato livello di produttività e la spinta alla digitalizzazione, ma al contempo sono tornati anche lo scambio di idee e il piacere delle interazioni professionali. Cosa significa ciò per il mercato immobiliare a uso ufficio? Abbiamo intervistato i nostri locatari di uffici e ricevuto un riscontro positivo. Gli uffici rimangono molto gettonati, e non solo quelli in posizioni centrali. Come dimostrano le statistiche dei prezzi degli affitti, dalla fine del 2019 gli affitti degli uffici sono addirittura aumentati in modo vigoroso. Abbiamo analizzato più da vicino questi trend.

Abbiamo il piacere di accompagnarla nuovamente alla scoperta dei nostri prodotti d'investimento in veste rinnovata, con vari video e un'intervista. Ci sono molte novità da scoprire, non solo per quanto riguarda gli immobili a uso ufficio.

Buon divertimento in questo tour all'insegna della scoperta!

Marie Seiler MRICS, CFA
Head Third Party Real Estate CH

Il mercato del lavoro tiene testa ai timori di una recessione

Il mercato svizzero del lavoro è in fase di ripresa e anche per il mercato delle superfici commerciali si prospetta una certa crescita. Sul mercato immobiliare si aprono così prospettive promettenti, nonostante il nuovo clima di insicurezza generato dalla guerra in Ucraina e dall'inasprimento della politica monetaria.

Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland, Swiss Life Asset Managers

Il 17 febbraio 2022 cade in Svizzera l'obbligo generale della mascherina e appena una settimana dopo, con l'improvvisa invasione dell'Ucraina da parte delle truppe russe, la Svizzera e l'Europa sono travolte da un nuovo clima di insicurezza. La mutata situazione geopolitica si sovrappone a due sviluppi che determinano l'attuale contesto di mercato: da una parte le difficoltà di fornitura di merci, in primo luogo dalla Cina, e dall'altra l'incipiente inasprimento della politica monetaria a causa di tassi d'inflazione superiori alle aspettative. Un primo aumento del tasso guida da parte della BNS dovrebbe avvenire nell'ultimo trimestre del 2022.

Nonostante questi segnali di allerta, il mercato del lavoro svizzero dà segnali di dinamismo. Stando all'Ufficio federale di statistica (UST), dall'inizio del 2021 il numero di posti vacanti è aumentato del 37% rispetto all'anno precedente, e del 20% rispetto al livello raggiunto prima della pandemia. Nel T4 2021 c'erano circa 100.000 nuovi posti vacanti, ovvero il 25% in più rispetto alla media a lungo termine. Nel T1 2022 l'Adecco Job Index ha registrato addirittura un aumento del 47% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Mentre, nel mese di aprile, la disoccupazione è scesa al 2,3%.

Come mostra l'indice dell'offerta di superfici a uso ufficio, questa evoluzione lascia le sue tracce sul mercato degli immobili commerciali. La superficie offerta sul

Posti vacanti (dato destagionalizzato) e indice dell'offerta di superfici a uso ufficio (T1 2010 = 100)



Fonte: UST, Wüest Partner, Swiss Life Asset Managers

mercato è diminuita già nel T1 2022 del 2,4% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, raggiungendo il livello più basso in assoluto dal 2013. La spiegazione potrebbe consistere nella crescente ricerca e pubblicazione di annunci di lavoro per attività in ambito digitale, ruoli tipici del lavoro in ufficio. Secondo l'Adecco Job Index, nel 49% di tutti gli annunci di lavoro viene richiesta almeno una competenza digitale.

La crescente digitalizzazione, tuttavia, non comporta forzatamente la richiesta di superfici adibite a uffici per ogni nuovo posto di lavoro. È fuor di dubbio che il lavoro ibrido o mobile rimarrà invariato,

almeno in parte, anche in futuro. Di regione in regione si possono già intravedere nel mercato le possibili ripercussioni di questi fattori sugli affitti, come illustra l'articolo a pagina 14. Tuttavia, è probabile che all'aumento del numero di posti di lavoro faccia seguito una crescita del numero dei dipendenti, e che di conseguenza cresca anche la domanda di superfici a uso ufficio. Pertanto, nonostante la mutata situazione geopolitica e il lieve aumento dei prezzi, in Svizzera il contesto di mercato può fare i conti con prospettive solide. ■

Scadenza editoriale: 16 maggio 2022

Zurigo: utilizzo misto in ottima posizione

L'immobile sito in Löwenstrasse 16 beneficia di un'eccellente posizione centrale in un quartiere contraddistinto da diversi

«In tempi di lavoro ibrido, qui è possibile offrire posti di lavoro interessanti.»

immobili commerciali. Costruito nel 2013, l'oggetto è caratterizzato da una facciata semplice e da un'eccellente qualità architettonica. L'immobile ha un uso misto.

Il pianterreno dispone di ampie superfici commerciali, moderne e ben visibili, affittate a lungo termine. I tre piani superiori sono tutti dotati di servizi igienici dedicati e sono ampliabili e utilizzabili indipendentemente l'uno dall'altro. Le singole unità adibite a uffici si sviluppano su 160 m² di superficie locativa per piano e possono essere utilizzate in modo flessibile e individuale. Completa l'immobile un attico esclusivo con ampia terrazza sul tetto da cui si gode di una vista mozzafiato su Zurigo.

L'immobile è circondato da un microcontesto e un macrocontesto eccel-

lenti, è costruito con materiali di pregio e dispone di singole superfici locative utilizzabili in modo flessibile. In tempi di lavoro ibrido, qui è possibile offrire posti di lavoro interessanti e dunque garantire una stabile evoluzione dei redditi locativi.

L'immobile è stato acquistato a marzo 2022 nell'ambito di un asset swap. L'immobile residenziale e commerciale fa parte del portafoglio della Fondazione d'investimento Swiss Life e soddisfa appieno le elevate esigenze del portafoglio in termini di ubicazione e qualità. ■

Al piano terra si trovano ampie superfici commerciali, all'ultimo piano un attico con un'accogliente terrazza. Fonte: Fotowerder





Löwenstrasse è una pulsante strada commerciale nel cuore di Zurigo. Fonte: Fotowerder

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

ISIN	CH0106150136
Data di lancio	30.11.2009
Gestore del fondo	Nils Linsi

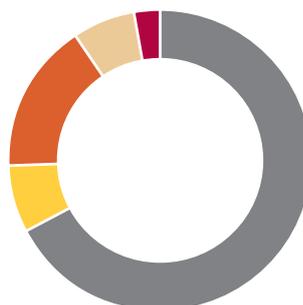
Cifre salienti al 31.03.2022

Valore di mercato immobili	CHF 3740,85 mio
Numero di immobili	234
Quota di locazione	97,70%
Grado di finanziamento esterno	10,93%
Patrimonio netto (NAV)	CHF 3288,59 mio
Performance YTD	2,75%
Performance 2021	5,87%
Performance 2020	4,94%
Performance 2019	5,37%
Performance dal lancio	5,74% p. a.



Ripartizione geografica

Zurigo	37,44%
Berna	6,15%
Svizzera centrale	4,69%
Svizzera romanda	4,18%
Svizzera nordoccidentale	16,46%
Svizzera orientale	7,72%
Svizzera meridionale	4,58%
Lago Lemano	18,77%



Destinazioni d'uso

Abitare	67,43%
Ufficio	7,20%
Vendita	16,08%
Parcheggi	6,75%
Utilizzi accessori	2,53%

Schlieren: acquistato il maggiore edificio per uffici dell'area «amRietpark»

L'immobile in Wiesenstrasse 15-19 a Schlieren con circa 13000 m² di superficie è stato acquistato a dicembre 2021. L'immobile per uffici si trova nella nuova area

«L'immobile convince grazie alla posizione centrale davanti alla stazione.»

«amRietpark», in cui tempo fa si tingevano tessuti e si produceva colla. Oggi l'area di oltre 125000 m² è un habitat moderno aperto a ogni generazione, sinonimo di

vitalità, diversità e senso di comunità in un assetto urbano. Nel cuore dell'area si trova un parco di 600 m che funge da luogo d'incontro e di relax. Costruito nel 2014, l'immobile convince per la vicinanza alla stazione di Schlieren, le superfici a uso ufficio ampliabili in modo flessibile – da 300 a oltre 2000 m² per piano – e l'autorimessa privata con varie stazioni di ricarica elettrica. Il piano terra ospita superfici commerciali, i piani superiori diverse superfici a uso ufficio.

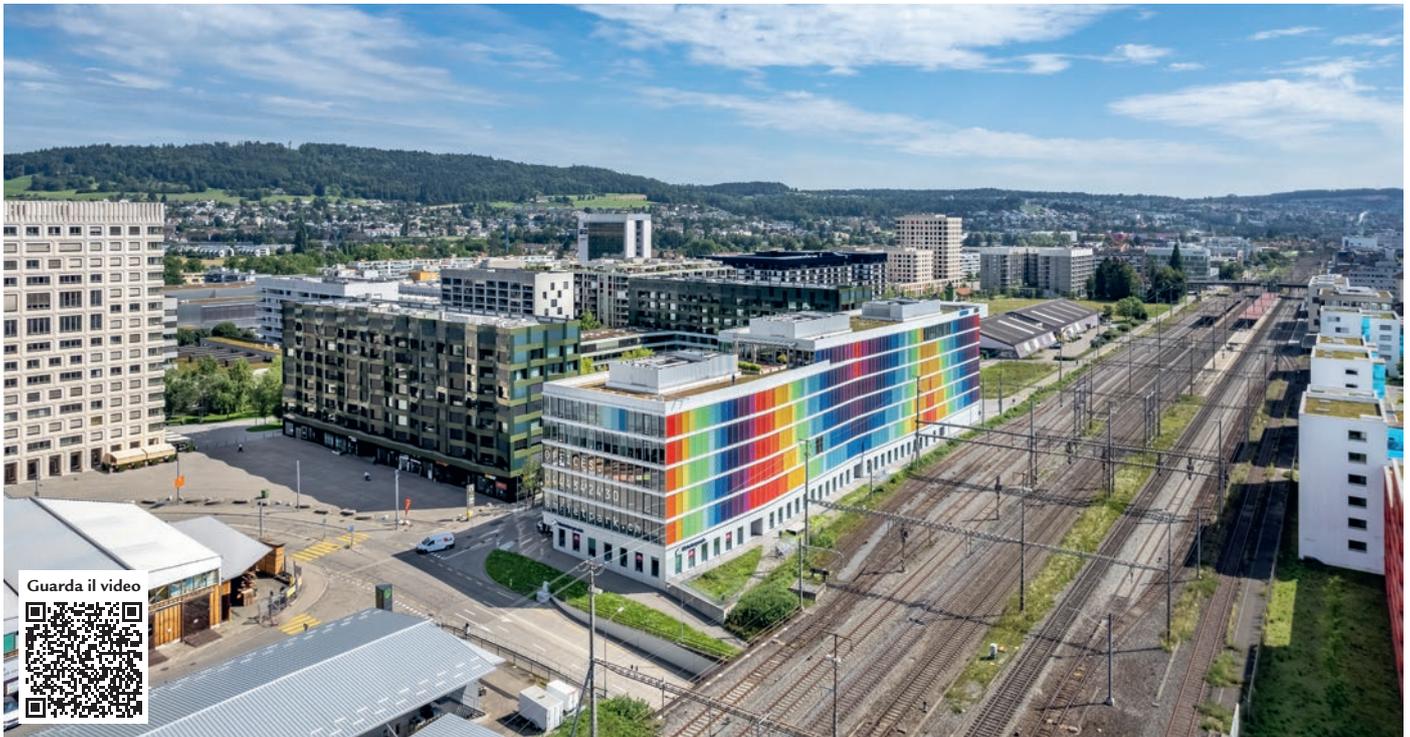
L'immobile di sei piani si distingue per i soffitti alti, le ampie vetrate e l'impiantistica moderna. Sul tetto è presente una terrazza per i locatari; anche l'area ester-

na sul retro è perfetta per fare una sosta e rilassarsi. L'edificio colpisce per la sua architettura accattivante ed è molto riconoscibile grazie all'aspetto particolare della facciata posteriore.

Costruito in standard Minergie, l'oggetto completa in maniera ideale il portafoglio della Fondazione d'investimento Swiss Life e, grazie alla buona posizione e alle caratteristiche costruttive, è ben equipaggiato per un futuro sostenibile. ■

Con le sue finestre alte e variopinte, l'immobile di sei piani è un vero e proprio colpo d'occhio. Fonte: Fotowerder





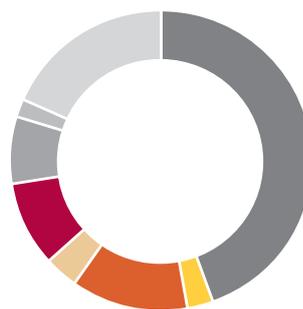
Il tetto è accessibile e ospita una terrazza destinata ai locatari. Fonte: Fotowerder

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

ISIN	CH0136837587
Data di lancio	31.10.2011
Gestore del fondo	Nils Linsi

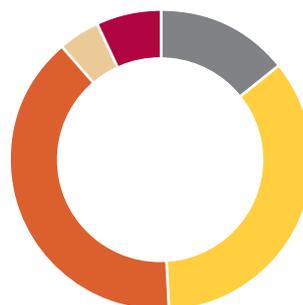
Cifre salienti al 31.03.2022

Valore di mercato immobili	CHF 2213,01 mio
Numero di immobili	110
Quota di locazione	96,82%
Grado di finanziamento esterno	25,71%
Patrimonio netto (NAV)	CHF 1590,92 mio
Performance YTD	1,50%
Performance 2021	5,93%
Performance 2020	4,56%
Performance 2019	4,90%
Performance dal lancio	5,16% p. a.



Ripartizione geografica

Zurigo	44,66%
Berna	2,77%
Svizzera centrale	12,53%
Svizzera romanda	3,38%
Svizzera nordoccidentale	9,28%
Svizzera orientale	7,37%
Svizzera meridionale	1,95%
Lago Lemano	18,07%



Destinazioni d'uso

Abitare	14,23%
Ufficio	34,98%
Vendita	39,43%
Parcheggi	4,56%
Utilizzi accessori	6,81%

Rheinfelden: il complesso «Rhyvage» convince con i suoi servizi su misura

Il complesso residenziale «Rhyvage» ospita 132 appartamenti, 40 dei quali a misura di anziani e certificati LEA Platinum, lo standard edilizio più elevato per le costruzioni per la terza età. Il progetto è stato completato nell'aprile 2021. Grazie alla cooperazione tra la Fondazione d'investimento Swiss Life e bonacasa, una società che eroga diversi «living services» per conto di Swiss Life, gli inquilini godono di maggiore comfort e di maggiore sicurezza e possono condurre una vita in piena libertà di scelta. Silvia Kurth, concierge di bonacasa, racconta l'esperienza vissuta durante il primo anno di vita del complesso.

Swiss Life Asset Managers: signora Kurth, da un anno lavora come concierge nel complesso residenziale «Rhyvage». Quali servizi offre bonacasa agli inquilini?

Silvia Kurth: con i suoi servizi integrati, bonacasa offre una maggiore qualità di vita nel quotidiano. Gli inquilini possono comodamente richiedere una pulizia dell'appartamento, un servizio di lavanderia, un supporto amministrativo per diversi compiti, un trasporto o anche un servizio di gestione dell'abitazione durante le assenze per andare in vacanza spensierati. In veste di concierge personale per gli immobili, sono l'interlocutrice diretta per quanto riguarda tutti i «living services» e offro agli inquilini anche altri servizi personalizzati per facilitare loro la vita quotidiana.

Quali ricordi le sono rimasti particolarmente impressi?

La mia attività di concierge e i servizi di bonacasa hanno destato fin dall'inizio grande interesse tra i residenti. Ho particolarmente apprezzato la fiducia che mi è stata dimostrata sin dall'apertura del complesso.

Quali sono i servizi più apprezzati?

Gli inquilini si sono mostrati particolarmente interessati ai servizi di pulizia, che vengono sempre eseguiti da personale qualificato. A livello di concierge invece sono stati richiesti diversi servizi per la gestione dell'abitazione durante le assenze.

Quali sono, secondo lei, i maggiori vantaggi di un complesso edilizio con servizi integrati?

Oltre ai servizi citati, con il servizio di emergenza sempre attivo di bonacasa siamo in grado di garantire ai residenti ancora maggiore sicurezza e libertà nella vita quotidiana. Questo servizio è collegato direttamente

a una centrale d'emergenza attiva 24 ore su 24. Gli inquilini apprezzano molto anche la mia presenza sul posto. Quando sono in loco, bastano poche interazioni per generare un significativo valore aggiunto.

Dopo il trasloco si sono avvalsi del servizio di emergenza attivo 24 ore su 24 anche altri locatari che inizialmente non avevano intenzione di farlo?

Già nelle prime settimane ho avuto modo di effettuare diverse consulenze sui servizi integrati e sul servizio di emergenza di bonacasa che hanno destato grande interesse. L'apertura di un complesso residenziale è un processo in cui l'abitante va messo in connessione con gli altri e in cui bisogna costruire fiducia nel concierge e nel resto della comunità. Gli inquilini che inizialmente avevano manifestato scarso interesse al servizio di emergenza di bonacasa sono tornati da me in un secondo momento per usufruire di una consulenza. ■

Assistenza domestica di vario tipo: un servizio molto apprezzato.

Fonte: Fotowerder





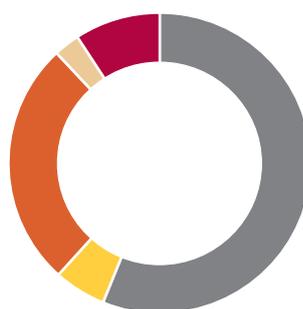
Nel complesso residenziale «Rhyvage» 40 dei 132 appartamenti presenti sono costruiti a misura di anziano. Fonte: Fotowerder

**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

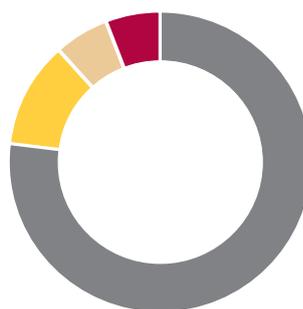
Cifre salienti al 31.03.2022

Valore di mercato immobili CHF 470,21 mio
Numero di immobili 14
Quota di locazione 98,70%
Grado di finanziamento esterno 13,35%
Patrimonio netto (NAV) CHF 391,78 mio
Performance YTD 2,26%
Performance 2021 6,29%
Performance 2020 5,61%
Performance 2019 5,08%
Performance dal lancio 5,71% p. a.



Ripartizione geografica

Zurigo	56,36%
Berna	5,35%
Svizzera nordoccidentale	26,35%
Svizzera orientale	2,98%
Svizzera meridionale	8,95%



Destinazioni d'uso

Abitazioni senza soluzioni stazionarie	76,98%
Istituti di cura e case per anziani	11,38%
Immobili sanitari	0,0%
Servizi e vendita	5,92%
Utilizzi accessori e parcheggi	5,72%

Arlesheim: rilocalazione riuscita in un moderno immobile commerciale

L'immobile «Culinarium» in Altenmatte-
weg 2 è stato costruito nel 2016 con stan-
dard Minergie e acquistato nel 2020. L'e-

«L'edificio si sviluppa
su circa 2600 m² di
superficie affittabile.»

dificio a uso ufficio e commerciale si trova
in una posizione ben visibile nel quartiere
commerciale di Arlesheim con numerosi
posti di lavoro. La stazione a pochi passi e
i due vicini raccordi autostradali permet-
tono di raggiungere rapidamente Basilea.

L'edificio convince per l'architettura
moderna della facciata, contraddistinta da
numerosi elementi in vetro, per la scelta di
materiali pregiati e per la loro flessibilità
di fruizione. L'ampio garage può ospitare
72 veicoli ed è dotato di stazioni di ricarica
elettrica. L'edificio offre circa 2600 m² di
superficie affittabile. Tra i locatari più im-
portanti figurano un centro fitness, all'ul-
timo piano, e, al pianterreno, un ristoran-
te che ha una propria birreria in cui viene
prodotta la ArliBrau, una birra apprezzata
a livello regionale.

La pandemia è stata un momento de-
licato per i locatari maggiori, che sono stati
direttamente toccati dalle misure ordinate

dalle autorità. Grazie a soluzioni orienta-
te alla partnership, i locatari esistenti, che
godono di una buona posizione a livello
locale, sono riusciti a superare il perio-
do cruciale. Inoltre, durante la pandemia
sono state rilocate alcune superfici sfitte.
A nostro avviso, la stretta collaborazione
tra l'asset management e il settore com-
mercializzazione, abbinata alla modernità
delle superfici, ha permesso di stabilizzare
la situazione locativa e di giungere a una
locazione totale delle superfici. ■

L'edificio a uso ufficio e commerciale «Culinarium» spicca per la sua architettura. Fonte: Fotowerder





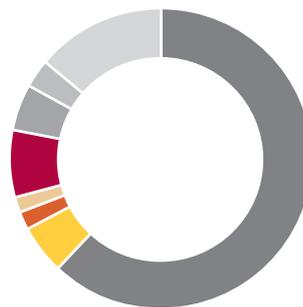
Tra i locatari maggiori figurano un centro fitness all'ultimo piano e un ristorante al pianterreno. Fonte: Fotowerder

**Fondi immobiliari 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

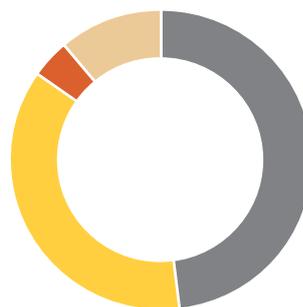
Cifre salienti al 31.03.2022

Valore di mercato immobili CHF 1462,18 mio
Numero di immobili 41
Quota di locazione 97,02%
Grado di finanziamento esterno 23,39%
Patrimonio netto (NAV) CHF 1078,92 mio
Performance YTD 1,46%
Performance 2021 6,41%
Performance 2020 4,18%
Performance 2019 4,17%
Performance dal lancio 5,07% p. a.



Ripartizione geografica

Zurigo	62,11%
Berna	5,17%
Svizzera centrale	2,13%
Svizzera romanda	1,54%
Svizzera nordoccidentale	7,21%
Svizzera orientale	5,05%
Svizzera meridionale	3,09%
Lago Lemano	13,71%



Destinazioni d'uso

Abitare	48,16%
Ufficio	36,60%
Parcheggi	4,13%
Utilizzi accessori	11,11%

Affoltern am Albis: l'atmosfera di paese incontra l'ecologia

Il complesso «Pfruendhofstrasse 44-62» comprende nove edifici che costeggiano un lungo cortile intervallato da gazebo e

“La ristrutturazione ha fortemente ridotto l'intensità di CO₂.”

graziosi sentieri. L'insediamento risalente agli anni '80 richiama alla mente l'immagine di un paesino immerso nel verde. Le zone esterne ospitano numerosi balconi e dehors. In posizione leggermente sopraelevata ai confini orientali della località,

il complesso è ben collegato al centro di Affoltern am Albis: la maggior parte dei negozi, dei luoghi di ristorazione e degli impianti pubblici, quali scuola e piscina all'aperto, sono raggiungibili a piedi in cinque minuti.

Gli edifici sono stati completamente rinnovati nel 2019 e alcuni sono stati rialzati con costruzioni in legno. Le tipologie di appartamenti vanno da due a cinque locali, le dimensioni delle abitazioni da 61 a 124 m². La ristrutturazione ha fortemente ridotto l'intensità di CO₂: oltre alla costruzione sostenibile in legno e al rifacimento dell'isolamento dell'involucro edilizio, è stato sostituito anche l'impianto

termico. Ora l'energia proviene da una rete locale di teleriscaldamento con alimentazione a pellet.

L'atmosfera e la qualità della vita dell'insediamento sono chiaramente comprovate dalla quota di locazione pressoché totale. Atmosfera di paese e sostenibilità a pochi passi dal centro del capoluogo distrettuale Affoltern am Albis: un mix interessante che permette ai residenti di condurre una vita in piena libertà di scelta. ■

Negozi, ristoranti, scuola, parco giochi: qui le cose buone sono di casa. Fonte: Fotowerder





Il complesso edilizio evoca un'atmosfera di paese ed è circondato da aree verdi. Fonte: Fotowerder

Fondi immobiliari Swiss Life: Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Data di lancio	02.11.2015
Gestore del fondo	Marcel Schmitt

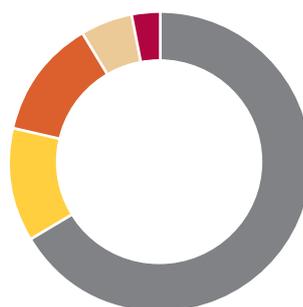
Cifre salienti al 30.09.2021

Valore di mercato immobili	CHF 1999,29 mio
Numero di immobili	136
Quota di locazione	96,80%
Grado di finanziamento esterno	21,83%
Patrimonio netto (NAV)	CHF 1530,3 mio
Performance YTD	-0,08%
Performance 2021	6,83%
Performance 2020	3,61%
Performance 2019	20,87%
Performance dal lancio	8,55% p. a.



Ripartizione geografica

Zurigo	40,33%
Berna	6,76%
Svizzera centrale	6,62%
Svizzera romanda	3,62%
Svizzera nordoccidentale	17,09%
Svizzera orientale	6,75%
Svizzera meridionale	3,44%
Lago Lemano	15,40%



Destinazioni d'uso

Abitare	66,50%
Ufficio	12,33%
Vendita	12,78%
Parcheggi	5,55%
Utilizzi accessori	2,8%

I locatari di uffici continuano a prediligere posizioni privilegiate

Da inizio pandemia le regioni al di fuori dei mercati consolidati guadagnano attrattività. Lo dimostra l'aumento delle pigioni offerte. Ciò non tange le buone ubicazioni per i locatari di lunga data: lo conferma il primo sondaggio tra i locatari commerciali in collaborazione con l'Istituto Link.

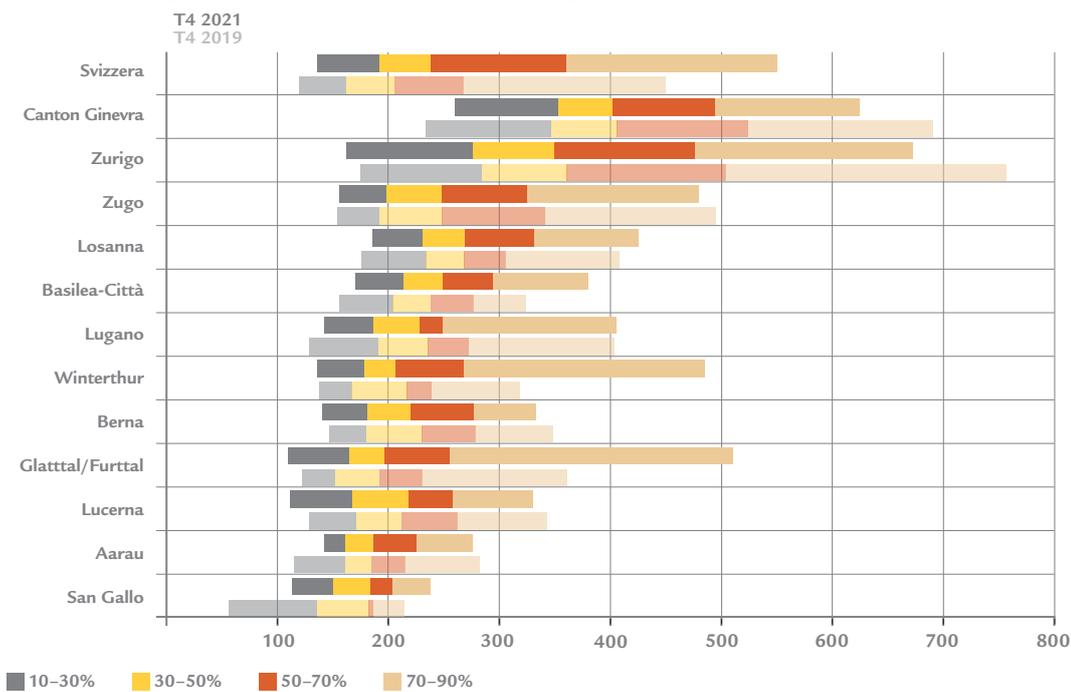
Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland, Swiss Life Asset Managers

La revoca della raccomandazione del l'home office a fine febbraio 2022 è giunta inaspettata. È quindi di nuovo aumentata rapidamente la presenza degli utenti di ufficio. Appare, tuttavia, improbabile che si torni ai tassi massimi di occupazione osservati prima della pandemia. Il lavoro ibrido rimane parte integrante della vita

con il Covid-19. Una retrospettiva sull'evoluzione del mercato degli uffici degli ultimi due anni indica che né il mondo degli uffici né quello degli affitti si sono completamente riorganizzati. A livello nazionale, le pigioni medie sono addirittura aumentate del 16% tra il T4 2019 e il T4 2020. Colpisce tuttavia che, nonostante l'aumento a livello

nazionale di tutti i segmenti di prezzo nei mercati di punta di Zurigo, Ginevra e Zugo, si siano registrate contrazioni misurabili dei prezzi di offerta. Per contro, le fasce di prezzo delle regioni Winterthur o Glatttal/Furttal ora si estendono fino alle aree di Ginevra e Zurigo, dove le pigioni dei segmenti più elevati sono aumentate di oltre il 40%.

Affitti uffici per area di mercato, T4 2019 (prima della pandemia) e T4 2021



(CHF/m² e anno; regioni della Svizzera con superfici a uso ufficio superiori a 1 mio. di m²)

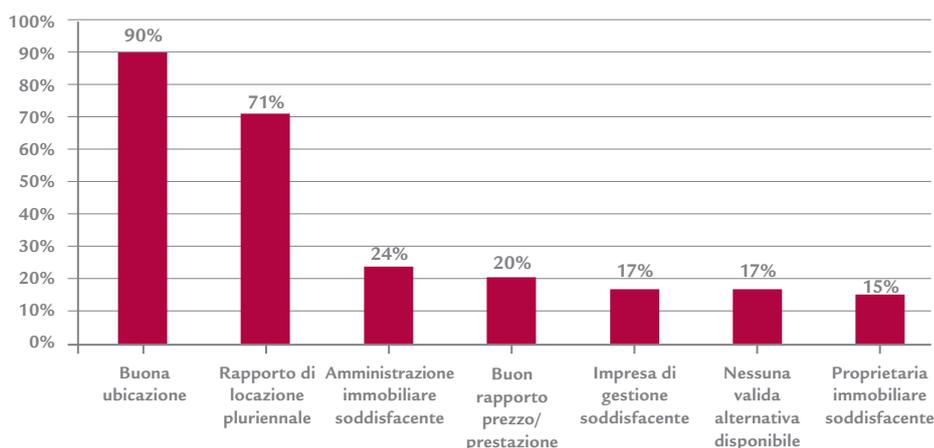
Fonte: Wüest Partner

Intanto le pigioni nello stesso segmento di prezzo nei mercati di punta Zurigo e Ginevra sono scese tra il 6% e l'11%. Anche nel Canton Zugo, contraddistinto da un mercato degli uffici analogo a quello di Losanna e Basilea, le pigioni sono calate del 3% nel segmento di prezzo superiore.

Più offerta e maggiori bacini di utenza

L'aumento delle pigioni sembra essere dovuto solo in parte a un'offerta limitata. Al contrario, in molte regioni l'aumento delle pigioni è andato di pari passo con una maggiore offerta di superfici. Nella regione Glattal/Furttal l'offerta è aumentata del 6%, a San Gallo del 44% e a Basilea-Città del 70%. In questo caso l'aumento è dovuto a superficie e qualità maggiori (e quindi a una pigione più elevata). Per contro, negli ultimi due anni la crescita dell'offerta in tutta la Svizzera è stata moderata: la superficie offerta è aumentata di circa 100 000 m². Ciò non ha, tuttavia, toccato la cifra dell'offerta che, con il 7%, si attesta ai livelli pre-pandemici a livello nazionale. Fatto che confonde un po' le acque riguardo ai diversi andamenti nelle singole regioni. La quantità e la qualità delle superfici da sole dovrebbero, tuttavia, essere solo una delle cause per la parità in leggera crescita di determinati mercati degli uffici. Al riguardo l'aumento del lavoro ibrido mostra i primi effetti. Infatti, grazie ai giorni in home office, i professionisti ora possono percorrere ulteriori distanze per i pendolari senza ampliare il budget settimanale dei viaggi. Di conseguenza, aumenta il bacino di utenza e, quindi, il numero di professionisti reperibili in queste località di uffici, come Winterthur o la città di San Gallo. Queste nuove circostanze potrebbero ripercuotersi progressivamente sui prezzi.

Motivi a favore di una proroga contrattuale



Sondaggio tra i locatari di superfici commerciali, settembre 2021

Fonte: Swiss Life Asset Managers, LINK

Ubicazione e continuità quali motivi di proroga

Alla luce di questi spostamenti sul mercato, i proprietari si chiederanno come evitino che in questa fase i locatari decidano all'improvviso di trasferirsi in queste posizioni divenute più interessanti. La risposta arriva da un sondaggio condotto con l'istituto LINK presso i locatari di superfici commerciali: la proroga del contratto dipende in particolare dai fattori «buona ubicazione» (90%) e da un rapporto di locazione già esistente oppure «di lunga data» (71%). Gestione delle infrastrutture e rapporto prezzo/prestazione sono il potenziale motivo di proroga per rispettivamente circa un quarto e un quinto dei locatari di superfici commerciali.

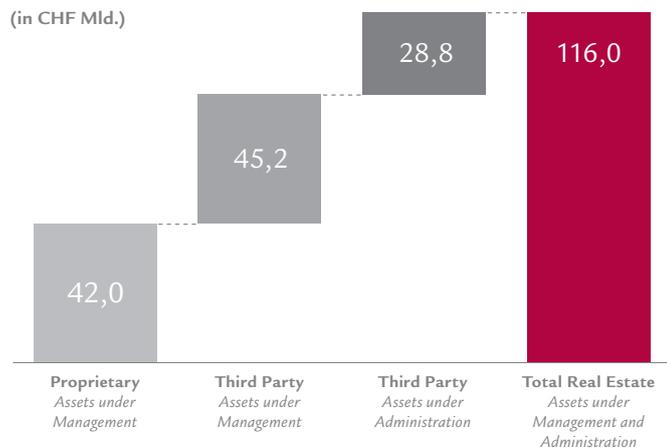
È una buona notizia per gli investitori già orientati alle posizioni eccellenti e che puntano sulla continuità. I contratti pluriennali in posizioni eccellenti creano quindi buoni presupposti per una stabilità duratura dei locatari, anche se il lavoro ibrido dovesse diventare capillare.

Inoltre, gli scenari economici della Confederazione prevedono una crescita significativa a medio termine nei settori che probabilmente consumeranno superfici a uso ufficio. I fattori trainanti sono la digitalizzazione e l'automatizzazione crescenti, che fanno presagire un aumento costante dei professionisti nel settore digitale. La conseguente crescita della quota di uffici dovrebbe, tuttavia, sovracompendere la riduzione delle superfici per l'aumento dell'home office o del desk sharing. Anche se i modelli di lavoro ibridi diverranno parte integrante del mercato degli uffici, il settore degli uffici non subirà un totale cambiamento. ■

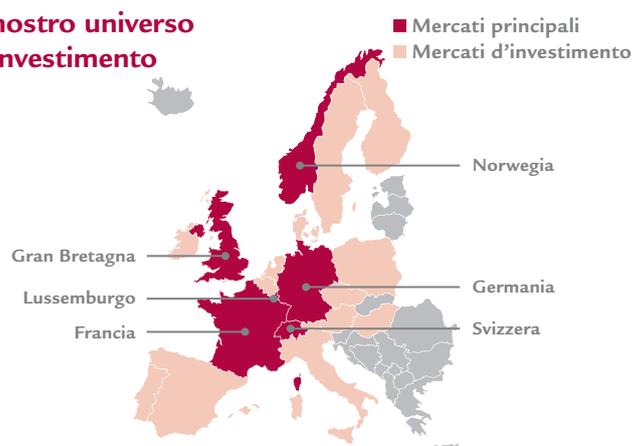
Real Estate – Fatti e cifre

Attività in gestione

(in CHF Mld.)



Il nostro universo d'investimento



Volume transazione immobili

(in CHF Mld.)

(media 2019, 2020, 2021)



Collaboratori



Contatto

Marie Seiler
MRICS, CFA

Third-Party Asset Management Schweiz
Diretto +41 43 547 71 39
marie.seiler@swisslife-am.com

Tutte le cifre al 31 dicembre 2021, ove non indicato diversamente.

www.swisslife-am.com
Seguitemi su LinkedIn, Twitter und XING.

Swiss Life Asset Management SA: General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo, info@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 Gadiant / Swiss Life Asset Managers • Coordinamento / letterato: Texthafen, hafent@texthafen.ch • Layout / design: n c ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • Foto: Fotowerder • Pubblicazione: semestrale

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.

Dalla sua quotazione in borsa SIX Swiss Exchange l'11 giugno 2019, Swiss Life REF (CH) 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 agli investitori con sede (i) 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 futuro, 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