

L'European Thematic Cities Index di Swiss Life Asset Managers



Identificare le città più allineate ai cambiamenti strutturali tematici



Visitate il sito web TCI di Swiss Life Asset Managers per consultare tutte le città: citiesindex.swisslife-am.com

Temi che guidano la performance degli immobili

Nell'ultimo decennio, il nostro modo di vivere, lavorare e divertirci è notevolmente cambiato, così come il nostro modo di usare gli immobili. Megatrend quali i cambiamenti demografici, la globalizzazione, il cambiamento climatico e la digitalizzazione continueranno a guidare e accelerare questo processo. Gli investitori istituzionali devono individuare beni immobiliari positivamente allineati al cambiamento per assicurare la resilienza dei portafogli. A questo scopo, Swiss Life Asset Managers applica un approccio tematico che individua temi generali, le 5 C, che guideranno le performance immobiliari nel mondo che cambia. Le 5 C sono: Cambiamenti e trasformazioni, Clima e ambiente, Comunità e cluster, Consumatori e lifestyle e Connettività. Da molti anni Swiss Life Asset Managers applica le 5 C a diversi Paesi, città e attività. Usiamo le 5 C per analizzare i nuovi investimenti, verificare le partecipazioni esistenti, determinare migliori opportunità di gestione patrimoniale e pianificare al meglio le uscite. Riteniamo che luoghi e attività con buone prestazioni a livello di 5 C capitalizzeranno sul cambiamento strutturale. Saranno più interessanti per gli abitanti e i lavoratori qualificati. L'interesse trasversale di aziende e lavoratori qualificati, necessario per avere successo nella moderna economia, sosterrà la domanda degli abitanti e la performance a lungo termine degli immobili.

Le 5 C e la città

L'European Thematic Cities Index (TCI) di Swiss Life Asset Managers confronta le 5 C delle città europee. Individua le città più resilienti al cambiamento strutturale e i relativi punti di forza e di debolezza. Traduciamo

poi le 5 C in temi specifici necessari per città resilienti. Una città resiliente deve mostrare forte **dinamismo** per affrontare Cambiamenti e trasformazioni, offrendo ottime opportunità per creare, innovare, educare e produrre. Il tema Clima e ambiente sottolinea che città ecologicamente **sane** sapranno affrontare meglio il cambiamento climatico, l'impatto ambientale e il bisogno crescente di migliorare il benessere fisico e mentale dei residenti. Fornendo forti **network**, le città favoriscono la nascita di Comunità e cluster. Le esigenze di Consumatori e lifestyle sono meglio soddisfatte dalle città **cosmopolite** che offrono opzioni diverse e stimolanti a una popolazione multiculturale e istruita. Le città **accessibili** offrono infrastrutture di alta qualità per garantire la Connettività fisica e virtuale.

Il TCI classifica 137 città europee di 28 Paesi rispetto a cinque temi centrali: Dinamismo, Salute, Network, Cosmopolitismo e Accessibilità. Lanciato nel 2021, il TCI verrà aggiornato annualmente. Il modello include 49 attributi che si basano sulle indicazioni del manuale dell'OCSE sulla realizzazione di indicatori composti.

5 Temi	49 Attributi	137 Città
analisi tematica dettagliata	più fonti di dati ¹	notevole copertura europea

¹ Modello basato su dati di 2thinknow, Oxford Economics, Eurostat e Agenzia europea dell'ambiente



Il TCI e il nostro approccio agli investimenti

Questa classificazione differisce da altre classifiche, poiché si concentra su temi strutturali che modellano la domanda immobiliare. Evita una sproporzione verso le grandi città usando attributi pro capite e considerando previsioni di tendenze, avvantaggiando così le città a maggiore potenziale di rafforzamento.





Il TCI incrementa le nostre conoscenze sul settore immobiliare paneuropeo. È uno strumento informativo per le nostre pubblicazioni semestrali Real Estate House View e Strategic Implications e rafforza il nostro approccio agli investimenti in molti modi. Il punteggio basato solo su dati offre metriche comparabili che mettono in luce i punti di forza e di debolezza delle città rispetto ai temi delle 5 C. La classifica, unita ad altre informazioni qualitative e quantitative, è dunque un punto di partenza per analisi finanziarie. I dati dettagliati del nostro TCI contribuiscono allo sviluppo di strategie d'investimento bene informate. Aiuta Swiss Life Asset Managers a creare portafogli immobiliari resilienti interessanti per i residenti di oggi e di domani. Migliora la capacità di realizzare investimenti che proteggano, creino e aumentino i redditi nel mondo che cambia.

Il TCI è personalizzabile e può essere ricalibrato in base alle necessità e alle strategie degli investitori. I risultati personalizzati possono escludere città o Paesi di dimensioni diverse e riponderare i temi, enfatizzando maggiormente gli argomenti al centro di un prodotto o idea d'investimento. Il TCI consente a Swiss Life Asset Managers di integrare la nostra esperienza con dati tematici dettagliati per analizzare le città e capire cosa guida la performance.

Il TCI offre agli investitori un vantaggio competitivo per

- Allocare capitale a città tematicamente più forti e con migliori prospettive.
- Selezionare città in base a strategie d'investimento uniche. Per esempio, un fondo che si concentra sulla sostenibilità ambientale individua città con un punteggio maggiore alla voce Salute.
- Rivedere i portafogli esistenti in base all'esposizione a città tematicamente forti.
- Aggiungere valore con una migliore comprensione dei punti di forza e debolezza delle città, per affrontarne le carenze.

Le 5C e le città

Le 5C	Implicazioni per le città	Tema	Attributi
Cambiamenti e trasformazioni	Capacità e mezzi per adattarsi ai cambiamenti offrendo opportunità per creare, innovare, educare e produrre	 Dinamismo	Risultato economico Facilità di business Imprenditorialità
Clima e ambiente	Abilità di creare resilienza rispetto ai cambiamenti climatici e un futuro sostenibile per la salute psico-fisica dei cittadini	 Salute	Qualità dell'aria Sostenibilità Gestione dei rifiuti
Comunità e cluster	Capacità di fornire luoghi per creare network personali e professionali e avere accesso a opportunità e talenti	 Network	Densità commerciale Offerta di istruzione Potenziale di crescita
Consumatori e lifestyle	Capacità di soddisfare la domanda dei consumatori e supportare diversi stili di vita offrendo opzioni varie, diverse e stimolanti a residenti multiculturali	 Cosmopolitismo	Servizi Intrattenimento Diversità della popolazione
Connettività	Capacità di collegare i cittadini al mondo fisico e digitale dentro e fuori città	 Accessibilità	Mobilità personale Accesso digitale Trasporti pubblici



Classifica TCI europea 2021

Le città tematicamente più forti in Europa nel 2021 sono le capitali Londra, Amsterdam e Parigi. Anche le capitali nordiche e le tre città di Basilea, Zurigo e Manchester si sono classificate tra le prime dieci. Il TCI rivela anche la forza tematica di alcune città minori quali Losanna, Potsdam, Milton Keynes o Grenoble, che beneficiano di alcune variabili pro capite. Agli ultimi posti della classifica si trovano Gijon, Brno e Granada. Queste città non sono necessariamente poco interessanti per gli investimenti immobiliari, ma i loro punteggi aiutano a individuare segmenti profittevoli. I punteggi 2021 risentono della pandemia, poiché i lockdown hanno influenzato la mobilità, l'apertura di aziende e la qualità dell'aria.

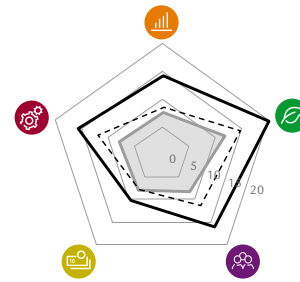
Classifica delle prime 35 città europee

	Ranking Totale					
Londra	1	1	7	1	1	77
Amsterdam	2	6	2	3	31	9
Parigi	3	2	37	7	9	32
Oslo	4	27	6	35	6	19
Lussemburgo	5	26	22	12	62	1
Stoccolma	6	37	4	16	30	12
Copenaghen	7	23	5	23	63	6
Basilea	8	38	63	11	3	11
Zurigo	9	49	10	6	14	20
Manchester	10	15	12	32	28	8
Monaco di Baviera	11	29	23	2	26	22
Berlino	12	90	3	14	2	57
Dublino	13	5	40	18	16	44
Düsseldorf	14	110	15	20	34	2
Edimburgo	15	10	36	13	7	80
Bruxelles	16	72	11	5	111	7
Losanna	17	12	70	4	22	47
Bristol	18	16	59	10	8	70
Berna	19	63	77	65	5	5
Helsinki	20	55	14	45	76	4
Tallinn	21	11	66	54	12	34
Potsdam	22	83	1	70	20	14
Cambridge	23	4	79	19	11	93
Vienna	24	95	8	49	39	13
Milton Keynes	25	3	30	67	23	71
Belfast	26	9	82	34	24	46
Reading	27	7	38	24	29	96
Göteborg	28	69	69	79	50	3
Newcastle	29	32	25	57	38	65
Cardiff	30	47	29	37	64	36
Francoforte	31	101	88	17	54	10
Karlsruhe	32	92	34	50	21	25
Grenoble	33	53	67	22	72	35
Rotterdam	34	50	32	64	85	27
Amburgo	35	114	17	30	4	106

Punteggi delle migliori città europee (punteggio massimo per categoria = 20)

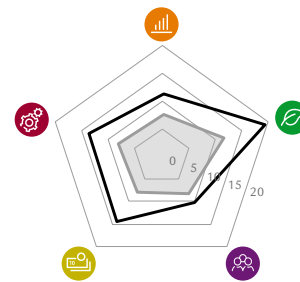
■ Media generale ■■ Media Paese □ Punteggio città

Amsterdam



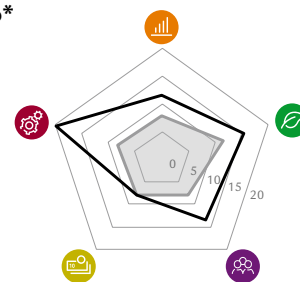
Amsterdam è 2^a nella classifica generale e tra le prime 10 città in ogni tema tranne Cosmopolitismo, dove è 31^a, pur avendo un punteggio superiore alla media rispetto ad altre città, anche olandesi.

Oslo*



Le città nordiche sono tematicamente forti, e Oslo è la più forte di tutte. Ottiene ottimi punteggi in Salute e Cosmopolitismo, con un'infrastruttura sostenibile e molti servizi.

Lussemburgo*



Lussemburgo si classifica 5^a con particolare forza tematica nell'accessibilità fisica e digitale. Il suo punteggio medio in Cosmopolitismo è dovuto al settore culturale relativamente modesto.

* Nessun confronto tra Paesi, inclusa solo una città del Paese



La classifica tedesca 2021

Il TCI include 30 città tedesche, 13 delle quali raggiungono la prima metà della classifica generale. Per i nostri dati, le città tedesche sono tra le più sane d'Europa, e 21 di esse occupano la prima metà della classifica Salute a livello europeo. Potsdam è la città più sana nel TCI europeo, seguita da Berlino.

Nove città tedesche sono presenti nell'ultimo quartile. In generale, le città tedesche hanno un Dinamismo inferiore alla media. Stando al modello TCI, le città tedesche sono meno business-friendly di quelle inglesi secondo molti indicatori.

La città tedesca peggiore è Mannheim, 124^a in classifica generale, con grande potenziale di miglioramento in Dinamismo, Accessibilità digitale e Salute, influenzata da una qualità dell'aria sotto la media e un'alta concentrazione di settori poco ecologici.

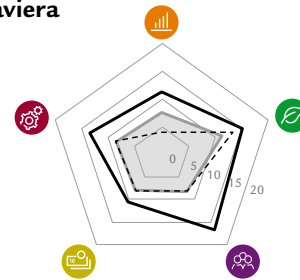
Classifica delle città tedesche

	Ranking Totale					
Monaco di Baviera	11	29	23	2	26	22
Berlino	12	90	3	14	2	57
Düsseldorf	14	110	15	20	34	2
Potsdam	22	83	1	70	20	14
Francoforte	31	101	88	17	54	10
Karlsruhe	32	92	34	50	21	25
Amburgo	35	114	17	30	4	106
Bonn	36	109	18	71	15	41
Norimberga	43	121	49	40	32	21
Stoccarda	53	112	97	43	40	15
Dresda	59	134	26	66	48	24
Friburgo in Brisgovia	62	129	9	72	78	38
Darmstadt	65	61	89	47	96	42
Colonia	73	111	31	52	75	97
Brema	77	118	42	110	91	40
Magonza	82	119	47	88	94	61
Heidelberg	85	98	73	93	65	88
Augusta	93	132	51	75	71	94
Hanover	96	135	41	112	82	50
Wiesbaden	99	116	76	28	121	98
Dortmund	101	127	74	113	53	95
Regensburg	103	58	93	83	124	100
Lipsia	104	133	45	84	116	84
Erfurt	105	120	28	115	83	118
Essen	106	131	39	102	98	99
Osnabrück	110	93	65	97	107	124
Muenster	116	128	13	91	115	135
Aquisgrana	118	115	80	96	105	120
Bielefeld	120	124	46	118	110	119
Mannheim	124	130	125	82	68	108

Punteggi delle migliori città europee (punteggio massimo per categoria = 20)

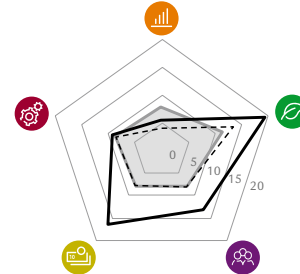
■ Media generale ■ Media Paese □ Punteggio città

Monaco di Baviera



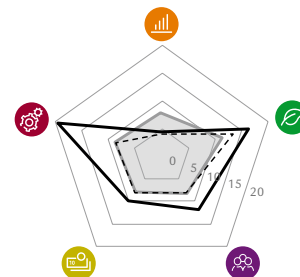
Monaco si classifica 2^a in Reti, con prestazioni sopra la media in tutti gli attributi di questo tema. Il è una città ideale per i pendolari e per i ciclisti ed è attraente per molte start-up.

Berlino



Berlino rivela forza tematica in Salute e Cosmopolitismo grazie alla sua infrastruttura sostenibile. Il suo punteggio inferiore alla media in Dinamismo è dovuto alle difficoltà delle nuove aziende.

Dusseldorf








Düsseldorf è la 2^a città europea per Accessibilità grazie all'elevata connettività intercity e all'aeroporto internazionale. Mostra un basso Dinamismo per alcuni indicatori che guardano al futuro.



La classifica francese 2021

Sei delle 20 città francesi si classificano nella prima metà del TCI europeo. Parigi è l'unica città francese tra le top 20 delle città europee. Si noti che molti dei nostri attributi si riferiscono solo alle regioni francesi più grandi e ad alcune zone rurali, non alle città interne. Pertanto, in media i punteggi francesi sono influenzati in negativo rispetto ai pari europei. Le città francesi si classificano bene nella categoria Salute, dove in 13 raggiungono la prima metà dell'elenco. Bordeaux è la meglio classificata in Salute, seguita da Lilla e Limoges. Marsiglia è il fanalino di coda. Secondo i nostri dati, ha punteggi inferiori alla media per qualità dell'aria e infrastrutture sostenibili. Negli altri quattro temi, le città francesi sono appena sotto la media europea. Nove città francesi raggiungono la prima metà della classifica europea nella categoria Accessibilità, sette in Dinamismo, sei in Network e cinque in Cosmopolitismo. Lione, la seconda maggiore città francese, raggiunge la prima metà della classifica in quattro temi. Con cluster di business adeguati, forte connettività all'interno e tra le città e una buona Salute, è ben posizionata e attrae lavoratori di talento che supportano spesa e crescita. Il suo punteggio generale è molto vicino a quello di Bordeaux e Tolosa, 3^a e 4^a nella classifica francese.

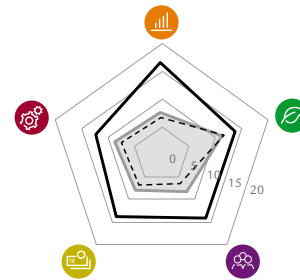
Classifica delle città francesi

	Ranking Totale					
Parigi	3	2	37	7	9	32
Grenoble	33	53	67	22	72	35
Bordeaux	46	107	16	59	79	33
Tolosa	54	70	55	56	36	63
Lione	55	60	48	53	87	43
Cannes	66	48	86	58	97	59
Nantes	72	75	52	80	70	90
Rennes	74	85	62	99	84	60
Nizza	81	68	105	90	67	56
Montpellier	83	88	54	69	120	75
Metz	84	66	57	108	101	86
Lilla	88	76	27	119	126	72
Strasburgo	94	126	91	106	60	55
Le Havre	97	57	83	124	59	104
Marsiglia	102	71	113	98	80	81
Digione	111	108	61	125	93	107
Limoges	119	113	33	129	104	123
Saint-Étienne	121	103	44	127	122	126
Reims	129	117	94	135	89	114
Rouen	130	99	106	131	114	117

Punteggi delle migliori città europee (punteggio massimo per categoria = 20)

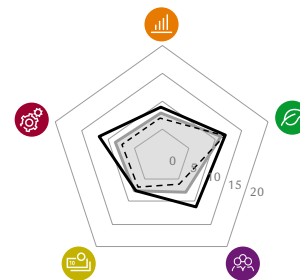
■ Media generale ■■ Media Paese □ Punteggio città

Parigi



La qualità dei dati di Parigi è superiore ad altre città francesi. Si posiziona sopra la media in tutti i temi e al 2° posto nella classifica generale in Dinamismo, grazie a solidi fondamentali economici e strutture scolastiche.

Grenoble

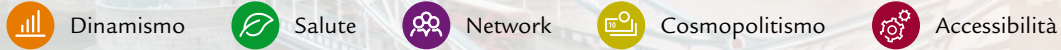


Grenoble è la terza più piccola città francese nel TCI. Il buon risultato nella categoria Network è dovuto a forti cluster e luoghi d'incontro ben posizionati in questa popolosa città.

Bordeaux



Bordeaux si posiziona 16^a in Salute grazie a un'infrastruttura sostenibile e a una gestione efficiente dei rifiuti, che determinano una buona qualità dell'aria. Il basso punteggio come città business-friendly influenza la posizione nella categoria Dinamismo.



La classifica britannica 2021

Il TCI include 24 città britanniche. Ottengono buoni risultati nelle classifiche europee grazie alla forte economia e alla vivibilità. Londra, Manchester ed Edimburgo sono le città britanniche più forti nel 2021, seguite da Bristol e Cambridge. Queste cinque città sono tra le principali 25 città europee. 20 città britanniche raggiungono la metà superiore della classifica europea. La peggiore classificata è Hull, al 108° posto nella classifica generale, con un ottimo potenziale di miglioramento soprattutto in Network e Salute. Mentre il sud-est è spesso percepito come economicamente dominante, il TCI rivela che le città regionali fanno sentire la propria voce in termini di forza tematica. Questo non si riferisce solo all'economia o alla popolosità, ma anche alla risposta ai bisogni dei lavoratori, dei residenti e delle aziende. Questi elementi sono fondamentali per attrarre aziende e talenti competenti in un mondo che cambia. L'impatto della Brexit a lungo termine sugli attributi strutturali delle città britanniche si chiarirà con il tempo.

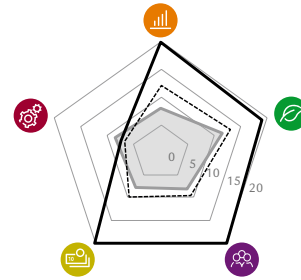
Classifica delle città britanniche

	Ranking Totale					
Londra	1	1	7	1	1	77
Manchester	10	15	12	32	28	8
Edimburgo	15	10	36	13	7	80
Bristol	18	16	59	10	8	70
Cambridge	23	4	79	19	11	93
Milton Keynes	25	3	30	67	23	71
Belfast	26	9	82	34	24	46
Reading	27	7	38	24	29	96
Newcastle	29	32	25	57	38	65
Cardiff	30	47	29	37	64	36
Birmingham	38	22	53	61	35	85
Nottingham	39	39	21	109	45	58
Southampton	40	19	35	51	43	101
Brighton	41	13	50	33	57	105
Liverpool	42	45	19	95	42	73
Leicester	49	41	95	86	13	48
Glasgow	56	21	20	78	73	110
Leeds	58	33	60	25	81	103
Oxford	60	8	107	21	52	111
York	64	25	43	46	51	129
Sheffield	79	51	56	73	46	127
Bath	87	30	109	41	61	128
Coventry	90	52	92	87	112	92
Hull	109	67	108	126	49	102

Punteggi delle migliori città europee (punteggio massimo per categoria = 20)

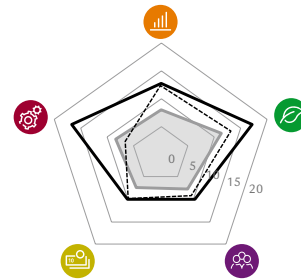
■ Media generale ■ Media Paese ■ Punteggio città

Londra



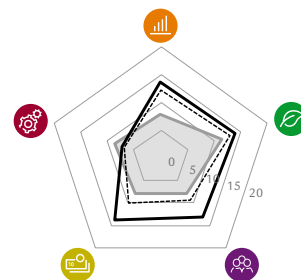
Londra si classifica tra le prime 10 posizioni in tutti i temi tranne Accessibilità, a causa di una connettività digitale e una pedonabilità piuttosto basse. Presenta un'incredibile concentrazione di aziende, talenti e opportunità.

Manchester



Manchester è la seconda città britannica più sana grazie alla sua infrastruttura sostenibile. Ha una rete di trasporti estesa con un aeroporto internazionale frequentato ed è interessante per i professionisti di talento.

Edimburgo



Con punteggi superiori alla media in quattro temi, Edimburgo si classifica 10^a in Europa e 3^a nel Regno Unito, perché è business-friendly e grazie ai cluster settoriali, ai servizi culturali e all'aria pulita.



La classifica svizzera 2021

Tutte le sei città svizzere nel TCI sono tra le prime 50 città europee. Superano la media europea in tutti i temi mostrando particolare forza nelle categorie Network, Cosmopolitismo e Accessibilità.

Tra le città svizzere, Basilea è la più cosmopolita, Zurigo la più sana, Losanna quella con il miglior network e la più dinamica mentre Berna è la più accessibile. I cittadini svizzeri beneficiano di fondamentali tematici solidi e alti standard di vita, opportunità formative varie e famose nel mondo e una vasta rete di trasporti all'interno e tra le città. Le città svizzere hanno formato cluster settoriali che attraggono talenti nazionali e internazionali.

La già stabilita potenza economica della Svizzera lascia prevedere un futuro potenziale di crescita inferiore a quello di altri Paesi, il che spiega il punteggio del Dinamismo appena superiore alla media. Nella categoria Salute, solo Basilea e Zurigo raggiungono la prima metà della classifica. Il punteggio di Lucerna è compromesso dalla sua composizione settoriale, dall'alta dipendenza dalle auto e dalla bassa propensione all'uso delle bici.

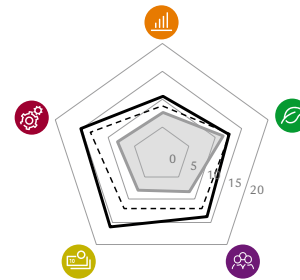
Classifica delle città svizzere

	Ranking Totale					
Basilea	8	38	63	11	3	11
Zurigo	9	49	10	6	14	20
Losanna	17	12	70	4	22	47
Berna	19	63	77	65	5	5
Lucerna	44	74	87	76	33	16
Ginevra	47	79	72	15	56	54

Punteggi delle migliori città europee (punteggio massimo per categoria = 20)

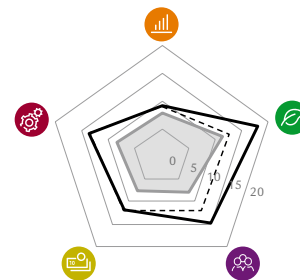
■ Media generale ■ Media Paese ■ Punteggio città

Basilea



Basilea si classifica 3^a in Cosmopolitismo generale, con servizi pubblici di livello elevato per una popolazione multiculturale. La sua Salute è ridotta dalla presenza consistente di settori inquinanti.

Zurigo



Zurigo si classifica tra le prime 50 città in tutti i temi, soprattutto nella categoria Network, grazie ai forti cluster settoriali e alle numerose start-up. Il basso potenziale di crescita pregiudica il punteggio del Dinamismo.

Autori

Swiss Life Asset Managers

Francesca Boucard
Head Real Estate Research & Strategy
francesca.boucard@swisslife.ch

Rita Fler
Economist Quantitative Analysis
rita.fler@swisslife.ch

Swiss Life Asset Managers France

Béatrice Guedj
Head of Research & Innovation
beatrice.guedj@swisslife-am.com

Elie Medina
Investment Manager
elie.medina@swisslife-am.com

Swiss Life Asset Managers Germania

Andri Eglitis
Head Research
andri.eglitis@swisslife-am.com

Gudrun Rolle
Research Analyst Real Estate
gudrun.rolle@swisslife-am.com

Mayfair Capital

Frances Spence
Director, Research, Strategy & Risk
fspence@mayfaircapital.co.uk

In caso di domande o per iscriversi a questa pubblicazione,

vi invitiamo a inviare un'e-mail a: info@swisslife-am.com.

Per maggiori informazioni visitate il nostro sito web www.swisslife-am.com.



Esclusione di responsabilità Le informazioni contenute nel presente documento sono fornite a solo scopo di riferimento e non rappresentano un'offerta per la distribuzione o la vendita né un invito a (i) sottoscrivere o acquistare azioni, quote di fondo o altri interessi finanziari in investimenti o (ii) fornire qualsiasi altro servizio d'investimento. Il presente documento è destinato esclusivamente a investitori della tipologia «Cliente professionale» come indicato nell'Allegato II della Direttiva 2014/65/UE. Il presente documento viene distribuito ai destinatari con un fine unicamente informativo e non costituisce una raccomandazione personale all'investimento. Il presente documento non si occupa necessariamente di tutti gli argomenti importanti o di tutti gli aspetti relativi agli argomenti trattati. È stato preparato senza tenere conto di alcuna circostanza finanziaria o di altro tipo concernente i suoi destinatari. Si raccomanda agli investitori di richiedere una consulenza indipendente prima di prendere qualunque decisione di investimento. L'andamento del valore passato non è garanzia di performance future. Gli investimenti comportano rischi. Gli investitori sono invitati a consultare i documenti relativi all'offerta per ottenere informazioni dettagliate prima di procedere agli investimenti collettivi di capitale menzionati e a richiedere una consulenza professionale ove appropriato. Né Swiss Life Asset Fund Management (LUX) S.A. né qualunque entità del gruppo Swiss Life, né i suoi dirigenti, collaboratori, agenti e/o azionisti sono responsabili di perdite finanziarie o qualsiasi decisione presa sulla base delle informazioni contenute nel presente documento. Le informazioni complete sul fondo sono contenute nei documenti che costituiscono la base giuridica di qualsiasi investimento. Possono essere richiesti gratuitamente in formato elettronico o cartaceo dalla direzione del fondo o da un suo rappresentante: CH: Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 2831, Casella postale 2831, 8002 Zurigo, luogo di pagamento: UBS AG, Aeschenvorstadt 1, 4002 Basel und Bahnhofstraße | GER: Swiss Life Invest GmbH, Leopoldstraße 10, 80802 Monaco di Baviera | F: Swiss Life Asset Managers France, 153, rue Saint-Honoré, 75001 Parigi | o sul sito www.swisslife-am.com.