



Dohlenweg 2–6, Zurigo

20.07.2021

Acquisto

Case plurifamiliari, Dohlenweg 2–6, Zurigo

Il 17 giugno 2021 il Raiffeisen Futura Immo Fonds ha sottoscritto i contratti di compravendita per l'acquisto degli stabili abitativi in Dohlenweg 2–6 a Zurigo-Seebach, con entrata in possesso della proprietà al 29.06.2021.

Con oltre 400'000 abitanti, Zurigo è la città più grande della Svizzera e, grazie alla stazione centrale e all'aeroporto, è un punto nodale del traffico continentale.

L'immobile si trova a Dohlenweg, angolo Grünhaldestrasse, a Zurigo-Seebach (distretto 11). Nelle immediate vicinanze, è possibile raggiungere a piedi le stazioni Oerlikon (5 min.) e Seebach (5 min.) come pure la fermata del tram Leutschenbach (5 min.). Il quartiere è caratterizzato da piccole case plurifamiliari indipendenti con molto spazio verde privato e, nonostante la posizione centrale, è una zona a traffico molto limitato.

I tre edifici sono stati costruiti nel 1927 e al momento sono interamente affittati. Le case dispongono nel complesso di 18 appartamenti su una superficie di circa 1'150 m².

Le tre parcelle mostrano un elevato potenziale di sfruttamento. Una densificazione al 100% sarebbe idonea all'autorizzazione a livello edilizio. Allo stesso tempo, gli edifici esistenti necessitano di un risanamento e, in parte, non sono più conformi alle normative attuali. Il fondo analizzerà quindi in tempi brevi le possibilità che possono derivare da un progetto di risanamento. Si ritiene che sia possibile realizzare un progetto di sostenibilità ideale in questo ottimo microcontesto/macrocontesto.

Il prezzo d'acquisto ammonta a circa CHF 16.0 milioni. Per la realizzazione di un progetto di densificazione si stima un volume d'investimento pari a CHF 29.0 milioni.

Focus di investimento

Il Raiffeisen Futura Immo Fonds investe in tutta la Svizzera in immobili sostenibili. Ogni oggetto è sottoposto a un'approfondita analisi della sostenibilità, in modo tale che un'acquisizione possa avvenire solo nel rispetto dei criteri di sostenibilità definiti. Come da strategia d'investimento, almeno il 60% del patrimonio immobiliare è investito in immobili a uso abitativo.

Caratteristiche di sostenibilità

Allo stato attuale, gli immobili presentano le seguenti caratteristiche di sostenibilità:

- Ottimo macrocontesto in un centro economico internazionale con percentuali di immobili vuoti molto bassa nel segmento delle abitazioni
- Ottimo microcontesto a traffico limitato con eccellenti collegamenti ai mezzi pubblici e aree ricreative nelle vicinanze
- Buona efficienza delle superfici
- Interamente affittati
- Elevato potenziale di sfruttamento e densificazione

Vengono inoltre verificate misure per il miglioramento della sostenibilità nell'ambito di un progetto di risanamento o di costruzione.