

# UBS immo news



## Sommario

- 1 Prospettive di rendimento intatte per le case plurifamiliari
- 2 Valore aggiunto per i proprietari privati
- 3 Il modello UBS per la valutazione delle case plurifamiliari
- 3 Consulenza finanziaria UBS per case plurifamiliari
- 4 «UBS ci segue molto bene»

## Prospettive di rendimento intatte per le case plurifamiliari

**Nel 2006, il massiccio rialzo dei prezzi medi per gli immobili di reddito osservato nel biennio precedente ha – perlomeno temporaneamente – rallentato la sua corsa. Nel contempo, gli affitti sono tornati a salire con più vigore.**

Negli ultimi anni, le case plurifamiliari hanno acquisito crescente popolarità come oggetti di reddito, e questo non solo tra le fondazioni di investimento e le casse pensioni, ma anche tra i privati. All'origine dell'accresciuto interesse di questi ultimi, il desiderio di diversificare il proprio portafoglio nonché di approfittare del margine particolarmente allettante tra ricavi e costi di finanziamento riscontrabile dal 2004.

### Interrotto il trend al rialzo

Trainati dalla crescita della domanda, fino al 2005 compreso, i prezzi degli immobili hanno conosciuto un vero e proprio boom interrotto, perlomeno momentaneamente, solo nel 2006. Dopo l'impennata del 6% nel 2004 e addirittura del 7,7% nel 2005, da cinque trimestri a questa parte l'indice per gli immobili di reddito oscilla in una fascia ristretta, segnalando pertanto un ritorno a prezzi medi più stabili. Perché questa inversione di rotta?

I motivi sono due: da un lato, quella del 2006 è stata un'annata record per la borsa svizzera e i lauti guadagni conseguiti da alcuni investitori hanno fatto sì

che – viste le prospettive di rendimento relativamente inferiori – gli investimenti nel mattone perdessero appetibilità nei confronti delle azioni; dall'altro, ultimamente i rendimenti lordi iniziali degli immobili da reddito hanno subito forti pressioni al ribasso.

### Prospettive di rendimento ancora intatte

Malgrado questa evoluzione, UBS ritiene che, a meno di brutte sorprese sul fronte dei tassi, le prospettive di rendimento delle case plurifamiliari rimangano intatte. In generale, si osserva che maggiore è la distanza dai centri economici e dai comuni fiscalmente interessanti, maggiori sono i redditi e minori i prezzi di questo tipo di immobili. In alcune località particolarmente vantaggiose è prevedibile un tendenziale incremento dei rendimenti da plusvalenze. Su questo sfondo e alla luce delle condizioni di finanziamento ancora favorevoli, la domanda di case plurifamiliari dovrebbe rimanere robusta anche nel 2007.

Inoltre, vista la crescente propensione al rischio degli investitori, i prezzi potrebbero nuovamente evidenziare un leggero rialzo.

## Editoriale



Daniel Zimmerli  
Gestione mercato e vendita Ipoteche

UBS SA  
Casella postale  
8098 Zurigo  
Hypoline 0800 884 557  
[immonews@ubs.com](mailto:immonews@ubs.com)

Possedere una propria casa plurifamiliare – un'idea che esercita grande fascino su molte persone private. Gli oggetti di reddito sono investimenti non solo apprezzati, ma anche ritenuti sicuri da molti. Dal punto di vista emotivo, «abitare gratis» nell'appartamento all'attico del proprio stabile sembra essere la soluzione previdenziale quasi perfetta.

Ma per averare questo sogno, e fare in modo che le cose vadano effettivamente per il verso giusto, bisogna saper risolvere numerose incognite. In particolare quelle legate alla costruzione, alle imposte, al finanziamento e alla conservazione del valore. Solo chi sa chiarire seriamente questi punti può pensare veramente di «aver messo al sicuro» la propria «previdenza».

Questa edizione speciale di «UBS immo news», dedicata proprio al tema della casa plurifamiliare, vuole illustrarvi come il vostro consulente UBS può appoggiarvi nei vostri progetti, presentandovi inoltre i criteri di valutazione degli oggetti adottati da UBS, le nostre soluzioni di finanziamento nonché la situazione di mercato e le prospettive di rendimento per questo tipo di immobili. Vi auguriamo una interessante e proficua lettura.

Daniel Zimmerli

## Valore aggiunto per i proprietari privati

Le case plurifamiliari consentono di generare profitti – da destinare ad esempio alla previdenza per la vecchiaia. Ma, in qualità di proprietari, come potete assicurare nel lungo periodo il mantenimento di valore dell'oggetto e un rendimento adeguato? Il seminario pilota «Valore aggiunto per i proprietari privati di case plurifamiliari», tenuto da UBS Baden a metà marzo 2007 insieme a partner locali, fornisce preziosi input.



Grande interesse: grazie al ventaglio di tematiche affrontate, tutti i partecipanti al seminario hanno ricevuto informazioni ad hoc.

I privati che possiedono una casa plurifamiliare o che stanno pensando di acquistarla si pongono mille domande: mantenere o rinnovare? Come si imposta l'analisi costi-benefici? In che direzione punta il mercato? Quali opportunità si offrono e quali sono i rischi? In realtà, se una casa non viene costruita nel rispetto degli standard di qualità attuali o adeguatamente mantenuta nel tempo, perde velocemente valore o si trasforma persino in un onere finanziario.

### Seminario per proprietari di case plurifamiliari

Il 15 marzo 2007, al centro culturale e congressuale TRAFÖ Baden, in occasione del seminario ideato e organizzato da UBS insieme a specialisti immobiliari, i proprietari interessati hanno potuto ricevere risposte alle numerose domande. Il seminario si è focalizzato anche sulle fasi centrali di analisi, pianificazione e attuazione per edifici vecchi e anche nuovi. Se i proprietari di casa seguono scrupolosamente questa tabella di marcia, possono riconoscere tempestivamente tendenze e divergenze, in modo da assicurare nel lungo periodo sia la conservazione di valore dell'oggetto che un rendimento adeguato.

### Gli specialisti di UBS

Per consentire anche ai proprietari di casa di altre regioni della Svizzera di approfittare delle preziose informazioni degli esperti, UBS ha in agenda altri seminari. Un sondaggio ha confermato l'alto indice

di gradimento del progetto pilota di Baden: il 90% dei presenti raccomanderebbe ad altri di parteciparvi.

Se non sono previsti seminari nelle vostre vicinanze, come proprietari di case plurifamiliari potete rivolgervi direttamente a UBS in qualsiasi momento. I nostri specialisti, infatti, eseguono analisi dettagliate per sondare la situazione di mercato della vostra regione, calcolare i rendimenti nel contesto di diversi scenari e valutare l'esigenza di restauri, oltre a rispondere a domande di natura legale e fiscale.

#### Beat Eiermann, cliente UBS:

«Oggi ho ricevuto molte utili informazioni. Il tema del finanziamento è stato strutturato e presentato bene: per me è stato estremamente istruttivo.»

#### Roman Müller, Hasli Treuhand AG:

«Nel seminario di oggi ho trovato la conferma che il futuro si chiama MINERGIE. Gli edifici attualmente costruiti senza questo standard, tra 15 anni non saranno più richiesti sul mercato.»

**i** Potete trovare ulteriori informazioni e una check list per il finanziamento di immobili da reddito al seguente sito Internet UBS:  
[www.ubs.com/case-plurifamiliari](http://www.ubs.com/case-plurifamiliari)

## Il modello UBS per la valutazione delle case plurifamiliari

Un proprio modello di calcolo, messo a punto con un partner specializzato, consente a UBS di ottenere tassi di capitalizzazione il più possibile obiettivi e in linea con il mercato. I suoi esperti sono così in grado di allestire una valutazione individuale e specifica delle case plurifamiliari per singoli oggetti o per una regione.

Quando UBS esamina una proposta di credito per case plurifamiliari, effettua una valutazione basata sul metodo del valore di reddito. Per cominciare, gli esperti UBS capitalizzano i redditi di locazione effettivi e durevolmente realizzabili per l'immobile in questione, dopodiché li correggono dell'eventuale fabbisogno di ristrutturazione a carico del proprietario e non trasferibile ai locatari.

Il tasso di capitalizzazione indica il rendimento lordo atteso dall'investitore comune. Per ottenere tassi di capitalizzazione il più possibile obiettivi e in linea con il merca-

to, UBS si avvale di un modello di calcolo sviluppato in collaborazione con la Wüest & Partner AG e regolarmente aggiornato con i dati del benchmark di mercato e dei costi.

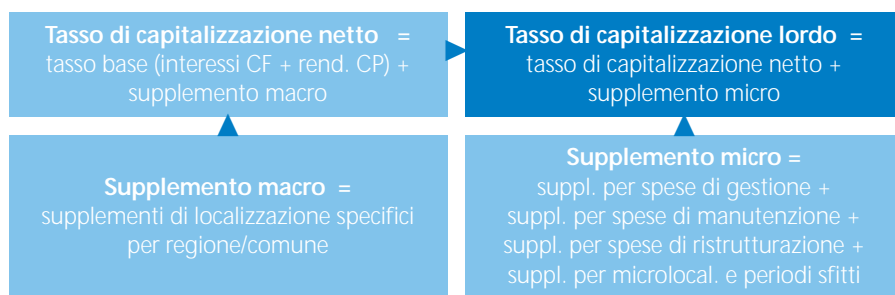
Grazie a questo modello, gli esperti UBS sono in grado di valutare le case plurifa-

miliari in modo differenziato in funzione di una regione o di un oggetto specifico. Esso costituisce pertanto uno strumento fondamentale per qualsiasi colloquio di consulenza sul finanziamento di case plurifamiliari.

### Metodo del valore di reddito

$$\text{Valore di reddito} = \frac{\text{reddito di locazione durevole}}{\text{tasso di capitalizzazione}} = \text{fabbisogno di ristrutturazione}$$

### Modello del tasso di capitalizzazione



## Consulenza finanziaria UBS per case plurifamiliari

**Gli investimenti nel mattone sono in voga, anche come previdenza per la vecchiaia. Conservazione del valore nel tempo e adeguato rendimento sono i due aspetti da tenere d'occhio.**

Gli immobili (soprattutto le case plurifamiliari) possono rappresentare un interessante investimento e contribuire a rendere più solide le fondamenta della previdenza, ma sono un terreno fertile solo per chi vi accede con le carte in regola: ovvero con una pianificazione accurata e lungimirante, attenta a tutti gli aspetti della conservazione del valore e del rendimento di un edificio residenziale.

### Analisi accurata dell'oggetto

Per assicurare stabilmente la conservazione del valore e un rendimento adeguato, un oggetto deve essere dapprima accuratamente analizzato. In questo compito – e anche nel successivo finanziamento – c'è un partner competente e fidato che potete mettere al vostro fianco: UBS.

L'analisi accurata e dettagliata dei nostri esperti immobiliari comprende ad esempio la valutazione:

- della situazione di mercato nella vostra regione
- del rendimento su vari scenari
- degli effetti fiscali per persone fisiche

- dei principali lavori di rinnovo necessari
- di soluzioni di finanziamento su misura

I vantaggi della consulenza finanziaria UBS:

- assistenza a 360 gradi a cura di esperti immobiliari
- supporto nell'ottimizzazione del rendimento grazie a un'analisi professionale dell'investimento e un finanziamento su misura

### Dall'analisi dell'oggetto a un'offerta di finanziamento personalizzata

Sulla base di un'analisi accurata dell'oggetto, insieme ai nostri esperti potete valutare le opzioni più promettenti e compiere i passi necessari. Questo processo vi consente di svolgere una pianificazione dettagliata, a medio termine, di lavori di manutenzione e opere di rinnovo o ristrutturazione. E inoltre vi assicura l'ottimizzazione della struttura di finanziamento a seconda della vostra specifica situazione patrimoniale e fiscale. Naturalmente, anche per il finanziamento di case plurifamiliari potete disporre di tutti i prodotti ipotecari UBS e combinarli individualmente.

Fissate oggi stesso un appuntamento con il vostro consulente UBS: vi aspetta per elaborare con voi un'analisi gratuita e un'offerta di finanziamento personalizzata.

### Estratto dall'analisi della consulenza finanziaria UBS

#### Informazioni sui mercati

L'ubicazione dell'oggetto è di primaria importanza. Fattori economici di carattere generale ma anche tendenze specifiche nel settore immobiliare influiscono notevolmente sul valore della vostra casa plurifamiliare. Se desiderate ulteriori informazioni sul vostro comune o sulla vostra regione potete rivolgervi al vostro consulente UBS.

#### Quote di appartamenti sfitti a confronto (2006)

Friburgo	2,02%
Ct. Friburgo	0,97%
Svizzera	1,06%

La quota di appartamenti sfitti rappresenta la percentuale di appartamenti sfitti rispetto alla consistenza totale di appartamenti. Il presente grafico raffigura il grado di tensione del mercato immobiliare. Minore è la quota di appartamenti sfitti, maggiori sono le opportunità di affitto.

