

# UBS immo *news*

## 01 Ponderare bene pro e contro

*Quel che conta sono la qualità e il rapporto prezzo-controvalore dell'oggetto.*

## 02 È in arrivo una bolla immobiliare?

*Il mercato immobiliare sembra diretto verso un nuovo massimo.*

## 04 Un bel design non è per forza caro

*Come arredare appartamenti e case in modo originale e accogliente.*



## Acquisti immobiliari intelligenti: *nulla va lasciato al caso*

**Il mercato immobiliare vola ancora ad alta quota, ma l'attuale livello dei prezzi viene esaminato con occhio visibilmente critico. In ultima analisi, quel che conta per gli acquirenti sono la qualità dell'oggetto e il rapporto prezzo-controvalore.**

I coniugi Gehrig hanno visionato diversi immobili per settimane. In centro città i prezzi erano alle stelle, mentre la «zona ben servita» in periferia si è rivelata troppo rumorosa. La loro ricerca si è finalmente conclusa in un sobborgo, dove hanno trovato un appartamento di proprietà nuovo fiammante e immerso nel verde con cinque locali e una spaziosa terrazza.

Per il momento, i Gehrig hanno firmato un accordo di prenotazione, perché hanno ancora qualche esitazione. In molti agglomerati, il basso livello dei tassi osservato da anni e lo sviluppo demografico hanno infatti messo le ali al mercato immobiliare. Nelle aree più ambite, i prezzi delle case e degli appartamenti di proprietà sono aumentati nel giro di 4-5 anni come in passato nell'arco di un ventennio. A volte ci si domanda pertanto quale sia il prezzo «giusto» da preventivare per un immobile. Il valore di mercato determinato dalla banca e preso a riferimento per l'esame del credito può risultare inferiore al prezzo di acquisto richiesto. Il cliente deve poter finanziare la differenza con mezzi

*Continua a pagina 3*



**Roger von Mentlen**  
Responsabile Clientela privata Svizzera

Care lettrici, cari lettori,

la proprietà abitativa è in gran voga. Grazie ai bassi tassi d'interesse, l'acquisto per uso proprio, come investimento o previdenza per la vecchiaia è una soluzione allettante per molti svizzeri. La forte domanda e l'intensa attività edilizia fanno lievitare i prezzi a livelli di cui è lecito mettere in dubbio la sostenibilità. Per ottenere una risposta bisognerà attendere ancora qualche anno.

Chi sogna di possedere una casa tutta sua non dovrebbe farsi influenzare solamente dai costi. L'acquisto e l'utilizzo di un'abitazione di proprietà sono per lo più orientati a un orizzonte temporale a lungo termine. Ecco perché sono estremamente importanti i vantaggi individuali, una buona posizione, la qualità architettonica, gli interni e la scelta della società di costruzioni giusta. In ogni caso vale la pena contattare per tempo il consulente UBS, che vi affiancherà nel finanziamento e nel perfezionamento dell'acquisto di un immobile. A pagina 1 e 3 trovate maggiori informazioni al riguardo.

**UBS SA**  
**Casella postale**  
**8098 Zurigo**  
**Hypoline: 0800 884 557**

### Impressum

Editore: UBS SA, Lending Solutions  
Pubblicato più volte l'anno in italiano, tedesco, inglese e francese  
Abbonamenti: [www.ubs.com/immonews](http://www.ubs.com/immonews)

# C'è il pericolo di una *bolla immobiliare?*

**Il mercato immobiliare svizzero sembra in procinto di toccare il nuovo massimo dell'attuale ciclo dei prezzi. Dai minimi del 1998, i prezzi delle abitazioni di proprietà sono aumentati in media di circa il 60%. Occupazione, crescita demografica e redditi hanno subito un'impennata. Tale dinamica giustifica però i rincari degli ultimi anni, oppure sulla Svizzera incombe una bolla immobiliare?**

L'UBS Swiss Real Estate Bubble Index confronta sulla scorta di indicatori l'attuale andamento del mercato con la situazione alla fine degli anni Ottanta, all'apice dell'ultima bolla immobiliare. Nel 4° trimestre 2012 l'indice si attestava a 1,11 punti. Per definizione, in funzione del valore attuale può situarsi su cinque livelli progressivi di rischio: ristagno, equilibrio, boom, rischio e bolla. Un valore superiore a 1 indica che il mercato si trova nella zona di rischio. Poiché negli ultimi anni il mercato ha subito uno squilibrio in molte regioni, ulteriori aumenti dei prezzi vengono considerati sempre più sintomatici di una sopravvalutazione. Ciononostante, in tutta la Svizzera il mercato non presenta ancora evidenti caratteristiche tipiche di una bolla dei prezzi, ma se la tendenza dovesse persistere l'indice potrebbe raggiungere la zona di bolla (valore superiore a 2) alla fine del 2014.

### Come si evolverà il mercato?

Negli ultimi trimestri si è ulteriormente accentuata la dipendenza dell'elevato livello dei prezzi dai bassi costi di finanziamento, fattore che inciderà sul futuro andamento del mercato. In primo luogo, i crediti a condizioni estremamente vantaggiose stravolgono il rapporto dei costi tra acquisto e affitto, che ormai si posiziona nettamente al di sopra del suo valore di equilibrio a lungo termine.

In secondo luogo, il basso livello dei tassi continua a far apparire gli immobili piuttosto convenienti in relazione al reddito, una percezione errata che in caso di aumento dei tassi potrebbe causare notevoli problemi a molte famiglie. Infine, la caccia al rendimento alimenta l'interesse nei confronti degli immobili quali oggetti di investimento.



### Nessuna inversione di tendenza in vista

La recente ripresa dei mercati finanziari e la minore ricerca di porti sicuri da parte degli investitori potrebbero frenare leggermente l'incremento dei prezzi degli immobili. Resta inoltre da vedere la portata dell'impatto del cuscinetto anticiclico di capitale di recente introduzione o dei requisiti minimi per i finanziamenti ipotecari entrati in vigore già lo scorso anno (almeno il 10% di capitale proprio, non proveniente dal 2° pilastro, più l'obbligo di ammortizzare il credito ipotecario a due terzi del valore di mercato dell'immobile entro al massimo 20 anni). Tuttavia, non prevediamo ancora un'inversione di tendenza né un calo dei prezzi prima della fine del 2014.

La presente pubblicazione si riferisce al mercato svizzero e ha esclusivamente valore informativo. Non costituisce in alcun modo né un'offerta, né una proposta, né una richiesta di offerta per l'acquisto o la vendita di prodotti ipotecari o altri prodotti specifici. Le informazioni e le opinioni contenute nella

pubblicazione provengono da fonti attendibili, tuttavia decliniamo qualsiasi responsabilità contrattuale o tacita per informazioni errate o incomplete. Le opinioni espresse possono differire da quelle ufficiali di UBS.

propri. I coniugi Gehrig hanno avuto l'acortezza di contattare per tempo il loro consulente UBS. L'analisi preliminare delle opzioni di finanziamento nel corso di un colloquio di consulenza offre infatti un importante aiuto agli acquirenti per orientarsi.

### **Ponderare bene l'acquisto**

L'acquisto non va tuttavia visto come una sola questione di prezzo: un ruolo di primo piano spetta all'uso proprio a lungo termine e al ritorno in termini di qualità della vita. Prima di firmare un contratto di acquisto vincolante è bene sottoporre la qualità della posizione a un'attenta analisi. Fate un sopralluogo dell'area sulla quale sorgerà la costruzione in diversi momenti della giornata, durante la settimana e nel weekend. È soleggiata e tranquilla? Negozi, strutture ricreative e culturali, scuole ecc. sono facilmente raggiungibili, oppure l'ultimo autobus parte già alle sei di sera? Che impressione avete del vicinato?

La prossimità al centro cittadino incide in misura determinante sul valore di un immobile, che riflette inoltre il grado di urbanizzazione, la forza finanziaria e le imposte comunali, la vista, la posizione collinare e, naturalmente, le dimensioni della parcella e la superficie abitativa disponibile. Per gli immobili già edificati sono inoltre importanti la qualità e l'età di materiali e apparecchiature e gli interni. Nella valutazione complessiva va integrata la possibilità pratica di sfruttamento della planimetria.

### **Verificare il partner contrattuale...**

Per chi, come i coniugi Gehrig, decide di acquistare su progetto, vale una regola d'oro generale: le referenze hanno la precedenza assoluta!

È normale che il venditore o l'impresa generale avvii la commercializzazione del complesso edilizio con lauto anticipo. Solitamente, gli interessati firmano accordi di prenotazione in via preliminare e versano cospicui acconti. È dunque importante prestare la dovuta attenzione alla solvibilità e all'affidabilità del partner contrattuale. Nel settore, è usanza richiedere alla controparte referenze di clienti precedenti, informazioni sui progetti già realizzati o anche un estratto di esecuzione attuale. Gli importi di denaro dovrebbero essere versati di pari passo con un evidente avanzamento dei lavori edili. Poiché nemmeno una pianificazione e un'esecuzione accurate escludono possibili errori, informatevi sui diritti che vi spettano in caso di vizi di costruzione e fatevi garantire contrattualmente l'eliminazione accomodante e rapida di eventuali difetti da parte dell'impresa.

*«L'acquisto non va visto come una sola questione di prezzo.»*

### **...e studiare la documentazione**

Prendetevi inoltre il tempo necessario per studiare accuratamente e con tutta calma l'intera documentazione, come il contratto di acquisto, il descrittivo della costruzione, le planimetrie o il regolamento della proprietà per piani, in cui sono riportati i diritti e gli obblighi del futuro proprietario dell'appartamento. Una volta autenticati dal notaio, i documenti e i contratti sono vincolanti.



### **Prima i conti, poi l'acquisto**

L'acquisto di un'abitazione di proprietà richiede sempre lungimiranza. Allestite per i prossimi anni un budget che prenda debitamente in considerazione il tasso d'interesse teorico, gli ammortamenti e le spese di manutenzione e accessorie. Per la conservazione del valore dell'immobile e i costi di esercizio dovuti (ad es. per il riscaldamento e l'elettricità), preventivate costi annui pari circa all'1% del valore dell'oggetto. Per quanto concerne l'ammortamento dell'ipoteca, dallo scorso anno valgono nuovi principi di finanziamento: le ipoteche su proprietà d'abitazione ad uso proprio e immobili a reddito devono essere ridotte a due terzi del valore di mercato stabilito dalla banca al più tardi entro 20 anni dall'erogazione. Inoltre, all'atto dell'acquisto almeno il 10% del valore venale dell'immobile deve essere finanziato tramite mezzi propri dell'acquirente non provenienti dal 2° pilastro (prelievo anticipato o costituzione in pegno).

### **App Ipotecche UBS: ora anche in versione Android**

Con l'app gratuita\* Ipotecche UBS, ora disponibile anche per smartphone Android, calcolate in modo semplice se l'acquisto di un immobile è alla vostra portata e trovate la combinazione di ipoteche più conveniente per voi. Potete inoltre fotografare o filmare l'oggetto desiderato memorizzando i dati principali – coordinate GPS comprese – sul vostro smartphone, con il vantaggio di poter documentare più immobili. Desiderate un colloquio di consulenza? Inviatelo preventivamente, in tutta comodità e semplicità, i dati degli immobili raccolti al vostro consulente UBS.

Altri servizi relativi alla proprietà abitativa

- Consigli: verso l'abitazione propria in 5 fasi
- Panoramica dei prodotti ipotecari UBS
- Tassi d'interesse aggiornati
- Glossario
- News

\* Il download o l'utilizzo possono comportare dei costi da parte dell'operatore di telefonia mobile.

### **Conto corrente ipoteca UBS: ora anche per immobili a reddito**

Con il Conto corrente ipoteca UBS, mettiamo a disposizione di chi possiede un'abitazione di proprietà – e ora anche un immobile a reddito – un limite di credito da gestire con flessibilità. In questo modo potrete effettuare acquisti spontanei o realizzare progetti d'ampliamento in modo semplice. Decidete liberamente, senza interpellare il vostro consulente UBS, quando utilizzare e rimborsare l'importo. Beneficiate inoltre di una remunerazione vantaggiosa del credito. Per maggiori informazioni consultate il sito [www.ubs.com/hypo](http://www.ubs.com/hypo).

# Un design d'effetto *non deve essere per forza caro*

**Presi isolatamente, materiali, mobili e colori non bastano per creare un'atmosfera accogliente. La consulente d'arredamento Simone Gump\* spiega come dare un tocco originale agli interni di appartamenti e case.**

*Signora Gump, chi dovrebbe ricorrere a una consulenza d'arredamento?*

**Simone Gump:** Il servizio è indicato per chiunque non si senta a proprio agio tra le pareti domestiche senza sapere perché. Spesso, i meno esperti non sanno riconoscere se è una questione di mobili, luce o altri fattori. La consulenza è utile anche per chi si trasferisce in una nuova abitazione. Per procedere con metodo e avere una visione d'insieme è consigliabile prenotare per tempo una consulenza d'arredamento.

*Quanto costa una consulenza?*

Dipende. Alcuni consulenti o architetti d'interni calcolano il proprio onorario in percentuale dei mobili acquistati. Altri lo fatturano in base alle ore di lavoro. La mia tariffa oraria consueta è ad esempio di 180 franchi. Naturalmente, si possono richiedere offerte in via preliminare per operare un confronto. Molto spesso, già poche ore di consulenza sono preziose per poter procedere sistematicamente secondo un piano preciso.

*Come individuo lo stile che fa per me?*

Il metodo migliore è trarre ispirazione da mostre, negozi e riviste di arredamento, alberghi o appartamenti di amici. In alternativa, si può riflettere con occhio critico sui mobili domestici preferiti per risalire al proprio stile individuale.

*Ipotizziamo che abiti già in un appartamento e abbia voglia di una ventata di freschezza. Quale approccio adotterebbe?*

Le chiederei quali hobby coltiva o, ad esempio, se le piacciono gli alberi. In caso affermativo, li potrebbe fotografare in colori e varianti di ogni sorta.

Le immagini vengono stampate in formato grande e inserite in cornici che le valorizzano. In questo caso sarebbe indicata la gamma cromatica del verde su tessuti, pareti o mobili pitturati da sé. Un determinato contesto fa apparire l'arredamento sotto una nuova luce.



*Quali stili vanno attualmente per la maggiore?*

Oggi è molto gettonato lo stile «nude», semplice e minimalista, a cui fanno da contraltare i colori vivaci della tendenza pop o lo stile rustico, romantico e ricco di elementi in legno. Sono inoltre popolari lo stile mediterraneo e scandinavo.

*«Un design d'effetto è come un puzzle in cui tutte le tessere combaciano.»*

*Alcune tendenze di moda come i colori terra sono solo passeggere?*

Personalmente, sono convinta che i colori naturali quali il beige, il nocciola e il marrone siano intramontabili. Le tinte intense come l'arancio, il viola, il nero o il blu scuro vanno e vengono. Determinate tendenze sono solitamente dominate da colori ad hoc, come il bianco e il blu dello stile marittimo. Nell'ambito del mobilio o degli accessori quali tappeti, quadri o cuscini è però importante dare libero sfogo alla fantasia.

*Cosa significa per lei sfruttamento ottimale dello spazio abitativo?*

Una coppia di coniugi mi ha recentemente chiesto se fosse opportuno cambiare appartamento in vista della nascita del loro primogenito. Nel corso di una serie di colloqui ho appreso che hanno un home office che sfruttano pochissimo. Vagliare tutte le possibilità significa spes-

so sbarazzarsi del superfluo. L'ufficio domestico è colmo di libri e raccoglitori che vengono consultati molto di rado e con un laptop si può lavorare in qualunque momento a un tavolino.

*Un design d'effetto deve essere per forza caro?*

Absolutamente no! Potrei raccontarle di modelli di sedie di famosi designer a prezzi esorbitanti rivelatesi estremamente scomode. Per creare un'atmosfera suggestiva sono indicati anche mobili a buon prezzo e oggetti acquistati su eBay o trovati in natura. Tutto sta nel saperli combinare! Quando si tratta di interni, un design d'effetto è come un puzzle in cui tutte le tessere combaciano.

*Quale ruolo svolge la luce?*

La luce giusta è molto importante. Le fonti luminose calde e possibilmente dotate di dimmer possono fare miracoli e creano un'atmosfera accogliente. Andrebbero installate a un'altezza compresa tra 80 e 120 centimetri e puntate verso il basso. Di fatto, mi sorprende che al giorno d'oggi perfino nel segmento di fascia superiore i nuovi salotti abbiano spesso un'aria asettica, spesso a causa di un'illuminazione sbagliata.

*\* Simone Gump è una consulente d'arredamento che vanta un'esperienza pluriennale nel campo delle ristrutturazioni e del design. [www.gump.ch](http://www.gump.ch).*