

UBS immo news



Sommario

- 1 Con tranquillità verso il pensionamento
- 2 Proprietà d'abitazione: raggiunto il picco temporaneo
- 3 «A quale stile di vita ambisco?»
- 4 Forme abitative al passo coi tempi

Con tranquillità verso il pensionamento

Con il passare del tempo anche le esigenze abitative cambiano. Il pensionamento comporta inevitabilmente una revisione della propria situazione reddituale. Con UBS Comfort è possibile prepararsi finanziariamente alla pensione senza dover rinunciare allo standard di vita desiderato – e senza ripercussioni sul finanziamento della propria abitazione.

Le esigenze finanziarie del pensionato divergono sostanzialmente da quelle dello studente, che a sua volta ha altre necessità rispetto a una giovane famiglia. Benché ogni persona sia un unicum e ogni vita segua il proprio percorso individuale, alcuni eventi rappresentano per ciascuno di noi l'inizio di una nuova fase: la conclusione degli studi, la nascita di un figlio, l'acquisto di una casa di proprietà, il pensionamento, per non citarne che alcuni. Simili eventi pongono esigenze diverse, anche dal profilo finanziario, che UBS intende soddisfare con le cosiddette soluzioni Lifecycle, calibrate secondo le varie fasi della vita, ma flessibili in modo da rispettare le personali necessità e i desideri del singolo. Per la fascia di età tra i 45 e i 65 anni la nostra soluzione si chiama UBS Comfort.

Focalizzazione sulla previdenza

Per molti di noi questa fase della vita coincide con l'uscita di casa dei figli e l'avvicinarsi dell'età pensionabile. Ci si chiede allora se le risorse finanziarie basteranno a garantire l'abituale standard di vita anche dopo il pensionamento. L'aspetto previdenziale è dunque parte integrante di UBS

Comfort, e si estende dalla pianificazione all'attuazione concreta attraverso soluzioni mirate.

Di seguito alcuni esempi

- Dal colloquio di consulenza emerge l'esistenza di una potenziale lacuna previdenziale ai fini della copertura del fabbisogno esistenziale, nonostante AVS, cassa pensione e risparmi. Se la questione viene affrontata per tempo sarà possibile risparmiare l'ulteriore patrimonio necessario a colmare questo divario.
- Con l'uscita di casa dei figli aumenta la disponibilità finanziaria. Insieme al consulente UBS è possibile trovare prodotti d'investimento mirati.
- Chi desidera usufruire del pensionamento anticipato deve provvedere personalmente a compensare le rendite inferiori dell'AVS e della cassa pensione. Anche qui si conferma il principio secondo cui dorme sonni tranquilli chi pianifica per tempo.

(Continua a pagina 3)

Editoriale



Jacques Peter
Segment Management Clientela privata

Cara lettrice, caro lettore,

le esigenze delle persone cambiano con il passare del tempo, e di riflesso anche quelle legate all'abitazione. L'uscita di casa dei figli riduce la necessità di spazi e il pensionamento comporta una revisione della situazione finanziaria. Si pongono quindi domande come quella se continuare a vivere nella propria abitazione o se invece acquistare una casa più piccola o trasferirsi in un appartamento in affitto.

In quest'edizione di UBS immo news affrontiamo il tema di quanto la nostra abitazione sia adeguata alle nostre esigenze in vista del pensionamento, oltre a sondare forme di abitazione alternative. Le illustriamo anche come crearsi un margine di manovra finanziario in grado di consentirle di vivere serenamente la pensione.

Le auguriamo una piacevole lettura.

UBS SA
Casella postale
8098 Zurigo
Hypoline 0800 884 557
E-mail: immonews@ubs.com

Impressum

Editore: UBS SA, Lending Products

Foto: UBS SA

Pubblicazione trimestrale edita in italiano, tedesco, francese e inglese

Abbonamenti: www.ubs.com/immonews

Proprietà d'abitazione: raggiunto il picco temporaneo

I prezzi delle abitazioni di proprietà sono saliti anche nel 2008. Visto che le previsioni congiunturali restano negative, nel 2009 i prezzi dovrebbero ristagnare o potrebbero in parte anche scendere lievemente.

Chi nel 2008 prevedeva un appiattimento dei tassi di crescita dei prezzi della proprietà per piani è stato smentito: a dispetto di un contesto economico deludente e di un'offerta a livelli record di vendite nel segmento, secondo i rilevamenti di Wüest & Partner i prezzi d'offerta delle abitazioni di proprietà sono saliti ulteriormente.

Mentre nel 2007 i prezzi erano progrediti di un relativamente modesto 2,5 per cento, per il 2008 l'aumento dovrebbe attestarsi attorno al 4 per cento. Da notare che il più recente aumento dei prezzi nel segmento non si è limitato ad alcune aree geografiche: ad eccezione della Svizzera meridionale, nelle principali regioni elvetiche il rialzo dei prezzi ha subito un'accelerazione, risultata particolarmente accentuata sul lago Lemano dove, rispetto all'anno precedente, i prezzi delle abitazioni di proprietà sono rincarati di addirittura oltre il 10 per cento. Nelle altre regioni i tassi di crescita si sono mossi a livelli comparativamente più moderati, compresi tra l'1 e il 5 per cento.

Aumenti di prezzo contenuti per le case unifamiliari

In questo segmento lo scorso anno non si sono registrati aumenti di prezzo eccezionali in nessuna regione. Ginevra, che normalmente registra i rincari maggiori, guida la classifica, benché il divario con le altre regioni non sia elevato. Nella media nazionale, nel 2008 i prezzi delle case unifamiliari sono saliti meno rispetto a quelli degli

appartamenti di proprietà. Le ragioni sono molteplici: da un lato, è frequente che le case unifamiliari siano più decentrate e risultino più care degli appartamenti; dall'altro, spesso la qualità dell'offerta non corrisponde più alle attuali esigenze abitative.

Prospettive

Il taglio dei tassi guida operato dalla Banca Nazionale Svizzera ha comportato anche una flessione dei tassi ipotecari. Indubbiamente, le vantaggiose condizioni di finanziamento della proprietà abitativa frutto di quest'operazione contribuiranno a contrastare il ridimensionamento della domanda che si delinea in un contesto di debolezza congiunturale. Ciò non basterà tuttavia a garantire la prosecuzione dei movimenti al rialzo dei prezzi nel 2009. A livello svizzero prevediamo quindi una stagnazione dei prezzi immobiliari, se non un loro modesto calo, soprattutto di quelli delle case unifamiliari.



Ipotecche UBS: tendenze per i prossimi 3 mesi

Ipotecche UBS	Tendenza
Ipoteca Libor UBS a 3 mesi	➔
Ipoteca fissa UBS a 5 anni	➔
Ipoteca fissa UBS a 10 anni	➔
Ipoteca Portfolio UBS a 2 anni	➔

Il vostro consulente UBS vi aiuta a realizzare il vostro sogno di una casa di proprietà.

Troverete maggiori informazioni sui prodotti ipotecari UBS e sulla situazione dei tassi del momento al sito www.ubs.com/immonews → Ipotecche UBS nell'attuale contesto dei tassi.

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.

Avete domande o suggerimenti per la newsletter? Inviare una mail a: immonews@ubs.com

(Prosegue da pagina 1)

- All'approssimarsi dell'uscita dal mondo del lavoro un altro aspetto importante da considerare è se è meglio percepire una rendita o prelevare il capitale dalla cassa pensione. Una consulenza professionale aiuta a prendere la decisione giusta, anche dal profilo dell'ottimizzazione fiscale.

Finanziamento sostenibile della proprietà d'abitazione

Per il proprietario d'abitazione è importante sapere che potrà continuare a pagare il proprio appartamento o la casa anche in età avanzata. Nessuno vuole infatti rinunciare a quello per cui ha spesso risparmiato a lungo. Al momento di stipulare un'ipoteca i consulenti UBS valutano assieme al cliente la sostenibilità del finanziamento, anche in vista del dopopensionamento. La regola generale è: i costi per l'abitazione non devono superare un terzo del reddito disponibile. Grazie a una pianificazione tempestiva, l'ipoteca può essere ammortizzata parzialmente e ridotta a livelli sostenibili. Nello stilare il preventivo entrano sempre in linea di conto aspetti quali tassi e costi di manutenzione. A tal fine è importante non lasciarsi fuorviare dai bassi livelli dei tassi degli ultimi anni, ma utilizzare come base di calcolo un tasso medio del 5 per cento.

Riassumendo: UBS Comfort

UBS Comfort rappresenta una soluzione bancaria globale, adatta per i clienti di età compresa tra i 45 e i 65 anni, volta a elaborare soluzioni individuali attinenti l'ambito previdenziale, la costituzione del patrimonio, la copertura finanziaria, nonché il risparmio e il finanziamento della propria abitazione. UBS Comfort propone inoltre l'Offerta base pagamenti e risparmio a un vantaggioso prezzo forfettario.

Ulteriori informazioni sono disponibili su: www.ubs.com/comfort

In caso di domande non esiti a rivolgerti a un consulente UBS.

«A quale stile di vita ambisco?»

Rolf Biggel, responsabile della filiale UBS di Glattbrugg, risponde ad alcune importanti domande in tema di previdenza per la vecchiaia.

Signor Biggel, in 35 anni di esperienza professionale, qual è la domanda inerente la previdenza che le è stata posta più spesso?

La più semplice, ossia: «Mi basterà?» Le persone vogliono sapere se potranno mantenere lo standard di vita desiderato anche dopo il pensionamento.

E allora mi risponda: basterà?

Le persone sono generalmente realiste. Come svizzeri siamo tendenzialmente prudenti, anche verso la previdenza per la vecchiaia. Ma evidentemente la risposta non può prescindere da un'ulteriore domanda: «A quale stile di vita ambisco?»

Devo stilare un budget preciso per avere una risposta da Lei?

Non necessariamente. Sul fronte delle uscite disponiamo di valori di riferimento tali da consentirci una valutazione approssimativa. Soprattutto nella fascia di età tra i 45 e i 50 anni non è tuttavia facile valutare quale sarà il tenore di vita dopo il pensionamento.

Che misure propone se dovesse rendersi conto che con l'AVS e la cassa pensione non riesco a raggiungere il reddito che desidero?

Le posso in tal caso indicare l'importo che deve accantonare mensilmente per raggiungere il Suo obiettivo. Prima lo farà, meno soldi Le occorreranno. Si tratta del ben noto effetto positivo degli interessi composti. Per questo motivo UBS Comfort parte già dai 45 anni, ossia 20 anni prima dell'età pensionabile regolare.

Per consigliarmi Le occorreranno sicuramente molte informazioni.

Sì, certo, poiché mi aiuteranno a stilare un'analisi ottimale. Quanto più franca sarà la discussione, tanto migliore risulterà la consulenza. Se, ad esempio, il cliente non mi informa di detenere anche investimenti presso altre banche, le mie proposte potrebbero rivelarsi inadeguate. Solo il quadro completo consente di trovare la soluzione migliore.

Nella previdenza per la vecchiaia, la proprietà abitativa ad uso proprio che ruolo ha?

In molti casi l'abitazione propria rappresenta una parte rilevante del patrimonio. Le rate e le spese di manutenzione comportano indubbiamente dei costi di cui tenere conto nel budget, e prenderne atto tempestivamente consente di ridurre l'ipoteca a livelli gestibili anche dopo il pensionamento.

Alcuni temono di essere costretti a vendere la propria casa o l'appartamento di proprietà al momento di andare in pensione, per motivi finanziari...

Sono paure che capisco. Questo è però anche uno dei motivi per cui, nella valutazione di un eventuale finanziamento immobiliare, il consulente UBS calcolerà in ogni caso la sostenibilità dell'operazione, considerando anche il pensionamento, qualora non sia più tanto lontano. Fatte queste premesse, normalmente non si dovrebbe essere costretti a rinunciare all'abitazione in cui si vive.



Forme abitative al passo coi tempi

A un certo punto della propria vita è inevitabile chiedersi se rimanere nella propria casa, acquistare un'abitazione più piccola o trasferirsi in un appartamento in affitto. La domanda potrebbe però porsi anche così: meglio una residenza per seni-ori o magari una comunità residenziale per anziani? Esistono svariate modalità abitative concepite per la seconda metà della vita.



Per molti, la casa o l'abitazione propria è quella in cui si intende vivere il più a lungo possibile. Ma poiché la casa di proprietà viene normalmente acquistata quando i figli sono piccoli, essa non tiene sovente conto delle esigenze che si avranno in tarda età. Spesso, quando i figli escono di casa, il tempo ha prodotto i suoi effetti rendendo necessari lavori di ristrutturazione, ad esempio nel bagno e in cucina. Anche se ciò non implica l'installazione immediata di un bagno accessibile su sedia a rotelle, è tuttavia vitale non precludersi architettonicamente il futuro benessere, evitando ad esempio inutili scalini. Circo-stanze permettendo, una parte dell'abita-zione può essere riconvertita in un appa-rtamento separato: lo spazio rimanente basterà di gran lunga e l'affitto percepito sarà una benvenuta fonte di reddito. Il Conto corrente ipoteca UBS, una linea di credito garantita dall'ipoteca con durata illimitata e che consente prelievi libe-ramente gestibili, rappresenta una possi-bile fonte di finanziamento per piccoli lavori di ristrutturazione. A seconda del valore di mercato della proprietà, il limite di credito

si situa tra i 25 000 e i 200 000 franchi. Nel corso di un colloquio il consulente UBS le mostrerà in che misura può usufruire di questa tipologia di finanziamento.

Cercasi: appartamento di dimensioni modeste, prossimità al centro

Anche la ristrutturazione più accurata non risolve però un altro problema, ossia che la casa unifamiliare nel verde risulta più difficilmente raggiungibile quando la mobilità non è più quella di una volta. Anche fare la spesa diventa improvvisamente più arduo e impegnativo. A chi vuole sgravarsi dagli impegni che la proprietà implica consi-gliamo di traslocare in un appartamento in affitto ubicato in posizione centrale. Un'altra soluzione è l'appartamento di proprietà. Si tratta di un'opzione interessante anche dal profilo fiscale in quanto, a determi-nate condizioni, chi acquista nuovamente un'abitazione di proprietà potrà rispar-miare sull'imposta sugli utili da sostanza immobiliare.

Può tuttavia succedere che si trovi la nuova abitazione prima di trovare l'acqui-rente per quella che si vuole lasciare. Otti-

mizzare il passaggio del finanziamento dall'attuale alla nuova proprietà è una sfida nella quale il consulente UBS accetta di buon grado di assisterla.

Abitazione per persone anziane o comunità residenziale per seni-ori?

Anche in età avanzata è possibile rimanere a lungo autosufficienti grazie ai servizi di sostegno alla mobilità forniti ad esempio da Spitex, che in base alle necessità pro-vede a cucinare, lavare e fare i lavori di casa per chi ne ha bisogno. A volte, tutta-via, più che lo sgravio dai piccoli impegni, a essere determinante è il contatto con la comunità. In tal caso, la soluzione po-trebbe essere quella di una residenza per seni-ori. Anche se al momento non si sfruttano le prestazioni accessorie, queste vengono messe a disposizione in vista di successivi bisogni.

Una moderna modalità di convivenza è rappresentata dalla comunità residenziale per anziani. Vi sono esempi di persone che si associano per condividere la propria vecchiaia in un edificio comunitario. La co-munità di anziani è il miglior modo per gestire le piccole difficoltà della vecchiaia in un contesto sereno e amichevole.

La società svizzera invecchia

Quasi ogni sesto abitante della Sviz-zerza ha più di 65 anni, e la popola-zione tende a invecchiare. La Confederazione prevede che nel 2020 un abitante della Svizzera su cinque – e nel 2030 addirittura uno su quattro – avrà superato l'età pensionabile attuale. Lo squilibrio aumenta anche tra gli anziani stessi: in futuro, un pensio-nato su tre avrà più di 80 anni.