

# UBS immo news



## Sommario

- 1 Il fenomeno Svizzera, isola dei tassi
- 2 Una buona consulenza finanziaria per tutta la vita
- 3 La casa, senza rinunciare alle vacanze
- 3 Giocate con noi e arrederete gratis la cameretta dei vostri bambini
- 4 Soluzioni UBS per il finanziamento della proprietà abitativa

## Il fenomeno Svizzera, isola dei tassi

**I tassi in Svizzera sono inferiori a quelli di gran parte dei Paesi limitrofi. La differenza però sta assottigliandosi. Se il livello svizzero si allineerà ai tassi esteri, i proprietari di immobili ne risentiranno le conseguenze.**

In Svizzera i tassi d'interesse reali (al netto dell'inflazione) e nominali sono tendenzialmente più bassi rispetto a quelli di altri Paesi europei. Gli addetti ai lavori definiscono questo fenomeno «isola dei tassi» o «bonus d'interesse». Per gli investimenti a lungo termine il bonus d'interesse è maggiore che per gli investimenti a breve termine. Il rendimento medio delle obbligazioni decennali della Confederazione si colloca, dalla metà degli anni Ottanta, al di sotto del rendimento degli omologhi tedeschi di 1,5-2,5 punti percentuali. Anche dopo aver depurato il risultato dall'inflazione, si ottiene quasi sempre un differenziale di tasso, anche se notevolmente inferiore a quello del passato.

### Erosione del bonus d'interesse?

Il fatto che negli ultimi anni lo spread rispetto alla Germania si sia leggermente ristretto non deve essere messo in relazione al rialzo degli interessi in atto. La convergenza dei tassi svizzeri a lungo con quelli degli altri Paesi europei è da attribuire piuttosto alla progressiva integrazione dei mercati dei capitali. Un totale azzeramento del differenziale di tasso finirebbe con il tempo per nuocere alla Svizzera, in special modo nel caso in cui gli interessi reali

nazionali salissero ai livelli esteri, un andamento che frenerebbe gli investitori.

### Tassi in rialzo pesano sul portafoglio

Interessi elevati avrebbero un forte impatto soprattutto sul finanziamento immobiliare. Se i tassi reali aumentano, salgono i tassi di capitalizzazione e scende il valore degli immobili. Chi possiede una casa si vedrebbe d'un tratto confrontato a una contrazione del patrimonio e a un incremento dei costi del finanziamento con capitale di terzi, dovuto all'aumento dei tassi ipotecari. Le ricadute si farebbero sentire anche sui canoni di locazione. L'incidenza delle variazioni dei tassi sul mercato immobiliare dipende anche dalla situazione economica.

L'allineamento dei tassi può avvenire nei due sensi, sia agli alti livelli dei Paesi esteri che ai bassi livelli svizzeri. Quest'ultimo caso avrebbe scarse ripercussioni sul mercato immobiliare domestico.

## Editoriale



**Tobias Annasohn**  
Gestione segmento e vendita PK

Cara lettrice,  
caro lettore,

state pensando a come realizzare il sogno di una casa tutta vostra? o abitate già nella casa dei vostri sogni? A seconda della fase della vita in cui vi trovate, giudicate in modo diverso gli impegni da assumere: forse preferite prima risparmiare il capitale necessario o forse dovete decidere il rinnovo dell'ipoteca in corso.

Tenendo conto delle esigenze finanziarie che cambiano nel tempo, UBS ha sviluppato dei prodotti adeguati a ogni situazione specifica che aderiscono perfettamente alle esigenze del cliente e si adattano con flessibilità a nuovi eventi.

Se la vostra famiglia sta cercando un finanziamento per la casa, possiamo sottoporvi un'offerta speciale: con «family plus» beneficate di una riduzione di tasso per ogni figlio e di una copertura assicurativa sull'ipoteca di secondo grado da ammortizzare. Se volete sapere a quanto ammonta il risparmio con «family plus» per una famiglia con 3 figli, consultate l'articolo a pagina 3.

Vi auguriamo un'interessante e proficua lettura.

**Tobias Annasohn**  
UBS SA  
Casella postale  
8098 Zurigo  
Hypoline 0800 884 557  
E-mail: [immonews@ubs.com](mailto:immonews@ubs.com)

## Una buona consulenza finanziaria per tutta la vita

**La vita di ognuno di noi è caratterizzata da tappe importanti: il primo impiego, il matrimonio, il pensionamento. Eventi che modificano l'esistenza in modo profondo. Le esigenze personali, anche quelle finanziarie, cambiano costantemente.**

Un singolo avvenimento, ad esempio la nascita di un figlio, può trasformare radicalmente il corso dell'esistenza. Questi eventi della vita sono quelle esperienze emotivamente decisive nella vita di un in-

dividuo che possono incidere in maniera cruciale sulla sua percezione di obiettivi, esigenze e preferenze.



Eventi tipici che influenzano profondamente il corso della vita.

### Stessa età, stesse esigenze

Parlando con i coetanei, ci si accorge subito che stanno vivendo una fase di vita molto simile alla propria e che bisogni e punti di vista sono molto affini. Da studenti si pensa solo agli esami, da apprendisti a trovare un buon lavoro. A un tratto ci si rende conto che, invece della bicicletta, si è passati all'auto e che molti conoscenti hanno comprato casa. I party tra amici diventano festiciole per i piccoli e un bel giorno i figli se ne vanno per conto loro.

### Nuova fase di vita = nuovi obiettivi finanziari

A ogni evento della vita cambiano i bisogni e gli obiettivi finanziari. C'è una grossa differenza tra il finanziamento delle vacanze da parte di uno studente e la pianificazione del pensionamento anticipato. All'inizio, la casa può essere il motivo che spinge a risparmiare, dopo il pensionamento può

diventare un elemento importante della previdenza. Ciò per cui si sono fatti sacrifici anni prima si rivela poi un prezioso supporto finanziario.

UBS offre per ogni fase una serie di soluzioni finanziarie personalizzate. Che si tratti della riunione delle relazioni bancarie di due giovani sposi, dell'imminente finanziamento della casa o della preparazione tempestiva e su solide basi del pensionamento anticipato, il consulente UBS è in grado di trovare la giusta soluzione attraverso un colloquio diretto: una soluzione che corrisponde alla specifica fase della vita, dotata della flessibilità necessaria per adattarsi a ulteriori cambiamenti.



Un futuro insieme, una casa insieme: la convivenza è un avvenimento di rilievo nella vita.

## La casa, senza rinunciare alle vacanze

**Per una giovane coppia il finanziamento della casa assorbe una consistente fetta del budget familiare. Le rinunce sembrano inevitabili. Eppure un sistema c'è, come dimostra «family plus» nell'esempio che segue.**

Pietro e Lisa Rovelli\* sono al settimo cielo: hanno trovato la casa dei loro sogni, per di più a un prezzo abbordabile. Hanno già fatto tutti i calcoli, prima di fissare un appuntamento con il loro consulente UBS Marco Sala. Con tre bambini, Sabrina, Kevin e Anna, sono ormai rassegnati a dover tirare la cinghia, ma pur di avere una casa tutta per loro e un bel giardino per i bambini sono pronti a rinunciare alle vacanze al mare per i prossimi anni. Non vedono altra soluzione, dato che l'unica fonte di reddito è lo stipendio del capofamiglia, buono ma insufficiente a far fronte a un tale impegno.

### In primo piano i desideri e i bisogni dei clienti

Marco Sala si congratula con i Rovelli per la scelta. Conosce la casa e sa che è perfetta per una famiglia di cinque persone. Si informa sulle loro esigenze di finanziamento. Soprattutto nella prima fase il carico sul budget familiare deve essere ridotto al minimo. Per il signor Rovelli è inoltre importante che la moglie e i figli non debbano essere costretti a vendere la casa se gli dovesse succedere qualcosa. I figli sono ancora piccoli, quattro, sette e dieci anni, Lisa Rovelli fa la mamma a tempo pieno.

### Pensare anche agli imprevisti

«Ho un'offerta speciale che fa proprio al caso vostro», dice Marco Sala e presenta la soluzione UBS «family plus». La formula comprende una riduzione del tasso d'interesse per ogni figlio a carico e può essere integrata da un'assicurazione contro il rischio di decesso. Nel caso concreto, i Rovelli pagherebbero l'0,8% in meno per ogni figlio su 100 000 CHF per 3 anni. Pietro e Lisa optano per la copertura assicurativa dell'ipoteca di secondo grado. Marco Sala calcola un importo di 100 000 CHF da ammortizzare in forma diretta o indiretta entro il 65esimo anno del signor Rovelli. Nel caso in cui, malauguratamente, egli dovesse venire a mancare, l'impegno passerebbe alla moglie. Poiché Lisa non esercita un'attività lucrativa non sarebbe in grado di pagare e dovrebbe molto probabilmente vendere la casa. La copertura assicurativa, integrata nel pacchetto «family plus», le consente di non perdere la proprietà fornendole, in caso di morte del marito, il denaro necessario per ammortizzare in un'unica soluzione l'ipoteca di secondo grado.

### Un risparmio di oltre 7500 CHF

Marco Sala mostra alla coppia i calcoli dell'ipoteca: «La riduzione concessa per i tre figli è pari a 2400 CHF all'anno, per un periodo di tre anni ammonta complessivamente a 7200 CHF.» In più UBS paga il premio assicurativo fino alla fine del 2008, per cui i Rovelli risparmiano nel primo anno altri 443 CHF. «Fantastico!», esclama Lisa entusiasta, «così prendiamo ben tre piccioni con una fava: possiamo comprarci la casa dei nostri sogni, io e i bambini dormiamo sonni tranquilli e non dobbiamo rinunciare alle nostre vacanze al mare!»

### Ora il vantaggio è doppio: promozione ipoteca 2007

Le famiglie che stipulano una nuova ipoteca «family plus» presso UBS entro la fine del 2007 raddoppiano il loro risparmio: da un lato beneficiano di una riduzione del tasso d'interesse dello 0,8% per ogni bambino su 100 000 CHF (l'offerta vale per tre bambini al massimo e per i primi tre anni), dall'altro usufruiscono di una copertura assicurativa in caso di decesso, i cui premi sono a carico di UBS fino alla fine del 2008. La somma assicurata corrisponde all'importo dell'ipoteca di secondo grado, con un minimale di 100 000 CHF e un massimale di 300 000 CHF.

Con «family plus» potete strutturare l'ipoteca in funzione delle vostre esigenze e dei vostri desideri, combinando, se volete, il tasso fisso e quello variabile. Il consulente UBS è al vostro fianco per trovare la soluzione finanziaria più consona alle vostre necessità.

mente a 7200 CHF.» In più UBS paga il premio assicurativo fino alla fine del 2008, per cui i Rovelli risparmiano nel primo anno altri 443 CHF. «Fantastico!», esclama Lisa entusiasta, «così prendiamo ben tre piccioni con una fava: possiamo comprarci la casa dei nostri sogni, io e i bambini dormiamo sonni tranquilli e non dobbiamo rinunciare alle nostre vacanze al mare!»

\* Nomi fittizi

## Giocate con noi e arredarete gratis la cameretta dei vostri bambini: [www.ubs.com/hypo-family](http://www.ubs.com/hypo-family)

**Con UBS Hypo Challenge e un po' di fortuna potete vincere una delle 20 stanze completamente arredate, per un valore di 3000 CHF.**

Partecipare è facile: bisogna afferrare il più rapidamente possibile i tasselli che cadono e comporre il puzzle raffigurato. Tra tutti gli iscritti verranno estratti 20 nominativi che si aggiudicheranno un arredamento completo per la cameretta dei loro bambini. I primi 100 che invieranno la loro adesione parteciperanno a un'estrazione supplementare di simpatici premi. UBS Hypo Challenge terminerà alla fine del 2007. Andate al sito [www.ubs.com/hypo-family](http://www.ubs.com/hypo-family)



## Soluzioni UBS per il finanziamento della proprietà abitativa

**Per chi vuole realizzare il sogno di una casa, per chi cerca fondi per un progetto, per chi intende rinnovare o rifinanziare un immobile esistente: per ognuno UBS ha la soluzione finanziaria ideale che soddisfa le esigenze individuali relative alla proprietà abitativa, in qualunque fase della vita.**



Da noi trovate delle soluzioni su misura. Le nostre proposte di finanziamento tengono conto della vostra situazione personale.

Con le soluzioni Lifecycle, UBS va incontro ai bisogni e agli obiettivi individuali in continuo cambiamento nel corso della vita. UBS Family è il prodotto più appropriato per le coppie e le famiglie che optano per una soluzione finanziaria comune, mentre UBS Individual è indicato per le persone singole e le coppie che preferiscono tenere separate le proprie relazioni bancarie.

Un traguardo tipico, soprattutto delle famiglie, è una casa propria. Il consulente UBS affianca il cliente con la sua competenza, che si tratti di un desiderio ancora

nel cassetto o di un'idea concreta. E dopo la stipulazione è utile, a intervalli, verificare con un esperto l'ipoteca esistente. UBS, leader in Svizzera nel settore ipotecario, offre dei finanziamenti della proprietà abitativa per tutte le esigenze.

### Il sogno prende forma

Molti desiderano avere quattro mura tutte per sé, tanta libertà e tanto spazio in più. Ma la realizzazione rappresenta spesso una grossa sfida per i futuri proprietari: ci vogliono tempo, denaro, coraggio e una buona organizzazione. E una notevole

dose di tenacia. UBS è il partner ideale non solo per il finanziamento della proprietà abitativa, ma anche per il risparmio del capitale proprio. Un ottimo esempio in questo campo è costituito dai prodotti UBS Fisca per la previdenza vincolata e fiscalmente privilegiata del pilastro 3a. Oppure dalla nuova soluzione per il risparmio mirato e lungimirante destinato alla previdenza libera del pilastro 3b attraverso il Conto UBS e il Deposito UBS previdenza libera 3b.

### La casa diventa realtà

Quando il progetto di acquistare o costruire una casa si fa più concreto, UBS accompagna il cliente come partner di finanziamento, fornendo consigli e indicazioni utili. Ogni soluzione è ritagliata sui bisogni e sui desideri individuali del cliente. E naturalmente anche sulla sua situazione personale e finanziaria.

### Finanziamento solido negli anni

L'ipoteca in corso è davvero la migliore? L'attuale finanziamento corrisponde alla propensione al rischio? L'ammontare dell'ipoteca è in linea con il quadro degli investimenti e la situazione fiscale? Come si presenta il contesto dei tassi d'interesse? Se è necessario un rifinanziamento, perché l'ipoteca sta per scadere, il consulente UBS verifica, nel corso di un colloquio, il profilo ipotecario e la struttura di finanziamento ed elabora delle soluzioni di raccordo.

**i** Il consulente UBS vi aiuta a realizzare il sogno di una casa. Potete contattarlo **al suo numero diretto o allo 0800 884 557** e fissare un appuntamento per un primo colloquio, senza impegno.

**Promozione ipoteche  
per le famiglie:  
fino al 31.12.2007  
raddoppiate i vantaggi.**

Ora con UBS finanziate la vostra abitazione con maggior convenienza: durante tre anni le famiglie con figli beneficiano di uno sconto sui tassi ipotecari fino a 7200 CHF\*. Fino a fine 2008 UBS vi regala inoltre la copertura assicurativa per tutelare la vostra famiglia, pari all'ipoteca di 2° rango fino a un massimo di 300 000 CHF. Rivolgetevi al vostro consulente UBS, allo 0800 884 557.

[www.ubs.com/hypo-family](http://www.ubs.com/hypo-family) **You & Us** 

© UBS 2007. Tutti i diritti riservati. \* L'offerta è valevole per nuovi contratti di clienti privati fino al 31.12.2007 e a condizione che siano soddisfatte le altre condizioni dell'offerta di UBS.

### Impressum

Editore: UBS SA, Lending Products

Foto: UBS SA

Pubblicazione trimestrale edita in italiano, tedesco, francese e inglese

Abbonamenti: [www.ubs.com/immonews](http://www.ubs.com/immonews)

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](mailto:immonews@ubs.com)