

UBS immo news



«Il fascino di una casa propria»

Sommario

- 1 Prezzi degli appartamenti di proprietà: ancora nella norma
- 2 Cambio casa? Spesso una sfida finanziaria
- 3 Casa di proprietà – tutela del coniuge superstite nel quadro del diritto matrimoniale e successorio
- 4 «Il fascino di una casa propria»: una piattaforma immobiliare davvero speciale

Prezzi degli appartamenti di proprietà: ancora nella norma

Dal volgere del millennio, in Svizzera il mercato degli alloggi ha ottenuto solo risultati positivi. Le schiarite che già allora si stagliavano sull'orizzonte congiunturale hanno dato nuovo slancio anche all'attività edilizia.

Uno slancio che tra il 2000 e il 2006 ha portato alla costruzione di oltre 35 000 nuove unità abitative. Nello stesso periodo è nettamente aumentato anche il numero di crediti ipotecari, ossia di oltre il 30 per cento in totale. Sulla spinta del boom edilizio e dell'incremento della domanda sono tornati a salire anche i prezzi degli immobili: secondo l'indice di Wüest & Partner, tra il 2000 e il 2006 i prezzi delle case unifamiliari sono cresciuti di oltre il 15 per cento e quelli degli appartamenti di proprietà di quasi un terzo. Ma allora, il mercato degli alloggi in Svizzera è surriscaldato? La risposta a questa ormai scontata domanda è no: seppure con grosse discrepanze regionali, in linea di massima si muove ancora nella norma. Una risposta supportata da prove evidenti.

Aumento dei prezzi dovuto a fattori fondamentali

Dal 1970 il mercato degli alloggi svizzero ha registrato, oltre all'attuale, quattro cicli principali contraddistinti da forti oscillazioni dei prezzi (da -40,7% fino a +73,5%) nonché da intervalli di tempo relativamente brevi. Rispetto a questi cicli, invece, l'aumento dei prezzi degli immobili avvenuto dal 2000 è stato non solo decisamente più contenuto, ma si è altresì

verificato su un periodo di tempo più lungo. Se ne deduce che l'incremento dei prezzi delle abitazioni di proprietà è dovuto non tanto a motivi di natura speculativa ma piuttosto a fattori fondamentali. Tra questi: reddito, popolazione, tassi di interesse e offerta di abitazioni disponibili sul mercato. Detto altrimenti, gli incrementi dei prezzi degli scorsi anni erano principalmente indotti dalla domanda (redditi più elevati, crescita della popolazione). I bassi tassi ipotecari per gli investimenti nel mattone hanno fornito un ulteriore impulso. Anche l'analisi relativa all'accessibilità della proprietà abitativa va nella stessa direzione: attualmente per la Svizzera, in rapporto agli inizi degli anni 90 è di circa il 20 per cento più elevata. Se si includono anche i costi per il finanziamento, oggi relativamente contenuti, la differenza diventa ancora più evidente.

Previsioni mercato degli alloggi

Settore abitazioni di proprietà	Canoni d'affitto	Rendimenti di locazione	Prezzi delle transazioni
Appartamenti in affitto	→	→	→
Case unifamiliari			→
Appartamenti di proprietà			→

Fonte: UBS WMR

Editoriale



Titus Spirig
Responsabile Product Management
Crediti

UBS SA
Casella postale
8098 Zurigo
Hypoline 0800 884 557
immonews@ubs.com

Per molte persone comprare casa significa realizzare un sogno. Ma spesso le sfide da affrontare come proprietari ci riportano alla realtà: ad esempio quando si decide di acquistare una nuova abitazione lasciando la vecchia oppure quando il decesso del coniuge è fonte di problemi finanziari.

In questo nuovo numero di «UBS immo news» trovate utili consigli per gestire al meglio il finanziamento della vostra casa anche quando le cose cambiano, senza perdere in sicurezza e solidità. I consulenti UBS possono aiutarvi a superare i momenti di transizione, suggerendovi per esempio disposizioni matrimoniali e successorie oppure offrendovi finanziamenti ponte.

Venite a trovarli nella filiale UBS più vicina oppure al nostro innovativo ciclo di manifestazioni fascino di una casa propria, che vi presentiamo in ultima pagina.

Vi auguro una piacevole lettura.

Titus Spirig

Cambio casa? Spesso una sfida finanziaria

Non sempre chi compra una casa ha intenzione di tenerla «per sempre». Le transazioni per vendere un'abitazione di proprietà e acquistarne contemporaneamente un'altra diventano sempre più frequenti e significative sul mercato. Ottimizzare il «trasloco» del finanziamento dal vecchio al nuovo immobile è una sfida che spesso i proprietari devono affrontare.

Un cambiamento di domicilio per motivi professionali o il desiderio di trascorrere la terza età in un appartamento più comodo e pratico... le ragioni che spingono a lasciare l'abitazione di proprietà per trasferirsi in una nuova casa possono essere tante e diversificate. Tutte però hanno qualcosa in comune, ossia la necessità di esaminare attentamente gli aspetti finanziari del progetto.

La tabella seguente riassume le problematiche da affrontare in questi casi.

	Sfide di natura finanziaria	Possibili soluzioni
Attuale casa di proprietà	<ul style="list-style-type: none">• Stima del prezzo di vendita ottenibile sul mercato e ricerca di possibili compratori	<ul style="list-style-type: none">• Determinazione del valore dell'immobile con il consulente UBS e/o il perito immobiliare• Conferimento del mandato di vendita a un esperto mediatore immobiliare della regione• Avvio precoce delle operazioni di vendita
Nuova casa di proprietà	<ul style="list-style-type: none">• Spesso il versamento di acconto/pagamenti parziali per la nuova casa precede l'entrata del ricavato della vendita• Doppio onere per finanziare due immobili (casa vecchia e nuova)	<ul style="list-style-type: none">• Tempestiva discussione con il consulente UBS della soluzione di finanziamento (ev. aumento dell'ipoteca sull'immobile attuale per superare l'impasse)
Scelta del timing	<ul style="list-style-type: none">• Se tra la vendita e l'acquisto trascorre troppo tempo, il proprietario si accolla un doppio onere finanziario (affitto per un alloggio temporaneo/costi di finanziamento per due immobili)	<ul style="list-style-type: none">• Concomitanza tra vendita e acquisto• Consulenza di un mediatore immobiliare
Imposta sugli utili immobiliari	<ul style="list-style-type: none">• Si applica qualora il ricavato della vendita superi l'investimento iniziale	<ul style="list-style-type: none">• Differimento dell'obbligo di pagamento dell'imposta mediante acquisto a fini sostitutivi¹

Da questa presentazione risulta evidente quanto convenga ricercare per tempo la consulenza di specialisti. Per condurre in porto la vendita potete rivolgervi a esperti mediatori immobiliari della vostra regione. Il consulente UBS vi supporta per tutto quanto attiene al finanziamento e per elaborare insieme a voi la soluzione più in linea con le vostre esigenze.

¹ Il differimento totale è concesso solo se il ricavato della vendita viene interamente investito nel nuovo immobile.



Casa di proprietà – tutela del coniuge superstite nel quadro del diritto matrimoniale e successorio

Molte coppie che acquistano una casa o un appartamento vi investono gran parte del loro patrimonio. Una scelta che, in caso di decesso di uno dei coniugi, può causare problemi finanziari al superstite, confrontato con la liquidazione degli altri eredi. Meglio quindi organizzare bene e tempestivamente le cose in questa prospettiva.

Martha e Hans Gubser, in pensione da due anni, si stanno godendo la possibilità di trascorrere tempo insieme, tanto più che le loro due figlie sono ormai da anni indipendenti. La coppia vive in una casa unifamiliare acquistata più di 25 anni fa con un'ipoteca, ammortizzata anno dopo anno per contenerne al massimo l'onere finanziario. Il reddito che i Gubser percepiscono dalla cassa pensione e dall'AVS è sufficiente per coprire i costi che ne derivano. Apparentemente quindi una situazione finanziaria ben regolamentata. Ma cosa succederebbe se, per ipotesi, il signor Gubser dovesse decedere?

Ripartizione del patrimonio ai fini del diritto matrimoniale e successorio

Martha e Hans Gubser hanno scelto il regime ordinario dei beni (partecipazione agli acquisti). Attualmente il loro patrimonio complessivo è così composto:

Sostanza coniugale complessiva in CHF	
Avere su conti bancari	50 000
Deposito titoli	150 000
Casa propria	880 000
/. ipoteca	/. 200 000
Patrimonio dei coniugi	880 000

Hans Gubser ha ricevuto in eredità beni propri per 80 000 CHF, mentre Martha Gubser non dispone di beni propri. Il restante patrimonio di 800 000 CHF è costituito da acquisti (= «aumento»). In caso di decesso di Hans Gubser, la ripartizione dei beni seguirebbe lo schema presentato nel riquadro blu.

Ripartizione ai sensi del diritto matrimoniale/ calcolo dell'eredità in CHF

	Hans Gubser	Martha Gubser
Beni propri	80 000	0
1/2 degli acquisti	<u>400 000</u>	<u>400 000</u>
Totale quota di sostanza coniugale di Hans Gubser (= lasciato)	480 000	
Totale quota di sostanza coniugale di Martha Gubser		400 000

Ripartizione ai sensi del diritto successorio (divisione dell'eredità) in CHF

1/2 dell'eredità a Martha Gubser	<u>240 000</u>
1/2 dell'eredità ai discendenti	240 000
Totale pretesa matrimoniale e successoria di Martha Gubser	640 000

Martha Gubser deve quindi versare 240 000 CHF per liquidare i discendenti, a fronte di un importo a suo favore di 640 000 CHF.

Analizzando la composizione del patrimonio risulta chiaro che il versamento di 240 000 CHF potrebbe essere problematico per Martha Gubser. Le alternative che può considerare sono le seguenti:

- trasferimento del deposito titoli e del conto bancario: in questo modo esaurirebbe le sue riserve di liquidità
- aumento dell'ipoteca: avrebbe come conseguenza un maggior onere per gli interessi
- cessione della comproprietà della casa ai figli: la sua indipendenza verrebbe limitata
- vendita dell'immobile: significherebbe la perdita della casa di proprietà

Se ne deduce che la situazione finanziaria dei Gubser, di primo acchito ben regolata, si presenterebbe sotto tutt'altra luce in caso di decesso di Hans Gubser, dato che la maggior parte del patrimonio è vincolato all'immobile.



Possibili soluzioni

Qui di seguito alcuni suggerimenti per favorire il coniuge superstite e metterlo al riparo dai problemi sopra descritti.

Attribuzione beneficiaria nel quadro del diritto matrimoniale e successorio

Con una convenzione matrimoniale i Gubser possono disporre che, con riferimento ai figli della coppia, in caso di decesso di uno dei partner tutti gli acquisti vengano attribuiti al coniuge superstite. In questo caso, nella massa ereditaria rientrano solo i beni propri del defunto. Nel testamento o nella convenzione matrimoniale è inoltre possibile istituire i discendenti come aventi diritto alla porzione legittima anche per i beni propri. In questo caso, invece della metà, essi riceverebbero solo $\frac{3}{8}$ ($= \frac{3}{4} \times \frac{1}{2}$) della quota ereditaria prescritta dalla legge. Sia la convenzione matrimoniale che il contratto successorio devono essere autenticati pubblicamente. Per definire le disposizioni matrimoniali e successorie si raccomanda ai coniugi interessati di prendere contatto con un notaio o un avvocato.

Attribuzione beneficiaria (diritto matrimoniale) con convenzione matrimoniale in CHF

	Hans Gubser	Martha Gubser
Beni propri	80 000	0
Assegnazione di tutti gli acquisti al coniuge		<u>800 000</u>
Totale eredità Hans Gubser	80 000	
Totale quota Martha Gubser		800 000

Attribuzione beneficiaria (diritto successorio) con testamento/contratto successorio in CHF

$\frac{5}{8}$ dell'eredità a Martha Gubser	<u>50 000</u>
$\frac{3}{8}$ dell'eredità (porzione legittima) ai figli	30 000
Pretesa totale di Martha Gubser (diritto matrimoniale e successorio)	850 000
Attribuzione beneficiaria Martha Gubser	210 000

Con le nuove misure, Martha Gubser deve versare solo 30 000 CHF per liquidare gli eredi, a fronte di un patrimonio a suo favore di 850 000 CHF.

Ripartizione del patrimonio ai fini del diritto matrimoniale e successorio

Beni propri marito	Acquisti marito	Acquisti moglie	Beni propri moglie
<ul style="list-style-type: none"> · Eredità · Oggetti personali · Beni di proprietà al momento del matrimonio 	<ul style="list-style-type: none"> · Reddito durante il matrimonio · Redditi generati da beni propri 		<ul style="list-style-type: none"> · Eredità · Oggetti personali · Beni di proprietà al momento del matrimonio
Eredità (beni propri + 1/2 quota acquisti)		Spettanza della moglie ai sensi del diritto matrimoniale (beni propri + 1/2 quota acquisti)	

«Il fascino di una casa propria»: una piattaforma immobiliare davvero speciale

Il ciclo di manifestazioni «Il fascino di una casa propria» riunisce, in diverse forme, promotori immobiliari di una data regione con potenziali acquirenti. Un'occasione da non mancare per almeno due motivi: l'ampio spaccato del mercato dell'alloggio locale e la possibilità di ammirare la casa più piccola del mondo.

Gli appuntamenti di consulenza UBS nell'ambito del ciclo di manifestazioni «Il fascino della casa» possono avvenire in contesti molto diversi: a uno stand presso una tradizionale fiera immobiliare ben frequentata oppure a una «fiera nella fiera», ossia un settore riservato all'interno di un'esposizione. Spesso, però, UBS si propone anche in veste di organizzatrice, dando vita a una piattaforma immobiliare in una determinata regione.

Una regione e il suo mercato immobiliare

Oltre alla presentazione in esclusiva per la Svizzera della micro compact home, «Il fascino di una casa propria» si distingue per un'altra caratteristica: riunire attorno a un'innovativa piattaforma la domanda e l'offerta immobiliari di una specifica zona geografica. Inoltre, la manifestazione crea

le premesse per consentire al maggior numero di promotori regionali e sovraregionali – in taluni casi più di 30 – di presentarsi a un vasto pubblico. Un pubblico che, in questa vetrina dedicata, trova tutta la gamma degli interlocutori immobiliari sotto lo stesso tetto, dai principali agenti alle imprese di costruzione fino agli architetti.

Finanziamento di prima mano

Agli appuntamenti di «Il fascino di una casa propria», UBS è presente con consulenti qualificati, a vostra completa disposizione per informazioni senza impegno o un colloquio più approfondito in materia di previdenza e finanziamento di una casa di proprietà. Consulenti che, oltre al loro know how, presentano un altro, prezioso vantaggio: poiché lavorano in loco, conoscono molti oggetti per esperienza perso-

nale – perché hanno stilato una perizia o concesso il credito di costruzione – e possono così fornire informazioni con maggiore cognizione di causa. Non è quindi raro vedere attorno allo stesso tavolo un venditore, un interessato e un consulente UBS intenti a negoziare alacrememente l'acquisto di un immobile.

i Concorso

Partecipate e vincete! Rispondete alla domanda su micro compact home e con un pizzico di fortuna potrete vincere punti bonus di UBS KeyClub.

Tutti i dettagli al sito
www.ubs.com/casapropria
→ Concorso



«Il fascino di una casa propria» (sinistra: Locarno, destra: Lugano)

Colofone

Editore: UBS SA, Lending Products

Foto: UBS SA

Pubblicazione trimestrale edita in italiano, tedesco, francese e inglese

Abbonamenti al sito 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 in questa pubblicazione provengono da fonti affidabili, tuttavia non ci assumiamo nessuna responsabilità né esplicita né tacita per informazioni errate o incomplete. Le opinioni presentate possono differire dal punto di vista ufficiale di UBS.

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