

# UBS immo news



## Sommario

- 1 Prezzi ancora in lieve salita
- 2 La vostra casa con UBS: passo per passo e ben consigliati
- 3 Partner affermati per la casa dei vostri sogni
- 4 La scelta del partner di costruzione: determinante per il vostro coinvolgimento

## Prezzi ancora in lieve salita

**Nel 2006 il rialzo dei prezzi degli appartamenti di proprietà si è arrestato. Contemporaneamente la richiesta di case unifamiliari è salita rispetto a quella di proprietà per piani. Nell'anno corrente per entrambe le forme di proprietà abitativa ci si attende un ulteriore, seppur moderato, rincaro dei prezzi.**

Il prolungarsi della ripresa economica e le favorevoli prospettive di reddito a essa collegate hanno convinto un maggior numero di famiglie a costruire casa: lo dimostra il +4,3% dei prezzi delle case unifamiliari, un aumento decisamente superiore a quello del 2005. Per la prima volta dopo molti anni il loro rincaro ha superato quello degli appartamenti di proprietà.

### **Proprietà per piani: consolidamento dei prezzi in corso**

Nel 2006 la crescita dei prezzi degli appartamenti di proprietà è rallentata, segnando un valore medio dell'1,4%, nettamente inferiore a quello degli ultimi cinque anni (4,0%). Sebbene dal cambio di millennio il rialzo complessivo abbia toccato quota 27%, sarebbe errato parlare di una «bolla immobiliare». Infatti, a differenza di altri paesi, in Svizzera la proprietà per piani continua a essere accessibile a un'ampia fetta di popolazione. E grazie non solo ai bassi tassi ipotecari, ma anche per il prezzo contenuto degli immobili in rapporto al reddito delle economie domestiche.

### **Notevoli diversità regionali**

Nel 2006 l'aumento più consistente dei prezzi delle abitazioni offerte in vendita si è registrato nella Svizzera occidentale (+ 5,3%) e nella regione del lago di Ginevra (+ 8,3%).

### **Prospettive**

Malgrado il rallentamento congiunturale atteso in Svizzera nel 2007, sia le condizioni di finanziamento che l'andamento demografico (immigrazione) restano favorevoli. La richiesta di proprietà abitative in entrambi i settori – case e appartamenti – continuerà quindi a sostenere i prezzi. In questa prospettiva UBS prevede un loro ulteriore rialzo nell'ordine di pochi punti percentuali.

Fonte: Wüest&Partner e UBS

## Editoriale



**Markus Lüthi**  
Senior Product Manager

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

Di regola, chi decide di averare il sogno di una casa propria deve confrontarsi con un progetto complesso. Ed è ben consigliato chi sceglie di rivolgersi subito al suo consulente UBS: scoprite in questo numero di «UBS immo news» come, già in fase di pianificazione del vostro progetto casa, potete mettere a vostro profitto la sua preziosa assistenza e i suoi utili suggerimenti.

In questa edizione vi illustriamo inoltre come ottimizzare le opere di costruzione o di ristrutturazione della vostra casa o del vostro appartamento con un buon lavoro di pianificazione, preparazione e controllo. Un lavoro che inizia dalla scelta di affidarsi a un architetto o a un'impresa generale, che ovviamente determina il vostro spazio decisionale nel quadro del progetto. E a proposito di imprese generali, i tre esempi che trovate in queste pagine intendono fornirvi una panoramica del loro ventaglio di prestazioni e di offerta.

Come sempre speriamo di proporvi validi spunti per realizzare nel modo migliore il sogno della vostra casa e vi auguriamo una piacevole lettura.

**Markus Lüthi**

## La vostra casa con UBS: passo per passo e ben consigliati

**UBS, numero uno nei crediti individuali e forte di un bagaglio di competenze che si spinge ben oltre i finanziamenti immobiliari, può assicurarvi un sostegno fattivo in tutte le tappe che portano alla vostra casa di proprietà.**

Quando vi mettete all'opera per realizzare il sogno di una casa tutta vostra, il primo passo per partire con il piede giusto è un colloquio con il vostro consulente UBS: insieme a voi analizzerà la vostra situazione personale e finanziaria, fornendovi preziosi consigli sulle varie tappe da affrontare.

### **Per iniziare: esame dei mezzi e ricerca dell'oggetto**

Prima tappa di questo cammino è la valutazione, con il vostro consulente, del tipo di abitazione che volete e potete prendere in considerazione. Potete così stabilire con il giusto tempismo se i mezzi propri disponibili sono sufficienti ed eventualmente come risparmiare quelli mancanti.

In questa fase rientra anche la scelta del tipo di oggetto e di progetto verso il quale intendete orientarvi. Un tema al quale sono ad esempio legate queste fondamentali domande: volete costruire la vostra casa o acquistarne una già esistente? Preferite una casa indipendente, a schiera o un appartamento? Che esigenze avete in termini di ubicazione e standard costruttivi? Il vostro consulente UBS è in grado di fornirvi tutte le informazioni indispensabili per poter analizzare e valutare l'ubicazione e la costruzione della casa che desiderate.

### **Per proseguire: finanziamento, potenziale di risparmio e assicurazioni**

Quando insieme al vostro consulente UBS getterete lo sguardo sulla ricca gamma di prodotti ipotecari di UBS sarete compiendo un altro grande passo avanti nel vostro progetto casa. La scelta della vostra formula di finanziamento ideale è legata alle vostre esigenze personali e alle previsioni di andamento dei tassi. Se volete costruire

casa potete contare su uno strumento ad alta flessibilità come il finanziamento di costruzione UBS, che poi potrete liberamente trasformare in un'ipoteca a tasso variabile oppure fisso per un certo numero di anni. Questo tasso fisso può essere «bloccato» in qualunque momento, anche prima di iniziare la costruzione. Avete così modo di conoscere fin dall'inizio l'entità dei vostri costi ipotecari per i prossimi anni. Il pagamento dell'ipoteca a tasso fisso può essere differito fino a un anno e quindi armonizzato con le vostre effettive necessità di capitale.

In un'altra importante tappa il vostro consulente UBS approfondirà con voi tutti gli altri aspetti finanziari del progetto, illustrandovi ad esempio le possibilità di risparmiare sulle tasse con una proprietà abitativa, ma anche i rischi dai quali dovrete proteggervi durante e dopo la costruzione. Per assicurare sia l'oggetto ancora in corso d'opera che la futura proprietà a lavori ultimati è opportuno stipulare per tempo una serie di polizze specifiche (assicurazione lavori di costruzione e responsabilità civile per committenti, assicurazione sulla durata dei lavori, assicurazione responsabilità civile del proprietario di immobili, assicurazione immobili, assicurazioni di persone).

**i** Il vostro consulente UBS è lieto di assistervi nel trasformare in realtà il sogno di una casa propria. Informazioni sui prodotti ipotecari UBS e sull'attuale situazione dei tassi su [www.ubs.com/immonews](http://www.ubs.com/immonews)  
→ **«Ipoteche UBS nell'attuale contesto dei tassi»**

**Un mese  
all'anno  
senza interessi  
ipotecari.**

[www.ubs.com/hypo](http://www.ubs.com/hypo)

You & Us



Un'attraente prospettiva per chi diventa proprietario di una casa per la prima volta: un mese all'anno senza pagare interessi. E fino alla scadenza dell'ipoteca. Fatevi consigliare e richiedete un'offerta al vostro consulente UBS, in tutte le filiali oppure al numero **0800 884 557**.

## Partner affermati per la casa dei vostri sogni

Chi desidera realizzare il sogno delle proprie quattro mura costruendo una casa, farebbe meglio a rivolgersi a un'impresa generale di esperienza. Un piccolo spaccato di una vasta scelta mostra la grande varietà di stili e specializzazioni degli offerenti: a tutto vantaggio delle vostre chance di trovare il partner più adatto.

Le offerte delle tre imprese generali qui di seguito forniscono una prima impressione (che potrebbe già fungere da fonte di ispirazione) delle possibilità e delle tipologie costruttive delle abitazioni moderne. Per

l'elegante residenza in stile classico è stata scelta la costruzione a pilastri di legno, per la villa signorile si è optato per una costruzione ecologica in legno massiccio, mentre la casa di campagna è in pietra massiccia.

**i** Ulteriori interessanti offerenti, che spesso propongono progetti comprensivi di terreno, si trovano nelle riviste specializzate o nei mercati immobiliari delle filiali UBS.



L'azienda familiare HUF HAUS, fondata 90 anni fa, si distingue per il suo forte legame con il legno. Il tratto distintivo delle abitazioni HUF è la costruzione a scheletro di legno senza ancoraggio sui muri portanti e quindi divisorii. Una caratteristica a cui devono la loro inconfondibile ampiezza, apertura e generosità. Le case d'esposizione HUF HAUS possono essere visitate a Kindhausen, Montreux e

prossimamente a Carabbia. Chi desidera lasciarsi ispirare, può farsi disegnare l'abitazione dei propri sogni.

HUF HAUS  
Signor Sergey Tumelero  
Via Tesserete 44a  
6900 Lugano  
Telefono 091 234 78 98



WeberHaus è sinonimo di qualità, innovazione e massimo comfort abitativo da oltre 45 anni. L'esperienza maturata con la costruzione di oltre 28000 case è una solida garanzia di un lavoro senza intoppi, dalla pianificazione alla consegna. Vedere come nasce un'abitazione WeberHaus – connubio di tecnica costruttiva d'avanguardia e artigianato tradizionale – è un'espe-

rienza straordinaria. Assistenza personale in tutte le fasi della costruzione e un occhio di riguardo all'efficienza energetica sono principi che infondono sicurezza, oggi e in futuro.

WeberHaus GmbH & Co KG  
Brunnwis-Strasse 8  
8604 Kindhausen-Volketswil  
Telefono 0848 000 312



SWISSHAUS è da 10 anni leader del mercato svizzero nel settore delle case unifamiliari di costruzione massiccia. In tutta la Svizzera tedesca, l'impresa generale pianifica e costruisce abitazioni che durano nel tempo secondo i desideri dei suoi clienti. Grande flessibilità nelle finiture e ampia scelta di case: queste sono le ottime fondamenta sulle quali potete realizzare il vostro sogno. Gli architetti di SWISSHAUS pianifi-

cano la casa a misura dei desideri dei clienti. Le loro esigenze e le loro idee sono l'obiettivo comune per la realizzazione di un'abitazione al prezzo fisso garantito.

SWISSHAUS Wohnprofil AG  
St. Jakob-Strasse 21  
9004 San Gallo  
Telefono 071 242 63 30

## Presenze UBS

### Il fascino della casa

21 aprile 2007

**3ª giornata immobiliare UBS, Liestal**

21/22 aprile 2007

**IMEX Zurigo**

27-29 aprile 2007

**ImmoExpo Aarau**

2-5 maggio 2007

**Esposizione «Faszination Eigenheim»  
(il fascino della casa), UBS Locarno**

5 maggio 2007

**15º mercato immobiliare UBS, Sciaffusa**

8-12 maggio 2007

**Esposizione «Faszination Eigenheim»  
(il fascino della casa), UBS Lugano**

15-19 maggio 2007

**Esposizione «Faszination Eigenheim»  
(il fascino della casa), UBS Mendrisio**

21 aprile 2007

**3ª giornata immobiliare UBS, Basilea**

2 maggio 2007

**«Hypotheken, Haus und Garten» (ipoteche,  
casa e giardino), Giardino botanico, S.Gallo**

3-6 maggio 2007

**Wyna Expo, Reinach/AG**

7 maggio 2007

**«Hypotheken und Wohntrends» (ipoteche  
e trend di habitat), mobili Gamma, Wil**

15 maggio 2007

**«Hypotheken, Haus und Garten» (ipoteche,  
casa e giardino), Giardino botanico, S.Gallo**

8-10 giugno 2007

**Salon immobilier de Montreux 2007**



# La scelta del partner di costruzione: determinante per il vostro coinvolgimento

**Ottimizzate la costruzione della vostra casa di proprietà mettendo bene a punto l'organizzazione, il coordinamento e la comunicazione a tutti i livelli. La misura in cui volete essere coinvolti nei lavori dipende anche dal partner a cui decidete di affidarvi: architetto o impresa totale.**

Costruire una casa è un processo a tappe. A seconda del partner scelto il committente del progetto viene chiamato in causa in maggiore o minore misura. L'impegno più grande risulta dalla collaborazione con un architetto, che progetta l'abitazione e ne sorveglia la realizzazione per vostro conto in veste di coordinatore, rappresentante e fiduciario. Con un'impresa generale optate invece per l'edificazione di una casa «chiavi in mano» e di regola dovete sottoscrivere unicamente un contratto d'opera. Un'impresa generale totale, infine, oltre a fornire le stesse prestazioni, è anche responsabile del progetto e della pianificazione.

Se desiderate sviluppare e realizzare il vostro progetto con un architetto, dalla prima idea alla presa in consegna della casa dovete mettere in conto circa venti attività principali (vedi grafico), che a loro volta comprendono altre attività complementari.

## Iter di progettazione e costruzione



Il grafico mostra la sequenza delle attività principali per una casa progettata da un architetto (1-9 pianificazione, 10-16 esecuzione). Tutti i compiti esigono una stretta collaborazione con l'architetto. Realizzando la casa con un'impresa generale o totale, l'intervento del committente si limita alle attività previste dal contratto.

### La casa con un architetto

Partendo dal presupposto che abbiate già approvato il progetto dell'architetto e ottenuto il permesso di costruzione, può prendere il via la fase di esecuzione che comprende le seguenti attività.

#### Bando di concorso

- ✓ Scelta del partner (impresa, artigiani, ecc.)
- ✓ Controllo delle offerte (completezza e correttezza)
- ✓ Vaglio delle offerte (valutazione e decisione)

#### Contratti d'opera

- ✓ Trattative e conferimento dei mandati
- ✓ Stesura dei contratti d'opera e di servizio
- ✓ Controllo dei punti giuridicamente rilevanti

#### Esecuzione delle opere

- ✓ Stesura dei piani delle condutture e delle installazioni
- ✓ Consegna dei piani di esecuzione agli artigiani
- ✓ Informazione di tutti i partner di costruzione, vicini, ecc.

#### Controllo delle opere

- ✓ Confronto con i capitolati e i piani
- ✓ Qualità, quantità, norme
- ✓ Scadenze, costi, ecc.

### Presa in consegna dell'oggetto

- ✓ Preparazione
- ✓ Verbale dell'elenco dei vizi
- ✓ Eliminazione dei vizi

#### Documentazione

- ✓ Piani riveduti e garanzie
- ✓ Elenco aggiornato degli artigiani
- ✓ Istruzioni d'uso di tutti gli apparecchi, ecc.

#### Conteggio finale

- ✓ Controllo conteggi ed eventuali sorpassi di preventivo
- ✓ Conteggi per mandati supplementari e lavori a regia
- ✓ Controllo dei pagamenti

A seconda del contratto, queste attività vengono svolte dall'architetto. Il committente è chiamato a partecipare al processo di pianificazione e costruzione, a prendere decisioni e controllare il rispetto delle prestazioni previste per contratto.

### La casa con un'impresa immobiliare

Se per il vostro progetto casa vi affidate a un'impresa generale o totale – optando quindi per l'acquisto «chiavi in mano» di un appartamento, una villetta o una casa prefabbricata – l'impegno del futuro proprietario si riduce: in teoria, il committente può limitarsi a indicare desideri particolari e a concordarli dal punto di vista finanziario ed esecutivo. A seconda del contratto, le attività principali sono le seguenti.

#### Contratto d'opera (con impresa generale o totale)

- ✓ Controllo dell'oggetto
- ✓ Presa in consegna dell'oggetto
- ✓ Documentazione
- ✓ Controllo del conteggio finale

Grazie a un iter organizzativo già in gran parte programmato, questa variante prevede ovviamente un minore coinvolgimento del committente. Rispetto a una casa progettata da un architetto presenta lo svantaggio di una minore personalizzazione, al quale si contrappongono però costi inferiori a parità di standard edili.

A cura di Max Schweizer, consulente edilizio e aziendale, redattore ospite

## Impressum

Editore: UBS SA, Lending Products

Foto: UBS SA

Pubblicazione trimestrale edita in italiano, tedesco, francese e inglese

Abbonamenti al sito [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 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](mailto:immonews@ubs.com)