

UBS immo news



Sommario

- 1 Mercato svizzero della casa – previsioni 2007
- 2 La sicurezza di avere alle spalle la banca giusta
- 3 Ristrutturazioni: sottile equilibrio tra il vecchio e il nuovo
- 4 Investire nella casa di proprietà: i possibili effetti positivi su imposte e debito netto

Mercato svizzero della casa – previsioni 2007

Il mercato svizzero delle abitazioni di proprietà gode di ottima salute. Malgrado l'intensa attività edile, grazie a una vigorosa domanda i prezzi sono in leggero rialzo. Contrariamente a diversi mercati esteri, tuttavia, i prezzi non sono surriscaldati, ma restano accessibili ai potenziali acquirenti con un ragionevole finanziamento di terzi.

Prima di formulare previsioni sul 2007 è opportuno stimare l'evoluzione di domanda e offerta. La domanda è fortemente influenzata da fattori demografici e dal livello dei tassi d'interesse. A medio termine, impulsi positivi per il mercato delle abitazioni di proprietà sono attesi soprattutto dalla demografia: in Svizzera la popolazione cresce, in particolare grazie all'immigrazione. Una crescita che, nelle grandi agglomerazioni, sarà addirittura rafforzata dai flussi migratori provenienti dalle regioni periferiche. Anche l'aumento dell'età media si ripercuoterà favorevolmente sulla domanda di case di proprietà in generale e di proprietà per piani in particolare.

Tranquilla evoluzione degli interessi

Sul fronte dei tassi i rischi sono piuttosto contenuti: nella seconda metà del 2006, a causa del prevedibile minore dinamismo dell'economia nel 2007 e a una ridotta pressione inflazionistica, i tassi a lungo termine hanno nuovamente subito una lieve flessione. Indicatori anticipatori come il barometro congiunturale del

KOF/ETH e l'indice dei direttori d'acquisto dell'industria di trasformazione hanno già raggiunto l'apice, suffragando le previsioni di UBS sull'evoluzione dell'economia nel 2007. In questo senso, le previsioni sui tassi d'interesse indicano un leggero rialzo, che tuttavia non dovrebbe influire troppo sulla domanda di abitazioni di proprietà.

Più offerta e case sfitte

A livello di prezzi, il maggior pericolo è l'aumento dell'offerta. Nel 2007, l'attività edile sfonderà presumibilmente il tetto delle 40 000 nuove unità, provocando un ulteriore lieve aumento degli sfiti. Queste pur modeste sovraccapacità dovrebbero comunque frenare leggermente l'incremento dei prezzi. Complessivamente, tuttavia, il 2007 dovrebbe registrare, a seconda della regione, prezzi stabili o in lieve aumento.

Editoriale



Bruno Bloch
Senior Product Manager

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

Anche una casa di proprietà, come noi del resto, attraversa un ciclo di vita tipico sull'arco della sua esistenza: viene in genere progettata e costruita per una giovane famiglia con figli, poi, quando i proprietari invecchiano, spesso diventa troppo grande e passa ai figli o a nuovi proprietari – proprio quello che oggi sta succedendo a molti edifici degli anni 60 e 70. Si tratta di una fase di radicale trasformazione per la casa, perché naturalmente chi va ad occuparla desidera modellare gli spazi abitativi sulle proprie idee ed esigenze.

In questa edizione di «UBS immo news» vi raccontiamo come i moderni architetti cercano di risolvere il conflitto tra rinnovare e conservare l'esistente, ma approfondiamo anche le questioni inerenti al finanziamento di rinnovi e ristrutturazioni.

Confidiamo che queste informazioni possano aiutarvi a realizzare il vostro progetto e vi auguriamo una piacevole lettura.

Bruno Bloch

La sicurezza di avere alle spalle la banca giusta

In un quartiere tranquillo e soleggiato poco fuori Losanna, Daniele Lustenberger ha realizzato il sogno delle proprie quattro mura. Con il sostegno di UBS.

«Mia moglie si è subito innamorata della posizione e del giardino. Anche io sono rimasto affascinato dal giardino e dalla grande cantina», ricorda Daniele Lustenberger parlando dell'incontro con la sua nuova casa. L'appartamento duplex con giardino si trova in posizione alta e soleggiata e dalle camere del piano superiore si intravede perfino il lago. Dopo oltre sei mesi di ricerche è stato amore a prima vista: «La vecchia proprietaria ha deciso dall'oggi al domani di trasferirsi in campagna. Noi abbiamo visitato la casa il venerdì e il lunedì successivo abbiamo detto sì. Siamo stati molto fortunati», racconta il neo proprietario.

L'alchimia giusta

Prima, però, andava affrontato l'ostacolo del finanziamento. Il primo passo è una telefonata all'UBS di Lucerna dove Daniele Lustenberger, lucernese di nascita, ha da tempo un conto. Benché parli un ottimo francese, chiede di essere messo in contatto con un consulente di Losanna che sappia il tedesco per essere sicuro di capire perfettamente il contenuto del contratto, comprese tutte le «clausole e clausolette».

Lustenberger viene quindi indirizzato a Pierre Villard, che aveva lavorato sei mesi a Lucerna e che oggi è capoteam a Losanna. Il primo incontro, concordato per fine agosto, nasce quindi sotto i migliori auspici e fra i due si crea subito un'ottima alchimia. «Già dal primo colloquio ho capito che stavo ricevendo le informazioni giuste, anche in merito ai vantaggi e agli svantaggi, su cui avevo già riflettuto», racconta Daniele Lustenberger. Il consulente mi ha chiarito che non si trattava dell'offerta più economica, ma che «la qualità giustificava il prezzo». Oltre alla consulenza professionale, Lustenberger apprezza la flessibilità nelle scadenze a lavori conclusi. A questo punto la via dell'acquisto è spianata e all'inizio di novembre avviene la consegna della chiave.

In buone mani da UBS

Malgrado avesse poco tempo, Daniele Lustenberger ha esposto le proprie esigenze a diverse banche. Con risultati deludenti. Alcuni istituti non hanno richiamato neppure dopo due telefonate, mentre altri hanno chiesto tempo per redigere un preventivo, ma hanno preteso subito la compilazione di un modulo di

richiesta. Pretesa che Daniele Lustenberger non ha gradito: «Ero già abbastanza sotto pressione, questa era l'ultima cosa di cui avevo bisogno.» Così, dopo un'attenta valutazione di tutte le opzioni, la scelta è caduta su UBS e su un'ipoteca Libor, che gli offriva margini e flessibilità sufficienti: «La vita è piena di sorprese e io non intendevo impegnarmi per dieci anni con un'ipoteca fissa.»

Lustenberger – velista appassionato che alcuni mesi fa ha trascorso le vacanze in barca a vela in Bretagna e che possiede, con alcuni amici, un H-boat sul lago di Ginevra – a Losanna si sente davvero a



Pochi giorni dopo la consegna della chiave il nuovo parquet è già posato, la data del trasloco si avvicina e l'impazienza cresce.

casa. Più in là, se arriveranno dei bambini, ci sarà forse bisogno di un appartamento o di una casa più grande. In ogni caso, Daniele Lustenberger ha già deciso di riunire tutte le sue relazioni bancarie da UBS, perché sa di essere in buone mani: «La certezza di essere presi sul serio è una sensazione impagabile.»

Ristrutturazioni: sottile equilibrio fra il vecchio e il nuovo

Chi acquista una casa unifamiliare di una certa età, desidera anche adattarla alle proprie esigenze. In genere, ristrutturazioni o rinnovi non presentano problemi, ma talvolta possono sorgere contrasti fra vecchie strutture e nuove esigenze. Oggi, tuttavia, gli architetti sanno adattare gli ambienti alle attuali concezioni di spazio e dimensioni, senza comprometterne il contesto storico. Due esempi riusciti realizzati di recente.

Molte case unifamiliari degli anni 60 e 70 assistono al cambio generazionale di chi le abita: quando i vecchi proprietari raggiungono un'età in cui l'abitazione diventa troppo grande, decidono di venderla o cederla ai figli. I tassi d'interesse costantemente bassi favoriscono naturalmente questa evoluzione.

I nuovi proprietari, comprensibilmente, desiderano adattare la casa alle proprie esigenze e al proprio gusto e decidono di ristrutturarla. Un iter che spesso non presenta problemi, perché in genere l'immobile non ha un'architettura particolare. Ma vi sono eccezioni, come gli edifici che a suo tempo sono stati progettati e costruiti con cura, con ambienti interessanti e materiali scelti.

Queste abitazioni sono spesso composte da stanze piccole, più che sufficienti per le esigenze di allora. Di qui la grande sfida di soddisfare il moderno desiderio di ambienti generosi senza privare la casa del suo carattere originario. Una sfida che gli architetti di provata esperienza sono ormai in grado di risolvere elegantemente, mantenendo intatta l'estetica delle vecchie strutture, ma ricreando ex novo gli spazi interni.

Fuori pressoché intatta, dentro moderna

Un esempio di «conservazione modificata» di una casa degli anni 60 si può ammirare a Zollikerberg. Parte di un complesso di 19 case terrazzate, l'abitazione circonda un giardino (che poggia sul tetto della casa sottostante) con vista sul verde.

Dopo l'avvicendamento generazionale dei proprietari, gli architetti Regula Harder e Jürg Spreyermann hanno dato nuova vita agli interni, svuotando completamente l'involucro e riempiendolo di nuovi contenuti. Dall'entrata, la casa si sviluppa in tutta la sua lunghezza e dalla zona notte attraverso il giardino lo sguardo spazia fino al salone. Di primo acchito gli importanti lavori di ristrutturazione non sono visibili, perché i nuovi interni sono realizzati con lo stesso tipo di mattone a vista degli esterni, rimasti intatti. L'unica modifica percepibile è la totale apertura delle facciate sul giardino, che prolungano l'interno verso l'esterno. La ristrutturazione ha anche consentito di rendere l'edificio rinnovato conforme allo standard Minergie.

Dalla stalla alla casa per vivere e lavorare

In un secondo esempio lo studio Vomsattel Wagner ha trasformato a Raron una vecchia stalla in una moderna casa unifamiliare.



Architetti: Regula Harder e Jürg Spreyermann, Zurigo
Fotografo: Walter Mair, Zurigo

La struttura aggiunta con le sue sporgenze sostituisce il tradizionale rivestimento in legno, mentre il larice spicca dall'opera muraria preesistente in pietra viva. All'interno gli architetti sono intervenuti con sapiente decisione: pannelli a tre strati in legno di conifera accanto alle mura grezze e vecchie travi accanto al pavimento in ghisa color ruggine. Il risultato: un'abitazione dove il vecchio si fonde armonicamente con il nuovo, creando un accattivante gioco di contrasti.



Architetti: Vomsattel Wagner Architekten, Visp
Fotografo: Thomas Andermatten, Briga

i Per altri esempi di rinnovi ben riusciti visitate il portale Internet www.swiss-architects.com

Investire nella casa di proprietà: i possibili effetti positivi su imposte e debito netto

Il rinnovo o la ristrutturazione di una casa di proprietà possono facilmente costare alcune decine di migliaia di franchi, se non addirittura superare le centinaia di migliaia. Di fronte a investimenti così ingenti è naturale che sorgano domande su finanziamento, ripercussioni sulle imposte, valore della casa e valore locativo.

La ristrutturazione o il rinnovo di una casa hanno sempre carattere di assoluta unicità, tanto quanto l'immobile stesso e i suoi proprietari. Di conseguenza, ogni progetto va valutato e analizzato individualmente sulla base del contesto di partenza. Per farlo, potete affidarvi alla competenza del vostro consulente UBS, che risponderà a tutte le domande in materia di finanziamento e vi illustrerà le ripercussioni sulla vostra situazione finanziaria. Il consulente potrà stimare la casa prima e dopo i lavori, spiegarvi come cambia il suo valore e come finanziarne il rinnovo.

In linea generale, il finanziamento dei lavori di ristrutturazione non ha necessariamente effetti negativi su imposte e debito netto. Al contrario, come dimostra l'esempio seguente. Nel 1995 la famiglia Rossi ha acquistato una casa per 650 000 franchi, di cui 500 000 provenienti da un'ipoteca UBS. Nel frattempo, con il prodotto Fisca UBS (pilastro 3a) la famiglia ne ha già rimborsata una parte con ammortamento indiretto, beneficiando nel contempo di agevolazioni fiscali.

Oggi la famiglia Rossi desidera mettere il parquet in tutta la casa e costruire una

veranda. I costi si aggirano sui 15 000 franchi per il parquet e sui 35 000 per la veranda. Il consulente UBS informa la famiglia che da due anni UBS finanzia anche piccole tranches di ipoteca senza costi supplementari. Seguendo il suo consiglio la famiglia decide di aumentare l'ipoteca di 50 000 franchi con una nuova tranche.

Negli ultimi anni, in virtù dell'andamento positivo del mercato e anche dell'aggiunta della veranda, il valore dell'immobile è cresciuto. Questo aumento, unito al capitale di previdenza del pilastro 3a risparmiato, fa sì che il debito netto della famiglia Rossi ammonti ora solo al 64%. Sebbene questa situazione renda superflui ulteriori ammortamenti, la famiglia decide di proseguirli con la formula indiretta mediante Fisca UBS e di continuare così a risparmiare sulle imposte.

i Maggiori informazioni sul risparmio previdenziale fiscalmente agevolato con UBS e sull'ammortamento indiretto: www.ubs.com/previdenza
Per fissare un incontro con un consulente UBS basta chiamare lo 0800 884 557.

Andamento laterale dei tassi nel corso dei prossimi mesi

Come previsto, nel mese di dicembre 2006 la Banca nazionale svizzera (BNS) ha nuovamente operato un aumento dello 0,25% del tasso guida (Libor a 3 mesi). In considerazione dell'atteggiamento ancora improntato alla cautela da parte della BNS, sussiste il rischio di un ulteriore aumento dei tassi nel marzo 2007. A fronte del livello dei tassi ancora interessante e della curva dei tassi attualmente molto piatta, continuiamo a raccomandare la stipulazione di ipoteche a tasso fisso a lungo termine. L'atteso andamento laterale dei tassi nell'arco dei prossimi mesi lascia inoltre aperta la possibilità di beneficiare ancora, con una parte del finanziamento, anche dei vantaggiosi tassi delle ipoteche Libor a breve termine.

Presenze UBS

Venite a trovarci in occasione di una delle seguenti manifestazioni:

8-11 marzo 2007

Fiera immobiliare e della proprietà abitativa, Berna

8-11 marzo 2007

ImmoExpo, Wetzikon

15 marzo 2007

Seminario «Mehrwert für den privaten Mehrfamilienhausbesitzer», Baden. Info e iscrizione su www.ubs.com/immonews

15-18 marzo 2007

ImmoExpo Langenthal

24/25 marzo 2007

Fiera immobiliare UBS, Meilen

29 marzo-1° aprile 2007

SOCASA, fiera dell'abitare, della casa, del giardino e del tempo libero, Soletta

31 marzo 2007

Giornata immobiliare UBS, Rapperswil-Jona

14/15 aprile 2007

WohntraumTV Eigenheimmesse (Fiera della proprietà abitativa di Wohntraum TV), Dübendorf

21/22 aprile 2007

IMEX, Zurigo

27-29 aprile 2007

ImmoExpo Aarau

	Acquisto 1995		Rinnovo 2007	
Prezzo d'acquisto/valore venale	650 000	100%	750 000	100%
Ipotecche UBS	500 000	77%	500 000	66%
+ tranches supplementare per rinnovo			50 000	7%
- ammortamento indiretto	0	0%	70 000	9%
Anticipo netto	500 000	77%	480 000	64%

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

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