

UBS immo *news*

01 Fase di tassi bassi: usare *intelligenza*

Oggi le ipoteche Libor e quelle fisse sono generalmente convenienti.

02 Risanamenti in stallo e ruolo dello Stato

Il tempo intacca inesorabilmente la sostanza edile degli immobili svizzeri.

04 Efficienza energetica in sintesi

Le prescrizioni energetiche per stabili nuovi e ristrutturati si sono fatte più rigorose nel corso degli ultimi anni.



Fase di tassi bassi: usare *intelligenza* e pronta azione

Nel finanziamento immobiliare occorre vagliare numerosi aspetti – dalla propensione individuale ai rischi fino alle previsioni dell'andamento futuro dei tassi. Oggi le ipoteche Libor e quelle fisse sono generalmente convenienti.

L'offerta in ambito ipotecario si compone essenzialmente di due modelli, ipoteche Libor e a tasso fisso. Vi è una regola empirica: più breve è la durata dell'ipoteca, più basso è il tasso d'interesse al momento della stipulazione. Nella variante Libor il tasso viene allineato alla situazione di mercato a intervalli relativamente frequenti. Nell'ipoteca fissa il tasso resta invariato per tutta la durata stabilita contrattualmente.

Ipotecche Libor: ora molto attrattive

L'Ipoteca Libor UBS è orientata al Libor franco svizzero, il tasso d'interesse a cui le banche di prim'ordine si prestano reciprocamente denaro a breve in franchi (tasso di riferimento). I Libor più diffusi sono soprattutto a 3, 6 e 12 mesi. Nell'ipoteca Libor a 3 mesi, ad esempio, la banca adegua il tasso a quello di riferimento ogni tre mesi. Attualmente i tassi Libor sono a livelli eccezionalmente bassi, il che spiega il forte incremento percentuale registrato negli ultimi tempi da questo tipo di ipoteche.

Continua a pagina 3



Roger von Mentlen
Responsabile Clientela privata Svizzera

Care lettrici, cari lettori,

gli attuali livelli minimi dei tassi d'interesse non riguardano solo le ipoteche Libor, ma anche quelle fisse. I clienti bancari si trovano davanti a un grosso dubbio: meglio accendere un prestito a breve o a lungo termine? È difficile dare una risposta assoluta, così com'è impossibile fare previsioni totalmente affidabili su tassi e inflazione.

In ogni caso è il momento ideale per occuparsi della questione del finanziamento. Il numero attuale di UBS immo news vi indica come «costruire» la vostra casa su stabili fondamenta finanziarie. Saremo lieti di mostrarvi le varie possibilità anche durante un colloquio di consulenza.

A pagina 4 scoprirete l'utilità che può offrirvi il Certificato energetico cantonale degli edifici CECE®. Si tratta di uno strumento che nei prossimi anni assumerà un'importanza sempre maggiore per la valutazione e per il prezzo degli immobili.

Buona lettura!

UBS SA
Casella postale
8098 Zurigo
Hypoline: 0800 884 557

Risanamenti in stallo e *ruolo* dello Stato

Il tempo intacca inesorabilmente la sostanza edile degli immobili svizzeri. Gli edifici costruiti durante il boom degli anni Sessanta mostrano ormai i segni dell'età e necessitano di interventi radicali. Siamo di fronte a uno stallo dei risanamenti?

Dalle statistiche ufficiali non è possibile desumere se il mercato dei risanamenti edili accusa ritardi. Se si confrontano gli investimenti teorici di 10-15 miliardi di franchi annui (base: deprezzamento del valore del portafoglio degli appartamenti) con le ristrutturazioni registrate statisticamente di circa 4 miliardi annui, risulta evidente la grossa discrepanza. C'è da dire che le statistiche comprendono solo i risanamenti soggetti a notifica obbligatoria e che l'entità della spesa è molto approssimativa. Non è possibile pertanto né confermare né escludere uno stallo dei risanamenti.

L'esborso deve pagare

In un'economia di mercato liberale ogni esborso deve avere un congruo ritorno. Trasferito al mercato immobiliare, ciò significa che in un'economia di mercato liberale non vi può essere uno stallo dei risanamenti. Il proprietario provvede a risanare il proprio immobile se l'utilità dell'investimento è pari o superiore ai costi. Inoltre sul grado di risanamento incidono molto fattori esterni legati ai costi e all'utilità.

Lo Stato influenza il mercato dei risanamenti

Il mercato immobiliare è fortemente regolamentato. L'inquadramento normativo e le sovvenzioni pubbliche hanno un'influenza determinante sulle decisioni di risanare uno stabile? Consideriamo, ad esempio, i lavori per restaurare un immobile di valore storico e per salvaguardare gli insediamenti. Nella maggior parte dei casi il rispetto delle direttive per la conservazione dei monumenti e del paesaggio aumenta considerevolmente i costi dei

risanamenti, coperti solo in minima parte delle sovvenzioni. Ciò riduce automaticamente il numero degli interventi edili e causa un certo ristagno dell'attività di risanamento. Anche la promozione dei risanamenti energetici in Svizzera ha un impatto sulle decisioni. La somma degli stanziamenti d'incentivazione ammonta dal 2010 a 280-300 milioni di franchi all'anno. Dato che, stando ai dati dell'Ufficio federale dell'energia, si presume che il 70-80% delle ristrutturazioni avvenga senza sovvenzioni, anche in questo caso l'effetto sembra relativamente contenuto.



Conclusione

Uno sguardo agli edifici fatiscenti non consente di affermare che vi siano disfunzioni strutturali o uno stallo dei risanamenti. Nel complesso il mercato elvetico appare integro. L'influenza dello Stato risulta minima malgrado le normative in materia e gli incentivi offerti stimolano l'attività di risanamento edile.

UBS real estate focus

In qualità di clienti UBS potete ordinare o abbonarvi alla pubblicazione «UBS real estate focus» dedicata al mercato immobiliare svizzero nel 2012 contattando il vostro consulente o inviando un'e-mail a sh-iz-ubs-publikationen@ubs.com.

Impressum

Editore: UBS SA, Lending Solutions
Pubblicato più volte l'anno in italiano, tedesco, inglese e francese
Abbonamenti: 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.

Cosa fare se i tassi salgono?

L'aumento dei tassi di riferimento fa salire anche i tassi delle ipoteche Libor per tutte le scadenze, a 3, 6 o 12 mesi a seconda degli accordi contrattuali. Le ipoteche Libor richiedono quindi una corrispondente capacità e accettazione dei rischi e, altrettanto importante, un monitoraggio attivo dell'andamento dei tassi di mercato. Non appena si verifica un rialzo, il cliente deve decidere se modificare il proprio finanziamento. Ciò è possibile senza problemi con l'Ipoteca Libor UBS a 3, 6 o 12 mesi, particolarmente flessibile, in quanto al termine di ogni scadenza può essere rimborsata parzialmente o totalmente oppure trasformata in un altro prodotto ipotecario di UBS. È opportuno tuttavia tenere presente che, di solito, al momento della conversione anche i tassi d'interesse delle ipoteche fisse sono saliti.

Ipoteca fissa: pianificazione senza sorprese

Nell'Ipoteca fissa UBS il tasso non viene adeguato periodicamente al mercato ma resta invariato per la durata stabilita contrattualmente. UBS offre ipoteche a tasso fisso con durate da due a dieci anni.

«Il giusto mix dipende dal profilo ipotecario del cliente.»

La netta preferenza per i finanziamenti a tasso fisso è dovuta alla loro semplicità, programmabilità e sicurezza. Con un'ipoteca fissa i clienti bancari possono approfittare per un tempo prolungato dei tassi attualmente a livelli molto convenienti. Dal confronto storico dei tassi d'interesse a più lungo termine emerge che i tassi per



le ipoteche fisse con durata superiore ai cinque anni in genere si aggirano attorno al 4-5%. Negli ultimi anni anche questi prodotti sono diventati più interessanti. La maggior parte degli economisti prevede una ristabilizzazione dell'andamento di congiuntura e tassi nei prossimi anni e un aumento tra 2-3 anni dei tassi guida della Banca nazionale svizzera. Dato che i tassi a lungo termine anticipano i cambiamenti del contesto e la fine della fase a tassi zero, le lunghe durate potrebbero salire prima di quelle brevi. La probabilità relativamente alta di un simile sviluppo è un argomento rilevante per le ipoteche fisse.

Restare flessibili con durate diverse

Ogni ipoteca fissa arriva prima o poi al termine della sua durata e si deve soppesare bene l'eventualità che ciò possa accadere in una fase di tassi elevati. Per restare flessibili e «diversificare» meglio questi rischi è consigliabile effettuare uno splitting tra varie ipoteche fisse con durate diverse. L'unico punto a sfavore di una durata molto lunga riguarda la possibile vendita dell'immobile: cosa fare con il contratto ipotecario? Se il futuro proprietario non subentra nell'ipoteca fissa, potrebbero sorgere spese consistenti per il titolare del prestito a causa della disdetta straordinaria.

Trovare il giusto mix

Naturalmente le ipoteche fisse possono essere anche combinate con una quota di ipoteche Libor. Il giusto mix dipende dal profilo ipotecario del cliente. Dapprima occorre definire le modalità esatte di ammortamento del debito. Da questo punto di vista le ipoteche Libor sono più flessibili, ma anche quelle fisse possono essere ammortizzate se è stato preventivamente concordato. L'importante è che sia il profilo di rischio che l'ammontare e il momento dell'ammortamento vengano discussi con il consulente.

Ipoteca a termine: fissare in anticipo il tasso d'interesse

Spesso ci si chiede se sia possibile fissare preventivamente il tasso dell'ipoteca fissa (ipoteca forward o a termine), ad es. per un'ipoteca fissa che scade dopo sei mesi. Vi sono ipoteche forward il cui anticipo può arrivare a dodici mesi. Fino a 30 giorni normalmente non comportano oneri, per periodi di anticipo più lunghi vengono invece applicate spese supplementari di copertura. Per una strategia intelligente di finanziamento devono essere considerati aspetti talmente diversi che è meglio rivolgersi al proprio consulente.

Tre offerte speciali di UBS

- **L'Ipoteca UBS «first home»** offre agli acquirenti della prima casa ad uso proprio un interessante bonus di tasso. In più nel primo anno l'offerta base pagamenti e risparmio è gratuita.
- **L'Ipoteca UBS «renovation»** consente di finanziare un progetto di rinnovo beneficiando di condizioni agevolate (6 mesi a tasso zero).
- **L'Ipoteca UBS «eco»** promuove gli investimenti che potenziano l'efficienza energetica per ridurre costi e consumi concedendo un tasso vantaggioso.

Dettagli sulle offerte speciali sono riportati su www.ubs.com/hypo.

L'efficienza energetica in sintesi



Le prescrizioni energetiche per stabili nuovi e ristrutturati si sono fatte più rigorose nel corso degli ultimi anni. Il Certificato energetico cantonale degli edifici CECE®, facoltativo, rappresenta un valido strumento orientativo per i proprietari di abitazioni.

Chi vuole proteggere l'ambiente e al tempo stesso risparmiare sui costi deve fare attenzione all'etichetta energetica per gli elettrodomestici e gli autoveicoli, introdotta in Svizzera dall'agosto 2009 anche per gli edifici. Nella fase iniziale la Confederazione ha elargito generosi incentivi che hanno fatto salire in breve tempo le certificazioni a 15000. È prevedibile che in futuro l'etichetta energetica per gli edifici assumerà sempre maggiore importanza, sia per la valutazione complessiva di un immobile che per il suo va-

Iniziativa Premio in contanti: UBS vi regala fino a 8500 franchi

UBS ricompensa i rinnovi sostenibili con un premio in contanti che va da 2500 a 8500 franchi. In questo modo UBS fa beneficiare i propri clienti del rimborso della tassa d'incentivazione sul CO₂. Il Certificato energetico cantonale degli edifici CECE® costituisce la base per la determinazione del premio in contanti. Il criterio determinante è il numero di classi CECE® guadagnate dallo stabile grazie a un risanamento (involucro edilizio e consumo energetico complessivo). Se, ad esempio, il rinnovo consente a una casa di risalire dalla classe D alla classe B, il premio in contanti ammonta a 4000 franchi. Maggiori informazioni sono riportate su: www.ubs.com/renovation.

lore commerciale e anche per l'affittabilità degli appartamenti. Il CECE® deve essere considerato in rapporto ad altri provvedimenti in questo ambito, come l'inasprimento delle prescrizioni energetiche per stabili nuovi e ristrutturati. Parallelamente l'Associazione Minergie ha innalzato i requisiti per i propri standard, ad es. Minergie® e Minergie P®. A ciò si aggiungono i circa 300 milioni di franchi versati ogni anno da Confederazione e cantoni nell'ambito del Programma Edifici, destinati soprattutto all'incentivazione dei risanamenti in termini energetici ed energie rinnovabili. Ai fini dei contributi pubblici il CECE® o uno standard Minergie non sono requisiti tassativi. Maggiori dettagli sono riportati su www.dasgebaeudeprogramm.ch.

Ampio consenso

Il CECE® è stato concepito come strumento facoltativo. «In diversi cantoni è al vaglio una possibile semiobbligatorietà», spiega Adrian Grossenbacher dell'Ufficio federale per l'energia (UFE). L'applicazione concreta nei dettagli è di competenza cantonale. Alcuni cantoni erogano sussidi diretti o dal 2012 li abbinano al versamento degli incentivi per costruzioni o risanamenti energeticamente efficienti, come avviene ad es. nel Canton Berna. L'idea di contribuire con il CECE® alla trasparenza e all'orientamento, trova in generale un ampio consenso. Thomas Ammann dell'Associazione Svizzera dei Proprietari Fondiari (APF) dichiara: «Il CECE® è stato concepito come strumento facoltativo e come tale viene supportato, dall'APF Svizzera, dalla sua creazione ad oggi, sia sul piano finanziario che ideologico.»

Sette classi di energia

Nella certificazione CECE® un edificio viene assegnato a una delle sette classi di energia secondo una scala da A (verde) a G (rosso). Sono contenute inoltre informazioni sul risanamento e sulle migliorie

in termini energetici. Viene valutato da un lato l'involucro edilizio e dall'altro l'efficienza energetica complessiva dell'immobile. L'involucro riceve un buon voto se pareti, tetto, pavimentazione e finestre hanno un isolamento soddisfacente, mentre per l'efficienza complessiva sono considerati aspetti come riscaldamento, impiantistica domestica e consumo elettrico. Le energie rinnovabili – pompe di calore, pannelli fotovoltaici ecc. – hanno un impatto positivo sul giudizio. Come primo ausilio orientativo i proprietari di abitazioni possono inserire alcuni dati chiave alla pagina Internet www.geak.ch per ricevere il CECE® light, che tuttavia non ha valore di etichetta energetica ufficiale.

Il documento ufficiale

L'iter fino al Certificato energetico degli edifici ufficiale passa attraverso gli esperti CECE® abilitati, il cui elenco è riportato al sito www.geak.ch. I costi si aggirano attorno ai 400-600 franchi. L'importo varia a seconda dello stabile ed è solo indicativo. «Gli esperti CECE® possono fissare liberamente il prezzo, come succede per altri servizi prestati da ingegneri o consulenti», afferma Adrian Grossenbacher dell'UFE. Occorre tenere presente che solo gli esperti CECE® abilitati sono autorizzati a rilasciare il documento ufficiale.

Notevole utilità concreta

La procedura inizia con un sopralluogo concordato tra il proprietario dell'immobile e un esperto abilitato. Per contenere al massimo le spese è consigliabile presentare all'esperto, contestualmente alla visita, tutte le fatture di riscaldamento, acqua ed elettricità degli ultimi tre anni e i documenti planimetrici. Al termine della perizia il proprietario riceve un CECE® di quattro pagine e, se lo desidera, un rapporto dettagliato (circa 600 franchi), in cui sono illustrati gli aspetti essenziali per un risanamento volto a potenziare l'efficienza energetica.

My Home

Il mercato immobiliare UBS comodamente online

Su www.ubs.com/myhome trovate un portale online per abitazioni di proprietà (case unifamiliari e plurifamiliari, appartamenti di proprietà), predisposto da UBS in collaborazione con homegate.ch. Se siete interessati a un immobile potete trasmettere i dati direttamente al vostro consulente richiedendo un appuntamento. La filiale UBS più vicina è facile da rintracciare. Se come cliente UBS mettete un'inserzione approfittate di uno sconto di 30 franchi sulla commissione di base.