

# UBS immo news



## Sommario

- 1 La tanto ambita seconda abitazione
- 2 Il partner ideale per la casa dei sogni
- 2 I vini consigliati da UBS KeyClub
- 3 Le ipoteche UBS nel contesto attuale dei tassi
- 3 Il sogno di una seconda abitazione
- 4 Giardini e terrazze: gli spazi esterni diventano abitabili

## La tanto ambita seconda abitazione

**Sono rari i casi in cui l'acquisto di una seconda abitazione o di un appartamento di vacanza si rivela un investimento finanziariamente pagante. Studi ed esperienza suggeriscono piuttosto che dovrebbe essere considerato come un acquisto emozionale.**

Per molte persone l'acquisto di una seconda abitazione è un affare di cuore – ed è giusto che sia così. Dal lato puramente razionale, invece, ossia della redditività, è un investimento che raramente si giustifica. Solo in pochissimi casi gli eventuali profitti sono infatti in grado di coprire le spese correnti (remunerazione del capitale proprio e di terzi, tasse, commissioni). Secondo uno studio dell'Università di San Gallo, un appartamento di 3,5 locali situato in una località turistica media in Svizzera, costa circa 24 000 franchi l'anno. Per compensare tale cifra dovrete occupare l'appartamento in modo continuo non solo durante la stagione estiva e invernale, bensì anche in bassa stagione, magari affittandolo per farlo rendere di più.

### Rialzo dei prezzi per appartamenti di prestigio.

Per quanto riguarda l'incremento di valore – che accanto al reddito corrente costituisce la seconda componente del rendimento – la valutazione deve avvenire in modo differenziato. Nel segmento elevato, ossia quello delle abitazioni nelle rinomate località turistiche, negli ultimi

dieci anni abbiamo potuto osservare un vero e proprio decollo dei prezzi con una volubilità dei prezzi con aumenti in parte nettamente superiori al 50%. Nel segmento medio, invece, gli aumenti dei prezzi sono stati piuttosto contenuti tanto da non riuscire a compensare i redditi correnti negativi. Obiettivamente, quindi, solo in pochi casi l'acquisto di una seconda abitazione si è rivelato un investimento pagante.

Alla luce di quanto detto sopra, possiamo presumere che la richiesta di seconde abitazioni nelle località dove le nevicate sono «assicurate» rimarrà elevata anche a lungo termine, sostenendo quindi i prezzi. L'abrogazione della Lex Koller, attualmente in discussione, darà certamente ulteriori impulsi al mercato. Tuttavia, il maggior sostegno per la domanda giungerà dalla struttura della popolazione. Il passato dimostra che è proprio nei gruppi di popolazione dei 50-70enni – oggi in forte crescita – che si trova il maggior numero di persone alla ricerca di una seconda casa.

## Editoriale



**Nadia Bebi**  
Product Manager Ipoteche  
UBS SA  
Casella postale  
8098 Zurigo  
Hypoline 0800 884 557  
E-mail: [immonews@ubs.com](mailto:immonews@ubs.com)

In vacanza la maggior parte di noi trova il tempo e la calma necessari per immergersi nei propri pensieri, dando vita a sogni, idee e desideri. Spesso al centro di tali riflessioni campeggia il sogno di un'abitazione propria in un luogo a noi caro.

Questo numero di «UBS immo news» vi mostra che un'abitazione di vacanza non deve per forza rimanere un sogno, ma può certamente diventare realtà. Leggendolo troverete numerose informazioni utili e tanti ottimi consigli su come trasformare quanto prima il vostro sogno di una casa di vacanza in una casa di vacanza da sogno.

Ma potete anche scoprire come fare del vostro giardino o della vostra terrazza un ambiente da favola. Infine avrete la possibilità di ordinare del buon vino da gustare in una tiepida calda serata d'estate nel vostro bel giardino o nella vostra tanto desiderata casa di vacanza.

Buona lettura.

**Nadia Bebi**

## Il partner ideale per la casa dei sogni



### Chandra Kurt

è un'affermata autrice di libri sul vino. Di nazionalità svizzera, l'appassionata conoscitrice e amante del nettare degli dei, fa tra l'altro parte del team redazionale de «Il piccolo Johnson» (di Hugh Johnson) e «Oxford Weinlexikon» (di Jancis Robinson). Trovate maggiori informazioni su Chandra Kurt al sito [www.chandrakurt.ch](http://www.chandrakurt.ch) (in tedesco).

**Chandra Kurt, autrice di libri sul vino, ha trovato l'appartamento dei suoi sogni nel cuore di Zurigo e da UBS il partner ideale nell'assistenza al suo acquisto.**

«Invitante, delicato, elegante, intrigante, di carattere»: sono solo alcuni degli aggettivi che Chandra Kurt utilizza quasi ogni giorno nello svolgimento della sua attività, peraltro alquanto inusuale: la signora Kurt, infatti, è autrice di libri sul vino nonché consulente enologica. E un lavoro che la tiene spesso in movimento: Italia, Francia, Londra... viaggiare era ed è l'altra metà della sua vita. Proprio per questo già da tempo Chandra Kurt era alla ricerca di una nuova abitazione, dove trovare la pace e l'energia necessarie per alimentare la sua creatività.

### Innamorata di una mansarda

E così un anno fa, trova l'appartamento dei suoi sogni in centro a Zurigo. Lo acquista e lo personalizza con gli stessi concetti che abbiamo visto prima e che ritroviamo nelle sue pubblicazioni enologiche. Libri, quadri, mobili: tutto conferisce una nota particolare a questa mansarda ricca di charme sulla piazza Stauffacher. Un fascino che seduce immediatamente Chandra Kurt appena vede l'appartamento nella palazzina appena rinnovata, con le sue stanze ancora vuote. «È stato amore a prima vista. Tutto perfetto, persino la location, centralissima, con la fermata del tram davanti alla porta di casa», sottolinea con entusiasmo Chandra Kurt. Decide così di acquistare l'appartamento, ma il consulente della sua banca di allora si mostra piuttosto scettico, mettendola in guardia sull'oneroso investimento – forse anche perché il suo istituto non opera nel settore delle ipoteche, suppone Chandra Kurt. A ogni modo, la sua delusione è grande: «L'acquisto del nuovo appartamento avrebbe rappresentato un passo importante nella mia vita, ne

ero cosciente. Ma ero alla ricerca di un cambiamento, di qualcuno che mi comprendesse e accompagnasse in questa scelta. E dovevo decidere in fretta perché non ero l'unica interessata.»

### UBS – il partner giusto per il grande passo

Tramite il proprietario dell'immobile, Chandra Kurt si mette in contatto con il consulente UBS Thomas Knechtli del Team clientela aziendale Puls 5 a Zurigo. Capisce immediatamente di aver trovato un partner pronto ad arrischiare il passo con lei: «Sin dall'inizio mi ha fatto un'ottima impressione: per il nostro primo incontro ha addirittura sacrificato il suo sabato pomeriggio. Ma soprattutto il signor Knechtli si è preso tutto il tempo necessario per capire la mia situazione. Per l'ipoteca mi ero rivolta anche ad altre banche con condizioni paragonabili a quelle di UBS, ma con rammarico avevo sempre dovuto constatare di essere considerata un rischio, in quanto libera professionista. Il mio consulente UBS, invece, non ha avuto preconcetti e ha visto la mia attività imprenditoriale come un'opportunità. Ha esaminato molto attentamente le mie possibilità economiche e quando ha avuto la conferma della solidità delle mie fondamenta finanziarie ha acceso l'ipoteca in un batter d'occhio.» Un successo assolutamente degno di un brindisi, con una buona bottiglia di vino.

### I vini consigliati da UBS KeyClub

Chandra Kurt consiglia due vini dell'assortimento MÖvenpick che i soci UBS KeyClub possono acquistare in esclusiva a condizioni particolarmente vantaggiose:

- Brunello di Montalcino DOCG 2001/ Marchesi de' Frescobaldi, CHF 40.– anziché CHF 49.50
- Quinta do Vale Meão Douro 2003, CHF 49.– anziché CHF 58.–

Per il pagamento bisogna utilizzare almeno 25 punti KeyClub. Vi preghiamo di ordinare i vini direttamente dal sito

[www.moevenpick-wein.com/ubs](http://www.moevenpick-wein.com/ubs)

## Le ipoteche UBS nel contesto attuale dei tassi

**Nei prossimi mesi si prevede solo un moderato aumento dei tassi d'interesse.**

Come previsto, in giugno 2006 la Banca nazionale svizzera (BNS) ha aumentato nuovamente i tassi dello 0,25%. A fronte della forte crescita economica, prevediamo ulteriori rialzi di 0,25% ciascuno sia in settembre che in dicembre 2006 (+0,25% ciascuno). Di conseguenza dovrebbe arrestarsi temporaneamente il ciclo di inasprimento monetario, dato che per il 2007 si intravedono già segnali di un indeboli-

mento della crescita economica. Riteniamo esagerati i rialzi già scontati dai mercati (misurati sui forward).

A prescindere dal profilo individuale di un proprietario d'abitazione, consigliamo tuttora di stipulare la parte più consistente di un finanziamento ipotecario sotto forma di ipoteche fisse a lungo termine. L'aumento ancora solo moderato dei tassi nell'arco dei prossimi mesi lascia inoltre aperta la possibilità di beneficiare, con una parte del finanziamento, anche dei vantaggiosi tassi delle ipoteche Libor a breve termine.

**i** Per ulteriori informazioni sui prodotti ipotecari UBS e i grafici dei tassi aggiornati potete consultare il fact sheet «Ipotecche UBS nell'attuale contesto dei tassi» al sito: [www.ubs.com/immonews](http://www.ubs.com/immonews)

## Il sogno di una seconda abitazione: come finanziare la mia casa di vacanza?

**Un'accogliente casa estiva in un tranquillo complesso residenziale, dove rilassarsi e ricaricare le batterie, lontani dallo stress quotidiano.**

**Un appartamento di vacanza con vista panoramica sul lago o sulle montagne, per esempio sulle Alpi bernesi o sul Cervino. Alzi la mano chi non ha mai sognato qualcosa di simile!**

Una seconda abitazione è il sogno di molti. E chi ha questo desiderio, spesso è anche pronto a spendere qualcosa in più. Le case di vacanza hanno senz'altro il loro fascino, ma il loro valore – specialmente nelle regioni turistiche – è soggetto a fluttuazioni.

### **Peculiarità delle abitazioni di vacanza**

Sostanzialmente UBS consiglia di finanziare la seconda casa alla stregua della prima. In sede di valutazione accertatevi innanzitutto che l'immobile sia commerciabile e quindi finanziabile. E sul piano della sostenibilità dell'investimento tenete conto delle ipoteche già esistenti e dei costi correnti annuali dell'abitazione primaria. Prendete anche in considerazione la possibilità di affittare l'oggetto per ricavarne un reddito. Infine non dimenticate di assicurarvi che in vostra assenza ci sia sempre qualcuno (per es. amministrazione immobiliare) che si occupi della vostra abitazione di vacanza in modo professionale.

In generale per il finanziamento di una casa di vacanza valgono le seguenti linee guida:



- UBS finanzia in genere il 60% del prezzo d'acquisto. I costi di ammortamento ammontano al 2% l'anno.
- La legge non consente di finanziare le case di vacanza né con la previdenza professionale né con il pilastro 3a agevolato sul piano fiscale; questi mezzi possono essere utilizzati solo per la prima casa.
- Il valore locativo dell'abitazione di vacanza viene tassato nel cantone dove si trova l'oggetto (che di norma non è lo stesso del domicilio). Ne consegue una ripartizione fiscale intercantonale.
- Insieme, le spese per la prima e per la seconda abitazione, non dovrebbero superare un terzo del reddito lordo.

### **I vantaggi di una casa di vacanza**

Trascorrere le ferie nella propria casa di vacanza ha molti vantaggi. Per esempio, non dovete attenervi a determinate regole, come pranzare o cenare a orari fissi, godendo così della massima indipendenza. Sempre più persone sono alla ricerca di pace, riposo e relax, tant'è che i trend indicano un calo dei pernottamenti nelle infrastrutture alberghiere di grandi dimensioni, spesso sinonimo di ressa e rumore. Vi piacerebbe – come molte altre persone – trascorrere le ferie all'insegna della tranquillità e della distensione? Perché, allora, non farlo nella vostra casa di vacanza?

**i** Il vostro consulente UBS è lieto di assistervi nel realizzare il vostro sogno di una seconda casa. Chiamatelo al suo numero diretto oppure telefonate allo 0800 884 557 per fissare un primo colloquio non impegnativo.

## Giardini e terrazze: gli spazi esterni diventano abitabili

Anche in giardino e sul terrazzo, lifestyle e wellness sono la misura di ogni cosa. Gli spazi esterni diventano abitabili – comodi e accoglienti come dentro casa. Il giardino si trasforma in un ambiente dove vivere e godersi il tempo libero, relegando in secondo piano i classici lavori di giardinaggio.

I giorni più lunghi e le sere più tiepide calde ci spingono a uscire: sul balcone, sul terrazzo, in giardino. Il trend degli anni scorsi si conferma anche nel 2006. Alle nostre latitudini vogliamo vivere la bella stagione a pieni polmoni – dal primo all'ultimo minuto. Ecco perché gli spazi esterni acquistano sempre maggiore importanza. E in questo senso a chi possiede una casa si aprono innumerevoli possibilità, tutte basate sulla stessa filosofia: trasformare gli spazi all'aperto in ambienti abitativi.

### Fuori come dentro

Il confine tra dentro e fuori si fa sempre più sottile. Porte scorrevoli trasformano gli spazi interni in spazi esterni e viceversa. I mobili da giardino si distinguono da quelli di casa solo per la loro impermeabilità. All'aperto si trovano ormai gli stessi standard di comfort ed estetica di un salotto. Giardini e terrazzi diventano abitazioni: spazi per chiacchierare, leggere, cucinare, mangiare, giocare, nuotare, godersi il tempo libero. Altrettanto vasta è l'offerta di arredi resistenti alle intemperie e di accessori per vivere all'aperto: divani, cucine, griglie, giocattoli, ombrelloni e via dicendo, tutto rigorosamente impermeabile.

### I più trendy: l'elemento acqua...

Anche nella progettazione di un giardino non ci sono limiti alla fantasia. Decisamente di gran moda è tutto ciò che ha a che fare con l'elemento acqua, come stagni e fontane di ogni tipo. Lo stagno, soprattutto, è un vero e proprio simbolo di come lo spazio all'aperto possa trasformarsi in



zona wellness. Al primo sguardo sembra un comune specchio d'acqua, in realtà è una particolarissima piscina incastonata nella natura, che oltretutto non necessita di prodotti chimici.

### ... e i giardini orientali

Altrettanto in voga sono terrazzi e giardini ispirati alle filosofie orientali e ai principi del Feng Shui. Punto focale è la riduzione all'essenziale: un concetto che si rispecchia nelle forme, nelle linee e anche nella scelta dei materiali. Acqua e pietra sono i principali elementi di costruzione. Molto apprezzati sono anche i giardini in stile estremo-orientale, specialmente da tutti coloro che in giardino amano dedicarsi all'arte dell'ozio.

### Pensato per l'uso immediato

Potersi godere il proprio giardino è anche una priorità di coloro che commissionano grossi lavori di giardinaggio. Sempre più spesso, soprattutto nei segmenti di prezzo più elevati, i clienti desiderano che il loro giardino abbia subito un «vissuto».

In altre parole, non vogliono aspettare dieci o vent'anni per avere piante di altezza adeguata, ma ordinano sin dall'inizio alberi d'alto fusto già cresciuti.

Simon Schöni, architetto paesaggista SUP FSAP e comproprietario della 4d AG Landschaftsarchitekten a Berna, conferma questa tendenza: Il più delle volte i nostri clienti hanno già in mente una chiara immagine di come deve apparire il lavoro compiuto. Sta a noi proporre una soluzione ottimale che risponda alle loro esigenze e che tenga conto sia del contesto paesaggistico in cui sarà inserita sia del budget disponibile.

### **i** Fatevi consigliare dagli esperti di giardinaggio.

Federazione svizzera architetti paesaggisti  
[www.fsap.ch](http://www.fsap.ch)

Associazione svizzera maestri giardinieri  
[www.traumgaerten.ch](http://www.traumgaerten.ch)

### Impressum

Editore: UBS AG, Lending Products  
Immagini: pagina 1 sinistra, Baumann baut Gärten AG, 8800 Thalwil / pagina 1 a destra, 6952 Canobbio / pagina 3, Leuthold Gärten AG, 8842 Oberrieden / pagina 4, Agentur Rohner GmbH, 8730 Uznach  
Esce quattro volte all'anno in italiano, tedesco, francese, inglese  
Abbonamenti: [www.ubs.com/immonews](http://www.ubs.com/immonews)

La presente pubblicazione si riferisce al mercato immobiliare in Svizzera 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)