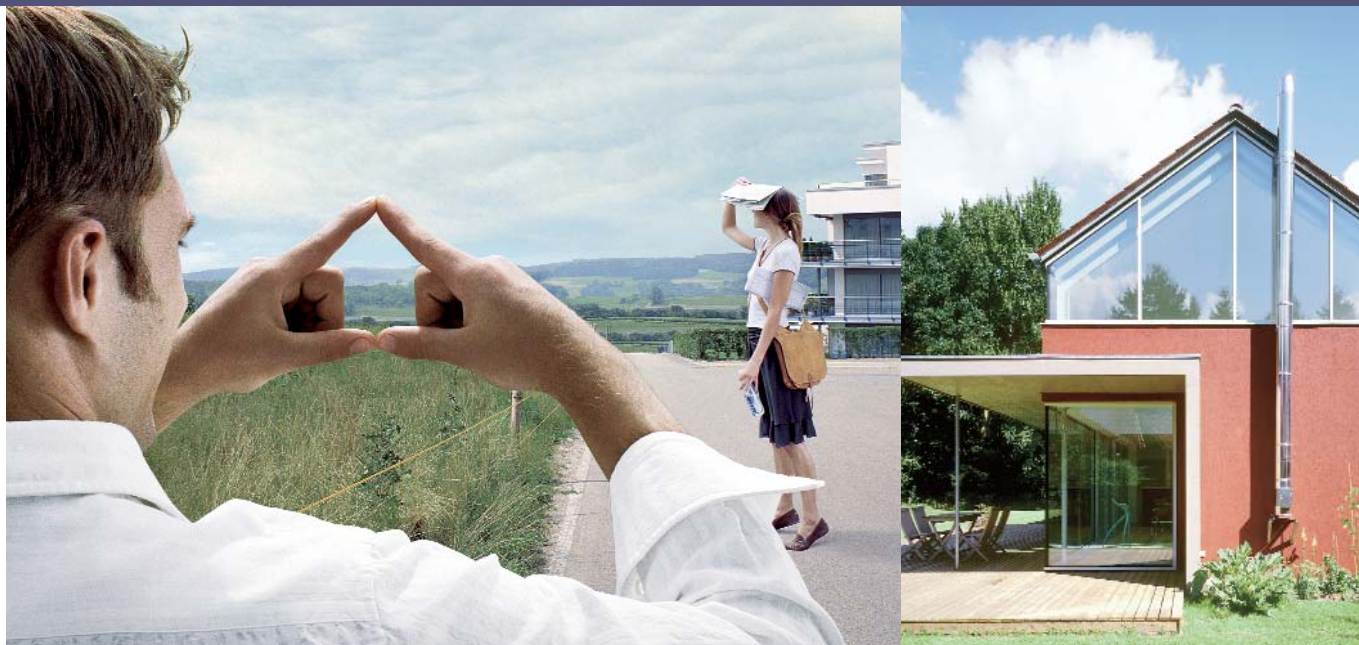


UBS immo news



Indice

- 1 Il mercato immobiliare svizzero
- 2 Offerte speciali
- 2 Ipoteche UBS in Internet
- 3 Risparmiare sulle imposte e assicurare i rischi
- 4 Ipoteche UBS e tassi d'interesse attuali
- 4 Centro Paul Klee

Il mercato immobiliare svizzero

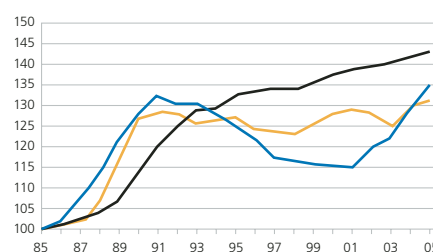
Ulteriori incrementi di prezzo sul mercato immobiliare.

Quest'anno i prezzi di transazione* delle abitazioni di proprietà e delle case unifamiliari in Svizzera sono aumentati rispettivamente del 4,3% e dell'1,2% (stato a metà agosto). Queste cifre esprimono la persistente solidità strutturale del mercato immobiliare interno. Contrariamente a quanto avviene su alcuni mercati immobiliari esteri, il livello dei prezzi in Svizzera non può dirsi eccessivo. Soltanto per località di prim'ordine nella zona di Zurigo e del lago di Ginevra, in particolare nelle regioni del turismo esclusivo come San Moritz, Zermatt, ecc. i prezzi possono essere considerati molto alti.

In molte località, la domanda di abitazioni di proprietà supera sempre l'offerta nonostante l'attività edilizia abbia subito in alcuni casi un'accelerazione massiccia. Nel 2005, su tutto il mercato svizzero le abitazioni costruite, in maggioranza di proprietà, superano nettamente il numero di 40 000 che è una cifra record rispetto al recente passato. A seguito dell'elevata attività edilizia, pare che ora si stia lentamente raggiungendo la saturazione del mercato. In effetti si comincia a registrare un numero crescente di alloggi vacanti soprattutto nella zona dell'Altipiano, nell'intera Svizzera settentrionale, meridionale ma anche nel cantone di Zurigo. Tuttavia, in queste regioni il livello degli alloggi vacanti

continua a essere basso e, nella maggior parte dei casi, inferiore all'1%. In gran parte delle regioni, è possibile quindi prevedere a breve e medio termine ulteriori e moderati incrementi di prezzo, ma non in tutti i segmenti. Sia sul mercato delle case unifamiliari che su quello delle abitazioni di proprietà di grandi dimensioni, si evidenzia una stabilizzazione o addirittura una leggera contrazione dei prezzi. Forti aumenti dei tassi potrebbero determinare un indebolimento della domanda generale di abitazioni di proprietà e, quindi, del potenziale di aumento dei prezzi; tuttavia un crollo della domanda che appare poco probabile allo stato attuale.

Indice dei prezzi di transazione in Svizzera



1985 = indice 100

— Abitazioni di proprietà
— Case unifamiliari
— Indice prezzi al consumo

Fonte: Wüest & Partner

*Prezzi effettivamente corrisposti per vendite libere

Editoriale



Adriaan Koppejan
Responsabile Product Management
Ipoteche

Siete in cerca della casa dei vostri sogni? Il nostro partner ImmoScout24 offre sulla sua piazza di mercato on line www.immoscout24.ch un'offerta immobiliare completa e prestigiosa, nonché molti consigli su tutti gli aspetti dell'abitare.

L'acquisto di un'abitazione di proprietà produce effetti finanziari a lungo termine. Aspetti importanti a tale proposito sono anche la previdenza e la garanzia della famiglia o del partner. A questo riguardo UBS vi offre il prodotto previdenziale UBS Fiscalife, che desideriamo presentarvi in questo numero.

Vi auguriamo una piacevole lettura.

Ipoteca UBS – offerte speciali

Con l'ipoteca UBS «fifty fifty» e UBS «family plus» vi offriamo due offerte speciali* interessanti.

Con l'ipoteca UBS «fifty fifty» potete beneficiare di una riduzione degli interessi dello 0,5% sull'intera ipoteca per tre anni (finanziamento totale di almeno 200 000 franchi), se il vostro avere in conto o in deposito presso il nostro istituto corrisponde almeno alla metà dell'ipoteca e se viene tenuto presso UBS per la durata dell'agevolazione d'interesse. Inoltre concludete ex novo una delle vostre operazioni, la vostra gestione del conto o deposito, ovvero l'ipoteca presso UBS. Per quanto concerne la scelta dell'ipoteca avete piena discrezionalità. Su richiesta, potete combinare fra loro anche prodotti ipotecari diversi.

Un esempio di finanziamento

Avere in conto e deposito	350 000 CHF
Ipoteca nuova	500 000 CHF
Riduzione dei tassi sul finanziamento complessivo	0,5%
Risparmio sugli interessi in tre anni	7500 CHF

L'ipoteca UBS «family plus» tiene conto delle nuove generazioni in famiglia. Per tre anni e per ogni figlio (fino a un massimo di tre) vi facciamo dono di una riduzione dell'interesse pari allo 0,8% su 100 000 franchi dell'ipoteca conclusa ex novo

(finanziamento complessivo di almeno 300 000 franchi). Se ammortate indirettamente l'investimento mediante UBS Fisca (pilastro 3a), risparmierete anche sulle tasse e investirete nella vostra previdenza di vecchiaia. Per beneficiare di questa interessante agevolazione, tenete i conti o i depositi di tutti i membri della famiglia presso UBS. Anche in questo caso mantenete piena libertà nella scelta del prodotto ipotecario, ed è possibile anche una combinazione tra prodotti. Nel caso in cui il finanziamento della vostra proprietà abitativa sia superiore al 65%, vi consigliamo di stipulare una polizza assicurativa.

Un esempio di finanziamento

Famiglia con tre figli	
Ipoteca nuova	500 000 CHF
Riduzione dei tassi su ipoteca di 300 000 CHF	0,8%
Risparmio sugli interessi in tre anni	7200 CHF

Vi interessa? Il vostro consulente UBS sarà lieto di elaborare assieme a voi una formula di finanziamento a misura delle vostre esigenze.

**Noncumulative*



Ipoteche UBS in Internet ImmoScout24

Efficiente ricerca di immobili su Internet.

Le piazze di mercato on line incontrano un crescente favore di pubblico in quanto rendono efficiente il mercato e confrontabili le offerte. Con un'offerta completa e qualitativamente pregiata, ImmoScout24 copre i principali settori immobiliari sia per gli offerenti che per i richiedenti.

UBS ha scelto ImmoScout24 come partner del mercato immobiliare on line. La piattaforma www.immoscout24.ch ha l'utenza più vasta tra i portali immobiliari. Un istituto indipendente di ricerca di mercato conferma che ImmoScout24 è la piazza del mercato immobiliare on line più nota della Svizzera. Inoltre, ImmoScout24 gestisce una rete capillare di pubblicazioni con portali partner

come Bluewin, MSN, immobilien.ch, NZZdomizil.ch e oltre 60 mercati prevalentemente regionali basati sulla tecnologia di ImmoScout24.

Oltre 1200 inserzionisti professionisti nonché da 3000 a 4000 offerenti privati propongono costantemente 46 000 immobili a uso residenziale, commerciale e di vacanza per l'acquisto e l'affitto in tutta la Svizzera. In un'offerta così vasta troverete anche voi qualcosa che fa al caso vostro. Per facilitarvi la scelta di un immobile, ImmoScout24 vi offre una vasta gamma di informazioni e strumenti ausiliari. Tra questi ricordiamo anche una cartina interattiva con navigatore,

un calcolatore delle tasse e naturalmente il calcolatore di ipoteche UBS. ImmoScout24 vi offre anche la possibilità di offrire il vostro immobile per la vendita o l'affitto.

Articolo ospite di ImmoScout24.

i Il consiglio del nostro professionista: con un ordine di ricerca siete sempre al corrente dell'offerta attuale. ImmoScout24 vi informa gratuitamente per e-mail su ogni immobile che corrisponde ai vostri criteri di ricerca. Date un'occhiata a www.immoscout24.ch e provate la più forte piazza del mercato svizzero.

Risparmiare sulle imposte e assicurare i rischi

L'acquisto di un'abitazione di proprietà è un passo importante nella vita. Di solito avere una casa propria è sinonimo di grande gioia, ma può anche tradursi in un onere insostenibile in caso si verifichi un incidente imprevisto con conseguenze di decesso o invalidità. Per assicurarvi finanziariamente contro una situazione di questo tipo UBS vi offre un prodotto previdenziale con agevolazione fiscale: UBS Fiscalife, che può comportare anche

- una copertura dei rischi di decesso e invalidità, oppure unicamente
- una copertura del rischio decesso.

UBS Fiscalife vi permette quindi di assicurare finanziariamente la vostra famiglia o il vostro partner.

Come funziona UBS Fiscalife

Copertura dei rischi di decesso e invalidità

Se scegliete la copertura dei rischi di decesso e invalidità, alla conclusione del contratto stabilite un obiettivo di risparmio che desiderate conseguire fino all'età AVS. Potete scegliere fra 10 obiettivi di risparmio (compresi fra 25 000 e 250 000 franchi). L'obiettivo di risparmio corrisponderà alla somma assicurata. Il contributo annuo si compone del contributo di risparmio e il premio assicurativo e dipende dall'ammontare dell'obiettivo di risparmio

prescelto. Tutti i contributi di risparmio vengono investiti in UBS Fiscainvest (ossia in titoli).

A partire dal 20 gennaio 2006 Fiscainvest sarà convertito in UBS Vitainvest.

Copertura del rischio di decesso

È ora possibile assicurarsi unicamente contro il rischio di decesso. La procedura è analoga a quanto descritto precedentemente. In più potete però decidere facoltativamente se desiderate stabilire che la somma assicurata sia pari al doppio dell'obiettivo di risparmio.

Quali sono i vantaggi?

Flessibilità

Alla fine di ogni anno civile è sempre possibile disdire e continuare a risparmiare nell'ambito del pilastro 3a.

Trasparenza

La quota di risparmio e il premio assicurativo vengono indicati in modo trasparente. Ogni anno ricevete un certificato delle prestazioni.

Prestazione in capitale

All'insorgere dell'evento, l'obiettivo di risparmio (o la somma assicurata corrispondente) viene versato all'assicurato.

Calcolate oggi stesso con il calcolatore Fiscalife al sito www.ubs.com/fisca come potrebbe essere la vostra situazione.



Ipotecche UBS e tassi d'interesse attuali

Un aumento dei tassi appare inevitabile.

L'economia svizzera è sulla via di una ripresa e con tutta probabilità questa tendenza proseguirà anche durante il prossimo anno. Oltre alle esportazioni, anche il volume delle costruzioni e il consumo privato fungono da motore di sviluppo. L'andamento dell'economia è altresì sostenuto dalla politica espansiva dei tassi e da un corso del franco accettabile. Alla luce di questa ripresa economica, a metà ottobre la Banca nazionale ha annunciato

ulteriori aumenti dei tassi. Risulta pertanto molto probabile un ulteriore rialzo in dicembre che dovrebbe portare il tasso Libor (a 3 mesi) all'1%. L'obiettivo della Banca nazionale sarà quello di stabilizzare il Libor nella fascia compresa tra l'1,25% e l'1,5% nel corso del 2006. Siamo fiduciosi che si riuscirà in questo intento, tuttavia non va dimenticato che esiste una dipendenza da fattori esterni, quali l'andamento del dollaro USA e del

prezzo del greggio. L'aumento già in corso del tasso Libor, e quindi delle ipoteche del mercato ipotecario e Libor, pari allo 0,5-0,75%, costituisce la base per l'incremento a sua volta già avviato dei tassi a lungo termine. Entro la fine del 2007 prevediamo un'ulteriore ascesa al 3,8% circa delle ipoteche fisse a 5 anni e al 4,4% circa delle ipoteche fisse a 10 anni.

Centro Paul Klee: un connubio fra arte e architettura

Nella città di Berna è stato inaugurato da poco un centro dedicato alla ricerca, alla divulgazione e alla presentazione delle opere dell'artista Paul Klee. Progettato da Renzo Piano, l'edificio ospita oltre alle sale per esposizioni anche un museo per bambini e una sala plenaria.

Il pittore Paul Klee, attivo anche come musicista, pedagogo e poeta, è oggi considerato uno degli artisti più significativi del 20° secolo – il suo influsso si estende dal surrealismo francese fino ai costruttivisti. A Berna è nato un nuovo centro che lo ricorda con tutta l'imponenza di un monumento di fama internazionale. Klee nacque nei pressi della città dove trascorse metà della sua vita. Di tutta la produzione, che comprende quasi 10 000 opere, quasi la metà è raccolta qui, tra cui acquarelli e disegni, nonché materiale bibliografico. I fondi del centro costituiscono la più grande raccolta monografica di un artista di fama mondiale. Il Centro Paul Klee è stato progettato dal famoso



Centro Paul Klee, Berna

architetto italiano Renzo Piano. Tre sfere in acciaio e vetro costituiscono l'ossatura dell'edificio che si erge sul terreno alla periferia orientale della città di Berna. Non si tratta solo di un museo, ma anche in senso lato di un centro di competenza sul pittore e le sue opere. Esso promuove la ricerca, la divulgazione e la presentazione di questa affascinante personalità e ospita spazi espositivi, un salone per concerti e convegni, un museo per bambini a partire dai quattro anni di età, una

galleria multifunzionale con varie possibilità di comunicazione nonché sale per assemblee plenarie dotate delle più avanzate tecnologie. Arte figurativa, musica, teatro, danza, letteratura, storia e divulgazione dell'arte coesistono nel Centro Paul Klee in interazione reciproca e trovano forme espressive sempre nuove.

Articolo ospite della rivista «Ideales HEIM», Architema Verlag.

Centro Paul Klee
Monument im Fruchtländ 3
3006 Berna
Telefono 031 359 01 01

Per ulteriori informazioni sul Centro Paul Klee consultate il sito Internet www.zpk.org

Impressum

Editore: UBS SA, Lending Products
Esce quattro volte all'anno in lingua italiana, tedesca, francese e inglese.

Abbonamenti: www.ubs.com/immonews

Avete domande o suggerimenti concernenti la newsletter? Favorite inviare un'e-mail a: immonews@ubs.com

La presente pubblicazione, valida solo per il mercato immobiliare svizzero, ha scopo unicamente informativo e non rappresenta un'offerta, un preventivo o una sollecitazione a richiedere un'offerta finalizzata all'acquisto o alla vendita di ipoteche o di altri prodotti specifici. Le informazioni e le opinioni contenute nella pubblicazione provengono da fonti che riteniamo attendibili, tuttavia decliniamo qualsiasi responsabilità contrattuale o tacita per informazioni errate o incomplete. Le opinioni espresse possono differire da quelle ufficiali di UBS.