

UBS immo news



Sommario

Il mercato immobiliare svizzero

L'ammortamento indiretto: risparmio e previdenza

Ipoteche UBS su Internet

Ipoteche UBS nell'attuale panorama dei tassi

Finanziamento di costruzione UBS

Ipoteca Libor UBS e Libor Cap Warrants UBS

Il mercato immobiliare svizzero

La domanda di proprietà d'abitazioni è supportata in particolare dalle classi a forte natalità dell'immediato dopoguerra. I figli del cosiddetto baby-boom hanno raggiunto un'età in cui alla casa preferiscono l'appartamento di proprietà, proiettando alle stelle l'indice di gradimento della proprietà per piani e i relativi prezzi, **a fronte di un andamento stabile delle case unifamiliari**. Il fabbisogno di queste ultime, nei prossimi anni, dovrebbe diminuire in ragione del passaggio generazionale di molti oggetti.

Va tuttavia ribadito che la curva della domanda non presenta un'evoluzione analoga in tutte le regioni della Svizzera. La riduzione dei tempi di tragitto grazie a Ferrovia 2000 e ad altri progetti infrastrutturali favorisce infatti alcune aree periferiche. Il canton Turgovia, i Grigioni e la Svizzera primitiva guadagneranno terreno. La domanda di immobili è indissolubilmente legata all'andamento demografico delle singole regioni. Nel suo scenario di tendenza, l'Ufficio federale di statistica effettua delle proiezioni sull'aumento della popolazione sino al 2020. In cima alla

classifica troviamo la Svizzera primitiva e la Romandia, accanto al canton Zurigo. Nei prossimi 15 anni il l'Altipiano e le regioni di montagna dovranno invece sopportare un calo degli abitanti compreso tra il 5 e il 10 per cento. L'andamento differenziato non mancherà di ripercuotersi in maniera tangibile sulla domanda, e soprattutto sui prezzi degli immobili.

Un aumento dei tassi non dovrebbe invece avere importanti conseguenze. La domanda di proprietà per piani verrebbe solo leggermente frenata, il che fa prevedere ulteriori aumenti dei prezzi per il biennio 2005/2006. Per le case unifamiliari prevediamo invece un incremento modesto dei prezzi.

i Trovate informazioni dettagliate su tutte le regioni nel promemoria «Mercato immobiliare svizzero. Andamento regionale del mercato» al sito www.ubs.com/immonews.

Editoriale



Hans-Joachim Steinbock
Responsabile Products & Services Banking Products

L'acquisto della propria abitazione è un passo di cruciale importanza che non può prescindere da una seria pianificazione. Come per la fase di costruzione, anche per il finanziamento dovrete rivolgervi a degli specialisti. Anche per le ipoteche vale: non sempre l'ipoteca a prima vista più a buon mercato è a lungo andare anche la soluzione più conveniente. UBS è lieta di offrirvi la sua consulenza per trovare un equilibrio ottimale tra i vostri desideri personali, i tassi attuali e la vostra momentanea capacità finanziaria.

Sul nostro sito www.ubs.com/hypo trovate tutta una serie di utili informazioni. Se desiderate un aggiornamento trimestrale in materia di immobili vi consigliamo di abbonarvi gratuitamente alla nostra Newsletter «UBS immo news». Dovete solo annunciarvi al sito www.ubs.com/immonews.

Vi auguro una piacevole lettura.

L'ammortamento indiretto: risparmio e previdenza

Effettuando dei versamenti in Fisca UBS quadruplicate i vostri vantaggi: ammortizzate la vostra ipoteca, risparmiate sulle imposte, vi cautelate dai rischi e provvedete alla vostra previdenza.

Un'ipoteca per un'abitazione ad uso proprio può essere ammortizzata in modo diretto o indiretto. Nel secondo caso, la quota di ammortamento viene versata su un conto di previdenza del pilastro 3a, costituito in pegno presso la banca come garanzia. Ma vediamo i vantaggi dell'ammortamento indiretto: l'importo versato su un conto del pilastro 3a può essere detratto dal reddito imponibile e allo stesso tempo soddisfa l'obbligo di ammortamento nei confronti dell'istituto di credito. Per tutta la durata dell'ammortamento l'importo dell'ipoteca rimane invariato, il che consente di detrarre elevati interessi passivi. Un ulteriore vantaggio di questa variante: il reddito da interessi maturato sull'avere di previdenza è esente da imposta. I vantaggi fiscali di una soluzione previdenziale del pilastro 3a sono quantificabili: nel 2005 coloro che con un reddito annuo di 100 000 franchi ne versano 6192 franchi in Fisca UBS, a seconda del domicilio risparmiano oltre 2000 franchi di imposte all'anno. Per il 2005, l'importo massimo per il pilastro 3a è di 6192 franchi per i dipendenti con cassa pensione LPP oppure il 20 per cento del reddito da attività lucrativa per i liberi professionisti senza cassa pensione LPP, ma al

massimo 30 960 franchi. Molti sono dunque gli elementi che depongono a favore di un ammortamento indiretto, a maggior ragione nell'attuale contesto dei tassi. Le ipoteche a tasso fisso offerte attualmente sono attrattive anche sul lungo periodo. Vale dunque la pena di sfruttare il basso livello dei tassi e i vantaggi fiscali di un'ipoteca per centrare più rapidamente il proprio obiettivo di risparmio.

Novità: cautelarsi dai rischi con Fiscalife UBS

Fiscalife UBS abbina il risparmio previdenziale con vantaggi fiscali ad una polizza in caso di morte e invalidità. In tal modo cautelate voi stessi e i vostri cari anche da un rischio spesso poco coperto, ossia l'invalidità a seguito di malattia. Il vostro obiettivo di risparmio, per esempio il rimborso totale dell'ipoteca di secondo grado, è garantito. L'importo annuo versato (la quota di risparmio come pure il premio di rischio) viene computato in toto all'importo di ammortamento e può essere dedotto dall'imponibile.

i Trovate informazioni dettagliate e possibilità di calcolo al sito www.ubs.com/fisca.



Ipotecche UBS su Internet

L'acquisto di una proprietà abitativa è una tematica complessa. Il futuro proprietario deve potersi basare su ausili ben strutturati, che gli consentano un accesso rapido e preciso alle informazioni rilevanti e a liste di controllo esaustive. «Verso l'abitazione propria in 6 fasi» è uno di questi, che UBS propone su Internet al sito www.ubs.com/hypo.

Ipotecche UBS nell'attuale contesto dei tassi

Lo sviluppo del prodotto interno lordo svizzero nel 4° trimestre 2004 è stato piuttosto deludente. Sorretti dalla ripresa della congiuntura interna in Europa, diversi indicatori abbozzano tuttavia una vivacizzazione della crescita nella seconda metà dell'anno, lasciando presupporre un aumento moderato dei tassi a media e lunga scadenza. Per l'acquisto di prodotti ipotecari l'attuale costellazione dei tassi è assai favorevole.

In vista di un probabile rialzo lento ma costante dei tassi d'interesse, le **ipotecche fisse UBS** con scadenze a medio e lungo termine sono momentaneamente al centro dell'interesse. Con esse potete assicurarvi i tassi attualmente contenuti anche negli anni a venire.

Se il rinnovo di un'ipoteca o l'acquisto di un immobile è previsto soltanto tra alcuni mesi, con un piccolo supplemento è possibile assicurarsi i tassi attuali con fino a un anno di anticipo, stipulando una cosiddetta **ipoteca forward**. In questo modo potrete evitare la spiacevole sorpresa di un aumento dei tassi d'interesse.

Con un'**ipoteca Portfolio UBS** non dovrete preoccuparvi di nulla; questa ipoteca non ha data di scadenza e offre tassi d'interesse «appiattiti» sul lungo termine.

Con un tasso appena superiore al 2 per cento, l'**ipoteca Libor UBS** è l'ipoteca di gran lunga più vantaggiosa. Essendo garantito per soli tre o sei mesi, questo prodotto è esposto tuttavia al massimo rischio di variazione dei tassi. Se però – stando alle previsioni – i tassi saliranno solo lentamente, potrete approfittare per qualche tempo dei tassi convenienti offerti dal mercato monetario almeno per una parte del finanziamento. In combina-

zione con i **Libor Cap Warrants UBS**, questa ipoteca vi mette al sicuro da impennate dei tassi. L'ipoteca Libor UBS si presta inoltre quale finanziamento transitorio, poiché consente di passare a un prodotto con scadenze più lunghe o di richiedere il rimborso a breve termine.

i Trovate informazioni dettagliate e grafici sui prodotti ipotecari UBS e sugli attuali livelli dei tassi nel promemoria «Ipotecche UBS nell'attuale contesto dei tassi» al sito www.ubs.com/immonews.

Finanziamento di costruzione UBS – disporre in ogni momento dell'intera gamma ipotecaria

Una volta definito l'oggetto del vostro desiderio, la costruzione della vostra casa può iniziare. Sia che vogliate realizzare il vostro progetto con un'impresa generale o con un architetto, dovete affrontare la questione del finanziamento e delle garanzie. Desiderate fissare il tasso d'interesse già ad inizio lavori? O preferite la flessibilità?

Con il finanziamento di costruzione UBS avete a disposizione uno strumento oltremodo flessibile per organizzare al meglio la fase di costruzione. Per la scelta del prodotto avete piena libertà, vale a dire che potete scegliere tra l'utilizzo classico di una linea di credito alla costruzione (conto di costruzione sotto forma di conto corrente a tasso variabile) e tutte le ipotecche UBS con le rispettive durate e caratteristiche. È possibile convertire in ipoteca parte o tutto il finanziamento prima, durante o al termine dei lavori di costruzione. I versamenti ipotecari vengono accreditati al conto di costruzione, i cui averi beneficiano di un interesse preferenziale.

Le basi del vostro finanziamento vengono gettate con la firma del contratto «Finanziamento di costruzione UBS», che funge da conferma di finanziamento per le trattative con l'impresa, da un lato, e disciplina le



possibilità di finanziamento durante il periodo di costruzione, dall'altro.

Il vostro consulente UBS è lieto di potervi offrire consiglio e aiuto per ogni questione concernente il finan-

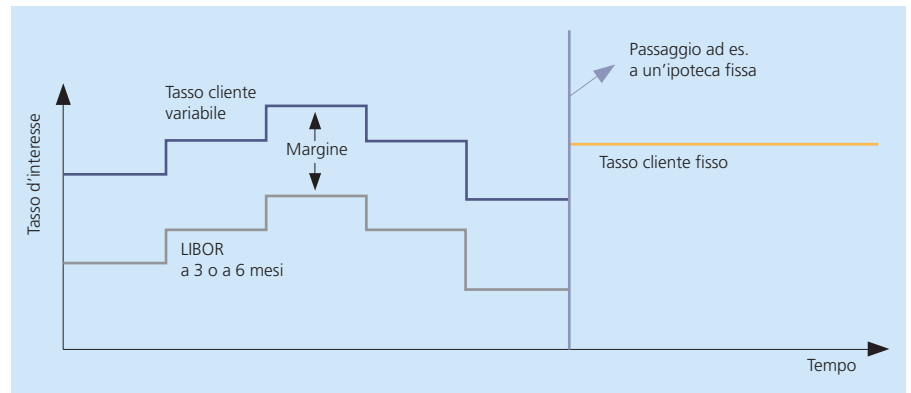
ziamento della vostra abitazione, fornendovi un finanziamento personalizzato in base al livello dei tassi, al vostro margine di manovra finanziario e alle vostre esigenze.

Ipoteca Libor UBS e Libor Cap Warrants UBS: all'insegna della flessibilità

L'ipoteca Libor UBS rappresenta un finanziamento immobiliare flessibile basato sul mercato monetario (LIBOR). Il tasso d'interesse viene stabilito in base alla durata del relativo periodo LIBOR (3 o 6 mesi) e adattato di conseguenza secondo le variazioni del tasso CHF-LIBOR.

Il perdurare della bonaccia sul fronte dei tassi rende assai vantaggiose le ipoteche Libor (tasso attuale 2 percento ca.). Non appena la curva dei tassi riprenderà la sua ascesa rincareranno anche le ipoteche Libor. Rispetto ad altri prodotti ipotecari, in questo caso i mutamenti sono relativamente rapidi e marcati. I proprietari particolarmente cauti stanno pertanto sul chi vive in modo da poter convertire il proprio mutuo in un'ipoteca a tasso fisso e lunga durata ai primi cenni di rialzo.

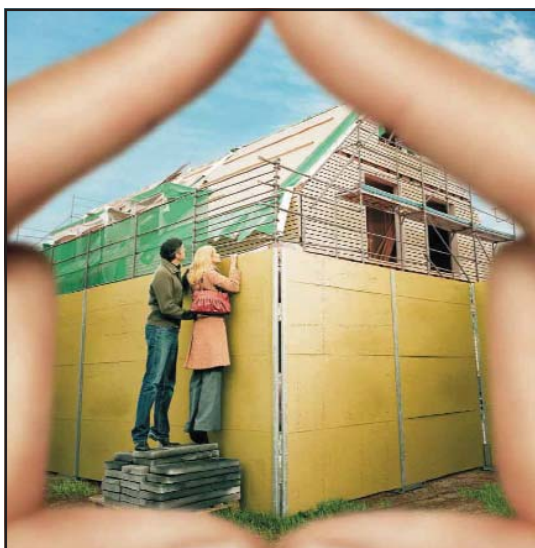
Ma ne vale la pena? Non sempre! Da circa due anni si parla di un imminente aumento dei tassi. Chi ha saputo mantenere i nervi saldi, in questo lasso di tempo ha potuto risparmiare parecchio denaro rispetto a chi è passato ad un mutuo fisso. Va tuttavia ribadito che individuare il momento opportuno per la conversione è altrettanto difficile che indovinare i tempi di compravendita per le azioni. In un'ottica di lungo termine, l'ipoteca Libor è uno dei finanziamenti più vantaggiosi, ma con oscillazioni temporanee da non sottovalutare. Chi intende approfittare di tassi vantaggiosissimi deve essere in grado di fronteggiare anche tassi elevati, sempre che voglia conservare l'ipoteca Libor anche in tali periodi. Questa strategia è senz'altro



più rischiosa del passaggio ad un'ipoteca fissa, può però rivelarsi una buona scelta. Chi vuole ridurre il rischio finanziaria una parte minore tramite il LIBOR e per il resto acquista un mutuo fisso. Il momento buono per passare a un'ipoteca fissa, per tutto o soltanto per una parte dell'importo, dipende dal profilo di rischio. Un'ulteriore possibilità di limitare il rischio di tassi ascendenti per un'ipoteca Libor UBS è l'acquisto dei cosiddetti Libor Cap Warrants UBS. Con questo prodotto i rischi connessi alle oscillazioni dei tassi possono essere coperti in modo assolutamente personalizzato, a seconda delle esigenze e delle aspettative del singolo investitore. I Libor Cap Warrants hanno un valore nomi-

nale di 10 000 franchi e possono essere acquistati o venduti in qualsiasi momento. La base per la copertura dei tassi è costituita dal LIBOR CHF a 3 mesi cosicché il rischio di aumento dei tassi dell'ipoteca Libor UBS può essere coperto interamente per la durata di 3 mesi. I Libor Cap Warrants UBS possono essere scelti fra diverse serie, con differenti durate e tassi d'interesse massimi.

Per trovare la strategia adatta alle vostre esigenze non esitate a rivolgervi direttamente al vostro consulente UBS che vi sottoporrà delle proposte di finanziamento in linea con la vostra situazione personale.



**Realizzate i vostri sogni.
Con un'ipoteca UBS.**

Il primo passo per diventare proprietario di casa: www.ubs.com/hypo. La nostra rubrica «Verso l'abitazione propria in sei fasi» vi accompagna nella realizzazione del vostro progetto: dalla prima idea fino al calcolo del finanziamento passando per la scelta dell'immobile. Oppure chiamate il vostro consulente UBS: vi proporrà la strategia di finanziamento più consona alla vostra situazione: telefono 0800 884 557.



Sigla editoriale

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.