

# UBS immo *news*

## 01 **Valutare correttamente gli immobili**

*Esistono diversi metodi per valutare gli immobili*

## 02 **I tassi ai minimi danno slancio**

*I prezzi delle abitazioni di proprietà continuano a crescere*

## 04 **Riscaldare con meno denaro ed energia**

*Ottimizzate il consumo energetico per il riscaldamento e l'acqua calda*



## *Valutare correttamente* gli immobili

**Acquisto o vendita, finanziamento o regolamento per l'eredità: esistono numerosi motivi e situazioni che richiedono la valutazione di un immobile.**

Chi desidera acquistare oggi una casa in buona posizione, spesso si trova di fronte a richieste di prezzo esose. Attualmente la domanda supera l'offerta soprattutto a Zurigo e Ginevra in buone posizioni con vista lago, ma anche in numerosi centri e agglomerazioni di media grandezza. Di conseguenza i prezzi aumentano. Chi è interessato all'acquisto vuole quindi sapere se l'oggetto offerto vale davvero il prezzo richiesto.

Ma capita anche il contrario, ossia c'è chi vuole vendere un appartamento di proprietà o una casa non nuovissima a un buon prezzo. Chi eredita un immobile e vuole distribuire correttamente le quote, deve altresì essere in grado di stabilire in maniera affidabile il «giusto» valore. A tale proposito è spesso determinante il cosiddetto valore di mercato. Si tratta del valore di mercato oggettivo di un oggetto, ovvero quello che si può ottenere in caso di vendita in circostanze normali, senza pressioni temporali e senza situazioni eccezionali o personali.

Vi sono altre definizioni che tuttavia non vanno confuse con il valore di mercato: il valore assicurativo dell'immobile equivale alle spese di ricostruzione di un immobile in caso di sinistro e viene stabilito come valore a nuovo o valore temporale (costi di costruzione senza terreno edificabile). Gli specialisti parlano invece di valore di liquidazione quando la vendita avviene sotto pressione temporale, come in caso di liquidazione. Il valore fiscale è spesso calcolato in base a formule e classi di ubicazione dei singoli cantoni ed è determinante per l'imposizione dell'immobile.

*Continua a pagina 3*



**Roger von Mentlen**  
Responsabile Clientela privata Svizzera

Care lettrici, cari lettori,

in seguito alla forte domanda e ai bassi tassi d'interesse, negli ultimi anni in Svizzera il valore di numerosi immobili è fortemente aumentato.

Ma quanto valgono davvero una casa o un appartamento di proprietà? Un casolare da ristrutturare in posizione svantaggiata può sì rappresentare un pregiato oggetto amatoriale per il venditore, ma le sue idee di prezzo sono lontane dalla realtà. Tuttavia, occorre essere prudenti anche nel caso di oggetti di prim'ordine che oggi vengono spesso venduti al maggior offerente come in un'asta. L'articolo alle pagine 1 e 3 vi offre un approfondimento sul tema della valutazione immobiliare e dei relativi metodi utilizzati.

L'importo dei costi di riscaldamento e acqua calda è strettamente legato al consumo energetico. Leggete a pagina 4 come contenere i costi del consumo energetico e le spese accessorie adottando alcune misure pratiche e semplici.

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

# I tassi a livelli minimi continuano a dare *slancio*

**A causa della politica monetaria espansiva della Banca nazionale svizzera (BNS) i costi di finanziamento per la proprietà abitativa scendono ai minimi storici.**

Il tasso swap quinquennale da aprile 2011 è così sceso dall'1,8 a circa l'1%. Nel caso di un'ipoteca di cinque anni di 1 milione di franchi, il finanziamento si riduce cumulativamente sui prossimi cinque anni di quasi 40 000 franchi. Quindi, i costi di finanziamento delle ipoteche a tasso fisso si sono ridotti di oltre il 25% in quattro mesi, aumentando la disponibilità ad acquistare a prezzi più elevati.



**Evoluzione non omogenea dei prezzi delle abitazioni di proprietà**

Nel primo semestre 2011 i prezzi delle abitazioni di proprietà sono ancora aumentati; con una crescita dello 0,6% rispetto al trimestre precedente, l'evoluzione degli appartamenti di proprietà ha tuttavia segnato un leggero rallentamento. Continuano però ad esserci discrepanze nell'evoluzione dei prezzi. Nella regione del lago di Ginevra, ad esempio, la dinamica dei prezzi degli appartamenti di proprietà si è decisamente appiattita (aumento del 2,3% rispetto al semestre precedente), mentre nella Svizzera orientale e a Zurigo è fortemente aumentata (6,6% e 5% rispettivamente). Mentre a Zurigo si può parlare di una continuazione della tendenza, l'evoluzione dei prezzi nella Svizzera orientale ha acquisito dinamica dall'inizio dell'anno. La causa del

forte rincaro potrebbe essere una fuga verso la Svizzera orientale, riconducibile ai prezzi elevati e all'offerta ridotta del mercato immobiliare zurighese. Il mercato immobiliare della regione del lago di Ginevra sembra invece aver registrato un rallentamento.

**Rischio crescente**

A causa della difficile situazione macroeconomica, la BNS si impegnerà ad adottare ulteriori provvedimenti volti a indebolire il franco svizzero fortemente sopravvalutato e nel prossimo futuro non potrà tenere molto in conto l'evoluzione del mercato immobiliare svizzero. Attualmente, con un valore dello 0,65% l'indice UBS Swiss Real Estate Bubble è a livelli di «boom».

Nel secondo trimestre l'indice ha registrato solo un leggero incremento, confermando la crescita rallentata dei prezzi degli immobili. La quota delle ipoteche dovute in confronto al reddito è tuttavia di nuovo fortemente aumentata. A causa della menzionata riduzione dei costi di finanziamento, in un prossimo futuro il trend verso un indebitamento più elevato è destinato a continuare.

Se nei prossimi trimestri l'evoluzione dei prezzi dovesse di nuovo accelerare, si rischia di fare presto ingresso in una zona di rischio più elevata. Non è ancora dato sapere in che misura l'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA) interverrà con misure di regolamentazione.

Per i prossimi dodici mesi riteniamo che i prezzi continueranno a salire oltre la media: circa il 5% per gli appartamenti di proprietà e il 4% per le case unifamiliari. A chi fosse interessato a un acquisto consigliamo di analizzare con occhio critico le offerte, rivolgendosi eventualmente a uno specialista.

### Impressum

Editore: UBS SA, Lending Solutions  
Pubblicazione trimestrale edita in italiano, tedesco, e francese  
Abbonamenti: [ubs.com/immonews](http://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.

Avete domande o suggerimenti per la newsletter? Inviare una mail a: [immonews@ubs.com](mailto:immonews@ubs.com)

Prosegue da pagina 1

Anche i clienti bancari devono confrontarsi con il tema della valutazione immobiliare quando acquistano per la prima volta una casa o un appartamento. UBS ha creato diversi modelli e funzioni di valutazione determinanti per la concessione di crediti o anticipazioni:

- valutazione edonica
- valore reale
- valore di reddito

#### Metodo edonico

Nel caso di proprietà abitative a uso proprio, in genere si utilizza uno strumento per la stima elettronica, che UBS ha sviluppato in collaborazione con la società di consulenza esterna Wüest & Partner. Questo cosiddetto metodo edonico si basa sulla valutazione di determinate caratteristiche tra cui posizione dell'immobile, superficie abitativa e volume di costruzione, anno di costruzione e standard di finitura. In base ai prezzi di mercato effettivamente pagati, il programma attribuisce a queste caratteristiche un determinato valore, ottenendo così una stima del valore complessivo.

*«Soprattutto nella fascia superiore è spesso necessaria una valutazione individuale.»*

#### Valore reale

Il valore reale di uno stabile si basa su principi diversi: è composto dal valore del terreno e dal valore temporale dello stabile. Quest'ultimo è costituito dai costi di costruzione dello stabile, al quale vengono aggiunti i costi per i lavori esterni e i

costi accessori di costruzione (licenza di costruzione, tasse, assicurazioni ecc.), al netto del deprezzamento temporale. I costi di costruzione dipendono ovviamente dallo standard di finitura, mentre per le case va utilizzato un determinato prezzo per metro cubo e per gli appartamenti di proprietà per metro quadro di superficie abitativa. Inoltre vengono considerati il deprezzamento temporale ed eventuali ristrutturazioni.

#### Valore di reddito

La determinazione del valore di reddito è usata per gli immobili a reddito, quindi ad esempio in caso di case plurifamiliari con appartamenti affittati. La base è costituita dal valore di reddito di un immobile. I redditi annui da locazione sono calcolati con un determinato tasso di capitalizzazione che dipende dai costi del capitale, dalla posizione, dall'uso e da altre caratteristiche specifiche dello stabile. Esempio: in caso di redditi di 210.000 franchi, per una casa plurifamiliare risulta un valore di reddito di 3,172 milioni di franchi (210.000 franchi diviso per il tasso di capitalizzazione del 6,62 per cento per 100). Un'eventuale necessità di ristrutturazione dell'oggetto va detratta da questo importo.

#### Il principio di prudenza in primo piano

L'esecuzione dei diversi metodi di stima è affidata in primo luogo al consulente alla clientela responsabile. Basandosi sui sistemi disponibili all'interno della Banca, egli può verificare se è possibile o meno concedere un finanziamento secondo le direttive interne. Oltre alla valutazione dell'immobile, deve tenere conto di numerosi altri aspetti, ad esempio la sostenibilità finanziaria del credito per il cliente. In casi particolari, come per gli oggetti di lusso, è necessaria un'analisi approfondita da parte di uno specialista.

**Bruno Flach, partner immobiliare presso Wealth Management UBS di Zurigo, risponde alle domande sul tema della valutazione immobiliare.**

**Signor Flach, oggi il prezzo di vendita degli immobili in buona posizione è stabilito secondo il principio del maggior offerente. Come funziona?** Questo tipo di prassi si riscontra spesso nel segmento dei prezzi elevati. L'intermediario comunica il prezzo minimo e i soggetti interessati hanno la possibilità di inoltrare la loro offerta entro una determinata scadenza. Spesso questa procedura si ripete tra i migliori offerenti.

**I prezzi in posizioni buone sono in crescita. Da proprietario si può quindi dedurre che anche il valore del proprio oggetto aumenta ogni anno?**

Negli ultimi anni sono aumentati anche i prezzi in posizioni di seconda o terza classe. È verosimile che in posizioni ambite o in caso di oggetti esclusivi il valore di mercato oggi sia superiore del 10 o 15 per cento rispetto a due anni fa. Tuttavia, è rischioso pensare che il valore del proprio oggetto cresca nella stessa misura o che sia possibile aumentare nella stessa misura l'ipoteca sulla casa.

**Gli oggetti standard oggi vengono stimati elettronicamente. In quali casi questo metodo risulta poco adeguato?**

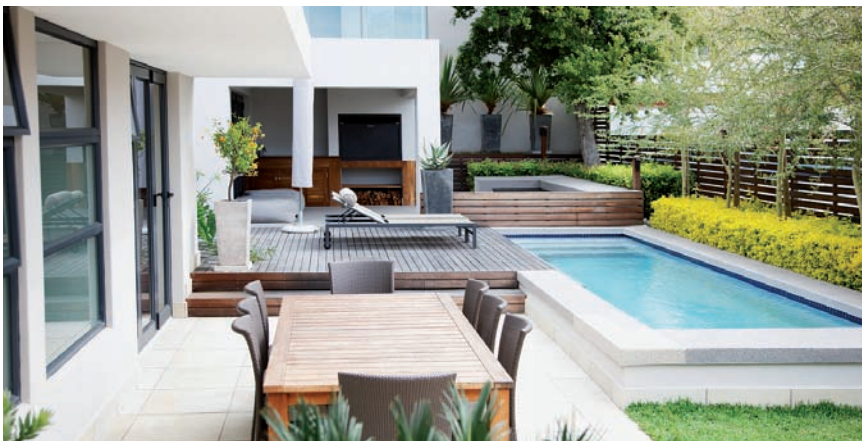
Soprattutto il segmento di fascia superiore richiede spesso una valutazione individuale più approfondita, non realizzabile con gli strumenti standard. Una piscina grande, una quota di terreno sproporzionata o un giardino particolarmente elaborato non sono facilmente quantificabili.

**È possibile che gli oggetti più vecchi non registrino un incremento del valore a causa del deprezzamento temporale?**

Può capitare che il deprezzamento temporale e la rivalutazione dovuta al mercato si annullino a vicenda. Normalmente ipotizziamo un deprezzamento temporale tra lo 0,5 e l'1 per cento. Se il proprietario presenta un elenco degli investimenti effettuati, ovviamente ne teniamo conto.

**UBS può aiutare anche per la valutazione in altri casi, ad esempio per una locazione o un'eredità?**

Generalmente può offrire una consulenza. In caso di eredità consigliamo tuttavia, per motivi di indipendenza, di fare effettuare due perizie sul valore di mercato presso due diversi periti in materia.





# Come riscaldare risparmiando *denaro ed energia*

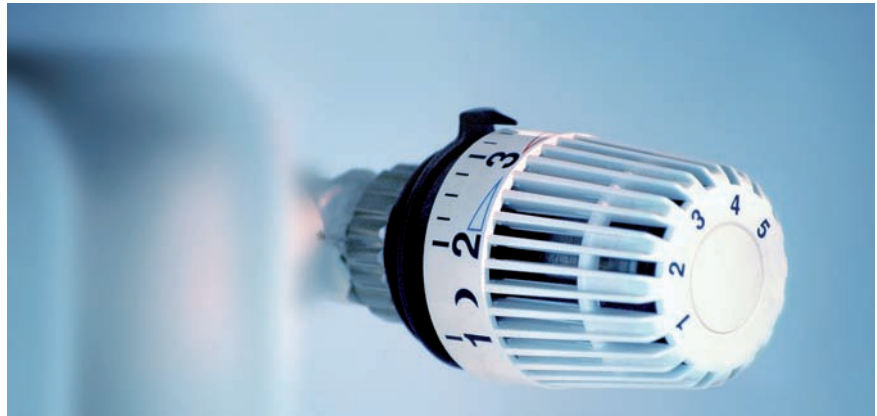
L'ottimizzazione del consumo energetico per il riscaldamento e l'acqua calda inizia prima della stagione del riscaldamento. L'onere per adottare le necessarie misure è incredibilmente basso e conviene in ogni caso. I tecnici dei sistemi per edifici e gli specialisti stimano che si può ridurre il consumo energetico per l'acqua calda e il riscaldamento fino al 20%.

Spesso succede che locatari o proprietari d'appartamento regolino la temperatura arieggiando; questa «gestione della temperatura», oltre a costare cara, riscalda anche l'ambiente e il giardino. Nella maggior parte degli stabili a uso abitativo è possibile regolare la temperatura in ogni singolo locale con dei termostati. Fate attenzione a che le relative valvole siano adeguatamente impostate per ogni locale. Nella zona soggiorno, di regola sono sufficienti 21-23 gradi, mentre in camera da letto la temperatura può essere più bassa.

*«Può essere utile rivolgersi a un consulente energetico.»*

## Che cos'è una compensazione idraulica?

È la giusta regolazione a fare la differenza, questo vale in particolar modo per i riscaldamenti a pavimento. Robert Diana dell'Associazione della tecnica della costruzione suissetec: «Può capitare che



oggi, con la forte pressione di costi e scadenze, nelle nuove costruzioni i riscaldamenti a pavimento non siano regolati correttamente.» La regolazione (si parla anche di compensazione idraulica) non è facile nemmeno per gli specialisti, poiché a seconda delle caratteristiche di uno stabile e della lunghezza dei circuiti di riscaldamento, il rilascio di calore può variare. La differente circolazione di acqua nelle serpentine viene compensata, di modo che in ogni locale venga rilasciata la giusta quantità di calore. Questa regolazione dovrebbe essere effettuata dal fornitore, da un installatore di riscaldamenti o da un altro specialista. Grazie a una regolazione corretta è possibile ridurre il consumo energetico di riscaldamento fino al 20%.

Durante il servizio regolare di manutenzione della caldaia o della pompa di calore, l'installatore dovrebbe essere incaricato anche della verifica di tutte le regolazioni; a tale scopo si consiglia di usufruire di un abbonamento di servizio.

È importante anche la corretta temperatura di preriscaldamento dell'acqua che distribuisce il calore dalla caldaia o dalla pompa di calore in tutta la casa. «Va inoltre considerato che eventuali migliorie alla casa (nuove finestre o un migliore isolamento del calore) potrebbero richiedere degli adeguamenti», sottolinea lo specialista Robert Diana di suissetec. Nelle case moderne o rinnovate spesso basta una temperatura di preriscaldamento un po' più bassa a mantenere la casa piacevolmente calda. Chi desidera andare oltre, può aggiornare la tecnica della pompa di circolazione in casa o sostituirla con un apparecchio più efficiente; le spese vengono ammortizzate nel giro di pochi anni.

## Bilancio energetico in casa

Una semplice contabilità energetica tiene informati sull'effettivo consumo energetico, anche per un confronto su più anni. Per determinare l'effettivo consumo energetico basta verificare il contatore del gas, dell'olio combustibile o il libretto su cui viene annotato l'olio rifornito. Per le pompe di calore si può registrare il consumo di corrente alla fine della stagione di riscaldamento. Può risultare utile rivolgersi a un consulente energetico. Il risparmio energetico dà soddisfazione solo quando si riflette concretamente in cifre di consumo più basse.

## Consigli pratici

- **Controllo:** è utile effettuare un giro di controllo in tutta la casa e nella caldaia: ci sono mobili o tende che ostacolano il rilascio di calore?
- **Pulizia:** il locale della caldaia viene pulito regolarmente? La polvere compromette la combustione e può causare guasti.
- **Acqua calda:** l'acqua calda non deve superare i 55-60 gradi centigradi. Controllate il termostato sul boiler o la temperatura dell'acqua dal rubinetto corrente.
- **Adeguamento:** accertatevi che in primavera e autunno i riscaldamenti non siano troppo forti. Gli impianti moderni dovrebbero regolarsi da sé. È inoltre sensata una regolazione notturna più bassa di 1-3 gradi.
- **Arieggiare:** aprite più volte al giorno tutte le finestre per alcuni minuti. Le finestre inclinate non producono un vero e proprio ricambio d'aria e nel periodo di riscaldamento provocano forti perdite energetiche.

## Iniziativa «Premio in contanti»

Vi regaliamo fino a 8500 franchi per una ristrutturazione ecologicamente sostenibile. Maggiori dettagli al sito: [ubs.com/renovation](http://ubs.com/renovation).