

UBS immo *news*

01 **Una buona consulenza paga sempre**

Come acquistare e finanziare un'abitazione di proprietà?

02 **I rischi permangono, seppur minori**

Come evolverà il mercato dopo 15 anni a livelli massimi?

04 **Trovare il finanziamento giusto**

Scegliere e combinare le ipoteche in modo ottimale.



Una buona consulenza paga sempre

Essere proprietari di una casa o di un appartamento è il sogno di molti. Numerosi sono tuttavia gli interrogativi che si pongono quando si inizia a pensare ad acquistare o costruire un'abitazione, a venderne una o a lasciarla in eredità. Come scegliere ad esempio la soluzione di finanziamento ideale, quali sono le possibilità di ammortamento o come garantire in futuro la sicurezza finanziaria della famiglia?

Oltre l'80% dei cittadini in Svizzera ritiene che essere proprietari di una casa o di un appartamento sia la soluzione abitativa ideale. Chi ha appena fondato una famiglia sogna ad esempio una villetta con un bel giardino. Quando i figli se ne vanno, potrebbe essere il momento opportuno per un rinnovo o una ristrutturazione. A partire dai 55 anni si inizia a riflettere su come sarà la situazione dopo il pensionamento e forse a valutare l'eventualità di un trasloco in un'abitazione più piccola. Insomma, tutti prima o poi devono affrontare decisioni importanti e nel farlo sono felici di poter contare su un partner che vanta una lunga e solida esperienza. I consulenti alla clientela di UBS hanno la preparazione necessaria e gli strumenti adeguati per affiancarvi con professionalità in tutte le questioni riguardanti la proprietà d'abitazione.

Per una consulenza non è mai troppo presto

È opportuno ricorrere quanto prima a una consulenza qualificata. Chi vuole pianificare seriamente e prevenire correttamente l'eventuale acquisto di un'abitazione desidera anche sapere che cosa può permettersi e in quale orizzonte temporale

Continua a pagina 3



Roger von Mentlen
Responsabile Clientela privata Svizzera

Care lettrici, cari lettori,

costruire o acquistare un'abitazione è sicuramente un momento molto particolare della vita, sia sul piano emotivo che finanziario. Molte sono le decisioni importanti da affrontare: che cosa posso davvero permettermi? Come posso trarre i massimi benefici dall'attuale contesto dei tassi? Qual è la modalità di finanziamento più consona alla mia situazione?

Sono tutti interrogativi che richiedono competenza specialistica e lunga esperienza. Il nostro esclusivo UBS Hypo Check vi garantisce l'una e l'altra: con la sua struttura modulare copre tutte le tematiche attinenti al finanziamento della proprietà abitativa e vi accompagna in tutte le fasi decisionali, dalla scelta del tipo di immobile e di ipoteca più adatti a voi agli aspetti riguardanti la copertura e la fiscalità.

Leggete nell'articolo principale delle presenti news quali vantaggi potete trarre da una consulenza UBS e quando dovrete rivolgervi ai nostri professionisti. Nell'intervista a pagina 4 potete inoltre scoprire come conciliare in maniera ideale le ipoteche con le vostre esigenze personali.

UBS SA
Casella postale
8098 Zurigo
Hypoline: 0800 884 557

I rischi permangono, seppur minori

Per il momento, la prospettiva che nei prossimi trimestri si formi e scoppi una bolla speculativa immobiliare appare meno probabile.

Nel secondo trimestre del 2013, l'UBS Swiss Real Estate Bubble Index è salito a 1,20 e permane nella zona di rischio. Rispetto al trimestre precedente il rialzo è stato però solo di lieve entità, ovvero pari a 0,03 punti. Questo appiattimento rispecchia la percezione diffusa di una graduale normalizzazione del mercato immobiliare.

Contrariamente agli anni Ottanta, l'indice non dà segnali di accelerazione. Ma senza una normalizzazione duratura, il rischio di una bolla dei prezzi potrebbe di nuovo aumentare nei prossimi trimestri. Il mercato, che ha raggiunto il culmine del ciclo dei prezzi in atto da 15 anni, denota complessivamente una chiara sopravvalutazione.

Troppo o troppo poco?

Il lieve incremento dell'indice è di nuovo riconducibile al persistente rialzo dei prezzi degli immobili e all'aumento dei crediti ipotecari a fronte di un ristagno dei redditi delle economie domestiche e dei prezzi al consumo. Permane invece bassa la quota del settore edilizio rispetto al prodotto interno lordo, contrariamente a voci molto diffuse secondo cui la Svizzera starebbe vivendo un vero e proprio boom del mattone. Chi ha ragione? Si costruisce troppo o troppo poco?

Negli ultimi tre anni sono state create annualmente nuove superfici abitative per oltre 100.000 persone. Secondo le ultime statistiche sulla popolazione, il numero delle persone che vivono in Svizzera sarebbe aumentato solo di 84.000 unità, quindi si sarebbe costruito troppo. Una conclusione affrettata... Le dimensioni medie dei nuclei familiari nel nostro Paese sono in costante calo – in seguito a tendenze sociologiche quali l'invecchiamento e l'individualizzazione. A parità di numero di abitanti, sono quindi necessari 15.000 alloggi supplementari. Alla luce di questi dati si evince che negli ultimi anni non si è costruito troppo, ma troppo poco.

Il maggiore rischio è limitare l'immigrazione

L'offerta non eccederà la domanda né nel 2013 né nel 2014, sebbene sia in costante aumento. Riteniamo che l'incremento dell'offerta rimarrà nettamente superiore all'incremento della domanda. Un'eccedenza significativa potrebbe sorgere solo nell'eventualità di un forte, improvviso arresto della crescita della popolazione. A nostro parere, il maggior rischio è costituito dalle iniziative attualmente in atto sul piano politico per limitare l'immigrazione.



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.

sarebbe in grado di realizzare il suo sogno. Dopo approfondite verifiche potrete ad esempio rendervi conto che non potete (ancora) permettervi la casa che avevate immaginato perché graverebbe troppo sul vostro bilancio, nonostante vi sforziate di risparmiare al massimo. L'importante è che il futuro proprietario di un'abitazione conosca le possibilità di finanziamento offerte da UBS e sappia come ottenere l'assistenza ideale per raggiungere il suo obiettivo di risparmio.

Posso permettermi la casa dei miei sogni...

Quando si vuole acquistare un'abitazione, un primo ostacolo, soprattutto per i giovani, è rappresentato dal capitale proprio necessario, che deve essere pari ad almeno il 20% del valore di mercato calcolato dalla banca per la concessione del credito. Il capitale proprio può consistere in averi su conti, in una parcella di terreno edificabile non gravata da debiti o in un anticipo su un'eredità. Di solito, molti clienti attingono all'avere previdenziale della cassa pensioni o del pilastro 3a. Occorre tuttavia tenere presenti le regole entrate in vigore l'anno scorso su scala nazionale, che per il finanziamento della costruzione o dell'ampliamento di un'abitazione impongono un minimo del 10% di fondi propri non provenienti dal secondo pilastro (prelievo anticipato o costituzione in pegno).

«Nella pratica molti attingono all'avere previdenziale.»

In un primo colloquio non vincolante, un consulente alla clientela di UBS può chiarire insieme a voi diversi aspetti importanti: quando riuscirete a concretizzare il sogno di un'abitazione di proprietà vista la vostra situazione finanziaria? Il vostro budget è realistico? Come potete risparmiare progressivamente in vista del vostro progetto abitativo? Versamenti pianificati nel terzo pilastro vi offrono interessanti opportunità per costituire riserve finanziarie e ridurre l'onere fiscale. Durante il colloquio, il consulente alla clientela di UBS vi illustra varie soluzioni con cui potete risparmiare molto più facilmente.

...e sarò in grado di finanziarla anche a lungo termine?

Nel quadro di un'ulteriore consulenza vi vengono spiegate le regole elementari di finanziamento. Come già accennato prima, è necessario un capitale proprio di

almeno il 20% e un credito della banca pari al massimo all'80%. Ma a parte questa premessa, l'elemento determinante per voi è la sostenibilità: occorre infatti essere in grado di assumere sul lungo periodo tutti i costi di manutenzione e le spese accessorie che un'abitazione di proprietà comporta. Di cruciale importanza non sono solo gli attuali tassi di mercato, ma anche il tasso teorico del 5%, che corrisponde a un valore empirico di più lungo periodo. A questi va aggiunto l'1% dell'ipoteca destinato agli ammortamenti (rimborsi annuali) e l'1% del prezzo di acquisto per la manutenzione e le spese accessorie. Questi tre fattori di costo devono corrispondere al massimo a un terzo del vostro reddito lordo disponibile. L'esperienza insegna che una pianificazione accurata paga sempre perché così tutti gli oneri ipotecari e immobiliari si situano anche a lungo termine entro i limiti del budget disponibile.

Trovare il mix di ipoteche ottimale

Grazie alle loro spiegazioni dettagliate e all'esperienza acquisita negli anni, i consulenti alla clientela di UBS vi permettono di stabilire il vostro profilo ipotecario e di scegliere il mix di ipoteche che vi è più congeniale. Ciò che conta non è l'ottimizzazione a breve termine, ma la sicurezza sul lungo periodo. I clienti che seguono attivamente l'andamento dei tassi di interesse e la politica monetaria e che sono disposti a correre alcuni rischi di tasso di regola prediligono un finanziamento orientato al mercato – di cui le ipoteche a breve termine, basate ad esempio sul tasso del mercato monetario Libor, sono parte integrante. Per i clienti che preferiscono un budget rigorosamente prestabilito, sono più indicate le ipoteche a tasso fisso, che li tutelano da sviluppi imprevisti dei tassi di interesse. Tuttavia, come per gli investimenti monetari, è consigliabile combinare ipoteche di vario tipo o di differenti durate anziché puntare tutto su un'unica carta. Per maggiori informazioni al riguardo si veda l'intervista a pagina 4.

Per ogni fase della vita

I temi e le esigenze al momento dell'acquisto di un immobile sono molto diversi da quelli a cui verrete confrontati quando sarete già proprietari di un'abitazione.



I consulenti alla clientela di UBS sono al vostro fianco in ogni fase della vita. Avete domande sulla pianificazione delle imposte? Come calcolate i finanziamenti necessari per i lavori di rinnovo e di ristrutturazione? Acquistano sempre più importanza consulenze e informazioni in materia di previdenza personale, pianificazione del pensionamento e possibilità di garantire sicurezza finanziaria per il futuro al coniuge o al convivente e alla famiglia. Solo accurate analisi permettono di accertare quali lacune possono sorgere nell'eventualità di incapacità di guadagno, malattia, infortunio o decesso. UBS offre varie soluzioni che vi permettono di continuare a pagare un'ipoteca e quindi l'abitazione di proprietà anche in caso di imprevisti.

Nella fase della vita compresa fra i 50 e i 65 anni, molti proprietari di una casa o di un appartamento sono confrontati a nuovi interrogativi: in che misura un'abitazione di proprietà può servire alla previdenza di vecchiaia? Sarà ancora finanziariamente sostenibile dopo il pensionamento? Sarà più opportuno venderla o donarla ai figli? I consulenti alla clientela di UBS saranno lieti di esaminare attentamente insieme a voi anche tutti questi aspetti.

UBS Hypo Check

Nel quadro dell'UBS Hypo Check vi forniamo un'approfondita consulenza professionale per tutte le decisioni legate alla proprietà abitativa: calcolo del vostro margine finanziario, scelta dell'immobile adeguato, mix di ipoteche a voi più congeniale, pianificazione di lavori di rinnovo, sicurezza finanziaria per il futuro e anche questioni di ordine fiscale. Vi risparmiamo così molte lungaggini amministrative, proponendo la soluzione ideale che fa al caso vostro.

Per maggiori informazioni sull'UBS Hypo Check visitate il sito: www.ubs.com/ipoteche. In alternativa, potete fissare un appuntamento chiamando lo 0800 884 557.

Trovate il *finanziamento adeguato* grazie a una consulenza personale

Le ipoteche fisse di lunga durata sono alquanto apprezzate in considerazione del basso livello dei tassi – che molti clienti vogliono assicurarsi per diversi anni. Ma per cautelarsi dal rischio di sviluppi imprevisti dei tassi di interesse, è consigliabile combinare ipoteche di durate e tranches differenziate. È quanto sottolinea in un'intervista Alfred Ledermann, responsabile Product Management Ipoteche da UBS.

Signor Ledermann, ultimamente i proprietari di abitazioni tendono in misura crescente a stipulare ipoteche a tassi di lunga durata, ad esempio 10 anni.

Quali sono i vantaggi di questa scelta?

L'obiettivo primario di questi clienti è garantirsi anche a lungo termine l'attuale basso livello dei tassi di interesse. È una scelta condivisibile se l'investimento o l'acquisto di un'abitazione di proprietà si iscrivono in un orizzonte temporale davvero molto lungo. Inoltre, è consigliabile scegliere un mix di ipoteche di diverse durate, in parte anche lunghe, altrimenti si corre il rischio che in una fase di tassi alti si debba riesaminare e rinegoziare contrattualmente l'intero finanziamento.

Quali sono gli svantaggi di un'ipoteca fissa a lungo termine?

Quando i tassi d'interesse sono normali, i finanziamenti di lungo periodo sono semplicemente più costosi delle ipoteche a breve. Essere vincolati a lungo a un determinato tasso comporta oneri più elevati. Occorre inoltre tenere presente che le ipoteche fisse di lunga durata limitano la flessibilità. Lo scioglimento anticipato del contratto in via straordinaria è possibile solo in caso di vendita dell'immobile e può implicare costi di uscita elevati.

Molti clienti decidono di ripartire il loro finanziamento tra diverse ipoteche a tasso fisso, ad esempio a 3, 5 e 10 anni. Anche in questo lo svantaggio è una mancanza di flessibilità?

In generale consigliamo una combinazione di diverse tranches di ipoteche fisse oppure un mix di ipoteche a tasso fisso e Libor. Integrando un'ipoteca Libor, il cliente beneficia attualmente di un tasso basso e anche di una maggiore flessibilità nel finanziamento. Con un'ipoteca Libor



a tre mesi, ad esempio, può scegliere a cadenza trimestrale se rimborsare la relativa parte o convertirla in un'ipoteca fissa.

L'ipoteca Libor non comporta una durata contrattuale fissa?

La nostra ipoteca Libor è una delle soluzioni di finanziamento più flessibili attualmente disponibili sul mercato. Con un Libor a tre mesi il cliente ha la possibilità di operare una nuova scelta trimestralmente, per decidere se cambiare modalità di finanziamento o rimborsare il relativo importo. Contrariamente a molti nostri concorrenti, la nostra offerta non prevede durate contrattuali fisse minime di due a cinque anni.

Personalmente, quale mix di durate reputa più interessante?

Credo ad esempio che meriti di essere preso in considerazione un abbinamento tra un'ipoteca fissa a 10 anni e una Libor. In questo modo una parte del finanziamento è ben tutelata dagli aumenti dei tassi. L'ipoteca Libor, dal canto suo, permette di rivalutare costantemente la situazione e di adeguarsi di conseguenza. Supponiamo che un cliente compia i consueti ammortamenti, ovvero i rimborsi del credito, in modo indiretto tramite versamenti sul conto del pilastro 3a presso una banca. Se in un secondo tempo gli interessi dovessero salire, può passare dall'ammortamento indiretto a quello diretto per ridurre l'onere degli interessi. Oppure, se la situazione sul mercato monetario e dei capitali cambia, può convertire l'ipoteca Libor in una fissa per tutelarsi dai rischi.

Da mesi aleggia l'incertezza perché non si sa se gli interessi saliranno o scenderanno. Come può farsi un'idea concreta chi non è esperto in materia?

I clienti ipotecari devono essere consapevoli che gli interessi a breve termine – determinanti per il Libor – sono controllati dalle banche centrali. Le durate lunghe, cioè i finanziamenti nel segmento lungo della curva dei tassi, dipendono invece da vari pronostici, ad esempio da quelli sull'inflazione. Ciò significa che per decidere se convertire un'ipoteca Libor in una fissa occorre sempre tener conto anche dell'andamento delle durate lunghe.

Nella pratica molti clienti vogliono fissare il tasso in anticipo – ad esempio un'ipoteca fissa che scade nel 2014. È possibile?

Certamente. Con un'ipoteca a termine UBS il tasso d'interesse per un'ipoteca fissa può essere stabilito con 12 mesi di anticipo. Attualmente molti usufruiscono di questa possibilità, e non solo clienti commerciali ma anche privati.