

UBS *immo news*

Ristrutturazione

Pianificare in anticipo per mantenere i costi sotto controllo

Proprietà per piani

Intervista: una buona pianificazione è fondamentale per la riuscita dei lavori di risanamento

Esperto immobiliare

Quanto costa un'ipoteca?



Ristrutturazione: pianificare in anticipo per mantenere i costi sotto controllo

Chi desidera ristrutturare o risanare la proprietà abitativa spesso ha difficoltà a valutare correttamente la durata di vita delle componenti edili e dei costi. È pertanto importante informarsi anticipatamente su eventuali costi di ristrutturazione successivi.

A seconda dei desideri personali e della situazione abitativa, quando si parla di ristrutturazione si pensa a una nuova cucina, a un nuovo bagno o addirittura a un ampliamento o a un giardino d'inverno. Per un proprietario di abitazione non è tuttavia sempre facile mantenere una visione d'insieme e valutare ogni quanto tempo sia necessario intervenire con piccoli o grandi lavori di manutenzione, ristrutturazione o sostituzione di componenti tecnicamente obsoleti; può anche accadere che non sia preparato dal punto di vista finanziario.

Cosa deve essere ristrutturato?

I piani e i desideri individuali rivestono un ruolo importante. Il committente intende realizzare esclusivamente le riparazioni più urgenti? Oppure desidera migliorare la qualità dell'immobile e accrescerne il suo valore? Molti edifici datati hanno inoltre un grande potenziale di ottimizzazione, poiché spesso presentano un consumo energetico per il riscaldamento e l'acqua calda superiore alla media. Sono sempre più numerosi i casi in cui le considerazioni energetiche ed ecologiche sono la leva che spinge a pianificare e realizzare un risanamento al fine di

ridurre i costi energetici e di esercizio nonché di migliorare il microclima interno, il comfort e il valore.

Pianificare a lungo termine ripaga...

Ogni componente dell'abitazione ha statisticamente una durata di vita e un comportamento di invecchiamento specifici. Una manutenzione e cura regolari permettono di prolungare la loro durata di utilizzo e di ritardare la loro sostituzione.

Durata di utilizzo media delle parti dell'edificio

Tetto spiovente	da 40 a 50 anni
Tetto piatto	da 25 a 30 anni
Facciata	da 40 a 55 anni
Bagno	da 35 a 50 anni
Cucina	da 25 a 35 anni
Interni	da 35 a 50 anni
Superfici interne	da 15 a 30 anni
Radiatori/riscaldamento a pavimento	da 55 a 70 anni
Riscaldamento	da 20 a 30 anni
Impianto elettrico	da 45 a 55 anni
Finestre/porte esterne	da 30 a 40 anni

Continua a pagina 2

Editoriale



Roger von Mentlen
Responsabile Clientela privata Svizzera

Cari lettori,

Il valore stimato di tutti gli immobili residenziali in Svizzera è di all'incirca 1600 miliardi di franchi. Affinché i proprietari possano, nel corso del tempo, continuare a godere della bellezza delle loro abitazioni è necessario che assicurino la manutenzione adeguata a questi beni molto importanti sia sul piano affettivo che finanziario.

Per far in modo che negli anni il valore reale e le funzioni della proprietà abitativa si conservino, sono indispensabili investimenti regolari. Trascurare questo aspetto significa dover fare i conti con spese conseguenti o ricavi di vendita inferiori.

Ma quando è necessaria una ristrutturazione, ad esempio, del tetto o della facciata oppure quando occorre sostituire l'impianto di riscaldamento? In genere i proprietari di immobili non dispongono di manuali che forniscano loro risposte a queste domande, tanto meno di una strategia di ristrutturazione a lungo termine. Nell'articolo alle pagine 1 e 2 vi mostriamo quali valori empirici forniti da esperti possono esservi di aiuto e come potete trarre vantaggio dalla consulenza di UBS.

Nell'intervista a pagina 3 un amministratore e fiduciario esperto offre consigli relativi al risanamento delle proprietà per piani.

UBS SA
casella postale
8098 Zurigo
Hypoline: 0800 884 557
www.ubs.com/immonews

Prosegue da pagina 1

In tale contesto occorre assolutamente tenere conto della differente durata di vita delle varie componenti. E nel caso di certi interventi riguardanti il tetto, le finestre, la facciata o l'impiantistica va ricordato che la loro sostituzione o ristrutturazione va coordinata. Ad esempio, non ha senso sostituire un vecchio impianto di riscaldamento dalle dimensioni relativamente grandi con uno simile se nel prossimo futuro prevedete di ottimizzare le finestre e la facciata sul piano energetico riducendo così le vostre esigenze di energia termica durante l'inverno.

A tal proposito gli specialisti fanno una distinzione fra i due concetti di riparazione e manutenzione: i costi di riparazione corrispondono a quelli che è necessario investire per la sostituzione di una componente di uguale valore. La manutenzione comprende invece le spese necessarie per la manutenzione costante, ad esempio i lavori di pulizia del copritetto o la revisione dell'impianto di riscaldamento.

... e consente di mantenere i costi sotto controllo

La strategia a lungo termine per la manutenzione e il risanamento deve essere adeguata alla pianificazione finanziaria personale. Ogni proprietario dovrebbe valutare, su base realistica, i costi che dovrà assumersi. Ciò vale sia per proprietari di beni già esistenti sia per acquirenti di un immobile. Chiunque acquista una casa vecchia, dovrebbe avere, già al momento dell'acquisto, le idee chiare relativamente ai costi da prevedere. Tenendo conto delle future spese di riparazione e ristrutturazione per un immobile vecchio dall'aspetto accettabile, potrà infatti negoziare condizioni e prezzo sulla base di ragionamenti fondati.

Ipoteca UBS «renovation»

Con l'Ipoteca UBS «renovation» durante i primi sei mesi non pagate interessi. Questa soluzione di finanziamento consente di finanziare interventi di ristrutturazione in abitazioni a uso proprio. Essa si basa su un'ipoteca fissa con una durata da 3 a 10 anni; le condizioni preferenziali si applicano agli importi corrispondenti a costi di ristrutturazione da un minimo di 100 000 a un massimo di 250 000 franchi.

Ulteriori informazioni sono disponibili su www.ubs.com/ipoteche -> Offerte speciali.

Lasciatevi consigliare

Quando vengono calcolati da degli specialisti, i costi da prevedere nel corso degli anni per una proprietà sono spesso superiori a quanto immaginano molti acquirenti all'inizio. Lasciarsi consigliare significa disporre dei migliori presupposti per poter godere in tutta serenità dell'abitazione di proprietà e preservare a lungo il valore del proprio immobile. Il vostro consulente UBS sarà lieto di aiutarvi a individuare il fabbisogno statistico di interventi di ristrutturazione.

Calcolatore ristrutturazioni UBS

Grazie al calcolatore ristrutturazioni il vostro consulente UBS può aiutarvi a valutare il fabbisogno di ristrutturazione della vostra casa unifamiliare (o di un possibile oggetto da acquistare) sulla base di valori empirici statistici. A tale scopo necessita dei dati base dell'immobile in questione, come ad esempio il valore assicurativo, l'anno di costruzione e la data dell'ultimo intervento di ristrutturazione. Il calcolatore ristrutturazioni è adatto a case unifamiliari.

Per maggiori informazioni consultare il sito www.ubs.com/rinnovo



Proprietà per piani: una buona pianificazione è fondamentale per la riuscita dei lavori di risanamento

In caso di comunità di proprietari per piano è necessario costituire sin dall'inizio delle riserve finanziarie e agire tempestivamente quando si rivelano necessari interventi di ristrutturazione. Questo è il consiglio di Johann Geisser* dell'Associazione proprietari fondiari (APF) di Zurigo.

Signor Geisser, lei ha un'esperienza pluriennale come amministratore. Quali sono le domande e i problemi più frequenti nella pratica?

Alle volte mi viene chiesto di fornire indicazioni su come fare conciliare diversi interessi. Il proprietario che abita la propria unità ha spesso interessi differenti rispetto a colui che possiede l'immobile come investimento di capitale e lo affitta. Rimane però centrale la domanda di come possono essere finanziati i risanamenti.

A quanto potrebbero ammontare i costi presumibilmente?

Quando è necessario intervenire su più componenti comunitari i costi raggiungono rapidamente la cifra di 100 000 o 200 000 franchi per appartamento. Soprattutto quando è necessario ristrutturare l'impianto di riscaldamento, il tetto, la facciata, i collettori verticali o le condotte di canalizzazione.

Ogni tanto si sente dire che nelle proprietà per piani i grandi interventi di risanamento vengono bloccati per mancata maggioranza di voti nelle riunioni. Quale è la sua impressione?

Simili difficoltà possono essere evitate attraverso una buona pianificazione, organizzata in più fasi, degli interventi di risanamento. Innanzitutto è necessario individuare tempestivamente le esigenze di risanamento in funzione dei danni, dei segni di usura e dei difetti rilevati. Ulteriori indizi utili sono l'età dell'immobile, la presenza di danni al tetto, all'impianto di riscaldamento o alla facciata così come le infiltrazioni d'acqua. La comunità dei proprietari per piani deve poi far eseguire uno studio di fattibilità e autorizzare il credito per finanziare quest'ultimo. Per fare ciò è

sufficiente la maggioranza semplice. Tale analisi mette in evidenza le misure di risanamento necessarie e fornisce dei punti di riferimento per quanto riguarda i costi.

E se non si raggiunge la maggioranza?
Ciò significherebbe dover ricominciare da capo. Personalmente, cercherei di capire dove risiede il problema. È una questione di soldi oppure la comunità non è semplicemente ancora pronta per affrontare un risanamento? Se la motivazione è quest'ultima, il risanamento dovrebbe forse essere ripianificato in tappe di entità minore. Se invece si tratta di considerazioni finanziarie, è necessario discutere sulle possibilità di finanziamento.

Consiglierebbe ai proprietari per piani un fondo di ristrutturazione?

Sì. La soluzione migliore è cominciare a costituire sin dai primi anni simili fondi di riserva. Subito dopo l'insediamento nell'appartamento è concepibile che la situazione finanziaria degli acquirenti sia piuttosto critica. Ma una cosa è certa: occorre costituire il prima possibile il massimo delle riserve. I mezzi risparmiati nel fondo di ristrutturazione costituiranno in seguito la condizione sine qua non per poter effettivamente finanziare i risanamenti necessari. Grazie al fondo il finanziamento diventa

molto più semplice di quanto non lo sia quando i singoli proprietari devono attingere al proprio patrimonio.

Ci sono dei rallentamenti nel risanamento delle proprietà per piani?

A mio avviso no. Solitamente gli immobili sono in buono stato, in quanto sono di proprietà di chi li abita: la manutenzione, e là dove necessario il risanamento, sono quindi nel loro interesse.

Come definisce il ruolo dell'amministratore nelle proprietà per piani?

L'amministratore dovrebbe agire in maniera proattiva. Spetta a lui far notare tempestivamente che devono essere intrapresi dei lavori di risanamento. L'amministratore dovrebbe informare, presentare le domande e indicare l'orizzonte temporale possibile e le tappe del risanamento. Un altro fattore determinante per la riuscita del progetto è la collaborazione con esperti di costruzione.

Impressum

Editore: UBS SA, Lending Solutions
Edito più volte l'anno in italiano, tedesco, francese e inglese
Abbonamento: www.ubs.com/immonews

La presente pubblicazione si riferisce soltanto 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 in questa edizione 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.

* Johann Geisser ha un diploma federale come gestore e fiduciario immobiliare. Presso l'APF di Zurigo segue in tutto 27 comunità di proprietari per piano.

Esperto immobiliare: Quanto *costa* un'ipoteca?



Elias Hafner
Chief Investment Office
Swiss & Global Real Estate

Chi accende un'ipoteca deve porsi due domande: quali aspettative ho relativamente all'andamento dei tassi? E come voglio diversificare il mio rischio di tasso e di rifinanziamento?

Previsioni sui tassi a lungo termine e scenari di rischio

La previsione dell'andamento dei tassi per un orizzonte temporale di dieci anni è soggetta a un elevato grado di incertezza. Per mettere in evidenza i possibili rischi e le possibilità di finanziamento di portafogli ipotecari, oltre alla nostra previsione abbiamo definito uno scenario di tassi alti e uno scenario di tassi bassi, che con molta probabilità, ritraggono la fascia del possibile andamento dei tassi.

Previsioni sui tassi UBS: ci aspettiamo che l'estrema debolezza dei tassi del mercato monetario si protragga fino all'inizio del 2016. Per i tassi a lungo termine prevediamo una normalizzazione graduale in direzione dei valori medi di lungo periodo.

Lo scenario dei tassi alti presuppone un forte aumento dell'inflazione globale o delle relative aspettative, in primo luogo determinato dalle iniezioni di liquidità delle banche centrali.

Lo scenario dei tassi bassi si basa invece su uno sviluppo pessimistico dell'economia mondiale. Da diversi anni la crescita in Europa e Svizzera è minima, condizione che impedisce sia un rialzo dei tassi sia un aumento dell'inflazione.

Panoramica degli interessi cumulati per diversi portafogli ipotecari

Interessi cumulati su 10 anni per un'ipoteca da CHF 1 000 000, sulla base di previsioni sui tassi, in migliaia di franchi

	Base 1	Base 2	Base 3	mix 1	mix 2	mix 3	mix 4
Previsione UBS	260	306	302	289	275	305	303
Scenario tassi alti	260	358	414	344	293	377	403
Scenario tassi bassi	260	186	175	207	235	182	177

■ Ipoteca fissa a 10 anni ■ Ipoteca fissa a 5 anni ■ Ipoteca Libor a 3 mesi

Fonte: UBS. I costi ipotecari sono stati calcolati sulla base di un debitore di prim'ordine e possono divergere fortemente nei casi singoli. Inoltre i supplementi di costi sui tassi di interesse possono variare nel tempo.

Costi ipotecari previsti

Sulla base delle nostre previsioni sui tassi e di entrambi gli scenari di rischio calcoliamo i costi per l'ipoteca Libor a tre mesi e per l'ipoteca fissa a cinque e dieci anni come anche eventuali combinazioni di entrambe (vedere grafico). L'analisi si limita a dieci anni.

Previsioni sui tassi UBS: i costi ipotecari di un'ipoteca di dieci anni senza ulteriori diversificazioni (base 1) sono più bassi di circa il 15% di quelli di un'ipoteca Libor o di un'ipoteca fissa a cinque anni.

Scenario di tassi alti: l'ipoteca a dieci anni produce di gran lunga l'onere da interesse più basso (base 1). Sia con un'ipoteca Libor (base 3) che con due ipoteche fisse a cinque anni in successione (base 2) si generano costi nettamente più alti. In un simile scenario gli interessi di un'ipoteca Libor sono superiori del 50% rispetto a un'ipoteca a dieci anni.

Scenario dei tassi bassi: l'ipoteca Libor è la variante di finanziamento più economica (base 3). Rispetto a un'ipoteca a dieci anni il risparmio è di circa il 35%. In questo scenario sono favorevoli anche portafogli ipotecari diversificati. In modo particolare la combinazione di ipoteca Libor e di ipoteca a cinque anni rappresenta una variante interessante (mix 3 e mix 4).

Conclusione

- Le previsioni sui tassi e l'analisi del rischio dei differenti portafogli ipotecari mostrano che l'ipoteca fissa a dieci anni resta la più conveniente. Per ridurre il rischio di rifinanziamento l'ipoteca a dieci anni dovrebbe essere abbinata ad altre ipoteche fisse a lungo termine.
- Una strategia di finanziamento puramente Libor ha perso attrattiva rispetto al trimestre precedente. Considerata l'importanza di possibili costi aggiuntivi questa strategia è consigliabile solo a beneficiari ipotecari propensi al rischio. I beneficiari ipotecari con ipoteche Libor devono in particolare essere in grado di farsi carico degli eventuali costi aggiuntivi.
- In considerazione dell'ampio ventaglio di possibili sviluppi dell'andamento dei tassi è consigliabile diversificare ampiamente il rischio d'interesse con un mix di ipoteche a lunga scadenza e ipoteche del mercato monetario.

