

UBS *immo news*

Proprietà abitativa

Sogni abitativi: come realizzarli

Sfruttare il potenziale

Ampliamento, innalzamento e addensamento

Esperto immobiliare

Prezzi delle abitazioni di proprietà: stagnazione e segnali negativi



Sogni abitativi: come realizzarli

Grazie all'ampia disponibilità di proprietà abitative e al basso livello dei tassi d'interesse, in molti possono coronare il sogno delle quattro mura di proprietà. Vi mostriamo quali sono i presupposti e come calcolare al meglio il budget.

A seguito del basso livello dei tassi d'interesse, spesso tassi ipotecari e ammortamenti gravano meno dei costi di un'abitazione in affitto sul budget di un'economia domestica. Chi vuole realizzare il sogno delle quattro mura di proprietà deve soddisfare determinati requisiti inerenti reddito e risparmi.

La banca verifica innanzitutto il margine di manovra finanziario sulla base del reddito costante garantito. Sono computabili come entrate il salario annuale lordo e le altre componenti salariali durevoli. Le coppie con doppio reddito possono aggiungere i due redditi se contraggono il debito in solido, vale a dire se vi è la responsabilità congiunta dei due partner.

Cosa mi posso permettere?

I costi fissi prevedibili non possono essere superiori a un terzo del reddito complessivo computabile. Nel calcolo dei costi fissi occorre tenere presente i tassi ipotecari e i pagamenti degli ammortamenti, ma anche i costi accessori e di manutenzione dell'abitazione di proprietà. Nel calcolo dei costi degli interessi non si prendono in considerazione i tassi attuali, bensì un tasso medio di lungo periodo del 5 per cento. Sommandolo ai costi accessori e di manutenzione e agli ammortamenti, si ottiene un onere tra il 6 e il 7 per cento, sensibilmente superiore a quanto si assumerebbe sulla base di un calcolo approssimativo effettuato con tassi d'interesse bassi. Per determinare quale sia il prezzo d'acquisto di un immobile sostenibile per un'economia domestica, sono rilevanti il reddito e il capitale

proprio disponibili. Chi, ad esempio, intende acquistare una casa o un appartamento di proprietà a un prezzo di un milione di franchi, deve poter contare su un reddito lordo di 150 000 franchi e su circa 280 000 franchi di capitale proprio.

Da dove proviene il capitale proprio?

Vale, come sempre, la «regola aurea» secondo cui l'80 per cento del prezzo di acquisto deve essere finanziato da un'ipoteca. Il restante 20 per cento va coperto con i mezzi propri. Almeno il 10 per cento del capitale proprio deve essere costituito da capitale proprio «solido», ovvero non può derivare da averi della cassa pensione. Sono mezzi propri «solidi» ad esempio il risparmio, le donazioni, gli anticipi ereditari, le somme provenienti dal pilastro 3a (previdenza vincolata) e 3b (previdenza libera) o il capitale derivante dalla vendita di titoli. Secondo gli attuali standard minimi dell'Associazione dei banchieri, i prestiti di parenti o amici sono computabili solo se il prestito non è fruttifero e non deve essere rimborsato.

Dato che, nella maggior parte dei casi, i giovani interessati all'acquisto non dispongono di ingenti risparmi, spesso si utilizzano come capitale proprio i fondi della previdenza. Quando si prende in considerazione un prelievo anticipato si dovrebbe considerare che ciò va a discapito del capitale di vecchiaia e, talvolta, anche delle prestazioni di rischio della cassa pensioni. Informatevi sulle possibili conseguenze e fatevi illustrare le soluzioni dal vostro consulente alla clientela, ad esempio come colmare le eventuali lacune con un'assicurazione separata.

Prosegue a pagina 2



Roger von Mentlen
Responsabile Clientela privata Svizzera

Cari lettori,

I tassi di interesse stazionano ormai da anni a livello basso. Per questo, mai come oggi è stato così vantaggioso finanziare una proprietà abitativa, e molte persone ritengono sia ormai arrivato il momento di coronare il sogno delle quattro mura di proprietà. Chi pianifica l'acquisto di un immobile deve avere ben chiari gli aspetti più importanti: i costi che dovrà affrontare oggi e in futuro, il capitale proprio necessario e il finanziamento del prezzo di acquisto. Nell'articolo alle pagine 1 e 2 vi mostriamo come calcolare tutto questo mantenendovi al sicuro. I nostri consulenti saranno lieti di supportarvi nel percorso di acquisto della proprietà abitativa.

L'esigenza di maggiore spazio in una casa esistente si può soddisfare con un ampliamento, un innalzamento o un addensamento. A pagina 3 leggete come realizzarli al meglio.

Vi auguriamo un'interessante lettura.

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

Prosegue da pagina 1

Risparmiare con il pilastro 3a e 3b

Se dai vostri calcoli risulta che non disponete ancora dei mezzi propri necessari, occorre risparmiare la somma mancante. Il Conto Fisca di UBS è stato creato proprio per tale scopo. Quest'anno, l'importo massimo di versamento è pari a 6768 franchi. La cifra è integralmente detraibile dalle imposte. Il versamento annuo vi consente quindi di costituire un patrimonio mirato, realizzando nel contempo risparmi d'imposta supplementari. Questo avere può anche essere investito nei fondi d'investimento Vitainvest di UBS, che offrono opportunità di rendimento superiori nel lungo periodo.

Se disponete anche di fondi liberi, potete investirli nel pilastro 3b: UBS propone il «Conto previdenza libera pilastro 3b». Attraverso questo conto potete investire al massimo il doppio della somma versata nel Conto Fisca di UBS. Il conto offre lo stesso tasso d'interesse preferenziale del Conto Fisca ed è soggetto alle medesime limitazioni di prelievo. I versamenti però non sono fiscalmente detraibili. Al raggiungimento dell'obiettivo di risparmio, i fondi risparmiati nel terzo pilastro sono subito impiegabili per l'acquisto della proprietà abitativa.

Trovare l'immobile adeguato...

La ricerca dell'abitazione dei sogni deve essere mirata. Volete costruire o acquistare un oggetto esistente? Quali caratteristiche devono avere l'immobile e la posizione? Il vostro consulente alla clientela può aiutarvi a trovare e valutare correttamente le soluzioni adatte nella vostra regione. Grazie a UBS Regio Tool, vi supporta con informazioni dettagliate su oltre 2000 comuni svizzeri, ad esempio riguardo all'andamento dei prezzi o al carico fiscale.

... e valutarlo correttamente

Nell'attuale contesto di mercato, capita sempre più spesso di imbattersi in scostamenti tra i prezzi di vendita chiesti da imprese di costruzione e intermediari

e i valori di stima interni delle banche o dei valutatori immobiliari professionisti. Occorre tenere presente che, in caso di dubbio, la base per l'importo massimo dell'ipoteca non è il prezzo di vendita, ma il valore di stima della banca. Con l'ipoteca di una banca si può finanziare l'80 per cento del valore di stima; il resto – e, a seconda dei casi, anche la differenza rispetto al prezzo di acquisto – deve poter essere coperto dall'acquirente con i mezzi propri.

La corretta valutazione assume quindi un'importanza fondamentale. Sintetizzando, il valore di mercato di un'immobile dipende soprattutto dalla sua posizione. Nel centro di una grande città i prezzi dei terreni e degli immobili superano del 40-50 per cento quelli delle zone periferiche. Bisogna inoltre aggiungere le altre caratteristiche dell'oggetto, quali superficie abitabile, numero di locali, anno di realizzazione e standard e qualità degli interni. Per poter valutare correttamente tutti i vantaggi e gli svantaggi di un appartamento o una casa, è necessaria un'approfondita analisi dell'immobile. È imprescindibile anche consultare il regolamento edilizio e di zona e il registro fondiario (cfr. pagina 3).

Progettare con delle riserve

Per mantenere a lungo la proprietà abitativa in buono stato si deve tenere conto anche dei costi accessori e di manutenzione nel lungo periodo. Anche nel caso delle nuove costruzioni bisogna considerare che si dovrebbero costituire molto precocemente delle riserve per i futuri rinnovi e per le ristrutturazioni. I proprietari di immobili devono poi affrontare spese continue: tasse di allacciamento e tributi pubblici, assicurazioni, riparazioni impreviste e piccoli lavori di cura e manutenzione. In sintesi: chi calcola bene ed elabora seriamente il budget, può realizzare i suoi sogni abitativi e godersi appieno le quattro mura di proprietà.



Sfruttare il potenziale: ampliamento, innalzamento e addensamento



Nelle città, ma anche in molte parcelle di case unifamiliari in campagna, si nasconde un grande potenziale: l'innalzamento, l'ampliamento del piano sottotetto o l'aggiunta di un'intera parte di edificio consentono di sfruttare meglio i terreni agricoli esistenti. Sono importanti una pianificazione accurata e una consulenza competente.

Nella maggior parte dei casi si tratta di ampliamenti di solai o piani sottotetto. Sono frequenti i rialzi del tetto per installare nuovi isolamenti termici e garantire un'altezza adeguata al nuovo piano sottotetto. Spesso si vedono anche innalzamenti di uno o addirittura due piani supplementari, oppure i balconi già esistenti vengono integrati nello spazio abitativo e all'esterno vengono realizzati nuovi balconi.

Ma il proprietario di un'abitazione privata come può individuare il reale potenziale di addensamento della sua parcella? Gli aspetti maggiormente rilevanti sono il numero di piani consentito dal diritto delle costruzioni e l'indice di sfruttamento, ovvero il rapporto tra superficie dell'edificio e superficie del fondo. Per un chiarimento preliminare, a seconda del comune o della città ci si deve recare presso l'Ufficio costruzioni competente o l'architetto competente per il distretto. Nel regolamento edilizio e di zona sono indicati gli indici di sfruttamento e le altezze dei piani determinanti per le singole zone. In dettaglio, gioca un ruolo anche qualche altro fattore, come le prescrizioni riguardanti l'altezza dell'edificio o le distanze dai confini. Di norma è inoltre consigliabile consultare il registro fondiario pubblico presso l'Ufficio del registro fondiario, perché si deve tenere conto anche di altri dettagli come diritti di passo dei vicini o un possibile vincolo al carattere della costruzione.

La scelta del costruttore

Una volta note le direttive e le limitazioni previste dal diritto delle costruzioni, si può progettare la ristrutturazione. È consigliabile collaborare con un architetto. L'architetto fornisce al committente la consulenza sul diritto delle costruzioni. Valuta con attenzione la struttura disponibile e le potenziali migliorie e determina accuratamente la portata delle costruzioni esistenti e l'attuazione delle normative energetiche. Poi cerca le soluzioni per mettere in pratica le esigenze del cliente e realizza gli schizzi di diverse varianti.

Chiarire il finanziamento

Una volta chiariti gli aspetti relativi al diritto delle costruzioni, scelto il costruttore e realizzata un'accurata progettazione, è il momento di occuparsi degli aspetti finanziari. I costi complessivi e l'onere futuro rappresentato dagli interessi devono muoversi nell'ambito delle normali linee guida bancarie. Occorre considerare, soprattutto nel caso di vecchie costruzioni, che a volte i costi effettivi di realizzazione non vengono riconosciuti integralmente come

aumento del valore e quindi la banca non li finanzia. Per tale ragione si deve accertare di quanto gli investimenti programmati fanno salire il valore dell'immobile e quale parte dei costi è finanziata dalla banca. Ai fini del mutuo è determinante il valore di stima dell'oggetto dopo la ristrutturazione. In sintesi: per il finanziamento vale la pena ricorrere precocemente alla consulenza di un consulente alla clientela competente.

Intervista a Thomas Ammann*, Associazione svizzera proprietari di immobili (Hauseigentümergeverband Schweiz, HEV)

«Il successo del progetto dipende dalla scelta del progettista»

Signor Ammann, ampliamenti e grandi ristrutturazioni sono considerati molto complessi. Cosa serve per una buona riuscita di questi progetti di costruzione?

Quando si interviene su vecchie abitazioni occorre aspettarsi quasi sempre delle sorprese: spesso solo in occasione dei lavori di ristrutturazione si scopre che la struttura del tetto o la cantina sono in condizioni peggiori del previsto. Il successo del progetto dipende dalla competenza del progettista. Il progettista o l'architetto incaricato deve valutare correttamente la sostanza edificata esistente ed essere in grado di risolvere i problemi imprevisti. Si richiedono quindi una formazione e un'esperienza adeguate.

Questi interventi di grande portata sono convenienti?

L'aggiunta a un edificio esistente corrisponde a una nuova parte dell'edificio e il suo costo è analogo a quello di una nuova costruzione. A seconda degli standard, varia tra i 600 e gli 800 franchi al metro cubo di spazio ristrutturato. La trasformazione di un solaio in un piano sottotetto

abitabile costa tra il 50 e il 100 per cento, a seconda della possibilità di recuperare la struttura portante.

Non sarebbe più intelligente pensare a una nuova costruzione su un terreno esistente?

Un intervento di rilievo è legato non di rado a costi la cui entità al metro quadrato di superficie si allinea a quelli di una nuova costruzione completa. Se, quindi, si conclude che spendendo la stessa cifra o con risorse finanziarie solo di poco superiori si potrebbe realizzare una nuova costruzione, se ne dovrebbe tenere conto in fase di progettazione. Ma dipende anche dalla riserva di sfruttamento, dalle distanze dai confini, da eventuali vincoli del servizio monumenti e, non ultimo, dalle esigenze attuali e future del proprietario.

* Thomas Ammann, arch. dipl. scuola tecnica superiore, è Responsabile della Sezione tecnica dell'energia e delle costruzioni presso l'Associazione svizzera proprietari di immobili (HEV). In precedenza ha lavorato come architetto presso Viridén + Partner AG.

Esperto immobiliare: prezzi delle abitazioni di proprietà – stagnazione e segnali negativi



Elias Hafner
Chief Investment Office
Swiss & Global Real Estate

Con la revoca della soglia minima al cambio EUR/CHF peggiorano le prospettive del mercato svizzero delle abitazioni di proprietà. Quest'anno, per la prima volta, i prezzi delle abitazioni di proprietà dovrebbero tornare a scendere. I tassi d'interesse dovrebbero mantenersi bassi fino a nuovo ordine e le condizioni di finanziamento resteranno favorevoli.

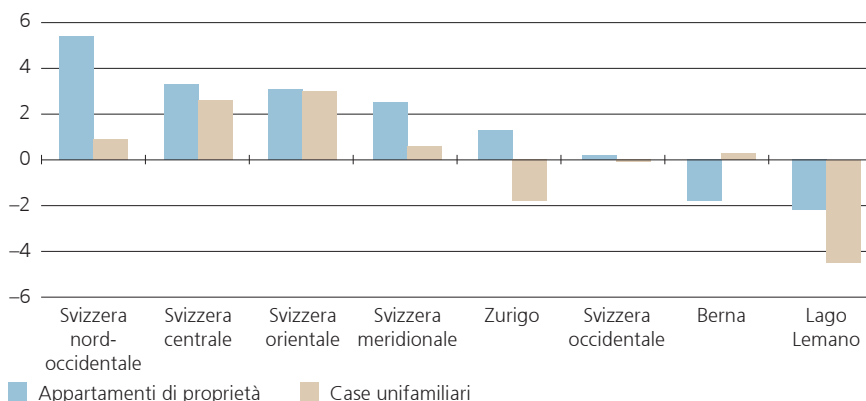
Per il 2015 prevediamo una crescita economica di 0,5 punti percentuali. Non si può inoltre escludere una recessione (due trimestri consecutivi di crescita negativa). In tale contesto, la domanda occupazionale dovrebbe indebolirsi sensibilmente e l'immigrazione segnare un leggero regresso. Prevediamo inoltre un incremento della popolazione dello 0,9 per cento. Il variato quadro economico inciderà anche sul mercato immobiliare svizzero.

Incombente crollo dei prezzi in un contesto di forte recessione

Negli ultimi dodici mesi, la dinamica dei prezzi sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà ha perso ulteriormente slancio. Tra il quarto trimestre 2013 e il quarto trimestre 2014 i prezzi degli appartamenti di proprietà sono saliti del 2,0 per cento, quelli delle case unifamiliari addirittura solo dello 0,4 per cento. Mentre i valori immobiliari in Svizzera nord-occidentale, centrale e orientale hanno evidenziato un netto incremento, il lago Lemano ha registrato la prosecuzione della correzione. Per il 2015 prevediamo prezzi in flessione per la prima volta dopo 16 anni e dopo un aumento medio dei prezzi del 70 per cento in tutta la Svizzera. Per gli appartamenti di proprietà prevediamo una regressione dello 0,5 per cento, per le case unifamiliari addirittura dell'1,0 per cento.

La Svizzera nord-occidentale guadagna terreno

Tassi di incremento dei prezzi delle abitazioni di proprietà (T4 2013-T4 2014), in percentuale



Fonte: Wüest und Partner, UBS

La situazione potrebbe anche essere peggiore: l'attuale livello dei prezzi delle abitazioni di proprietà è sostenibile nel medio periodo solo a fronte di un andamento congiunturale positivo. Gli stessi aumenti dei prezzi degli ultimi anni non sono del tutto riconducibili a fattori fondamentali (bassi tassi di interesse, forte crescita della popolazione). Stimiamo che in media i prezzi si attesteranno a circa 10 punti percentuali sopra il valore equo. In caso di una drastica recessione, prevediamo quindi per i prossimi tre anni contrazioni rilevanti dei prezzi fino al 15 per cento in tutta la Svizzera.

Le abitazioni di proprietà come investimento

Contestualmente all'approvazione del cambio EUR/CHF, la BNS ha anche ridotto ulteriormente i tassi d'interesse portandoli in territorio negativo. Di conseguenza, sono precipitati in territorio negativo anche i rendimenti delle obbligazioni federali con scadenze fino a 16 anni. Nel frattempo, i tassi d'interesse hanno però evidenziato una lieve crescita. Prevediamo che i tassi d'interesse – dalle brevi alle lunghe scadenze – stazioneranno a livello estremamente basso almeno per i prossimi dodici mesi. Le condizioni di finanziamento rimarranno pertanto estremamente vantaggiose.

I bassi tassi di interesse e la mancanza di opportunità di investimento rendono interessanti gli appartamenti di proprietà anche come bene di investimento. La quota di domande di crediti ipotecari presso UBS per oggetti senza uso personale diretto è cresciuta fino a raggiun-

gere, a fine 2014, il livello massimo mai registrato: il 18,8 per cento. Questa domanda di investimento ha un effetto di sostegno sui prezzi e contrasta leggermente l'indebolimento dei fondamentali.

Incremento delle nuove costruzioni non occupate

Negli ultimi due anni, la quota di nuove costruzioni non occupate è cresciuta fino a raggiungere l'8 per cento nel 2014. Un eccesso di offerta di abitazioni si registra principalmente nelle zone più care intorno al lago di Zurigo, nella regione di San Gallo e nelle zone turistiche, dove il boom edilizio ha lasciato tracce evidenti in seguito all'approvazione dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie. Anche per il 2015 prevediamo un eccesso di offerta per le abitazioni di nuova realizzazione. I tempi di commercializzazione dovrebbero quindi allungarsi sempre di più, dando luogo a riduzioni rispetto ai prezzi originariamente proposti.

Impressum

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

La presente pubblicazione ha finalità esclusivamente informative e non rappresenta in alcun modo una raccomandazione, un'offerta o un invito ad allestire una. Prima di prendere una decisione dovrete richiedere una consulenza professionale in materia. UBS si riserva il diritto di modificare i propri servizi, prodotti e prezzi in ogni momento e senza preavviso. Alcuni prodotti e servizi sono soggetti a restrizioni legali e non possono quindi essere offerti incondizionatamente in tutto il mondo. È vietata la riproduzione, anche parziale, senza l'autorizzazione di UBS.

© UBS 2015. Il simbolo delle chiavi e UBS sono fra i marchi protetti di UBS. Tutti i diritti riservati.