

UBS immo news



Contenuto

- 1 Costruire e risanare nel rispetto dell'ambiente
- 2 Inversione di tendenza nel mercato immobiliare
- 3 L'ecologia rende
- 4 Rivestimenti per pavimenti – puntare sul naturale

Costruire e risanare nel rispetto dell'ambiente

Il tema della sostenibilità è più attuale che mai. Tuttavia, quando si tratta della propria abitazione, aleggiano spesso ancora dei pregiudizi.

Abitare senza energia sarebbe un'esperienza per nulla confortevole. Chi trascorrerebbe l'inverno in una casa non riscaldata? Molti non sanno che gli edifici sono tra i maggiori consumatori di energia: secondo l'Ufficio federale dell'energia, in Svizzera il 45 per cento va infatti a loro carico.

Grazie a specifiche misure edili è tuttavia possibile ridurre notevolmente questo consumo. Una casa Minergie risparmia almeno il 25 per cento di energia rispetto a una costruzione tradizionale. Il marchio Minergie è quindi sinonimo di efficienza energetica.

Nonostante ciò, soltanto una minoranza degli edifici viene costruita in maniera energeticamente efficiente. Solo un nuovo edificio su sette in Svizzera ottiene il marchio Minergie e nel caso dei risanamenti, il numero è addirittura inferiore.

Architettura di tendenza

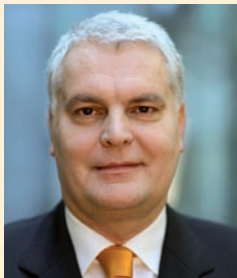
«Pur avendo in grande considerazione l'efficienza ecologica, privilegiarla a scapito del design è per me fuori discussione», pensano alcuni committenti edili. Altri sono prevenuti nei confronti delle costruzioni energeticamente efficienti poiché ritenute costose. C'è del vero in queste affermazioni?

Efficienza energetica non vuol dire rinunciare a un'architettura di alto livello. Lo hanno dimostrato i rinomati architetti basilesi Jacques Herzog e Pierre de Meuron con la loro costruzione per Helvetia a San Gallo e il famoso architetto statunitense Daniel Libeskind con il centro commerciale e per il tempo libero Westside di Migros a Berna. Entrambi questi edifici modelli hanno ottenuto l'etichetta Minergie.

Ridurre i costi di riscaldamento

Inizialmente la costruzione di una casa Minergie comporta sul serio spese aggiuntive. I principali fattori di costo sono rappresentati dal migliore isolamento termico e dal necessario impianto di aerazione – investimenti che consentono però di migliorare il comfort abitativo. Va inoltre detto che una parte dei costi aggiuntivi viene ammortizzata dal risparmio sulle spese di riscaldamento, un aspetto che assume crescente importanza con l'aumento dei prezzi energetici. Infine, gli edifici Minergie possono essere rivenduti a prezzi maggiori. Pertanto, gli investimenti nell'efficienza energetica sono tutto sommato convenienti.

www.minergie.ch



Roger von Mentlen
Responsabile Clientela privata Svizzera

La vista dell'auto dei sogni fa battere il cuore, ma non appena lo sguardo si posa sul consumo di benzina l'entusiasmo svanisce velocemente. Oggigiorno quasi nessuno acquista un'automobile senza pensare alla sua efficienza energetica.

Il settore immobiliare è considerato il maggiore consumatore di energia in Svizzera. Per chi costruisce o risana, il consumo energetico dovrebbe avere assoluta priorità. Ma le cifre mostrano un quadro ben diverso: solo una minoranza degli edifici viene costruita in maniera energeticamente efficiente, per non parlare dei vecchi immobili.

Perché questa discrepanza? Un motivo potrebbe essere che l'edilizia ecologica comporta investimenti lievemente maggiori. A lungo termine è però possibile risparmiare sui costi accessori, tanto più che per il 2010 gli analisti UBS prevedono un aumento dei corsi petroliferi.

In questa edizione di UBS immo news scoprite come vi sosteniamo nella costruzione di un immobile ecoefficiente – non solo perché ci impegniamo a promuovere la sostenibilità, ma anche perché alla fine conviene.

UBS SA
Casella postale
8098 Zurigo
Hypoline 0800 884 557
E-mail immonews@ubs.com

Inversione di tendenza nel mercato immobiliare

Dopo quasi un decennio di crescita progressiva i prezzi di transazione del mercato degli immobili residenziali segnano un calo. Ma il loro potenziale di correzione al ribasso non costituisce una minaccia per la crescita a livello nazionale, scrive Thomas Veraguth, analista immobiliare di UBS.

Nel terzo trimestre 2009, dopo quattro trimestri consecutivi di crescita negativa del prodotto interno lordo, si è conclusa la più pesante recessione dagli anni Settanta, e il prodotto interno lordo reale svizzero è aumentato dello 0,3% rispetto ai tre mesi precedenti. Rispetto al terzo trimestre dell'anno precedente si registra una flessione del PIL pari all'1,3%, di conseguenza la recessione è stata molto meno grave di quanto previsto fino a poco tempo fa. Inoltre i dati lasciano presupporre una stabilizzazione della situazione occupazionale e intanto anche la fiducia dei consumatori si è staccata dai minimi raggiunti in precedenza. Gli operatori del mercato immobiliare esprimono un cauto ottimismo poiché il mercato svizzero finora non è stato colpito concretamente dalla crisi immobiliare internazionale. Ma i mercati immobiliari reagiscono di solito con ritardo ai movimenti ciclici e gran parte della persistente stabilità dei prezzi d'offerta è dovuta alle condizioni di finanziamento particolarmente favorevoli riscontrabili in Svizzera.

Immobili in locazione

Il rallentamento della dinamica di immigrazione ascrivibile a fattori economici lascia prevedere una contrazione della domanda di oggetti in locazione, che avrà a sua volta ripercussioni sul mercato degli affitti. L'immigrazione ha raggiunto il picco nel 2008 con l'introduzione della libera circolazione delle persone e quest'anno dovrebbe continuare a diminuire. Poiché l'attività edilizia si adegua al calo della domanda con un certo ritardo, si prospetta un modesto au-

mento degli immobili sfitti. A causa di un lieve eccesso di offerta gli affitti iniziali per i nuovi appartamenti sono già scesi notevolmente. Tuttavia, poiché a livello locale vi è tuttora scarsità di appartamenti e nelle città le quote di oggetti sfitti sono molto basse, una maggiore liquidità nel mercato degli immobili in affitto è decisamente auspicabile. Anche se la liquidità del mercato immobiliare residenziale ha già fatto registrare un lieve aumento, per il 2010 non sono previste significative riduzioni degli affitti.

Abitazione di proprietà

Grazie alla percentuale complessivamente bassa di abitazioni di proprietà in Svizzera e alle condizioni di finanziamento tuttora molto vantaggiose, la proprietà immobiliare resterà interessante anche quest'anno. Ciononostante l'eccezionale dinamica di questo mercato andrà decisamente smorzandosi. In alcune regioni parzialmente surriscaldate sono possibili prime correzioni dei prezzi. Numerosi offerenti, infatti, attirati dal forte rialzo dei prezzi immobiliari, hanno provocato un significativo aumento dell'offerta a cui è seguito un incremento della liquidità di mercato. L'entità e la rapidità di una possibile correzione dei prezzi dipenderanno, in particolare per le case unifamiliari, dall'aumento dei tassi previsto, che nonostante tutto dovrebbe essere moderato. Le ripercussioni negative sulla domanda derivanti dal calo dell'immigrazione dovrebbero essere altrettanto contenute. Complessivamente i prezzi per le case unifamiliari e gli appartamenti di proprietà dovrebbero già avere raggiunto i livelli più elevati.

Impressum

Editore: UBS SA, Lending Solutions
Pubblicazione più volte l'anno edita in italiano, tedesco 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.

Avete domande o suggerimenti per la newsletter? Inviare una mail a immonews@ubs.com

L'ecologia rende

Per i risanamenti e le costruzioni efficienti in termini energetici vengono concesse diverse sovvenzioni finanziarie. Per conoscere l'entità e la fonte di queste sovvenzioni è tuttavia necessario qualche accertamento.

Chi costruisce o risana il proprio immobile secondo criteri ecologici può beneficiare di agevolazioni. Vale dunque la pena chiarire in anticipo i requisiti per ottenerle.

Confederazione

La Confederazione effettua pagamenti diretti soprattutto nell'ambito della remunerazione a copertura dei costi per l'immissione in rete di energia elettrica (RIC). Essa indennizza i produttori che generano corrente elettrica da fonti rinnovabili il cui prezzo non è ancora concorrenziale. Chi possiede un impianto solare può approfittare di questa agevolazione, a patto che fornisca la corrente elettrica generata alla società che gestisce la rete elettrica. Inoltre, nel 2010 la Confederazione avvierà un nuovo programma d'incentivazione che sostituirà il programma edifici della Fondazione Centesimo per il Clima conclusosi nel 2009. Il nuovo programma sarà realizzato sull'arco di dieci anni e assicurerà una certa costanza.

Cantoni

Un terzo degli incentivi statali derivanti dalla destinazione dei proventi parzialmente vincolata della tassa sul CO₂ va ai cantoni – ma solo nel caso in cui questi raddoppino l'importo. Non tutti i cantoni si dimostrano generosi a riguardo. Ad esempio, l'anno scorso i cantoni Obvaldo e Svitto non hanno versato neanche un centesimo a favore delle costruzioni Minergie. Ma a volte anche i budget dei cantoni più generosi si esauriscono prematuramente. I 21 milioni di franchi stanziati dal Canton Berna nella primavera del 2009 a favore delle energie sostenibili a ottobre erano già stati completamente assegnati. In Argovia la prima tranche di incentivi è durata ancor meno – soltanto fino a giugno. E anche il credito aggiuntivo concesso era già esaurito a novembre. Coloro che inoltrano una richiesta troppo tardi devono attendere che i cantoni rendano note le condizioni della successiva serie di incentivi.



Coloro che inoltrano una richiesta troppo tardi devono attendere che i cantoni rendano note le condizioni della successiva serie di incentivi.

Comuni

Numerosi comuni e città promuovono le costruzioni e i risanamenti sostenibili – ad esempio i luoghi cui è stata assegnata l'etichetta «Città dell'energia». La maggior

parte di questi programmi è tuttavia limitata nel tempo. Per i committenti edili non è quindi sempre facile calcolare in anticipo l'entità dei fondi loro spettanti.

Banche

Infine, anche le banche forniscono il proprio contributo alla sostenibilità per costruzioni o risanamenti secondo gli standard Minergie. Ne è un esempio UBS, con l'Ipoteca «eco».

Imposte

Non da ultimo, le ristrutturazioni efficienti dal punto di vista energetico prospettano agevolazioni fiscali. Per l'imposta federale diretta e in alcuni cantoni queste spese possono essere dedotte dal reddito imponibile – anche nel caso di investimenti che incrementano il valore dell'immobile. A seconda del caso, si consiglia di consultare preventivamente le autorità fiscali.

Trovate una panoramica dei vari programmi d'incentivazione in base al luogo di domicilio al sito www.energiefranken.ch

Ipoteca UBS «eco» in sintesi

- UBS supporta l'edilizia secondo criteri energeticamente sostenibili.
- Ricevete un allettante bonus d'interesse sulle costruzioni con certificazione Minergie o sugli oggetti con un impianto fotovoltaico.
- Come per un normale finanziamento potete scegliere liberamente il prodotto ipotecario (escluso il Conto corrente ipoteca UBS). È inoltre possibile combinare vari prodotti ipotecari.
- Accendendo un'Ipoteca UBS «eco» UBS investe in progetti di tutela del clima volti alla compensazione delle emissioni di CO₂.
- I costi di certificazione Minergie vengono rimborsati da UBS sotto forma di riduzione del tasso d'interesse sulla vostra ipoteca (contributo).
- L'offerta è valida solo per l'abitazione ad uso proprio.

Modulo «Bassa energia»*

Vantaggio in termini di interesse

- a partire dallo 0,6% nei primi 3 anni, quindi dallo 0,3% sulla metà dell'ipoteca
- i costi di certificazione Minergie vengono rimborsati da UBS

Requisiti

- certificato Minergie valido, risalente a non oltre 5 anni prima
- valido per le nuove costruzioni e per gli oggetti esistenti

Modulo «Solare»*

Vantaggio in termini di interesse

- a partire dallo 0,4% per l'importo della somma di investimento dell'impianto (max. CHF 100 000)
- per l'ipoteca restante a partire dallo 0,2%
- durata a seconda del prodotto selezionato

Requisito

- verbale di consegna dell'impianto fotovoltaico

Ipotecche UBS: tendenze per i prossimi 3 mesi

Ipotecche UBS	Tendenza
Ipoteca Libor UBS a 3 mesi	→
Ipotecche fisse UBS a 5 anni	↗
Ipotecche fisse UBS a 10 anni	↗

Il vostro consulente UBS vi aiuta a realizzare il vostro sogno di una casa di proprietà.

Troverete maggiori informazioni sui prodotti ipotecari UBS e sulla situazione dei tassi del momento al sito

www.ubs.com/immonews

→ Ipotecche UBS nell'attuale contesto dei tassi.

* I vantaggi in termini di interesse dei moduli «Bassa energia» e «Solare» non possono essere cumulati o abbinati ad altre offerte speciali.

Rivestimenti per pavimenti – puntare sul naturale

Chi desidera cambiare il rivestimento del proprio pavimento ha l'imbarazzo della scelta. Werner K. Rügger, architetto e direttore della Schweizer Baumuster-Centrale a Zurigo, illustra quali sono i materiali che garantiscono sostenibilità e godono di elevata richiesta.



Signor Rügger, che tipo di pavimenti è attualmente in voga?

Pavimenti possibilmente senza fughe, e materiali naturali. Sono ad esempio richiesti pavimenti stratificati minerali in malta fine, pavimenti in cemento levigati, sigillati o colorati e persino pavimenti in asfalto colato. Questi materiali sono adatti anche per cucine e bagni e mettono in risalto i mobili. Gli svizzeri amano anche il legno. Se il budget è limitato, una mano di vernice per pavimenti può essere la giusta soluzione. Infine, i pavimenti in linoleum – un prodotto per lo più naturale – sono molto richiesti. I moderni pavimenti in linoleum presentano strutture dall'effetto vivace. Se le fughe sono saldate, anche in questo caso si ottiene un effetto uniforme. Se si opta per il linoleum o il legno nella sala da bagno occorre tuttavia fare attenzione. Per questo locale sono più sicuri il caucciù, le piastrelle o i mosaici in vetro.

Fonti d'ispirazione

Ulteriori informazioni sui rivestimenti per pavimenti sono reperibili presso la Schweizer Baumuster-Centrale in Zurigo. La cooperativa è stata creata nel 1935 dalla Federazione Architetti Svizzeri (FAS) e offre ai progettisti come ai committenti edili una collezione gratuita dei più svariati materiali nel cuore di Zurigo.

www.baumuster.ch

Nella categoria del legno il parquet è ancora il più richiesto?

Sì, il parquet di circa un centimetro di spessore si adatta a qualsiasi tipo di appartamento. Sono però anche di moda i più costosi pavimenti con tavole in legno massiccio. Tuttavia, in inverno – periodo di utilizzo del riscaldamento – il legno si restringe e, a seconda della larghezza delle assi scelte, si formano delle spaccature. A chi dà fastidio questo inconveniente può ripiegare sul parquet a listelli che, posto in parallelo, rimane sempre in voga. Invece di laccarlo o sigillarlo, oggi il legno viene spesso trattato con oli naturali, in modo da preservarne la traspirabilità. La scelta dei tipi di legno varia dalla quercia affumicata al bambù esotico. Per le ristrutturazioni potrebbe essere interessante anche il sughero con legno. Questa soluzione consente di ottenere un ulteriore isolamento dove manca un riscaldamento a pavimento.

I tappeti tornano di moda?

I tappeti di vario spessore e consistenza sembrano essere ritornati in auge. Al contrario dei tappeti lavorati al telaio degli anni Ottanta, quelli odierni sono composti da fibre di lana naturali di elevata qualità, che possono essere mischiate anche con lino. Anche i tappeti strutturati in sisal o cocco stanno vivendo un revival. Questi possono essere realizzati con fili di metallo o listelli di legno per creare un maggiore effetto ottico.

Non sembrano esserci limiti alla fantasia.

Trendy è ciò che non tutti hanno. Chi ha la possibilità, sceglie spesso pavimenti in

Saper scegliere il pavimento giusto

Meno è meglio è. Limitarsi a pochi materiali accresce la percezione dello spazio. Invece di cambiare il rivestimento del pavimento, si possono valorizzare le zone di una grande stanza con dei tappeti.

Creare un'unione tra abitazione e ambiente. Il pavimento può creare un'unione tra abitazione e ambiente – ad esempio scegliendo lo stesso rivestimento per la terrazza e il soggiorno.

Pianificare i costi. Il tipo di pavimento e i relativi costi dovrebbero essere inseriti per tempo in un concetto globale. Questo per evitare di incappare in spiacevoli sorprese quando si scopre che il pavimento dei propri sogni è troppo caro.

Salute. I pavimenti non dovrebbero contenere sostanze velenose né produrre esalazioni nocive.

Necessità di manutenzione. Questo criterio è più che altro secondario. I pavimenti invecchiano come le persone e mostrano tracce di usura, ma questo dà loro un'aria di «vissuto».

argilla, a terrazzo o calcarei, posati manualmente e levigati dopo l'indurimento. Un rivestimento esclusivo è quello in pelle, che sta bene persino sulle pareti. In questo caso occorre però rinunciare agli zoccoli.

Quanto è importante l'aspetto della sostenibilità per una pavimentazione?

Come menzionato poc'anzi, vi è una tendenza a prediligere i materiali naturali. Il laminato, ossia l'imitazione del legno, non riscuote molto successo per via della sua artificialità. È tuttavia difficile stilare un bilancio ecologico globale. Le pietre naturali provengono spesso dall'Africa o dall'Asia, e in questo caso il trasporto ha un impatto ambientale non indifferente. A ciò si aggiungono le eventuali condizioni di lavoro precarie nelle cave di pietra – per non parlare dei costi energetici derivanti dalla lavorazione delle pietre. Per quanto riguarda il legno, il marchio FSC fornisce indicazioni in merito alla sostenibilità. In ogni caso è più sensato utilizzare il legname locale poiché ricresce più rapidamente.