

31 ottobre 2019

# Comunicato

## Previdenza e proprietà di abitazione: due temi – una pianificazione

**La strada verso l'abitazione di proprietà non è sempre priva di ostacoli. A fronte del notevole aumento dei prezzi immobiliari sono soprattutto i giovani ad avere le maggiori difficoltà a realizzare questo sogno. Il capitale di previdenza può spianare la strada. Per scongiurare spiacevoli sorprese ed evitare rischi finanziari, pensionamento e acquisto di una propria abitazione dovrebbero essere pianificati congiuntamente in modo strategico. Chi accumula capitale nel 2° e 3° pilastro in modo sistematico e mirato a questi due importanti eventi della vita può ottimizzare l'intera situazione patrimoniale.**

Zurigo, 31 ottobre 2019 – Il Monitor previdenza UBS 2019 mostra che le persone di età compresa tra i 18 e i 39 anni potranno aspettarsi un tasso di sostituzione del 1° e 2° pilastro pari ad appena il 49%, un dato nettamente inferiore rispetto al 62% atteso invece dagli intervistati più anziani. Un innalzamento dell'età di pensionamento contribuirebbe a stabilizzare il tasso di sostituzione, preservando così il benessere di tutte le generazioni. Dal sondaggio rappresentativo emerge inoltre che attualmente un aumento dell'età di pensionamento trova più consenso tra i giovani e meno tra le persone di età compresa tra i 40 e i 64 anni. Sul versante positivo, è da notare un accresciuto utilizzo delle opportunità offerte dagli investimenti di capitale a lungo termine. La percentuale di persone che investe il proprio patrimonio previdenziale del pilastro 3a in titoli è salita dal 28 al 43 per cento rispetto all'anno precedente.

### **Il capitale di previdenza spiana la strada verso il pensionamento e l'abitazione di proprietà**

Vista l'incertezza che caratterizza il sistema di previdenza obbligatorio, l'interazione tra pianificazione della previdenza e pianificazione della proprietà di abitazione sta acquisendo una rilevanza crescente. Così recita l'ultimo studio del Chief Investment Office (CIO) di UBS, *Previdenza e proprietà di abitazione: due temi – una pianificazione*, alludendo a questi due importanti eventi della vita che dovrebbero essere valutati in maniera congiunta. Anche se negli ultimi anni il numero e l'ammontare dei prelievi dal 2° pilastro da destinare alla proprietà di un immobile sono diminuiti, in futuro la tendenza potrebbe cambiare. «Negli ultimi dieci anni i prezzi degli immobili hanno registrato un aumento quasi cinque volte più alto del reddito medio delle famiglie», afferma Matthias Holzhey, responsabile CIO Swiss Real Estate. «Includendo il capitale di previdenza è più facile superare i maggiori ostacoli al finanziamento».

Anche il pilastro 3a rappresenta un valido aiuto. Iniziando presto a costituire il pilastro 3a è possibile risparmiare i mezzi propri necessari per l'acquisto di un immobile. E anche se il sogno della casa propria non si realizza, si beneficia del risparmio fiscale e, in età avanzata, del maggiore capitale di previdenza. Se poi si decide di utilizzare il capitale del sistema di previdenza per acquistare un immobile, occorre tenere in considerazione i rischi che questa scelta comporta. Spesso la rendita si riduce e, di norma, la copertura di rischio in caso di invalidità e decesso durante la vita lavorativa è limitata.

### **Una strategia di lungo termine ottimizza il patrimonio complessivo e riduce i rischi**

I costi correnti di un immobile di proprietà, spesso inferiori rispetto alle spese relative a un oggetto in locazione analogo, fanno sì che un acquisto appaia in linea di massima più vantaggioso. Inoltre, la crescente redistribuzione dalle persone con attività lucrativa alle persone pensionate nell'ambito 2° pilastro spinge a prelevare il capitale prima del pensionamento. Tuttavia, non è possibile trarre conclusioni generali. «A

beneficiarne maggiormente sono coloro che pianificano il capitale di previdenza e l'acquisto dell'immobile in modo strategico, tenendo conto delle condizioni di vita attuali e future», afferma Jackie Bauer, economista di UBS ed esperta previdenziale. Poiché il 2° pilastro non consente solo il prelievo per l'abitazione di proprietà, ma autorizza anche versamenti volontari e vantaggiosi a fini fiscali, è possibile determinare, a seconda di età, onere fiscale e patrimonio, il periodo di pagamento e di prelievo finanziariamente ottimale.

Se il capitale di previdenza viene utilizzato per l'acquisto di un'abitazione in giovane età, si raccomanda di accantonare i potenziali risparmi sui costi correnti per il pensionamento. Con l'avvicinarsi dell'età di pensionamento la domanda più frequente riguarda le modalità di prelievo dell'aver di vecchiaia, ossia sotto forma di rendita o di capitale. Se il tasso di conversione è basso, il reddito generato dalla proprietà abitativa locata o abitata dal proprietario stesso può, in determinate circostanze, essere un investimento interessante. Tuttavia, ciò comporta anche rischi importanti, cosicché occorre garantire il fabbisogno minimo con altre fonti.

I fattori che incidono sulla decisione riguardo a se, quanto e quando utilizzare il capitale di previdenza per la proprietà di abitazione sono la sicurezza del posto di lavoro, l'affiliazione di entrambi i partner a una cassa pensioni e l'esistenza di uno o più conti 3a, la copertura di rischi come l'invalidità e il decesso durante la vita lavorativa e anche la salute della cassa pensioni. «Ogni situazione è unica e andrebbe discussa con un consulente previdenziale per coprire al meglio le esigenze individuali», raccomanda Jackie Bauer.

Per maggiori informazioni e per la pubblicazione in versione integrale visitare la pagina [www.ubs.com/vorsorgeforum](http://www.ubs.com/vorsorgeforum)

## **UBS Switzerland AG**

### Contatto

Jackie Bauer, economista ed esperta previdenziale  
UBS Chief Investment Office Global Wealth Management  
Tel. +41 44 239 90 61, [jackie.bauer@ubs.com](mailto:jackie.bauer@ubs.com)

Matthias Holzhey, responsabile Swiss Real Estate  
UBS Chief Investment Office Global Wealth Management  
Tel. +41 44 234 71 25, [matthias.holzhey@ubs.com](mailto:matthias.holzhey@ubs.com)

Veronica Weisser, responsabile Analisi macroeconomiche e settoriali Svizzera  
UBS Chief Investment Office Global Wealth Management  
Tel. +41 44 234 50 62, [veronica.weisser@ubs.com](mailto:veronica.weisser@ubs.com)

Claudio Saputelli, responsabile Swiss & Global Real Estate  
UBS Chief Investment Office GWM  
Tel. +41 44 234 39 08, [claudio.saputelli@ubs.com](mailto:claudio.saputelli@ubs.com)

[www.ubs.com/media](http://www.ubs.com/media)