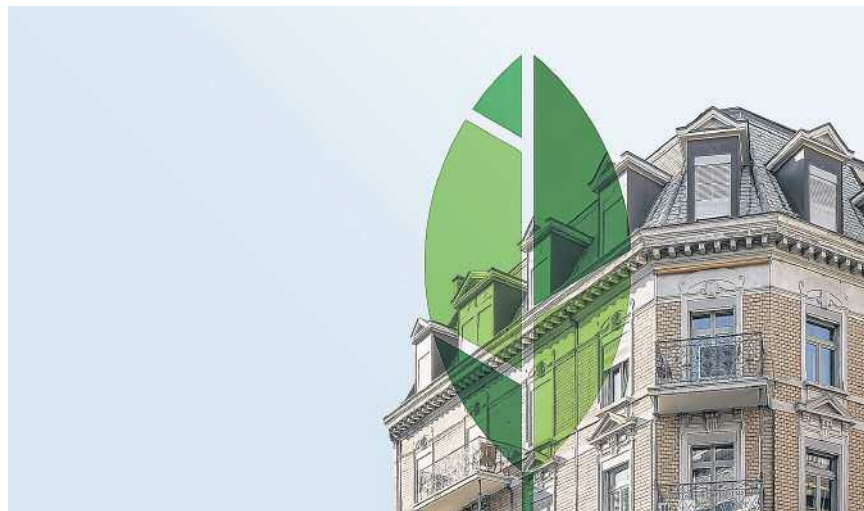


IL TEMA DELLA SETTIMANA

## Finanziamento di oggetti di rendita



Pensate di acquistare una casa plurifamiliare per procurarvi, a lungo termine, maggiori entrate con la riscossione delle locazioni?

Per il finanziamento degli oggetti di rendita occorre considerare specifici aspetti: a garanzia del finanziamento occorre disporre di capitale proprio – in base all'offerente d'ipoteca – fino al 35 per cento del prezzo dell'immobile: percentuale ben superiore rispetto a quella richiesta di solito per l'abitazione propria. Anche l'ammortamento – in determinate situazioni – potrebbe essere soggetto a valutazioni diverse. La valutazione del finanziamento dipende dal rendimento annuale netto delle locazioni.

### MONEY PARK



Veronika Imber, dipl. economista, responsabile di MoneyPark Ticino

Considerato che le condizioni di credito variano sensibilmente, occorre necessariamente procedere a un confronto delle offerte.

La valutazione del valore commerciale dell'immobile di rendita si desume dalle locazioni attese e dal loro rendimento. I rendimenti sono capitalizzati a uno specifico tasso oggettivo che dipende soprattutto dall'età e dalla posizione dell'oggetto.

Infine, occorre considerare aspetti fiscali.

Possibilità di ottimizzazione dipendono dalla detraibilità degli interessi ipotecari, dei costi di manutenzione e di amministrazione nonché da lavori di rinnovo per salvaguardare il valore dell'oggetto.

Come è noto, agli immobili di rendita non si applica il valore locativo.

Il calcolo e le condizioni di credito per oggetti di rendita variano sensibilmente. Per poter investire in modo vantaggioso, dovrete conoscere bene tali criteri e analizzare diverse offerte, e non limitarvi a quella della vostra banca di riferimento.

Oppure rivolgetevi a un partner che dispone di tali conoscenze e che vi assiste nel ricercare l'ottimale offerta di finanziamento.

I tassi ipotecari sono scesi ancora ai minimi storici. Quelli a cinque anni sotto l'uno per cento

# Non c'è limite verso il basso

Un credito di 500mila franchi a fine marzo costava 6mila franchi l'anno: circa 2mila in meno di soli cinque mesi fa

di Generoso Chiaradonna

La politica monetaria della Banca nazionale svizzera tarda a essere normalizzata. Il rallentamento della congiuntura nelle principali economie occidentali e il procrastinare di politiche accomodanti da parte delle banche centrali più importanti (Federal Reserve e Bce) allontanano, almeno fino alla fine del prossimo anno, l'inizio di una stagione di rialzi dei tassi direttori. Una situazione che fa in modo che i tassi ipotecari non sembrano trovare un limite verso il basso, tanto che per la prima volta quelli di riferimento per le ipoteche a tasso fisso sono scivolati sotto la soglia psicologica dell'1%, attestandosi allo 0,97%. Anche i mutui a 10 anni segnano un record: a fine marzo il tasso è sceso al minimo storico dell'1,2%, 26 punti base in meno di tre mesi prima. È quanto si evince dal tradizionale barometro trimestrale 'ipoteche' del servizio di internet Comparis.ch pubblicato ieri. A titolo di paragone, lo scorso ottobre i tassi di riferimento per le ipoteche a tasso fisso della durata di dieci anni si attestavano all'1,62% e per quelle della durata di cinque e due anni rispettivamente all'1,13% e allo 0,96%.

Chi ha ottenuto un'ipoteca di dieci anni a tasso fisso di 500mila franchi in ottobre paga 8'100 franchi di interessi all'anno, mentre stipulandola ora ne pagherebbe solo 6mila. Su dieci anni, dunque, si parla di una differenza di 21mila franchi. "Ma chi intende stipulare un'ipoteca non deve concentrarsi solo sul tasso di interesse", afferma citato in una nota Frédéric Papp, esperto di finanze presso Comparis.ch. "Per scegliere l'ipoteca è altrettanto importante valutare parametri come la propensione personale al rischio e la capacità di sopportarlo, oltre al grado di flessibilità desiderato".

La diminuzione dei tassi d'interesse ipotecari è da attribuirsi a diversi fattori. Da un lato la Banca centrale europea (Bce) ha annunciato che terrà fermi allo 'zero' i tassi ufficiali di riferimento almeno fino al 2020: la Banca nazionale svizzera (Bns) continua perciò ad avere le mani legate. Dall'altro, secondo gli esperti di Comparis c'è un evidente aumento della concorrenza.

"Le assicurazioni e le casse pensioni, offrendo tassi d'interesse ipotecari talvolta molto più bassi, danno sempre più filo da torcere alle banche, le quali si trovano così costrette ad essere più incisive perché, con la crisi degli investimenti che si trascina da anni, gli investimenti immobiliari e la concessione di ipoteche rappresentano un rendimento considerevole", spiega Papp.

I movimenti in atto nel settore fanno sì

che mutui di cinque anni siano a volte persino più economici delle ipoteche Libor: questo è dovuto anche al fatto che le ipoteche Libor sono principalmente offerte dalle banche, mentre nel mercato delle ipoteche a tasso fisso operano sempre più spesso anche assicurazioni e casse pensione, che puntano a margini più ridotti rispetto agli istituti bancari.

Ultimo aspetto: rispetto al trimestre precedente, la domanda di ipoteche a tasso fisso di lunga durata (da 7 a 15 anni) è aumentata dello 0,5%, attestandosi al 78%. Non più tardi di una settimana fa, la Finma (l'autorità di vigilanza sui mercati finanziari) ha invitato banche e legislatore ad adottare misure nel settore degli immobili a reddito definendo il mercato immobiliare svizzero 'too big, to fail'. Il volume dei crediti ipotecari è infatti salito a oltre mille miliardi di franchi (ben superiore al Pil pari a 670 miliardi, ndr). Questo fa della Svizzera il paese con il più elevato livello di indebitamento privato al mondo. In caso di forte correzione del mercato, il sistema bancario ne risentirebbe pesantemente. Proprio per attenuare un tale rischio, il Consiglio federale ha appena posto in consultazione un progetto che prevede di aumentare il capitale proprio alle banche con una forte esposizione verso promotori di immobili a reddito. Il 30% del volume delle ipoteche (oltre 300 miliardi di franchi) riguarda proprio il finanziamento di questa tipologia d'immobili.

### Evoluzione dei tassi per le ipoteche a tasso fisso in base alla durata

	T1 2019	T4 2018	T3 2018	T2 2018	T1 2018
Ipotecche a tasso fisso di 10 anni	1,20%	1,46%	1,62%	1,56%	1,58%
Ipotecche a tasso fisso di 5 anni	0,97%	1,04%	1,13%	1,11%	1,16%
Ipotecche a tasso fisso di 2 anni	0,92%	0,95%	0,96%	0,96%	0,96%



I nuovi contratti sempre più convenienti

INFOGRAFICA LA REGIONE

## Ma il mattone è 'calamita'

Zurigo – Mancano le alternative d'investimento: nonostante il problema delle superfici sfitte si continuerà a investire nell'immobiliare anche nel 2019, stando a uno studio della società di consulenza immobiliare Wüest Partner. E questo a causa dei tassi d'interesse estremamente bassi.

Gli investimenti in nuove costruzioni saliranno dello 0,7%, quelli per le ristrutturazioni dello 0,5%, si legge in un comunicato. Sono previste 53mila nuove unità abitative. Attualmente ve ne sono già 72mila di non occupate. Il 45%

della spesa per il nuovo e il ristrutturato sarà per case plurifamiliari.

Oltre agli investitori istituzionali e privati, è probabile che anche l'ente pubblico svolgerà un ruolo più attivo nel settore degli alloggi a prezzi accessibili. E questo in un momento in cui la crescita della popolazione rallenta, sottolineano gli esperti di Wüest Partner.

Ciò aumenterà la pressione sulle pigioni: è probabile che queste calino, per gli alloggi nuovi o nuovamente affittati, in una misura che viene quantificata in circa il -1,9 per cento.

## Andermatt Swiss Alps chiude in perdita

Andermatt – Forte aumento dei ricavi per la Andermatt Swiss Alps (Asa), società che gestisce il villaggio turistico Andermatt Reuss: il fatturato si è attestato a 136 milioni di franchi, in progressione dell'87% rispetto all'anno precedente. La vendita di immobili ha raggiunto i 110 milioni, un valore record, ha indicato l'impresa. L'albergo The Chedi ha incrementato il suo fatturato del 17%, portandolo a 26 milioni. Complessivamente gli investimenti nel 2018 sono stati pari a 150 milioni e dall'inizio del progetto ammontano a 1,05 miliardi. Come previsto

l'esercizio si è chiuso in perdita: -41 milioni di franchi (-30 milioni nel 2017).

Il fatturato complessivo del comprensorio sciistico SkiArena Andermatt Sedrun è aumentato del 69%; tra ottobre e marzo il numero di primi ingressi di sciatori è arrivato a 450mila (+36%). Il 22 dicembre 2018 è stata inaugurata la nuova cabinovia Schneehüenerstock-Express e un nuovo ristorante panoramico in vetta. La stagione della SkiArena Andermatt-Sedrun durerà fino al 19 maggio. Il Gemstock sarà in piena attività fino al lunedì di Pasqua, successivamente solo nei fine

settimana. Nel 2019 la destinazione Andermatt sarà ulteriormente ampliata. Altri due edifici residenziali sono in costruzione e altri quattro sono in fase di progettazione per soddisfare la crescente domanda di case di vacanza, fa sapere l'azienda.

Il 16 giugno la nuova sala di concerti di Andermatt (700 posti a sedere) sarà inaugurata con un concerto tenuto dai Berliner Philharmoniker. I responsabili di Andermatt Swiss Alps stanno anche lavorando alla progettazione del prossimo hotel, una struttura per famiglie.

## Lavoro, in discesa il numero dei disoccupati In Ticino la quota si è fermata al 3 per cento

Berna – Il tasso di disoccupazione in Svizzera è sceso a marzo al 2,5% dal 2,7% di febbraio: è quanto indica la Segreteria di Stato dell'economia (Seco). Presso gli uffici regionali di collocamento erano iscritti 112'341 disoccupati, 7'132 in meno rispetto al mese precedente.

Nella fascia tra i 15 e i 24 anni il numero di senza lavoro è sceso di 1'206 unità (-9,4% nel raffronto mensile) mentre tra gli over 50 il calo è stato del 4,5% (-1'505). Complessivamente le persone in cerca d'impiego registrate erano 189'467, 7'605

in meno rispetto a febbraio e 11'652 (-5,8%) in meno rispetto a marzo 2018. In Ticino la disoccupazione si è attestata al 3% e nei Grigioni all'1%: in entrambi i casi la flessione è stata di 0,3 punti rispetto a febbraio. I tassi più alti si sono registrati a Ginevra (4,4%, senza variazioni), Neuchâtel (3,8%, -0,3), Vaud (3,7%, -0,2) e Vallese (3%, -0,5). Sotto la soglia dell'1% Obvaldo (0,8%, -0,1) e Nidvaldo (0,9%; invariato). I posti vacanti erano a marzo 37'409 (+643), di cui 23'245 sottostavano all'obbligo di annuncio per le professioni

con un tasso di disoccupazione pari almeno all'8 per cento.

La Seco fornisce anche le cifre relative alla disoccupazione parziale, che si riferiscono però a gennaio. In quel mese il lavoro ridotto ha colpito 718 persone, 124 in meno (-14,7%) rispetto al mese precedente. Il numero delle aziende coinvolte è aumentato del 6,9% (+4 unità a 62), e il numero delle ore di lavoro perse è salito del 6,1% (+2'593 a 44'887 ore). Nel gennaio 2018 erano state registrate 96'468 ore perse (1'941 persone e 153 aziende).

## Buon esordio in Borsa di Alcon appena scorporata da Novartis

Zurigo – Buon esordio in Borsa di Alcon, la divisione scorporata dal colosso farmaceutico Novartis e attiva nel settore oftalmico. Al suo primo giorno di quotazione – il più importante sbarco sul mercato da nove anni – l'azione viene scambiata a circa 58 franchi. Il titolo Novartis perde invece circa 10 franchi, meno di quanto dovrebbe dal profilo puramente matematico. Ciascun azionista di Novartis ha infatti ricevuto un'azione Alcon ogni cinque Novartis: non è vi è stata un'offerta pubblica di acquisto. Alcon ha

fatto direttamente capolino nel listino principale Smi, che comprende i principali 20 titoli del mercato elvetico, estromettendo Julius Bär. La società presenta una capitalizzazione di circa 27 miliardi di franchi. Novartis aveva illustrato i suoi piani di separazione già l'anno scorso. Lo scorporo dovrebbe permettere alle due entità di sfruttare al meglio il loro rispettivo potenziale. L'operazione porta il marchio di Vas Narasimhan, il presidente della direzione del gigante renano entrato in funzione nel febbraio 2018.