



Evento digitale "Tassi d'interesse e immobili in primo piano"

DOMANDE E RISPOSTE

Scopo del documento	Rispondere alle domande poste durante l'evento digitale "Tassi d'interesse e immobili in primo piano" che sono ancora aperte
data	24.09.24

Indice dei contenuti delle domande e risposte

1. Beni immobili.....	2
2. Interesse	3
3. Finanziamenti / Mutui	6
4. Altre domande.....	9

1. Immobili

Domanda	Risposta
Io e mio fratello vorremmo acquistare il nostro primo immobile. Abbiamo 21 anni e una certa quantità di capitale proprio. Ora vorremmo sapere cosa dobbiamo considerare quando acquistiamo un immobile? È meglio comprare una casa o un appartamento? L'immobile deve essere affittato o venduto? Spero che possiate aiutarci in questa decisione.	Vi consigliamo di contattare la vostra Banca Raiffeisen locale per discutere insieme la vostra situazione personale. Ci sono diversi aspetti e fattori da considerare che possono essere discussi in un incontro personale.
Ho 54 anni, sono divorziata, vivo da sola e vorrei andare in pensione anticipata tra 10 anni, cioè all'età di 64 anni. Vorrei acquistare un immobile prima di allora come fondo pensione, per potermi permettere di vivere meglio durante la vecchiaia, ora come inquilino in un appartamento in affitto che costa poco meno di 2.000 franchi. Quanto sono sensate queste considerazioni?	Vi consigliamo di contattare la vostra Banca Raiffeisen locale per discutere insieme la vostra situazione personale. Ci sono diversi aspetti e fattori da considerare che possono essere discussi in un incontro personale.
Ha senso acquistare un condominio come investimento immobiliare a 60 anni?	Vi consigliamo di contattare la vostra Banca Raiffeisen locale per discutere insieme della vostra situazione personale. Ci sono diversi aspetti e fattori da considerare che possono essere discussi in un incontro personale.
Se non volete acquistare, i fondi immobiliari sono utili come ponte per partecipare al mercato immobiliare. Se acquistate, potete semplicemente vendere il fondo immobiliare?	L'investimento in fondi immobiliari consente anche di partecipare al mercato immobiliare. Tuttavia, va notato che i fondi immobiliari investono generalmente in immobili d'investimento con appartamenti in affitto e in immobili commerciali (ad es. uffici e negozi). Questi immobili d'investimento hanno un profilo di rischio/rendimento diverso da quello degli immobili residenziali. Inoltre, i fondi immobiliari sono una classe di attività liquida. Sebbene questo abbia il vantaggio di poter vendere il fondo in qualsiasi momento, ha lo svantaggio che il prezzo dipende dai capricci spesso imprevedibili dei mercati finanziari. Di conseguenza, esiste il rischio di dover vendere in un momento sfavorevole e che nel frattempo i prezzi degli immobili residenziali e dei fondi immobiliari si siano disaccoppiati.
Come si presenta il calcolo dell'accessibilità (come al punto 7) per le proprietà in affitto? (ad esempio, una casa con 4 appartamenti, 3 in affitto e 1 occupato dal proprietario)?	Il calcolo dell'accessibilità economica per gli immobili in affitto e per quelli occupati dai proprietari tiene conto del reddito delle unità in affitto, del reddito e dei costi dell'immobile.
La regola dell'accessibilità 5+1+1% sarà modificata una volta sola?	Al momento non sono prevedibili cambiamenti normativi in questo ambito. Riteniamo che gli elevati ostacoli all'accessibilità rimarranno invariati nel prossimo futuro.
Come si comportano le banche nei confronti dell'accessibilità economica? Quanto sono accomodanti le banche per quanto riguarda il calcolo?	In linea di principio, le Banche Raiffeisen devono attenersi ai requisiti normativi. Tuttavia, vi consigliamo di rivolgervi in ogni caso alla vostra Banca Raiffeisen locale, per discutere insieme della vostra situazione personale. Ci sono diversi aspetti e fattori da considerare, che possono essere discussi in un incontro personale.
Come si calcola l'accessibilità per le proprietà che sono completamente o parzialmente affittate? Esempio: condominio con 4 appartamenti (3 affittati, uno occupato dal proprietario).	Vi consigliamo di contattare la vostra Banca Raiffeisen locale per discutere insieme la vostra situazione personale. Ci sono diversi aspetti e fattori da considerare che possono essere discussi in un incontro personale.

<p>Che cos'è il famigerato ciclo immobiliare di 18,5 anni?</p>	<p>In passato, gli sviluppi dei mercati immobiliari erano spesso caratterizzati da cicli di lungo periodo (attività edilizia, tassi di affitto, immigrazione, prezzi degli immobili). Tuttavia, la durata di questi cicli è sempre variata e non è necessariamente possibile trarre conclusioni sui cicli futuri dal passato.</p>
<p>Vale la pena acquistare un EFH e affittarlo? Nella migliore delle ipotesi, se lo si rivende dopo 5 anni per comprare un'altra casa?</p>	<p>Non esiste una risposta generale a questa domanda. Dipende dalla proprietà specifica, dal finanziamento scelto e dall'andamento futuro dei prezzi. Tuttavia, la redditività di queste transazioni immobiliari a breve termine è generalmente compromessa dagli elevati costi di transazione (ad esempio, spese notarili, tasse di trasferimento, onorari degli agenti immobiliari, ecc. Inoltre, è praticamente impossibile realizzare economie di scala nella gestione di una casa monofamiliare, il che spesso significa che il reddito è piuttosto modesto rispetto all'impegno richiesto.</p>
<p>Per quanto riguarda la tabella con BL, l'acquisto di immobili residenziali occupati dal proprietario attraverso un premio della società di costruzione un fonds perdu 20%, come si può arrivare a questo, può spiegare questo in modo più dettagliato?</p>	<p>Ulteriori informazioni sui premi delle società edilizie in BL sono disponibili sul sito web del Cantone: https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/volkswirtschafts-und-gesundheitsdirektion/kiga/wohnbaufoerderung/bausparpraemie</p>
<p>Qual è il vantaggio di investire in un immobile rispetto all'investimento nel mercato dei capitali (ad es. ETF)?</p>	<p>In passato, rendimenti azionari a lungo termine altrettanto elevati potevano essere ottenuti con azioni e immobili residenziali. Per molti, tuttavia, gli ostacoli psicologici all'investimento di una parte consistente del proprio patrimonio in un'abitazione sono molto minori rispetto all'acquisto di un portafoglio azionario. Ciò è dovuto alla volatilità percepita significativamente più elevata degli investimenti azionari rispetto alla proprietà di una casa. Grazie alla proprietà dell'abitazione, le persone che non amano le azioni possono ottenere un reddito dal proprio patrimonio netto e quindi provvedere meglio alla vecchiaia rispetto a chi lascia i propri risparmi in un libretto di risparmio. Inoltre, in quanto classe di attività illiquida, gli immobili residenziali richiedono un certo grado di "fedeltà alla strategia di investimento". Gli investitori poco esperti, in particolare, spesso vendono i loro portafogli azionari in momenti sfavorevoli, ottenendo così bassi rendimenti. Questo rischio è minore nel caso degli immobili residenziali.</p>
<p>Ho sentito all'inizio che vivete in un appartamento in affitto. La mia domanda è: Vale la pena acquistare un appartamento o continuare ad affittare e conservare il capitale e investire da qualche parte?</p>	<p>In passato era possibile ottenere rendimenti a lungo termine sul capitale proprio altrettanto elevati con azioni e immobili residenziali, tenendo conto di tutti i costi e dell'affitto risparmiato. Se i risparmi esistenti vengono costantemente e strategicamente investiti in azioni piuttosto che in immobili residenziali, la decisione di affittare o acquistare una casa può essere presa indipendentemente da considerazioni finanziarie e dipende dalle preferenze abitative personali e da ciò che è disponibile.</p>

2. Interesse

Domanda	Risposta
<i>(domanda originale in francese)</i>	Le aspettative del mercato in merito all'andamento futuro dei tassi di interesse sono già prezzate nelle condizioni dei

<p>Se giovedì la BNS decide di ridurre i tassi d'interesse all'1%, come influirà questo sui tassi d'interesse ipotecari presso la BNS con una durata di 5 anni in cifre, possiamo estrapolare che anche i tassi d'interesse scenderanno dello 0,25%?</p>	<p>mutui a tasso fisso. Poiché la maggior parte degli operatori di mercato prevede un calo dei tassi d'interesse, è probabile che le condizioni dei mutui a tasso fisso siano solo marginalmente influenzate dai previsti tagli dei tassi.</p>
<p><i>(domanda originale in francese)</i> Se la BNS dovesse tagliare i tassi d'interesse giovedì, cosa consiglierebbe come mutuo Saron, a medio o lungo termine?</p>	<p>Con l'ipoteca SARON, il tasso SARON viene utilizzato come base per il tasso d'interesse dell'ipoteca. L'ipoteca SARON è direttamente collegata al tasso di base. I mutui SARON beneficiano immediatamente della riduzione dei tassi d'interesse. Se i tassi d'interesse tornano a salire, anche il costo del mutuo potrebbe aumentare rapidamente. Con l'ipoteca SARON Flex di Raiffeisen avete il diritto di convertire una tantum l'ipoteca in un'ipoteca a tasso fisso durante la durata. Se avete una certa flessibilità e la capacità di reagire ai cambiamenti del mercato con breve preavviso, un mutuo SARON a medio termine potrebbe essere vantaggioso. Tuttavia, se per voi sono più importanti la stabilità e la sicurezza della pianificazione, un mutuo a tasso fisso a lungo termine potrebbe essere una scelta migliore.</p>
<p><i>(domanda originale in francese)</i> Attualmente sto aspettando che venga fissato un tasso d'interesse fisso a causa di un recente acquisto di un immobile. Mi consigliate di aspettare fino a giovedì per fissare un tasso d'interesse fisso? Grazie mille!</p>	<p>Le aspettative del mercato in merito all'andamento futuro dei tassi di interesse sono già prezzate nelle condizioni dei mutui a tasso fisso. Poiché la maggior parte degli operatori di mercato prevede una riduzione dei tassi d'interesse, le condizioni dei mutui a tasso fisso saranno probabilmente solo leggermente influenzate dalla decisione della BNS in materia di tassi d'interesse.</p>
<p>Come valuta l'impatto della prossima riduzione dei tassi d'interesse della BNS sui tassi di risparmio e ipotecari di Raiffeisen, alcuni dei quali sono stati recentemente adeguati?</p>	<p>Il taglio dei tassi d'interesse della BNS porterà a una riduzione dei tassi ipotecari e di risparmio, stimolando al contempo l'attività d'investimento e abbassando potenzialmente il tasso d'interesse di riferimento per gli affitti nel medio termine. Tuttavia, resta da vedere quanto forti e quanto rapidi saranno questi effetti.</p>
<p>Posso aspettarmi un aumento dei prezzi degli immobili quando i tassi di interesse scendono? È corretto?</p>	<p>Esiste effettivamente una correlazione empirica ed economico-teorica di lungo periodo tra bassi tassi di interesse e aumento dei prezzi degli immobili. Tuttavia, queste relazioni a lungo termine possono essere sovrapposte nel breve periodo e da altri fattori fondamentali che determinano anche i prezzi degli immobili. In alcuni casi, in passato, una riduzione dei tassi di interesse è stata accompagnata da un calo dei prezzi degli immobili nel breve periodo, ad esempio perché i tassi di interesse sono stati abbassati a causa di una prospettiva economica negativa.</p>
<p>Ho fatto una scommessa sbagliata. In altre parole, ho sottoscritto in anticipo un mutuo decennale per 10 anni al 2,3%. Posso ora stipulare un nuovo mutuo? Ad esempio, attualmente per un tasso di interesse dell'1,5% per 10 anni. La perdita non è troppo elevata? In altre parole, gli interessi di mora?</p>	<p>In genere non conviene, perché l'indennizzo da pagare per la cancellazione del contratto ipotecario è almeno pari al risparmio ottenuto con il nuovo contratto.</p>
<p>Cosa devo tenere presente quando chiedo un prestito senza interessi (ad esempio alla mia famiglia) per aumentare il mio capitale proprio? La banca deve saperlo?</p>	<p>È consigliabile registrarlo in un contratto e informarne la banca.</p>

<p>I tassi di interesse negativi non torneranno inevitabilmente ad essere un problema, dato che la Fed e la BCE probabilmente adotteranno molti più tassi di interesse di quelli di cui dispone la BNS? Questo metterebbe ulteriore pressione al franco svizzero, non è vero?</p>	<p>Il franco è guidato meno dalle decisioni effettive sui tassi di interesse e molto più dalle aspettative sui tassi di interesse. E qui sono già stati prezzati molti altri tagli da parte della BCE. Finché le principali banche centrali non ridurranno i tassi d'interesse in modo ancora più rapido e deciso di quanto già previsto, il franco non subirà più alcuna pressione al rialzo.</p>
<p>È probabile che i tassi swap del CHF scendano ulteriormente?</p>	<p>Il tasso di interesse di riferimento finale della BNS, pari allo 0,5%, è attualmente prezzato nei tassi swap a lungo termine. Se la BNS continuerà ad abbassare i tassi fino ad allora, è improbabile che si verifichi un grande movimento. Tuttavia, se smette prima di allora, è probabile che i tassi di interesse a lungo termine tornino a salire un po'.</p>
<p>Come investitore: Currency SWAP per beneficiare di tassi di interesse più elevati in EUR /USD - vale la pena o questi vantaggi dei tassi di interesse sono inclusi nel tasso di cambio su base rolling?</p>	<p>I costi di copertura valutaria si basano sul differenziale di tasso d'interesse previsto. Ciò significa che il vantaggio del tasso di interesse scompare in gran parte e può addirittura trasformarsi in uno svantaggio a seconda dell'andamento effettivo dei tassi di interesse.</p>
<p>Ritiene che lo scenario di un tasso di cambio minimo dell'euro da parte della Banca nazionale svizzera (BNS) possa svolgere nuovamente un ruolo di sostegno all'industria dell'export? Come nel 2015?</p>	<p>Ciò non può essere completamente escluso in caso di movimenti massicci e dopo nuovi interventi massicci sul mercato dei cambi. L'esperienza della BNS con il tasso di cambio minimo e i tassi d'interesse negativi per un lungo periodo di tempo è piuttosto negativa a posteriori. Non dovrebbe più essere uno strumento privilegiato.</p>
<p>Cosa dicono le previsioni/speculazioni su SARON per il 2025? È possibile fare una dichiarazione per i prossimi 5 anni?</p>	<p>Attualmente i mercati dei tassi d'interesse prezzano un tasso di riferimento finale della BNS dello 0,5%, ovvero una SARON leggermente inferiore. Su un orizzonte di 5 anni viene poi prezzato un valore molto leggermente più alto, ma naturalmente con una grande incertezza.</p>
<p>Quali sono le previsioni di SARON per il 2025? È possibile fare una dichiarazione per i prossimi 5 anni?</p>	<p>Vedi sopra</p>
<p><i>(domanda originale in francese)</i> Il vostro schema dimostra che SARON continuerà ad essere il mercato migliore anche in futuro?</p>	<p>Le aspettative della SARON e gli attuali tassi swap sono attualmente molto vicini. Se la BNS non abbasserà ulteriormente il tasso d'interesse di riferimento allo 0,5% entro l'anno prossimo o dovrà aumentarlo di nuovo più rapidamente, anche i mutui a tasso fisso potrebbero essere un po' più favorevoli nei prossimi anni - anche se le condizioni per i mutui a tasso fisso includono sempre un certo "premio assicurativo".</p>
<p>Quindi il SARON è stato più favorevole negli anni 1989 - 2019?</p>	<p>Poiché dalla fase di alti tassi d'interesse della metà degli anni '80, con oscillazioni fino alla pandemia, i tassi d'interesse hanno registrato una costante tendenza al ribasso, il SARON/Libor è stato di solito l'opzione più vantaggiosa su un periodo di tempo più lungo. Tuttavia, a partire dall'attuale basso livello dei tassi d'interesse, non c'è più la possibilità di una simile tendenza al ribasso. Le prospettive non sono quindi più così chiare.</p>
<p>Il proprietario over 85 con STWEG SARON scade nel novembre 2024. il vostro consiglio?</p>	<p>A causa delle crescenti aspettative di riduzione dei tassi d'interesse da parte della BNS, un'ipoteca a tasso fisso più lunga è attualmente un'opzione leggermente migliore rispetto a un'ipoteca SARON. Attualmente i mutui a tasso fisso più lunghi hanno senso soprattutto se si presuppone un'economia robusta e una limitata necessità di riduzione dei tassi da parte della BNS e di altre banche centrali. Anche se si preferisce una base di calcolo fissa, un'ipoteca pluriennale a tasso fisso ha senso. I termini più brevi, in-</p>

	vece, sono più favorevoli se si ipotizza una marcata recessione economica, accompagnata da una riduzione dei tassi d'interesse ancora maggiore del previsto. Nel nostro scenario di base, tuttavia, non vediamo che i costi di finanziamento differiscano molto tra le varie scadenze.
--	--

3. Finanziamenti / Mutui

Domanda	Risposta
Quanto tempo passa dalla richiesta di un mutuo per un immobile specifico all'approvazione del finanziamento? È consigliabile chiarire le cose con la banca in anticipo, prima di avere un immobile specifico in prospettiva?	Questo dipende da vari fattori. È consigliabile contattare la Banca Raiffeisen locale il prima possibile (anche prima di aver trovato un immobile specifico), in modo che la banca possa valutare la vostra situazione finanziaria. Questo vi fornirà anche le informazioni necessarie sulle vostre opzioni finanziarie. Questo accelererà anche l'intero processo in seguito, ad esempio in un processo di offerta (se le cose devono muoversi rapidamente).
Vorrei acquistare un appartamento di nuova costruzione che sarà completato tra due anni. Come posso finanziare questo appartamento se vivo in un condominio e posso trasferirmi solo tra due anni?	Vi consigliamo di contattare la vostra Banca Raiffeisen locale per discutere insieme di questa situazione personale. Ci sono diversi aspetti e fattori da considerare che possono essere discussi in un incontro personale.
Ammortamento indiretto ogni 5 anni, questo prelievo è esente da imposte?	Si riferisce al pagamento del 3° pilastro ogni 5 anni? In caso affermativo, è prevista un'imposta che viene calcolata separatamente (al di fuori della dichiarazione dei redditi).
L'acquisto con diritti di costruzione è ancora interessante oggi?	L'acquisto con un contratto di locazione di un immobile può essere ancora oggi interessante. In definitiva, però, dipende molto dall'immobile in questione, dai termini esatti del contratto e dalle caratteristiche e preferenze del potenziale acquirente. A causa della generale carenza di terreni edificabili e dei minori costi iniziali, l'acquisto con diritto di superficie può aiutare alcune famiglie a realizzare il sogno di possedere una casa di proprietà. Tuttavia, il fatto di non possedere il terreno comporta anche alcune sfide e rischi. È quindi importante ottenere una consulenza completa e indipendente quando si effettua un acquisto di questo tipo.
Quale rapporto è consigliato? Fondi propri - finanziamenti? Oppure: qual è una base sana?	Vi consigliamo di contattare la vostra Banca Raiffeisen locale per discutere insieme della vostra situazione personale. Ci sono diversi aspetti e fattori da considerare che possono essere chiariti in un colloquio personale.
I venditori con diritto di residenza a vita pagano l'affitto all'acquirente?	Questo aspetto deve essere definito contrattualmente tra le due parti, poiché in questo caso sono possibili diverse varianti.
Come è stato effettuato il confronto tra acquisto e affitto? Come è stato investito il capitale dell'affittuario? In un ETF azionario con un rendimento medio del 7-8% circa?	In questo calcolo abbiamo deliberatamente trascurato i costi opportunità del capitale proprio. Abbiamo incluso solo il tasso di interesse medio sui depositi di risparmio. Questo perché i costi opportunità dell'investimento nella propria casa sono molto vicini allo zero nel lungo periodo. Infatti, l'inclusione del rendimento da rivalutazione del capitale di un investimento alternativo significa che si tiene conto anche dell'aumento di valore della casa di proprietà.
<i>(domanda originale in francese)</i>	Questa domanda non è affatto chiara:

<p>È vero che si ottiene un affitto con una rendita? L'unico vantaggio è che si paga meno?</p>	<p>Con una rendita, si riceve un pagamento mensile. A seconda del patrimonio immobiliare che viene annuito al momento della vendita, tale importo può essere più o meno elevato. Non è dovuto alcun canone di locazione, poiché il valore del diritto di abitazione è incluso nel trasferimento di proprietà. Il vantaggio di una rendita residenziale è che i proprietari possono accedere al patrimonio netto accumulato nella loro casa durante la loro vita. Inoltre, i principali lavori di manutenzione e le varie imposte vengono trasferiti al nuovo proprietario. Tuttavia, dopo la vendita ci si trova generalmente in una posizione fiscale peggiore.</p>
<p>Queste agevolazioni federali e cantonali sono disponibili anche per le seconde case?</p>	<p>I sussidi per l'ammodernamento energetico sono regolati individualmente per ogni cantone e dipendono anche dall'attività (riscaldamento, involucro edilizio, fotovoltaico, ecc.) che viene rinnovata. Nel caso della promozione della proprietà di abitazione (prelievo anticipato/pagamento 2°/3° pilastro), ciò è possibile solo per gli immobili residenziali occupati dal proprietario.</p>
<p>Come single senza prole e con un basso tasso di indebitamento, cosa pensate sia meglio fare?</p>	<p>Non esiste una soluzione ottimale universale. Dipende sempre dalla situazione esatta e dalle vostre preferenze. A seconda delle aspettative per il futuro e delle proprie esigenze di sicurezza, la vendita in vita, l'aumento dell'ipoteca o la rendita della casa con un diritto di abitazione a vita possono essere la soluzione migliore in ogni singolo caso. È consigliabile esaminare attentamente la propria situazione, rendersi conto dei propri desideri e delle proprie preferenze e valutare nel dettaglio le varie opzioni (con l'aiuto di consulenti indipendenti).</p>
<p>Se doveste prorogare un'ipoteca ora, lo fareste con il SARON o con un'ipoteca a tasso fisso?</p>	<p>Le aspettative della SARON e gli attuali tassi swap sono attualmente molto vicini. Se la BNS non abbasserà ulteriormente il tasso d'interesse di riferimento allo 0,5% entro l'anno prossimo o dovrà rialzarlo prima, anche i mutui a tasso fisso potrebbero essere un po' più convenienti nei prossimi anni, anche se le condizioni dei mutui a tasso fisso includono sempre un certo "premio assicurativo". A queste condizioni, i mutui a tasso fisso e la sicurezza che offrono appaiono al momento molto interessanti.</p>
<p>Quando convertire un mutuo SARON in un mutuo a tasso fisso? A quali indicatori devo prestare attenzione?</p>	<p>In linea di principio, è opportuno convertire l'ipoteca se con le nuove condizioni dell'ipoteca a tasso fisso si prevede un onere di interessi inferiore per la durata residua. Questo è il caso, ad esempio, se si prevede un forte e prolungato aumento dei tassi d'interesse. Oppure se le condizioni di determinate condizioni appaiono molto interessanti, come nel caso attuale. Quando e quale prodotto scegliere dipende in ultima analisi dalle vostre aspettative future sull'andamento dell'economia e sulla relativa tendenza dei tassi d'interesse.</p>
<p>È vero che il mutuo SARON può essere rimborsato in qualsiasi momento?</p>	<p>Non è vero. È possibile passare in qualsiasi momento a un altro prodotto offerto dalla banca. Tuttavia, è necessario rispettare la durata residua dell'ipoteca SARON Flex originaria. L'estinzione dei contratti di prodotto è possibile solo pagando una penale per il pagamento anticipato.</p>

<p>Abbiamo già un'ipoteca SARON, stiamo vendendo la nostra casa nel cantone di AG e vogliamo sostituirla e acquistare un'altra casa. Per questo è necessario un altro mutuo, quindi la domanda è: dobbiamo scegliere di nuovo SARON o un mutuo a tasso fisso? Quale dovrebbe essere la durata ideale? L'occupazione della nuova casa non è prevista prima di maggio 2025, in quanto è ancora occupata, ma la firma del contratto di acquisto è prevista per il 24 ottobre, quindi dobbiamo decidere oggi quale finanziamento scegliere, è corretto? Grazie mille</p>	<p>Vi consigliamo di contattare la vostra Banca Raiffeisen locale per discutere insieme di questa situazione personale. Ci sono diversi aspetti e fattori da considerare che possono essere discussi in un incontro personale.</p> <p>I contratti di mutuo firmati devono essere disponibili al momento della firma del contratto di acquisto (per l'emissione della promessa di pagamento), per cui è necessaria una decisione a favore di un modello di mutuo (mutuo a tasso variabile, mutuo a tasso fisso, mutuo SARON Flex).</p>
<p>È possibile scindere un mutuo SARON puro in un mutuo SARON e in un mutuo a tasso fisso presso Raiffeisen?</p>	<p>Sì, in genere è possibile, contattate la vostra Banca Raiffeisen locale.</p>
<p>Esiste un minimo per il rifinanziamento?</p>	<p>Per discutere di questo aspetto, contattate la vostra Banca Raiffeisen locale.</p>
<p>È possibile aumentare il mutuo esistente per acquistare una seconda proprietà senza apportare fondi propri?</p>	<p>Vi consigliamo di contattare la vostra Banca Raiffeisen locale per discutere insieme di questa situazione personale. Ci sono diversi aspetti e fattori da considerare che possono essere discussi in un incontro personale.</p>
<p>Cosa consigliate attualmente? Un mutuo a lungo termine o un mutuo a breve termine? Devo rinnovare il mio mutuo a gennaio e ho 55 anni. L'ipoteca ammonta a 288.000 franchi</p>	<p>Non esiste una risposta universale a questa domanda. A seconda delle vostre preferenze, della vostra capacità di rischio e delle vostre aspettative future, la scelta giusta può essere un mutuo SARON, un mutuo a breve termine o un mutuo a tasso fisso a lungo termine.</p> <p>A causa delle crescenti aspettative di riduzione dei tassi d'interesse da parte della BNS, un'ipoteca a tasso fisso più lunga è attualmente un'opzione leggermente migliore rispetto a un'ipoteca SARON. Attualmente i mutui a tasso fisso più lunghi hanno senso soprattutto se si presuppone un'economia robusta e una limitata necessità di tagli dei tassi da parte della BNS e di altre banche centrali. Anche se si preferisce una base di calcolo fissa, un'ipoteca pluriennale a tasso fisso ha senso. I termini più brevi, invece, sono più favorevoli se si ipotizza una marcata recessione economica, accompagnata da una riduzione dei tassi d'interesse ancora maggiore del previsto. Nel nostro scenario di base, tuttavia, non vediamo che i costi di finanziamento differiscano molto tra le varie scadenze.</p> <p>Vi consigliamo di contattare la vostra Banca Raiffeisen locale per discutere insieme la vostra situazione e trovare la soluzione migliore per voi.</p>
<p>Il nostro tasso di interesse ipotecario scade nel 2026 e nel 2030, dobbiamo rinegoziare ora con la Raiffeisenbank?</p>	<p>È consigliabile discutere del vostro futuro finanziamento con la vostra Banca Raiffeisen in una fase iniziale, al fine di trovare la soluzione migliore per voi.</p>
<p>Esiste un margine di negoziazione con le banche per i mutui a tasso fisso? Quali sono i criteri di negoziazione per ottenere un tasso di interesse migliore?</p>	<p>Il prezzo di un'ipoteca a tasso fisso viene determinato in base ai tassi d'interesse del mercato dei capitali e a vari criteri, quali la solvibilità del cliente e dell'immobile (accessibilità economica, rapporto prestito/valore). Quando si stabilisce il tasso d'interesse, il prezzo viene determinato su base specifica per il cliente, tenendo conto della sua posizione complessiva.</p>

Il nostro mutuo a tasso fisso scade il 09/01/2025. Posso accenderne uno nuovo il 01/01 o il 01/02/2025?	In linea di principio, il rinnovo del prodotto deve avvenire a partire dal 09.01.2025. Se si sceglie una data di inizio del 01.02.2025, per il periodo intermedio verrà stipulato un mutuo a tasso variabile. Non è possibile iniziare retro-attivamente dal 01.01.2025.
Ha importanza se accendo un mutuo questo dicembre 2024 o gennaio 2025? Per la questione fiscale?	Se un immobile viene acquistato a dicembre e viene pagata un'ipoteca, ciò ha un impatto sulle imposte (parole chiave: Immobile come attività, debito ipotecario, valore locativo figurativo e deduzione degli interessi passivi).
Ho un'ipoteca che deve essere rinnovata a breve. Potrei rimborsare 2/3 del mutuo con il mio attuale portafoglio azionario. Approfittereste di questa opportunità o ci sono degli svantaggi fiscali?	Vi consigliamo di contattare la vostra Banca Raiffeisen locale per discutere insieme di questa situazione personale e analizzarla in un piano finanziario. Ci sono diversi aspetti e fattori da considerare che possono essere discussi in un incontro personale.
Come devo procedere se ho un immobile gravato da ipoteca e voglio acquistare un altro immobile? Devo vendere prima o posso dare in garanzia il vecchio immobile?	Vi consigliamo di contattare la vostra Banca Raiffeisen locale per discutere della vostra situazione personale in merito agli acquisti di sostituzione. Ci sono diversi aspetti e fattori da considerare, che possono essere discussi in un incontro personale.
Si può accendere un mutuo se si ha già un terreno edificabile e un progetto, ma non ancora una licenza edilizia?	In linea di principio, è possibile accendere un'ipoteca su un terreno edificabile sviluppato. Vi consigliamo di contattare la vostra Banca Raiffeisen locale per discutere insieme di questa situazione personale. Ci sono diversi aspetti e fattori da considerare, che possono essere discussi in un incontro personale.
Con quanto anticipo conviene fissare il mutuo a causa del tasso di interesse a termine?	Non è possibile dare una risposta generale, poiché ciò dipende dalla situazione dei tassi di interesse sul mercato. Vi consigliamo di contattare la vostra Banca Raiffeisen locale per discutere insieme la vostra situazione personale.
Qual è la posizione di Raiffeisen sul frazionamento della nota ipotecaria? Ho un'ipoteca con ZKB.	Vi consigliamo di contattare la vostra Banca Raiffeisen locale per discutere insieme di questa situazione personale. Ci sono diversi aspetti e fattori da considerare che possono essere discussi in un incontro personale.

4. Altre domande

Domanda	Risposta
Il Cantone di Zurigo vuole aumentare il valore locativo figurativo. Come si concilia questo con le misure di sovvenzione di ZH elencate?	Le misure di sostegno elencate sono state introdotte da HEV Zurich come iniziative e non provengono dal Cantone di Zurigo. Tuttavia, se le iniziative saranno messe ai voti e accettate, il Cantone di Zurigo dovrà attuarle.
Quale potrebbe essere la ragione per cui non c'è praticamente disoccupazione quando l'economia è debole? Avete una ragione per questo?	Il motivo è l'invecchiamento demografico. Da qualche anno a questa parte, i baby boomer che vanno in pensione sono più numerosi dei giovani ventenni che entrano a far parte della forza lavoro. Ciò sta creando una carenza di manodopera. È probabile che questo divario diventi ancora più grande nei prossimi anni. Questo divario è anche uno dei motivi per cui l'immigrazione dall'estero è attualmente superiore alla media.
Il denaro della BNS può essere prestato anche dopo i 50 anni?	Dopo i 50 anni, può essere versata solo una parte della prestazione. Le persone di età superiore ai 50 anni ricevono l'importo che avrebbero potuto ritirare a 50 anni o la metà del loro patrimonio attuale, se superiore. La maggior parte dei fondi pensione consente il prelievo anticipato fino a tre anni prima del pensionamento.

	Per maggiori informazioni, contattate il vostro fondo pensione.
Dove vede il potenziale per ottimizzare l'elevata imposta sulle plusvalenze immobiliari per i promotori edili?	Non abbiamo mai analizzato questo problema in dettaglio e non siamo quindi in grado di fornire una risposta esatta. Il potenziale è probabilmente molto limitato. Rivolgetevi a una persona o a un'organizzazione esperta in questioni fiscali tecniche.
Cosa rende un agente immobiliare professionale? Come/dove posso trovarne uno?	Un'agenzia immobiliare professionale è in grado di presentare la vostra proprietà al mercato nella luce migliore, conosce i gruppi target e i canali più promettenti e può fornire il miglior supporto possibile ai potenziali acquirenti, in modo da ottenere alla fine il massimo prezzo di vendita. Possiamo consigliarvi la nostra filiale " Raiffeisen Immomakler ".
Qual è il suo punto di vista sulla carenza di abitazioni? Soprattutto per le case unifamiliari?	La carenza di case unifamiliari continuerà probabilmente ancora per molto tempo. Un tempo si temeva che quando i baby boomer avrebbero raggiunto la vecchiaia, sarebbe emersa una terra desolata di case unifamiliari. Questi timori sono scomparsi perché la carenza è così grande e perché le case unifamiliari sono ancora la casa dei sogni per molte famiglie.
Secondo lei, la casa di proprietà diventerà un lusso irraggiungibile per la prossima generazione? Oppure la politica dei terreni edificabili ha il potenziale per determinare un'inversione di tendenza in termini di scarsità?	Purtroppo le cose stanno andando in questa direzione, soprattutto nelle aree urbane. Nelle aree rurali, la proprietà della casa rimarrà probabilmente più accessibile in termini relativi ancora per un po'. Consideriamo questa tendenza come uno sviluppo sfavorevole e cerchiamo di contrastarla anche con i nostri contributi di ricerca. Probabilmente ci vorrà ancora molto tempo prima che le soluzioni adeguate siano in grado di ottenere il consenso della maggioranza, abbiano un impatto e si manifesti un'inversione di tendenza.
Vendereste oggi o aspettereste e vedreste se ne aveste l'opportunità?	Vendete solo se avete bisogno del capitale per qualche motivo o se c'è un caso particolare (ad esempio, un futuro cambiamento dell'ambiente che riduce il valore). Prevediamo che i valori degli immobili aumenteranno ulteriormente nei prossimi anni, con un rischio limitato.
<i>(domanda originale in francese)</i> Cosa succede in caso di decesso se ho effettuato un acquisto in una comunità?	Ciò dipende in dettaglio dalla natura giuridica della comunità. Di norma, gli eredi subentrano nella successione legale, cioè assumono i diritti e gli obblighi della persona deceduta. Alcune comunità prevedono norme specifiche o assistenza in questo caso, con l'obiettivo di facilitare la vendita. Tuttavia, ciò richiede un acquirente, il che significa che può trascorrere più tempo prima che sia possibile una vendita o un'uscita. Questa "illiquidità", a cui gli eredi potrebbero essere esposti, deve essere attentamente esaminata e ponderata prima di un acquisto.
Esempio di piattaforma Viager?	<ul style="list-style-type: none"> • Bien en viager (https://viagers.ch/) • Viage SA (https://www.viage.ch/) • Wohnrente AG (http://wohnrente.ch/)
<i>(domanda originale in francese)</i> Come fare Airbnb in città come Montreux, Losanna... fare? Ovviamente non è più possibile. Come si possono aggirare le nuove leggi?	Nel Cantone di Vaud, gli appartamenti possono essere affittati per un massimo di 90 giorni per brevi periodi. I locatori a breve termine che affittano il loro appartamento per

	<p>più di 90 giorni all'anno devono ottenere un'autorizzazione ufficiale. Non sappiamo se e a quali condizioni si possa ottenere tale autorizzazione. Presumibilmente, chi può dimostrare di praticare questa forma di locazione da molto tempo riceverà una licenza di esenzione (garanzia di continuità). In realtà, la normativa del Cantone di Vaud corrisponde a un divieto di affittare Airbnb a scopo commerciale, poiché è difficile affittare un appartamento in modo redditizio per più di 90 giorni. Tuttavia, l'osservanza di questa norma implica una grande quantità di controlli, motivo per cui alcuni proprietari non si attengono alla regola. Questi proprietari rischiano multe salate. È quantomeno discutibile se queste leggi comunali e cantonali siano in linea con la garanzia costituzionalmente protetta della proprietà. Per questo sarebbero necessarie le sentenze dei tribunali cantonali e, in ultima analisi, una decisione di primo piano del Tribunale federale.</p>
<p><i>(domanda originale in francese)</i> Può parlare delle leggi su Airbnb? Come si può affittare la propria proprietà Airbnb con i regolamenti di alcune città?</p>	<p>In diverse città, gli appartamenti possono essere affittati per un massimo di 90 giorni per brevi periodi. I proprietari che affittano il loro appartamento per più di 90 giorni all'anno devono generalmente ottenere un'autorizzazione ufficiale in queste località. In alcuni casi, chi può dimostrare di praticare questa forma di locazione da molto tempo ottiene un'esenzione (garanzia di continuità). In pratica, queste norme equivalgono a un divieto di locazione commerciale su Airbnb, poiché è quasi impossibile affittare un appartamento in modo redditizio per più di 90 giorni. Tuttavia, l'osservanza di questa norma comporta una grande quantità di controlli, motivo per cui alcuni proprietari non si attengono alla regola. Questi proprietari rischiano multe salate. È quantomeno discutibile se queste leggi comunali e cantonali siano in linea con la garanzia costituzionalmente protetta della proprietà. Per questo sarebbero necessarie le sentenze dei tribunali cantonali e, in ultima analisi, una decisione di primo piano del Tribunale federale.</p>
<p>Il problema dell'acquisto dei terreni: molti accumulano i loro terreni edificabili senza costruire. Verrà modificato l'obbligo di costruire entro un certo periodo di tempo?</p>	<p>È ipotizzabile che, nel tempo, i proprietari di lotti edificati e pronti per la costruzione siano incentivati a costruire sui loro lotti. Questo può essere fatto attraverso carote (ad esempio, un utilizzo più elevato se lo sviluppo viene completato entro un certo periodo) o bastoni (ad esempio, la tassazione se lo sviluppo non viene completato). Tuttavia, tali disposizioni devono sopravvivere ai referendum e prima o poi (se qualcuno intraprende un'azione legale) dovranno probabilmente resistere anche davanti alla Corte Suprema Federale.</p>
<p>Che impatto hanno i disordini nei Paesi vicini sulla Svizzera?</p>	<p>I conflitti in Medio Oriente e in Ucraina avranno un impatto limitato sulla Svizzera nel breve periodo. Se i conflitti non assumono una dimensione globale, è probabile che i mercati finanziari si calmino nuovamente dopo un periodo di incertezza piuttosto breve. Le influenze maggiori saranno probabilmente i flussi temporanei di rifugiati e le impennate dei prezzi dell'energia. A lungo termine, questi disordini porteranno a una maggiore incertezza e alla necessità di investire più risorse nella sicurezza.</p>

