

RAIFFEISEN

«Affrontare le modernizzazioni nel modo giusto»

Evento digitale

28 aprile 2022



Benvenuti! Vi accompagneranno in questo evento:



Beat Kämpfen
Co-amministratore
Kämpfen Zinke und Partner



Pius Vogel
Responsabile Clientela privata
Banca Raiffeisen
Cham-Steinhausen



Janine Geigele
Moderatrice

Avete domande?

**Ponetele semplicemente nella
live chat.**

**I nostri esperti risponderanno
alle vostre domande live dopo
le relazioni.**



Modernizzazione soft: sempre possibile

Anno di costruzione 1946

Conservazione del valore, comfort, energia

- Isolamento termico
- Finestre
- Sonda geotermica, pompa di calore
- Ventilazione
- Fotovoltaico
- Minergie



Modernizzazione di base: spesso all'acquisto dell'immobile

Anno di costruzione ca. 1850

Ottimizzazione di utilizzo, comfort, energia

- Ecologia, energia
- Durata
- Mezzi limitati
- Impianto solare integrato
- Minergie
- Edificio tutelato



Modernizzazione e ampliamento: spesso nel periodo del pensionamento

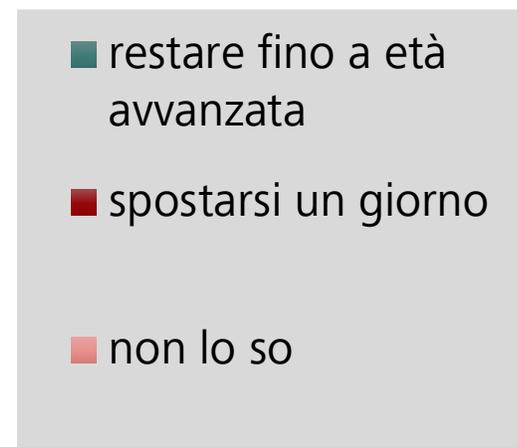
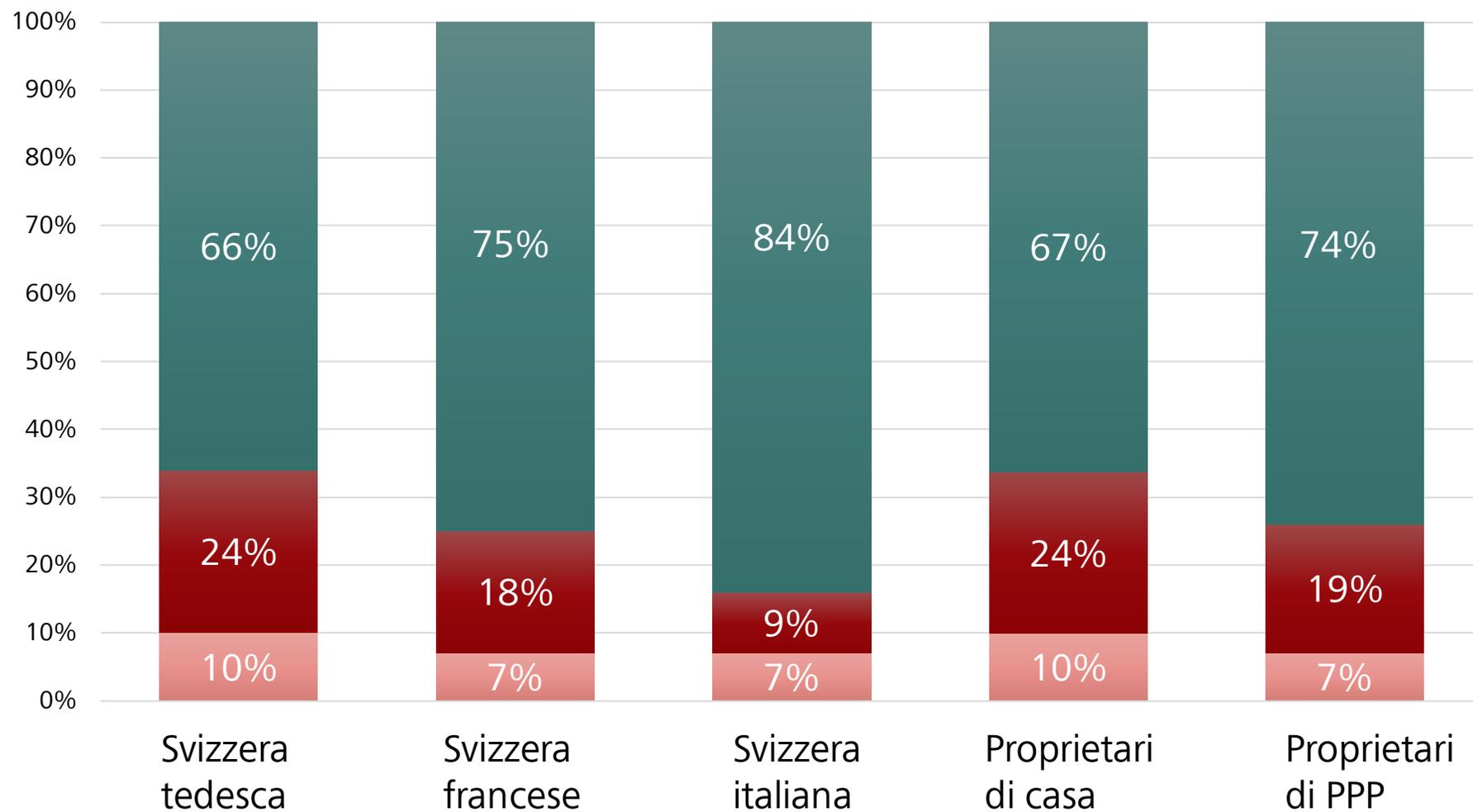
Sfruttamento potenziale del fondo

Anno di costruzione 1924

- Spazio abitativo supplementare
- Qualità in primo piano
- Tecnica generale
- Sonda geotermica/pompa di calore
- Tetto solare
- Minergie/Minergie-P



La fedeltà all'abitazione primaria: la maggioranza vi resta fino in età avanzata



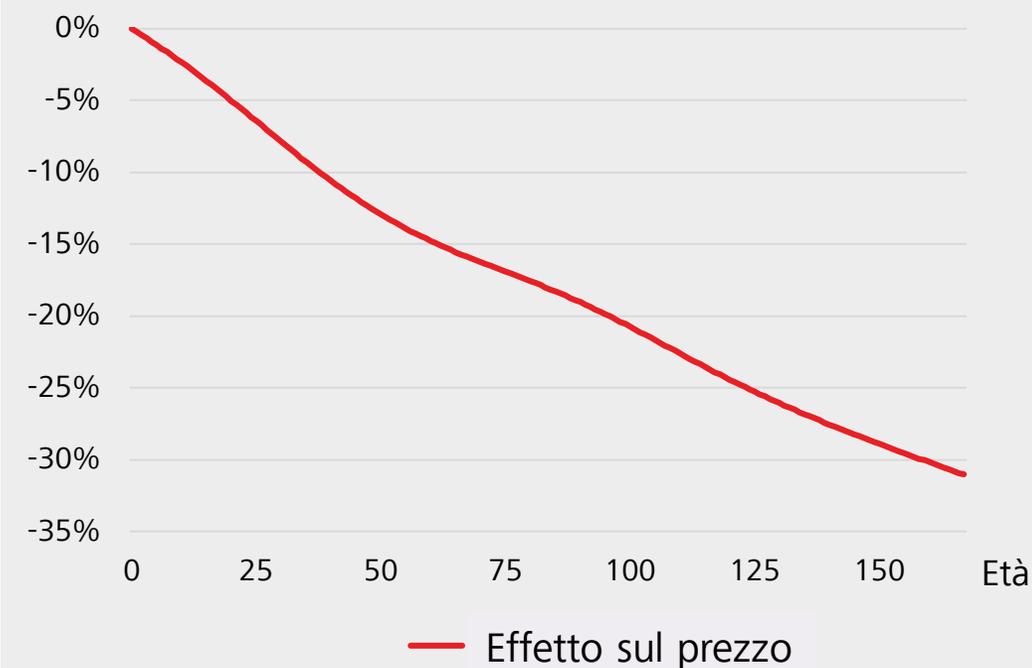
Fonte: comparis.ch

Con il passare del tempo gli immobili residenziali perdono di valore ...

... a meno che non vengano risanati e sottoposti a manutenzione.

Riduzione del prezzo in funzione dell'età dell'immobile

(Prezzi delle transazioni per case unifamiliari 2016-2020)

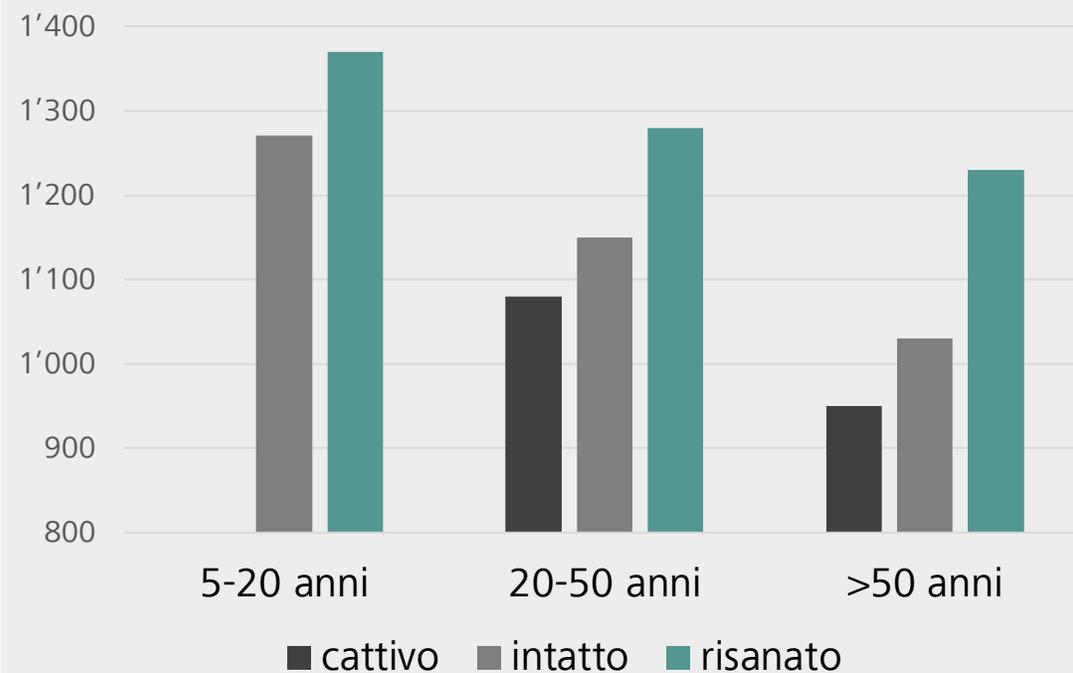


Costante calo del prezzo di circa il 2% ogni 10 anni.

Fonte: Raiffeisen Research

Differenza di prezzo in funzione delle condizioni

Prezzo medio (2016-2020), in 1'000 CHF



Nel caso di immobili risanati l'età riveste un'importanza minore per il prezzo. Se in cattivo stato, il prezzo si riduce molto più sensibilmente all'aumentare dell'età.

Un esempio pratico

Modernizzazione di una casa unifamiliare a Langendorf SO

Situazione iniziale

Casa unifamiliare male isolata degli anni Settanta

Risanamento

Isolamento dell'involucro dell'edificio, sostituzione delle finestre e del riscaldamento a gasolio con una pompa di calore aria-acqua e ventilazione (standard Minergie)

Riduzione del fabbisogno energetico del 70%

Costi d'investimento
~ CHF 133'300

Sovvenzioni e deduzioni fiscali
~ CHF 51'000

Risparmio complessivo
~ CHF 41'900
(Valore attuale su 30 anni)

Costi energetici e d'esercizio risparmiati
~ CHF 124'200
(Valore attuale su 30 anni)

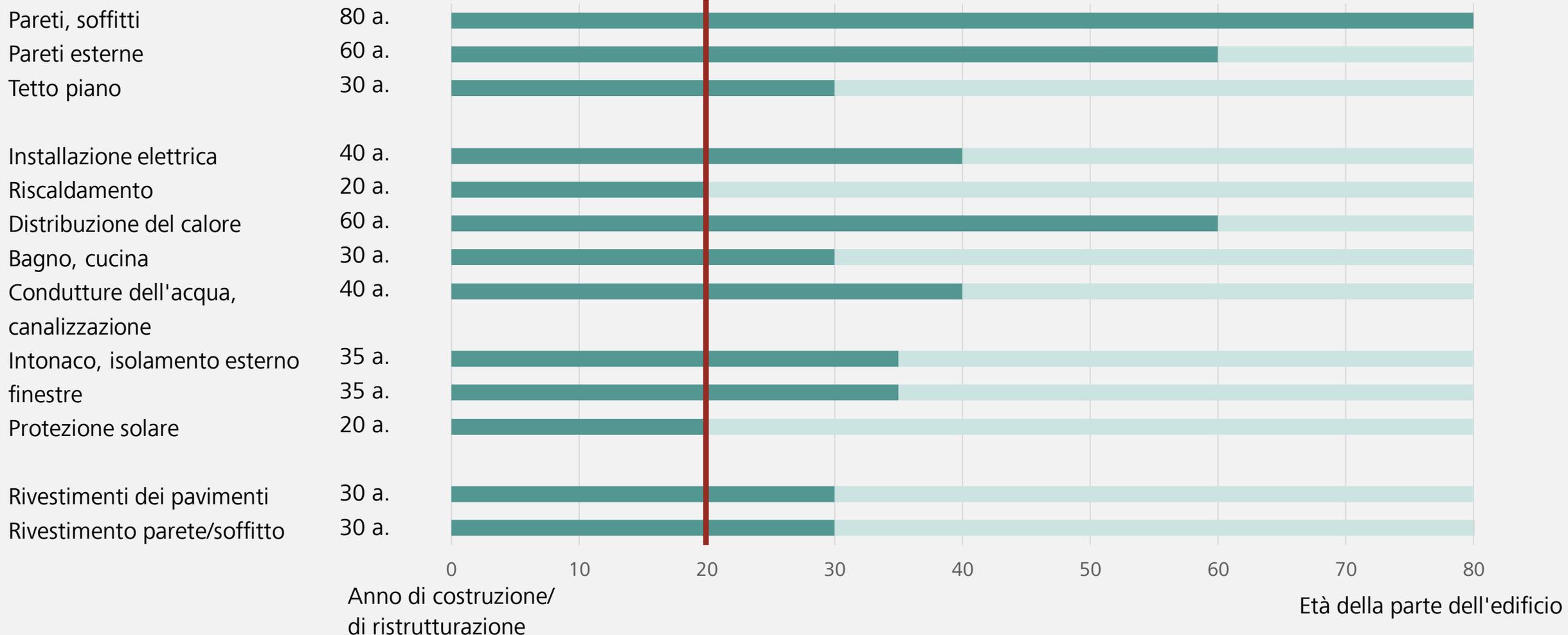
Fonte: Il Programma Edifici

Le parti dell'edificio hanno una diversa durata di vita.

In caso di rinnovo, è necessario tenere presente le interazioni tra le parti

Durata di vita del componente

Verificare la parte dell'edificio



Pianificazione strategica

Anno di costruzione 1946

Risanamento totale in un'unica fase

- Adeguamenti planimetrici
- Riserva di sfruttamento
- Isolamento termico
- Sonda geotermica/pompa di calore
- Impianto di ventilazione di qualità
- Minergie



Pianificazione strategica

Risanamento soft a tappe

Anno di costruzione 1890

- 2012 cucine
- 2014 tetto/facciata
- 2016 riscaldamento solare a pellet
- 2018 integrazione appartamento seminterrato
- 2020 appartamenti
- Minergie



Primo: facciate e tetto

Anno di costruzione ca. 1750

Pianificazione generale dell'involucro dell'edificio

- CECE/consulenza architetto
- Diritto di superficie
- Isolamenti termici
- Modifiche all'edificio
- Suddivisione in fasi
- Sovvenzioni



Secondo: sistema di riscaldamento, cucine e bagni

Sistemi energetici e tecnici

- CECE/ingegnere idraulico
- Sistema di riscaldamento
- Sanitari
- Impianto di aerazione
- Sovvenzioni
- Standard energetico

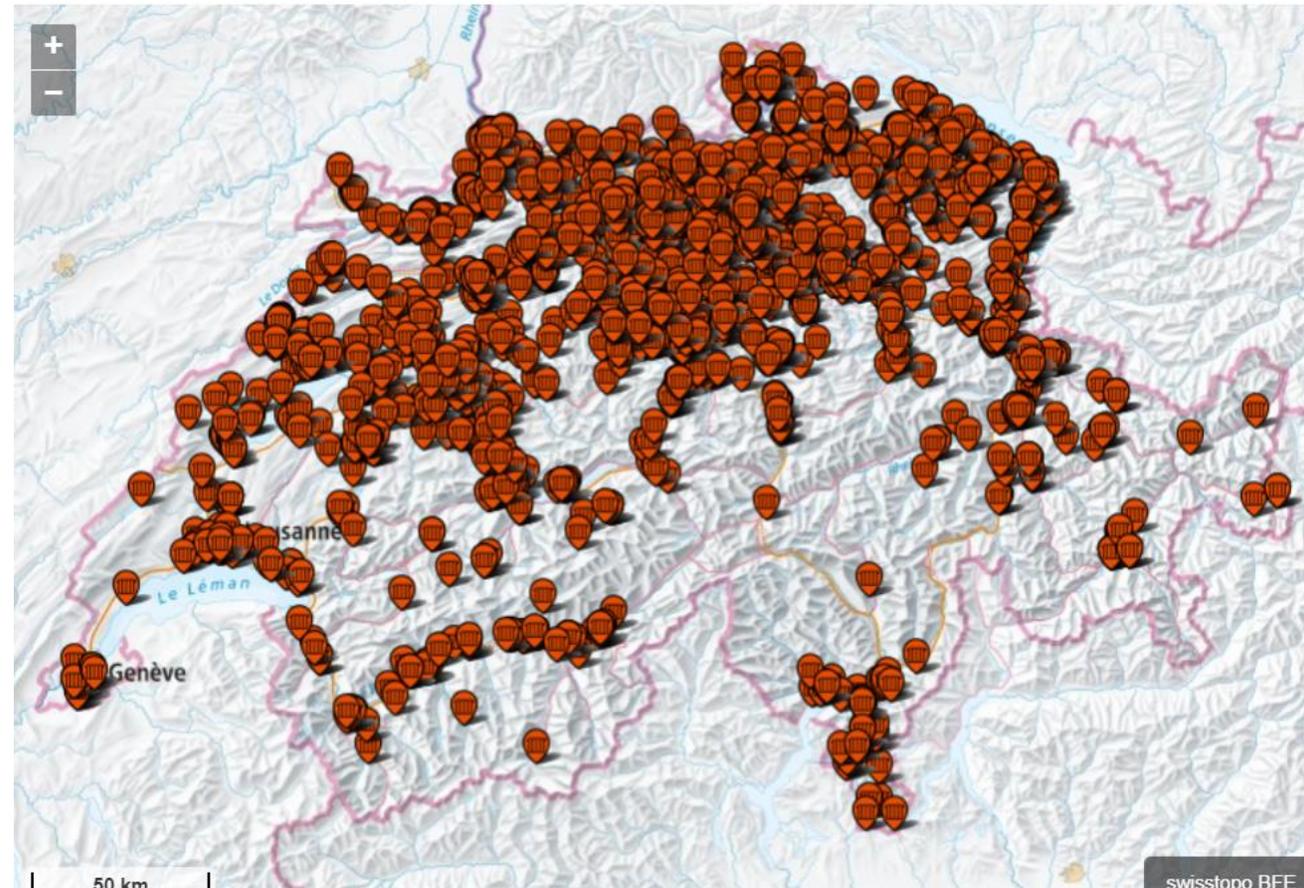


Passaggio al riscaldamento con energia rinnovabile

«Prima consulenza calore rinnovabile»

- Consulenza gratuita grazie a sovvenzioni da parte della Confederazione (dal 01.04.22)
- Circa 2'000 consulenti in tutta la Svizzera
- Consiglio per il sistema di riscaldamento ottimale
- Informazioni su costi e sovvenzioni per la sostituzione del riscaldamento
- Consigli su eventuali necessarie misure di accompagnamento

calorerinnovabile.ch



Anticipo, capitale proprio e sostenibilità

Le basi del finanziamento – anche per una modernizzazione

Esempio casa unifamiliare

Prezzo d'acquisto	CHF 700'000
Capitale proprio 20%	CHF 150'000
Capitale di terzi 80%	CHF 550'000
Ipoteca di 1° rango	CHF 460'000
Ipoteca di 2° rango	CHF 90'000

Costi abitativi annuali

Interesse indicativo 5% sull'ipoteca di 1° rango	CHF 23'000
Interesse indicativo 5% sull'ipoteca di 2° rango	CHF 4'500
Ammortamento ipoteca di 2° rango (entro 15 anni)	CHF 6'000
Manutenzione (0.7-1.5% del prezzo d'acquisto)	CHF 7'000
Totale costi abitativi all'anno	CHF 40'500
Reddito annuo	CHF 156'000
Sostenibilità ≤ 33%	28%



80

20

33

sono i numeri rilevanti.

Incremento del valore mediante misure di modernizzazione

Effetti sul piano di finanziamento

Esempio

Situazione iniziale dell'immobile

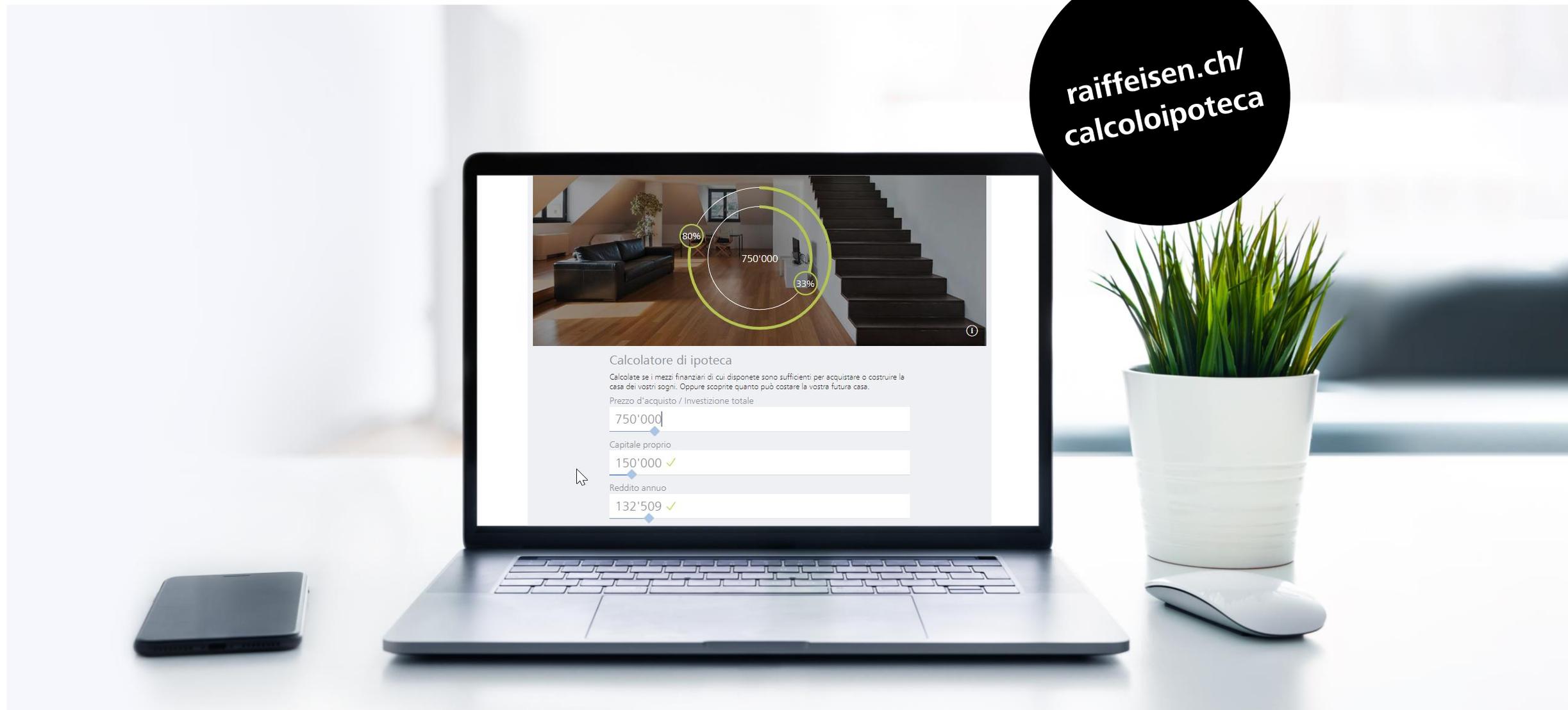
Valore venale prima	CHF	700'000
Fabbisogno d'investimento	CHF	100'000
di cui 50% a incremento del valore	CHF	50'000
Valore venale dopo	CHF	750'000

Finanziamento*

max. 80% di CHF 750'000	CHF 600'000
Ipoteca esistente	CHF 500'000
Aumento ipoteca	CHF 100'000
Fondi propri supplementari necessari	<u>CHF 0</u>

* Il finanziamento qui presentato funge da esempio semplificato. Il vostro consulente alla clientela vi potrà fornire informazioni sulle possibilità a vostra disposizione.

Verifica della sostenibilità con il calcolatore di ipoteca





Fondi propri

Le vostre possibilità

Fondi di risparmio e d'investimento,
Piano di risparmio

Pilastro 3a

Cassa pensioni

Modernizzazione casa unifamiliare 1

anno di costruzione 1960

Comfort, energia

- Involucro dell'edificio
- Sonda geotermica
- Pompa di calore
- Ampliamento
- Bagno e cucina



Modernizzazione casa unifamiliare 2

anno di costruzione 1964

Comfort, energia, sopraelevazione

- Buon bilancio di energia grigia
- 50% nuovo, 50% ristrutturato
- Sonda geotermica/pompa di calore
- Impianto di aerazione
- Impianto FV integrato
- Minergie-P



Modernizzazione casa unifamiliare 3

anno di costruzione 1947

Da una casa unifamiliare si realizzano 3 appartamenti

- Intenzioni del proprietario della casa
- Casa dei genitori, proprietaria e pensionamento
- Importante l'aspetto ecologico
- Importante la conservazione del giardino
- Valore emotivo
- Elevata esigenza di ristrutturazione



Modernizzazione casa unifamiliare 3

Conservare le qualità della casa e previdenza finanziaria

- Copertura finanziaria
- piano terra, app. 4,5 locali a uso proprio
- piano superiore, app. 4,5 locali in affitto
- seminterrato app. 1,5 locali in affitto
- Giardino come in precedenza
- Senza necessità di manutenzione per molto tempo



kämpfen zinke + partner



Affrontare le modernizzazioni nel modo giusto

1. Farsi un'**idea generale** dello **stato** dell'immobile. Fare ricorso a esperti.
2. Formulare i **desideri** sulla futura casa.
3. **Chiarire tempestivamente** con la Banca le possibilità di un **finanziamento**.
4. **Coordinare** modernizzazione e finanziamento (tappe).
5. Mettere in atto e **godersi di più** la propria casa.

Grazie!

RaiffeisenCasa.ch

Qui potete trovare altri suggerimenti, liste di controllo, informazioni e ispirazioni che vi possono fornire un supporto nella modernizzazione della vostra abitazione primaria.