

CPE – il partner giusto anche per le ipoteche

I prestiti ipotecari rivestono un ruolo importante nella strategia d'investimento della CPE. Vengono concessi non solo ai propri assicurati e beneficiari di rendite, ma anche a terzi – con modalità semplici e a condizioni altamente competitive.



La CPE offre attualmente interessi molto vantaggiosi rispetto ad altre istituzioni.

CPE esclusivo: Signor Auckenthaler, che importanza rivestono i prestiti ipotecari per la CPE?

Christoph Auckenthaler: Nella nostra strategia d'investimento, la loro quota ammonta attualmente all'8% del patrimonio complessivo. Paragonati ad altre classi di attivi offrono un rendimento più basso, ma comportano anche un minore rischio.

CPE esclusivo: Negli Stati Uniti, il mercato ipotecario è in difficoltà. Questa crisi può ripercuotersi anche sul mercato ipotecario svizzero?

Auckenthaler: La situazione negli USA è fondamentalmente diversa dalla nostra. Negli USA le ipoteche vengono spesso concesse dietro mediazione di un agente. Ciò fa sì che l'istituto che concede il credito deve basarsi su informazioni di seconda mano e non conosce personalmente né il debitore del mutuo né l'immobile in questione. In Svizzera, invece, abbiamo una distribuzione prevalentemente «diretta». Ciò permette al datore del credito di stimare meglio non solo il valore dell'immobile e la sua sostenibilità per il debitore, ma anche il merito creditizio di chi assume il credito, cioè la sua disponibilità a pagare gli interessi e a rimborsare il debito.

«La CPE offre interessi molto vantaggiosi.»

CPE esclusivo: Signor Hotz, lei è responsabile del settore ipoteche. Chi può ricevere un prestito ipotecario dalla CPE e per quali tipi di immobili?

Roman Hotz: Da noi possono assumere un prestito sia gli assicurati e beneficiari di rendite della CPE, sia terzi, cioè privati e imprese esterne. Per tutti valgono le stesse condizioni e gli stessi tassi d'interesse. Concediamo mutui per case mono- e plurifamiliari, proprietà per piani, immobili a uso misto, immobili a uso commerciale nonché case e appar-

tamenti di vacanza. A determinate condizioni si concedono anche crediti edilizi.

CPEsclusivo: A proposito di condizioni, può indicarci maggiori dettagli?

Hotz: Sulle case mono- e plurifamiliari e sulla proprietà per piani concediamo come prima ipoteca fino al 67% del valore da noi stimato. Di norma la prima ipoteca non deve essere ammortizzata. La seconda ipoteca può coprire fino a un massimo del 13% del valore dell'immobile, portando così il prestito complessivo all'80%. Per le seconde ipoteche vi è l'obbligo di ammortizzazione. Nella concessione delle ipoteche non consideriamo solo l'ammontare del prestito, ma naturalmente anche la tollerabilità per il debitore, cioè la sua capacità di credito e il suo merito creditizio.

«Con le ipoteche variabili i debitori possono beneficiare del calo dei tassi d'interesse.»

CPEsclusivo: Quali sono attualmente i tassi d'interesse sulle ipoteche?



Roman Hotz, responsabile ipoteche



Christoph Auckenthaler, responsabile investimenti

Hotz: Per le prime ipoteche si applica attualmente un tasso del 3% p.a. e per le seconde del 4% p.a. I tassi d'interesse sono stabiliti in base alle condizioni vigenti sul mercato dei capitali.

CPEsclusivo: Il mercato ipotecario è molto conteso. La CPE presenta dei vantaggi rispetto ad altre istituzioni e in particolare rispetto alle banche?

Auckenthaler: Attualmente offriamo tassi d'interesse molto vantaggiosi rispetto ad altre istituzioni. Un altro punto a nostro favore è che il pagamento degli interessi non avviene trimestralmente, ma ogni semestre. Inoltre non chiediamo tasse amministrative.

Hotz: Chi assume un'ipoteca da noi può contare su una consulenza competente e un disbrigo semplice ed altamente efficiente.

«A una consulenza competente si accompagna un disbrigo efficiente.»

CPEsclusivo: Le ipoteche a tasso variabile comportano il rischio di un aumento dei tassi e quindi dell'onere finanziario per il debitore. La CPE offre anche ipoteche fisse?

Hotz: Con le ipoteche variabili i debitori possono beneficiare del calo dei tassi d'interesse e reagire in modo più flessibile ai cambiamenti. Nelle ipoteche fisse il carico finanziario rimane invariabile durante l'intera durata stabilita. Il debitore deve «comprare» questo vantaggio pagando un premio ed è vincolato dalla durata stabilita. Finora la CPE non ha mai offerto ipoteche fisse. Visto però che la domanda è sensibilmente aumentata, stiamo vagliando una possibile introduzione.

CPEsclusivo: Signor Hotz, Signor Auckenthaler, mille grazie per questa intervista.

Informazioni e modulo di richiesta sotto www.pke.ch o contattare Roman Hotz telefono 044 287 92 55 e-mail hyp@pke.ch

CPEsclusivo, maggio 2008

