

# Nutzung von Vorsorgegeldern zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum

Eine deskriptive Analyse

Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann

printed in  
switzerland

Gedruckt in der  
Schweiz

stampato in  
Svizzera

imprimé en  
Suisse

ISBN 978-3-906488-29-5

© 2013 Verlag IFZ – Hochschule Luzern

Druck: binkert buag AG, CH-5080 Laufenburg, [www.binkertbuag.ch](http://www.binkertbuag.ch)

# Sommario

## **Promozione della proprietà abitativa con i fondi previdenziali**

Dal 1972 la Costituzione prevede l'obbligo da parte della Confederazione di promuovere la proprietà abitativa. In tal modo s'intende rendere accessibile l'acquisto di un'abitazione a un'ampia fascia della popolazione, in particolare ai giovani con famiglia. Uno degli strumenti di promozione è la possibilità di utilizzare i fondi di previdenza, del secondo o del terzo pilastro, per il finanziamento della propria abitazione. I fondi del pilastro 3a possono essere utilizzati dal 1990 e quelli del 2° pilastro dal 1995.

I fondi possono essere utilizzati sotto forma di un prelievo anticipato o di una costituzione in pegno. I fondi prelevati in anticipo vengono versati agli istituti che concedono il credito ipotecario, a differenza con la costituzione in pegno, i fondi restano a far parte del capitale proprio. Il prelievo anticipato permette di ridurre l'importo del mutuo e i tassi ipotecari. L'inconveniente è il fatto che determina una riduzione della rendita, poiché dal capitale di previdenza risparmiato si detrae un certo importo e i relativi interessi su quell'importo. Una costituzione in pegno consente invece un prestito fino al 90%, poiché per l'istituto che concede il credito ipotecario rappresenta un'ulteriore sicurezza. Senza questa sicurezza aggiuntiva la maggior parte degli istituti si limita all'80%. Il vantaggio risiede nel fatto che il capitale di previdenza non viene ridotto finché i crediti ipotecari vengono pagati e il pegno non deve essere utilizzato. Esso determina tuttavia, a causa del maggiore indebitamento, tassi ipotecari più alti.

## **Obiettivi e soggetti di ricerca**

Non si conosce bene in che modo e da chi vengono utilizzati i fondi di previdenza. Inoltre non si sa che tipo di proprietà viene finanziato con questi fondi. Infine, è del tutto sconosciuto il ruolo che svolgono – oltre ai propri risparmi, ai crediti ipotecari e ai fondi di previdenza – fonti di finanziamento ulteriori come ad esempio eredità, acconti della quota ereditaria e prestiti di parenti e conoscenti nel finanziamento della proprietà abitativa. L'obiettivo di questo studio è colmare tali lacune della ricerca.

## **Dati**

La rilevazione dei dati è avvenuta mediante un questionario elettronico che, nel periodo compreso tra dicembre 2011 a gennaio 2012, le casse pensioni e le fondazioni collettive hanno inviato ai propri assicurati attivi.

Hanno partecipato al sondaggio 8'849 proprietari di abitazioni. Dopo diversi test di plausibilizzazione e successiva revisione ed elaborazione dei dati, per l'analisi delle seguenti domande sono state utilizzate 8'274 risposte.

### **In che misura e in quale forma vengono utilizzati i fondi di previdenza e per quale scopo?**

Per il finanziamento della propria abitazione circa il 58% degli interpellati ha utilizzato fondi di previdenza. Il 49% ha utilizzato soltanto quelli del 2° pilastro, il 24% solo quelli del pilastro 3a e il 27% si è avvalso di entrambe le fonti. Nella maggior parte dei casi è stato fatto ricorso al prelievo anticipato. La somma utilizzata del 2° pilastro ammonta a circa CHF 100'000 mentre quella del pilastro 3a è di CHF 53'000; i valori mediani pari rispettivamente a CHF 53'000 e CHF 40'000 sono nettamente inferiori.

I fondi di previdenza sono di gran lunga i più utilizzati per l'acquisto o la costruzione di abitazioni di proprietà e non tanto per le ristrutturazioni.

### **Quale abitazione viene finanziata con i fondi di previdenza?**

A prescindere dall'utilizzo o meno dei fondi di previdenza, nella maggior parte dei casi si acquistano case unifamiliari indipendenti, seguite da case terrazzate, case bifamiliari o villette a schiera. In proporzione però, è per la proprietà per piani che si ricorre con maggior frequenza ai fondi di previdenza. Inoltre, tendenzialmente ci si avvale di tali fondi per l'acquisto di abitazioni nuove e non per quelle esistenti già da tempo. Con tali fondi si finanziano immobili di medie dimensioni, con una superficie compresa tra 121 e 150 metri quadrati. In media, tra gli immobili acquistati, non si notano differenze di prezzo in base all'utilizzo o meno dei fondi di previdenza, tuttavia è soprattutto per gli immobili nel segmento intermedio che si fa ricorso a questo capitale.

## Chi utilizza i fondi di previdenza?

Nella maggior parte dei casi si tratta di chi guadagna di più in famiglia, per lo più sono dunque uomini. Tuttavia, analizzando le due categorie separatamente, l'utilizzo risulta leggermente più elevato tra le donne. Chi ricorre al capitale di previdenza compra l'abitazione di proprietà più tardi rispetto a chi non invece non utilizza tale fonte. La maggior parte dei proprietari che utilizza questi fondi ha un'età compresa tra i 35 e i 44 anni. In proporzione sono però le persone un po' più anziane, vale a dire gli over 44, a sfruttare questo strumento di promozione della proprietà abitativa.

Spesso i proprietari hanno conseguito un titolo universitario. Risulta superiore alla media la percentuale di utilizzo dei fondi di previdenza tra le persone con una formazione professionale di livello secondario II. Per quanto riguarda l'inquadramento professionale, sono i lavoratori con funzioni direttive a ricorrere per lo più a questo strumento, mentre per quanto riguarda la professione esercitata, si tratta principalmente di artigiani e di persone che svolgono professioni affini.

Molti dei proprietari sono persone sposate. In proporzione, sono però soprattutto le persone divorziate o separate ad avvalersi dei fondi di previdenza. Tuttavia, va notato che questo dato riflette la situazione specifica nel periodo di rilevamento dei dati. Nella maggior parte dei casi si tratta di coppie (sposate) con figli, seguite da coppie (sposate) senza figli. Ciò rispecchia anche la situazione per quanto riguarda l'acquisto dell'abitazione di proprietà. In tal senso sono le coppie (sposate) con figli a utilizzare più spesso il capitale di previdenza.

A livello finanziario, chi ricorre al capitale di previdenza si trova in una posizione meno privilegiata, sia al momento dell'acquisto, sia successivamente. Il reddito medio del capofamiglia e il reddito familiare complessivo risultano notevolmente più bassi rispetto a chi invece non ricorre a tali fondi. Tuttavia il valore mediano del reddito non fa emergere differenze (sia per quanto riguarda l'entrata maggiore che il reddito familiare). In proporzione sono soprattutto le persone con un reddito familiare compreso tra CHF 78'001 e 91'000 a ricorrere al capitale previdenziale per l'acquisto dell'abitazione di proprietà. Inoltre, più il reddito familiare è basso, più è frequente il ricorso a tale capitale.

## **Come è strutturato il finanziamento delle abitazioni di proprietà (valore d'anticipo e sostenibilità)?**

Tra gli acquirenti che ricorrono al capitale previdenziale si nota - sia nel valore medio, sia in quello mediano - che l'anticipo dell'istituto finanziario è, in percentuale, significativamente più elevato. Tuttavia, per coloro che prelevano il capitale previdenziale tale anticipo risulta nettamente inferiore rispetto agli altri acquirenti di questa categoria. In media, infatti, un prelievo del 2° pilastro di un certo rilievo determina anche una maggiore percentuale di capitale proprio.

Se il sistema di deduzione fiscale degli interessi ipotecari venisse a mancare, il 51% dei proprietari di abitazioni ripagherebbe (in parte) l'ipoteca, il 30% non avrebbe intenzione di farlo e il 19% dichiara che non saprebbe. Chi utilizza i fondi previdenziali opterebbe in misura minore per il rimborso dell'ipoteca rispetto a chi non li ha utilizzati.

Per quanto riguarda i tassi ipotecari rispetto al reddito del membro familiare con il reddito più alto (sostenibilità I) e rispetto al reddito familiare (sostenibilità II), chi ricorre al capitale previdenziale si trova in una posizione peggiore rispetto a chi non lo fa. Il loro onere ipotecario è nettamente più elevato. Inoltre, anche tra gli importi ipotecari più elevati la percentuale di persone che ricorrono ai fondi previdenziali è più elevata che non tra gli importi più bassi. Il 28% di coloro che hanno fatto ricorso al capitale di previdenza ha stipulato un'ipoteca con condizioni particolari beneficiando di interessi vantaggiosi per il prelievo. Allo scadere di un'ipoteca di questo genere vengono meno gli interessi preferenziali, il che porta a elevati costi di rifinanziamento. Tuttavia questo rischio riguarda anche coloro che hanno non utilizzato i fondi previdenziali. Il 31% di questi ultimi ha concluso ipoteche con condizioni particolari.

## **Quale ruolo svolgono eventuali fonti di finanziamento supplementari?**

Ulteriori fonti di finanziamento svolgono un ruolo importante nel finanziamento di un'abitazione di proprietà. Il 33% di tutti coloro che ricorrono ai fondi previdenziali utilizza eredità, acconti della quota ereditaria o donazioni e/o prestiti di parenti e conoscenti. Nell'altra categoria si tratta invece del 43%. I primi si avvalgono più spesso di prestiti, mentre i secondi ricorrono più spesso a eredità, acconti della quota ereditaria o donazioni. Sembra che i fondi previdenziali

sostituiscano le eredità, gli acconti della quota ereditaria e le donazioni nel finanziamento dell'abitazione di proprietà.

Le persone che oltre ai fondi previdenziali hanno fatto ricorso anche a eredità o prestiti sono esposte a un rischio finanziario più elevato. Si tratta fortunatamente di una quota modesta, pari al 3%. Tuttavia, questo 3% si colloca meglio, all'interno della propria categoria, per quanto riguarda la quota di capitale proprio, mentre la loro sostenibilità (I e II) risulta peggiore.

## **Conclusioni e prospettive**

Quanto emerso da questa rilevazione consente di valutare in che misura l'obiettivo della promozione della proprietà abitativa sia stato raggiunto con i fondi previdenziali. Se l'obiettivo è di rendere accessibile l'abitazione di proprietà a un'ampia fascia della popolazione giovane con famiglia, stando all'analisi descrittiva il raggiungimento dell'obiettivo è solo parziale. In particolare, non è raggiunto l'obiettivo di sostenere i giovani. La promozione delle famiglie può invece considerarsi raggiunta. Si presume inoltre che la promozione della proprietà abitativa consente a un maggior numero di persone di concedersi l'abitazione di proprietà. Ciò emerge dal fatto che chi utilizza i fondi previdenziali ha una situazione finanziaria nettamente meno rosea rispetto a chi non lo fa.

Proprio questa loro situazione finanziaria meno rosea continua ad alimentare dibattiti politici. Nello specifico si teme che acquistino l'abitazione di proprietà delle persone che - senza gli strumenti di promozione e senza i bassi tassi d'interesse - non avrebbero potuto permettersela. Pertanto non si può escludere che la collettività debba sostenere finanziariamente queste persone mediante l'assistenza sociale o straordinaria. Analisi più approfondite dovranno dunque chiarire a quanto ammonta la percentuale di persone che avrebbe difficoltà economiche in caso di aumento dei tassi d'interesse e qual è il profilo di queste persone dal punto di vista sociodemografico, abitativo e di finanziamento. Inoltre si dovrà esaminare quali implicazioni potrebbe avere un aumento dei tassi d'interesse sulla situazione finanziaria futura di coloro che hanno utilizzato i fondi previdenziali.