Comunicato stampa

Aggiornamento sulle previsioni di Comparis sui tassi ipotecari 2021

Niente shock sui tassi ipotecari

I timori inflazionistici hanno fatto salire i tassi ipotecari soprattutto nel primo trimestre 2021. «Attualmente i mercati prevedono uno scatto dell'inflazione dovuto alla pandemia. Sul medio termine i tassi d'inflazione si stabilizzeranno intorno al target. A trarne beneficio sarà anche chi accende un'ipoteca», afferma l'esperto Comparis in finanze Frédéric Papp.

Zurigo, 15 luglio 2021 – A marzo e a maggio, i tassi indicativi per un'ipoteca di dieci anni hanno raggiunto un massimo dell'1,23%. Nel frattempo il tasso è dell'1,15% (dato aggiornato al 14 luglio 2021). All'inizio dell'anno, invece, era ancora intorno all'1%. Nella previsione fatta da Comparis lo scorso dicembre per il 2021, i tassi si muovevano in media in un corridoio tra lo 0,9 e l'1,2%.

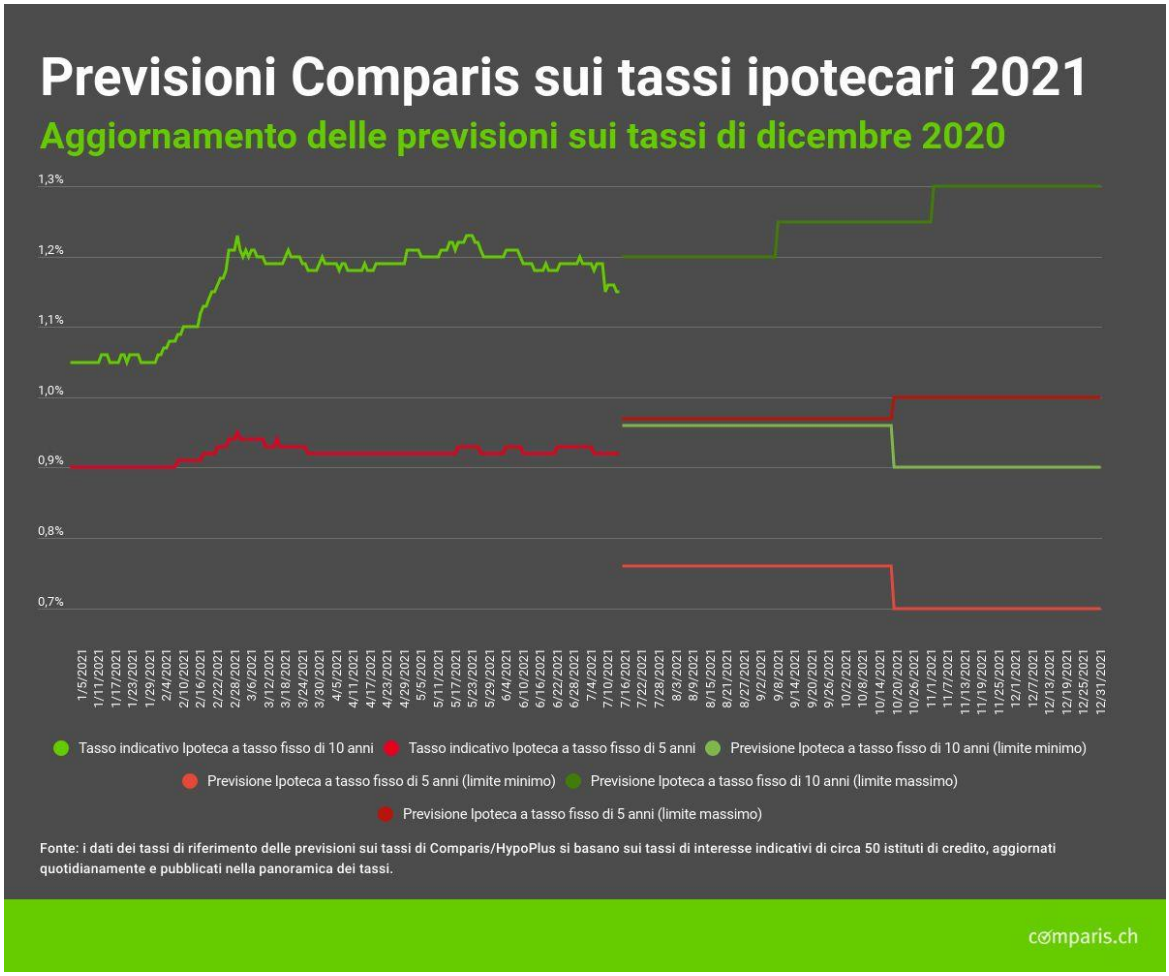
Per i tassi sulle durate medie, invece, il movimento rialzista era decisamente più lento. Nel giro di sei mesi, il tasso per le ipoteche di cinque anni è infatti aumentato di soli 2 punti base arrivando allo 0,92% (dato aggiornato al 14 luglio 2021). Per l'anno in corso, Comparis prevede tassi compresi in una fascia tra lo 0,7 e l'1%.

«Il divario tra i tassi ipotecari a medio e lungo termine ha iniziato ad ampliarsi soprattutto a causa delle maggiori aspettative inflazionistiche», spiega l'esperto Comparis in finanze Frédéric Papp.

Scatto dell'inflazione a causa della pandemia

Papp prevede un ulteriore aumento dell'inflazione nel corso dell'anno; tra le cause principali ci sono i programmi governativi per la ripresa economica, la politica monetaria ultra-espansiva delle banche centrali e le difficoltà negli approvvigionamenti dovute alle lacune nelle catene produttive.

In questo contesto c'è da aspettarsi una leggera pressione rialzista soprattutto sulle ipoteche di lunga durata. La previsione di Comparis sui tassi ipotecari 2021 per un'ipoteca a dieci anni viene quindi rivista al rialzo dallo 0,9 all'1,3%, mentre prima indicava un intervallo tra lo 0,9 e l'1,2%. I tassi indicativi per le ipoteche di cinque anni dovrebbero continuare a muoversi in una fascia tra lo 0,7 e l'1%.



	Tasso indicativo (14.07.2021)*	**Range dei tassi fino a dicembre 2021**
Ipoteca a tasso fisso di 10 anni	1,15%	0,9–1,3%
Ipoteca a tasso fisso di 5 anni	0,92%	0,7–1%

* Fonte: HypoPlus, specialista in intermediazione ipotecaria del Gruppo Comparis

Sul medio termine, però, non si aspetta una ripresa netta e duratura dell'inflazione, per cui ritiene decisamente improbabile un forte rialzo dei tassi ipotecari. «Si tratta innanzitutto di uno scatto dell'inflazione dovuto alla pandemia. Al termine della crisi, i tassi di rincaro dovrebbero tornare a scendere e stabilizzarsi intorno al valore target per l'inflazione del 2%», dichiara Papp.

comparis.ch SA
Birmensdorferstrasse 108
CH-8003 Zurigo

Quali sono le conseguenze per chi accende un'ipoteca?

- **Sfruttare le oscillazioni dei tassi**
  I tassi ipotecari si basano sui tassi del mercato dei capitali. Se scendono i tassi swap, quindi, scendono anche i tassi ipotecari. Ad esempio: da ottobre 2018 a settembre 2019, il tasso swap (10 anni) è crollato dallo 0,61 al -0,68%. Di conseguenza, anche il tasso indicativo per le ipoteche di dieci anni è calato di 70 punti base arrivando all'1%. Ma si è visto anche il contrario: con lo scoppio della pandemia di coronavirus a marzo 2020, il tasso swap è salito dal -0,61 a circa lo 0% – e il tasso indicativo è andato dallo 0,98 all'1,%.

  Quelle che possono sembrare differenze di poco conto, sulla lunga si fanno sentire. Considerando un'ipoteca di 750'000 franchi, con un tasso più basso di 20 punti base (lo 0,2%) il risparmio è di circa 15'000 franchi per l'intera durata. «A chi vuole accendere un'ipoteca conviene osservare regolarmente le oscillazioni dei tassi sul mercato dei capitali, e sfruttare i momenti di calo per stipulare il prestito», raccomanda Papp.

- **Tassi sempre bassi grazie alla pressione della concorrenza**
  Il confronto dei tassi sul mercato dei capitali con i tassi indicativi per le ipoteche a dieci anni su un periodo di cinque anni e mezzo mostra una crescente pressione della concorrenza tra gli istituti ipotecari. A fine novembre 2015 il tasso di swap (a 10 anni) era allo 0%, com'è anche ora. All'epoca, però, il tasso indicativo per un'ipoteca decennale era superiore all'1,7% e non all'1,15% (dato al 14 luglio 2021) (v. tabella).

	Tasso swap (CHF) 10 anni	**Tasso indicativo Ipoteca a tasso fisso 10 anni***
30.11.2015	–0,01 %	1,73%
21.01.2016	0,02%	1,71%
18.4.17	0,03%	1,44%
13.05.2019	0,01%	1,22%
26.02.2021	0%	1,18%
14.07.2021	–0,03%	1,15%

* Fonte: HypoPlus, specialista in intermediazione ipotecaria del Gruppo Comparis

Dalla tabella è evidente: per conquistare volumi, gli istituti ipotecari rinunciano ai margini. «Periodicamente gli offerenti lanciano promozioni per determinate durate, con tassi decisamente al di sotto del tasso di riferimento», spiega Papp.

- **Intervenire per tempo**
  Quando si tratta di decisioni in ambito finanziario, la fretta è la peggior consigliera. Chi ha già un'ipoteca, quindi, farebbe bene a pensare al rinnovo o al rifinanziamento circa 15 mesi prima della scadenza. In questo modo si rispetta sicuramente il termine di disdetta. «Chi si occupa del futuro dell'ipoteca solo poco prima della scadenza rischia di vedersi presentare condizioni poco interessanti dalla propria banca», avverte Papp.

comparis.ch SA
Birmensdorferstrasse 108
CH-8003 Zurigo

- **Fissare il tasso in anticipo conviene?**
  Fissare il tasso d'interesse in anticipo è una buona soluzione se il titolare dell'ipoteca prevede tassi in aumento o vuole chiudere l'operazione il prima possibile. Solitamente ci si può assicurare un tasso d'interesse con un anticipo da tre a sei mesi senza costi aggiuntivi. A seconda della banca, poi, è possibile fissare i tassi con un anticipo fino a 24 mesi prima dell'erogazione del prestito. In questo caso bisogna però pagare un supplemento forward. Una volta fissato il tasso d'interesse, il titolare dell'ipoteca non trae vantaggi né da eventuali cali dei tassi né da decisioni strategiche come ad esempio promozioni dei vari istituti. «È consigliabile verificare attentamente la possibilità di fissare in anticipo il tasso d'interesse, ed eventualmente consultare un intermediario indipendente che conosce il panorama delle offerte e sa ad esempio quali istituti non chiedono un supplemento forward», conclude Papp.

- **Verificare possibili sconti**
  Di recente, Comparis ha realizzato un'analisi degli sconti concessi sui tassi ipotecari a chi fornisce ulteriori garanzie. È emerso che se la quota di capitale proprio è intorno al 33%, si possono ottenere sconti fino a 25 punti base (0,25%). Aumentare i fondi propri oltre quella percentuale, invece, non porta particolari vantaggi.

Base di dati

I dati dei tassi di riferimento delle previsioni sui tassi di Comparis/HypoPlus si basano sui tassi di interesse indicativi di circa 50 istituti di credito, aggiornati quotidianamente e pubblicati nella panoramica dei tassi. La previsione sui tassi di dicembre 2020 è disponibile qui.

Link di approfondimento:
Link: Previsioni sui tassi Dicembre 2020
Link: Analisi degli sconti sui tassi
Link: Barometro Ipoteche del 2° trimestre 2021

Maggiori informazioni:
Frédéric Papp
esperto finanze/immobili
telefono: 044 360 53 91
e-mail: media@comparis.ch
comparis.ch

Chi è comparis.ch
Con oltre 80 milioni di visite all'anno, comparis.ch è uno dei siti web svizzeri più utilizzati. L'azienda confronta tariffe e prestazioni di casse malati, assicurazioni, banche e gestori di telefonia e presenta la più grande offerta online di auto e immobili in Svizzera. Grazie ad ampi confronti e valutazioni esaustive, Comparis porta trasparenza sul mercato, rafforzando così il potere decisionale dei consumatori. Fondata nel 1996 dall'economista Richard Eisler, l'impresa con sede a Zurigo oggi conta circa 200 dipendenti.