

**Il Barometro Ipotecche di Comparis per il terzo trimestre 2022**

## **Boom delle ipoteche Saron nonostante l'aumento dei tassi**

**Dall'inizio di agosto, in Svizzera i tassi di interesse delle ipoteche a tasso fisso di dieci anni sono aumentati di 1 punto percentuale. È stato registrato un incremento di 0,4 punti percentuali solamente nell'ultima settimana, dopo che la Banca nazionale svizzera (BNS) ha annunciato il suo aumento dei tassi di riferimento. «Le conseguenze sui mercati dell'aumento dei tassi d'interesse della BNS di 0,75 punti percentuali sono state più forti del previsto. Questo si riflette nell'aumento dei tassi d'interesse delle ipoteche a tasso fisso registrato da quando è stato annunciato il rialzo», afferma Leo Hug, esperto Comparis in finanze.**

Zurigo, 29 settembre 2022 – Dopo un periodo di distensione nel mercato dei capitali a luglio, in agosto i tassi ipotecari hanno registrato una brusca crescita. Tra l'inizio di agosto e la fine di settembre, i tassi delle ipoteche a tasso fisso di cinque anni sono aumentati di 1,2 punti percentuali e i tassi di quelle di dieci anni di 1 punto. I tassi d'interesse attuali delle ipoteche a tasso fisso non si registravano da metà 2011.

Il prezzo delle ipoteche Saron è rimasto pressoché stabile fino alla decisione sui tassi della BNS del 22 settembre 2022 e anche in seguito non ha subito forti variazioni, stabilizzandosi sullo 0,97%.

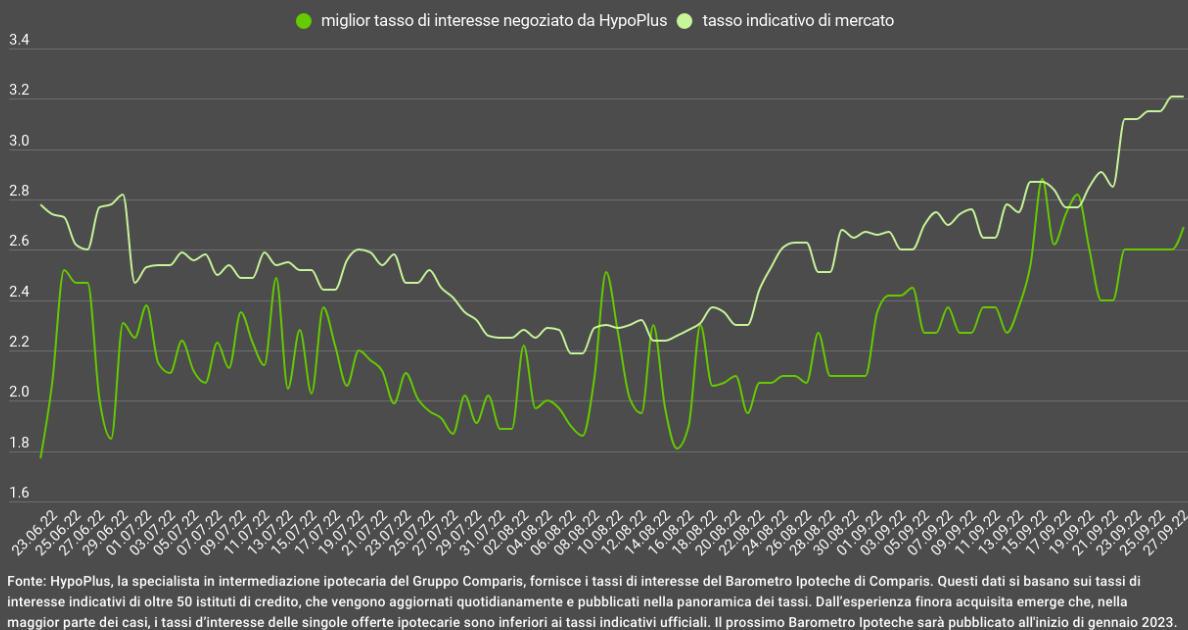
### **Ottimismo tra i debitori ipotecari**

«Da mesi le cattive notizie sulla situazione economica pesano sui mercati finanziari. Ciononostante, molti debitori ipotecari sembrano avere fiducia nel fatto che la BNS riuscirà a tenere sotto controllo l'inflazione senza forti turbolenze sul mercato dei tassi d'interesse», spiega Leo Hug, esperto Comparis in immobili. Questo si riflette nella tipologia di ipoteche stipulate: invece di fissare rapidamente i tassi in un'ipoteca a tasso fisso fintanto che sono ancora convenienti rispetto al passato, Comparis constata un aumento significativo della domanda di ipoteche Saron dall'inizio dell'anno. Rispetto all'anno scorso, la loro quota è aumentata di quasi tre volte, raggiungendo circa un terzo delle ipoteche stipulate. «Chi stipula un'ipoteca Saron rischia tuttavia che il tasso di riferimento della BNS raggiunga i livelli degli anni '80 e dell'inizio degli anni '90», avverte Hug. All'epoca, il tasso guida della BNS (che era chiamato tasso di sconto), oscillava quasi costantemente tra il 3 e il 7%.

### **L'ipoteca di dieci anni rimane la più richiesta**

Secondo quanto osservato da Comparis, la maggior parte dei debitori ipotecari continua tuttavia a privilegiare la sicurezza nella pianificazione garantita dalle ipoteche a tasso fisso: quasi la metà dei contratti stipulati riguarda ipoteche a tasso fisso di dieci anni, anche se negli ultimi mesi la domanda è leggermente diminuita. Attualmente il tasso di riferimento è pari al 3,2%.

## Tasso indicativo e miglior tasso di interesse di HypoPlus (10 anni)



comparis.ch

I tassi d'interesse indicativi qui analizzati sono i tassi medi pubblicati, ma ancora negoziabili, di circa 50 istituti ipotecari. I tassi effettivamente negoziati sono significativamente più bassi. Per un'ipoteca a tasso fisso di dieci anni, attualmente il miglior tasso d'interesse negoziato da Comparis è del 2,7%, ovvero 0,5 punti percentuali in meno rispetto al tasso di riferimento corrispondente.

	<b>Miglior tasso d'interesse di HypoPlus (data di riferimento 27.9.2022)</b>	<b>Tasso indicativo (data di riferimento 27.9.2022)</b>
<b>Saron Margine</b>	0,53%	0,97%
<b>Ipoteca a tasso fisso di 5 anni</b>	2,49%	3,00%
<b>Ipoteca a tasso fisso di 10 anni</b>	2,69%	3,21%
<b>Ipoteca a tasso fisso di 15 anni</b>	2,96%	3,39%

### Rivalutazione fondamentale dell'inflazione da parte della BNS

L'attuale rincaro non è più considerato un fenomeno temporaneo, ma anche una conseguenza del surriscaldamento dell'economia. Il presidente della BNS Thomas Jordan lo ha ammesso già alla fine di agosto in occasione della riunione dei direttori delle banche centrali a Jackson Hole, negli Stati Uniti, e lo

ha ribadito anche la scorsa settimana davanti ai media svizzeri. Il problema non può essere spiegato solo con la pandemia e la guerra in Ucraina. Nel frattempo, anche la riluttanza degli imprenditori ad aumentare i prezzi è diminuita. Jordan si aspetta una pressione inflazionistica persistente.

### **Il mercato ipotecario non si calmerà dopo la decisione sui tassi**

Dalla decisione sui tassi della scorsa settimana, i tassi d'interesse per le ipoteche di dieci anni sono aumentati di 0,36 punti percentuali. «Il significativo rialzo dei tassi della scorsa settimana, pari a 0,75 punti percentuali, non rappresenta la fine delle manovre della BNS, anzi: prima che i mercati dei tassi di interesse si tranquillizzino, saranno necessari ulteriori aumenti, forse anche significativi, del tasso guida. Nei prossimi mesi si prevedono forti oscillazioni dei tassi per le ipoteche a tasso fisso», afferma l'esperto di Comparis.

### **Base di dati**

*HypoPlus, specialista in intermediazione ipotecaria del Gruppo Comparis, fornisce i tassi di interesse del Barometro Ipoteche di Comparis. Questi dati si basano sui tassi di interesse indicativi di oltre 50 istituti di credito, aggiornati quotidianamente e pubblicati nella [panoramica dei tassi](#). Dall'esperienza finora raccolta emerge che, nella maggior parte dei casi, i tassi d'interesse delle singole offerte ipotecarie sono inferiori ai tassi di riferimento ufficiali. Il prossimo [Barometro Ipoteche](#) sarà pubblicato all'inizio di gennaio 2023.*

### **Maggiori informazioni**

Leo Hug  
esperto in finanze  
telefono: 079 687 83 93  
e-mail: [media@comparis.ch](mailto:media@comparis.ch)  
[comparis.ch/hyplus](https://comparis.ch/hyplus)

#### **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, 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.