

Comunicato stampa

Barometro Ipotecche di Comparis per il secondo trimestre 2023

Gli aumenti dei tassi guida causano un rincaro delle ipoteche di breve durata

Dall'inizio del 2023 i tassi indicativi per le ipoteche a tasso fisso di dieci anni sono diminuiti. Le ipoteche Saron e i tassi d'interesse per le ipoteche a tasso fisso di durata inferiore hanno invece subito un'impennata in seguito ai rialzi dei tassi guida da parte della Banca nazionale svizzera (BNS). A fine giugno i tassi indicativi delle ipoteche a tasso fisso di 3 anni si sono allineati a quelli delle ipoteche a tasso fisso di 10 anni.

Zurigo, 4 luglio 2023 – A fine giugno i tassi indicativi delle ipoteche a tasso fisso di 10 anni erano del 2,83% – si tratta di un leggero calo rispetto al 3% di inizio anno che favorisce il finanziamento immobiliare a lungo termine. Nello stesso periodo sono invece aumentati notevolmente i tassi indicativi delle ipoteche Saron e delle ipoteche a tasso fisso di breve durata. A fine giugno i tassi indicativi delle ipoteche a tasso fisso di 3 anni si sono allineati a quelli delle ipoteche a tasso fisso di 10 anni. È quanto indicano i dati di HypoPlus, il partner ipotecario di Comparis.

«Il forte aumento è dovuto alla decisione della BNS di aumentare i tassi guida di 0,5 punti percentuali a marzo e di ulteriori 0,25 punti percentuali a giugno, raggiungendo l'1,75%. L'andamento dei costi di rifinanziamento ha contribuito a un notevole rincaro delle ipoteche a tasso fisso di breve durata», spiega Dirk Renkert, esperto Comparis in finanze.

Tassi swap in aumento per le ipoteche più brevi e in calo per quelle più lunghe

Gli effetti della crescita dei tassi di quest'anno e le aspettative per il futuro si riflettono anche sull'andamento dei costi di rifinanziamento delle banche, i cosiddetti tassi swap. Alla fine dello scorso anno, i tassi swap per le ipoteche più brevi erano nettamente inferiori a quelli per le ipoteche più lunghe. Alla fine di marzo si sono allineati e, tre mesi dopo, i tassi swap per le durate più brevi sono saliti rispetto a quelli per le durate più lunghe. «Il mercato si aspetta un calo dei tassi d'interesse nei prossimi anni e quindi le banche possono rifinanziarsi in modo più conveniente. Ciò si riflette anche nella formazione di una curva dei tassi inversa, in cui i tassi di interesse per le durate più brevi sono più alti rispetto a quelli per le durate più lunghe», commenta Renkert.

	Swap 3 anni	Swap 5 anni	Swap 10 anni
31.12.2022	1,69%	1,85%	2,08%
31.03.2023	1,91%	1,90%	1,92%
29.06.2023	1,93%	1,84%	1,79%

Fonte: UBS, ZKB

	Tasso indicativo ipoteca a tasso fisso di 3 anni	Tasso indicativo ipoteca a tasso fisso di 5 anni	Tasso indicativo ipoteca a tasso fisso di 10 anni
31.12.2022	2,62%	2,75%	3%
31.03.2023	2,89%	2,91%	2,99%
29.06.2023	2,71%	2,78%	2,83%

Fonte: Comparis, HypoPlus

	Margine bancario per le ipoteche a tasso fisso di 3 anni	Margine bancario per le ipoteche a tasso fisso di 5 anni	Margine bancario per le ipoteche a tasso fisso di 10 anni
31.12.2022	0,93 punti percentuali	0,90 punti percentuali	0,92 punti percentuali
31.03.2023	0,98 punti percentuali	1,01 punti percentuali	1,07 punti percentuali
29.06.2023	0,78 punti percentuali	0,94 punti percentuali	1,04 punti percentuali

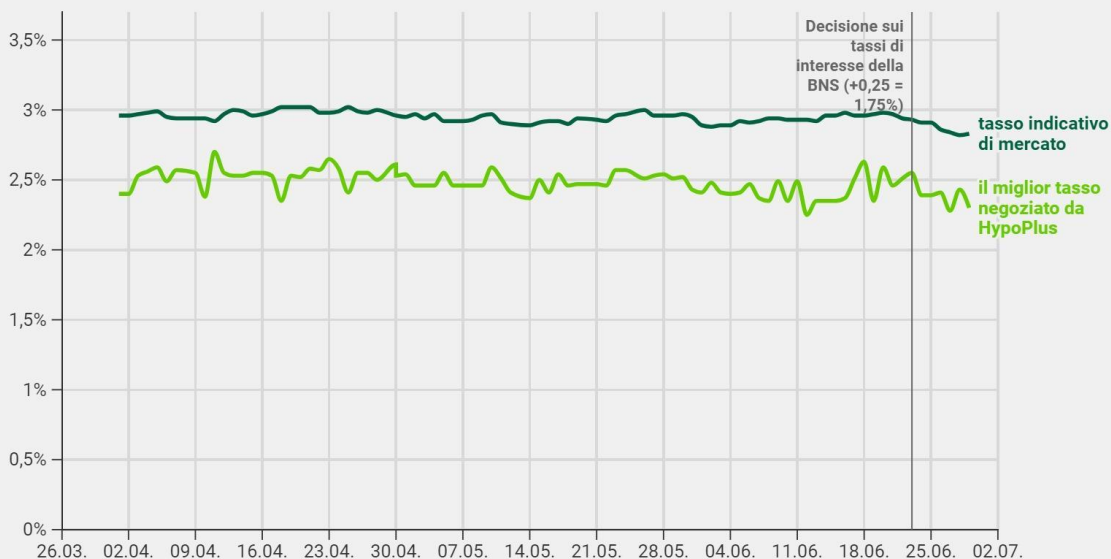
Fonte: Comparis, HypoPlus

I tassi indicativi per le ipoteche a tasso fisso di diversa durata hanno avuto un andamento simile ai tassi swap – anche se più contenuto – che si è tradotto in una variazione dei margini bancari. I dati mostrano infatti che i margini bancari per le ipoteche a tasso fisso di 3 anni si sono ridotti, mentre quelli per le ipoteche a tasso fisso di 10 anni sono aumentati nel corso dell'anno. «Per quanto riguarda i tassi indicativi si tratta però solo dei tassi pubblicati dagli istituti. In fase di negoziazione, i margini bancari non sono così elevati, a riprova della concorrenza tra gli offerenti», afferma Renkert.

Confronto tra tasso indicativo e miglior tasso d'interesse di HypoPlus



... nelle ipoteche a tasso fisso con una durata di 10 anni



HypoPlus – Il partner ipotecario di Comparis

comparis.ch

[Al grafico \(codice embed allegato\)](#)

I tassi d'interesse indicativi qui analizzati sono i tassi medi pubblicati, ma ancora negoziabili, di circa 50 istituti ipotecari. Le ipoteche effettivamente stipulate tramite HypoPlus, il partner ipotecario di Comparis, sono molto più convenienti: il miglior tasso di interesse negoziato per un'ipoteca a tasso fisso di dieci anni è del 2,30% (dato aggiornato al 29 giugno 2023). Il tasso indicativo si attesta invece al 2,83%.

Nessuna chiara tendenza nella scelta del modello ipotecario

Nel primo semestre 2023, circa un quarto dei titolari di un'ipoteca stipulata tramite HypoPlus ha optato per un tasso Saron, mentre un quinto ha scelto un'ipoteca a tasso fisso di 5 anni. Quasi la metà di chi ha un'ipoteca è convinto che nei prossimi anni i tassi d'interesse non aumenteranno più o addirittura diminuiranno. Viceversa, circa un terzo ha stipulato un'ipoteca a tasso fisso di 10 anni e circa una persona su dieci una a tasso fisso di 12 anni. Questa tendenza si è già manifestata nel primo trimestre ed è continuata anche nel secondo.

«Tra i titolari di un'ipoteca si avverte una netta insicurezza e riluttanza a richiedere nuovi prestiti. Ciò è dovuto ai costi di finanziamento più elevati, ma anche alla crescita dei costi di costruzione dovuta all'inflazione», afferma Renkert. Ciò dimostra anche che i titolari di un'ipoteca che cercano sicurezza nella pianificazione farebbero meglio a optare per un'ipoteca a tasso fisso di più lunga durata. «A chi invece è in grado di sostenere finanziariamente le fluttuazioni dei tassi conviene scegliere un'ipoteca Saron», afferma Renkert.

Potenziale di risparmio nella negoziazione

A fine giugno, Comparis ha analizzato le differenze medie tra i tassi indicativi e i migliori tassi di interesse di HypoPlus per ipoteche di 3, 5, 10 e 15 anni e ha individuato un notevole potenziale di risparmio nel corso della durata dell'ipoteca.

Durata dell'ipoteca a tasso fisso	Tasso indicativo (al 29.06.2023)	Miglior tasso d'interesse di HypoPlus (al 29.06.2023)	Potenziale di risparmio su un'ipoteca da 750'000 franchi
3 anni	2,71%	2,38%*	7'425 franchi
5 anni	2,78%	2,31%	17'625 franchi
10 anni	2,83%	2,30%	39'750 franchi
15 anni	2,90%	2,40%	56'250 franchi

Fonte: Comparis, HypoPlus

*Nota: i giorni di riferimento per le ipoteche a tasso fisso di 3 anni e di 15 anni sono rispettivamente il 28 e il 26 giugno.

Base di dati

HypoPlus, il partner ipotecario di Comparis, fornisce i tassi d'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 indicativi ufficiali. Il prossimo [Barometro Ipoteche](#) sarà pubblicato a settembre 2023.

Maggiori informazioni

Dirk Renkert

esperto in finanze

telefono: 044 360 53 91

e-mail: media@comparis.ch

comparis.ch

Allegato

Codice embed dei grafici

«Confronto tra tasso indicativo e miglior tasso d'interesse di HypoPlus»

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/14300800/embed' title='Interactive or visual content'  
class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;'  
sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-  
popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

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. La società è stata fondata nel 1996 dall'economista Richard Eisler.