

Comunicato stampa

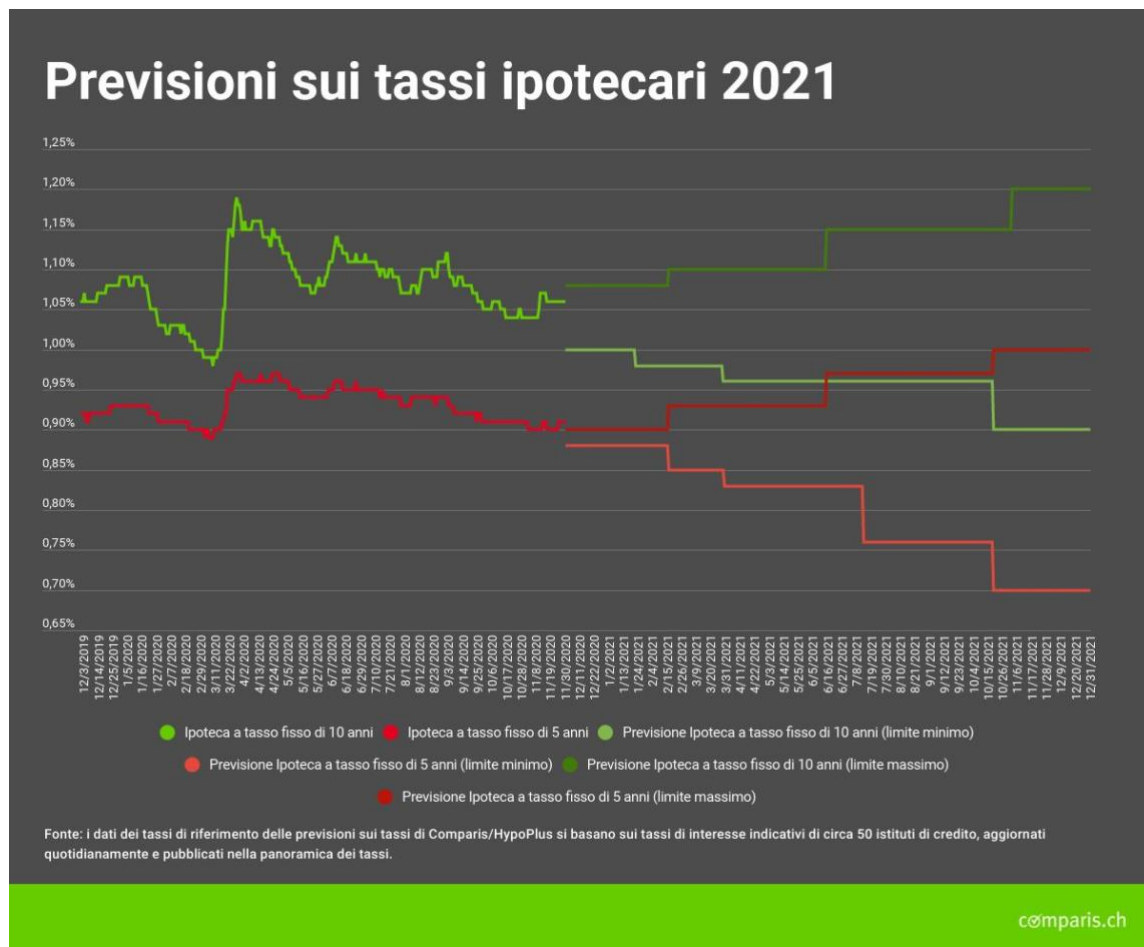
Previsioni sull'andamento dei tassi ipotecari nel 2021

# La concorrenza tra gli offerenti domina il mercato ipotecario

La seconda ondata di coronavirus rallenta la ripresa dell'economia globale prevista per il 2021. In Europa e in Svizzera, quindi, i tassi rimangono a livelli bassi. «I debitori ipotecari possono risparmiare diverse migliaia di franchi approfittando delle fluttuazioni degli interessi o della concorrenza tra i vari istituti», sostiene Frédéric Papp, esperto Comparis di finanze.

Zurigo, 17 dicembre 2020 – Lo scoppio della pandemia di coronavirus a marzo 2020 ha fatto salire i tassi indicativi per le ipoteche decennali a tasso fisso dal minimo storico dello 0,98 a quasi l'1,20%. Da allora i tassi dell'ipoteca più diffusa in Svizzera variano tra l'1 e l'1,15%. Attualmente il tasso indicativo è all'1,05% (dato aggiornato al 15.12.20).

«Nel 2021 i tassi indicativi per un'ipoteca decennale a tasso fisso dovrebbero oscillare tra lo 0,9 e l'1,2%», prevede Frédéric Papp, esperto Comparis di finanze. Il tasso indicativo per le ipoteche a tasso fisso di cinque anni, sempre secondo il parere dell'esperto, dovrebbe invece attestarsi tra lo 0,7 e l'1%.



	<b>Tasso indicativo (15.12.2020)*</b>	<b>Range dei tassi fino a dicembre 2021</b>
Ipoteca a tasso fisso di 10 anni	1,05%	tra lo 0,9 e l'1,2%
Ipoteca a tasso fisso di 5 anni	0,9%	tra lo 0,7 e l'1%

\* Fonte: HypoPlus, servizio partner di Comparis specializzato in intermediazione ipotecaria

### **Tassi d'interesse e inflazione: scarse probabilità di aumenti**

La Banca centrale europea (BCE) e l'Unione Europea hanno deciso di sostenere l'economia con prestiti di emergenza e iniezioni di liquidità nell'ordine delle migliaia di miliardi. «In questo contesto è quindi improbabile assistere a un aumento dei tassi d'interesse o a una forte crescita dell'inflazione», spiega Papp. Tuttavia, una ripartenza dell'economia globale è possibile se si riuscirà a contenere la pandemia anche grazie a una campagna di vaccinazione globale. «Questo scenario porterebbe a una lievitazione dei prezzi dell'energia e quindi a una leggera crescita dei tassi d'inflazione», continua l'esperto Comparis.

Secondo le [previsioni](#) della BCE, l'inflazione nell'eurozona dovrebbe salire all'1,0% nel 2021 e all'1,3% nel 2022. Come ha più volte fatto intuire la presidente della BCE Christine Lagarde, anche se l'inflazione dovesse superare temporaneamente l'obiettivo del 2% è improbabile un intervento significativo sui tassi d'interesse.

«La Banca nazionale svizzera resta quindi con le mani legate, il che significa che i tassi ipotecari rimangono ancorati a livelli bassi», dichiara Papp.

### **Cosa significa questo per chi ha un'ipoteca?**

I debitori ipotecari farebbero bene a osservare attentamente gli sviluppi del mercato, poiché si aprono di continuo scenari favorevoli.

- **Approfitte delle condizioni speciali:** spesso ci sono periodi in cui gli istituti ipotecari offrono condizioni molto più vantaggiose per determinate durate. I mediatori ipotecari indipendenti lavorano a stretto contatto con gli offerenti e sono quindi sempre informati sulle «offerte speciali» del momento. In generale, le compagnie assicurative e le casse pensioni offrono condizioni tendenzialmente migliori per le ipoteche di lunga durata, mentre i tassi d'interesse più convenienti per le ipoteche di breve e media durata si trovano di solito presso le banche.
- **Approfitte delle oscillazioni dei tassi swap:** le banche rifinanziano le ipoteche anche sul mercato dei capitali internazionale, più precisamente sul cosiddetto «mercato degli swap». Un calo dei tassi swap rende il rifinanziamento più conveniente, e il risparmio sui costi permette alle banche di offrire tassi ipotecari più vantaggiosi. Gli esempi seguenti illustrano in che modo i tassi swap possono incidere sui tassi d'interesse ipotecari.

Data	Tasso swap CHF, 10 anni	Variazione tasso swap	Variazione ipoteca a tasso fisso di 10 anni	Tasso indicativo ipoteca a tasso fisso di 10 anni <sup>1</sup>	Costi interessi annuali per ipoteca a tasso fisso di 10 anni (CHF 750'000)	Variazione dei costi degli interessi annuali
3.1.2020	-0,13%	nd	nd	1,1%	CHF 8'250	nd
9.3.2020	-0,61%	-0,48%	-0,12%	0,98%	CHF 7'350	-900
19.3.2020	-0,05%	+0,56%	+0,22%	1,20%	CHF 9'000	+1'650
30.11.2020	-0,30%	-0,25%	-0,14%	1,06%	CHF 7'950	-1'050

<sup>1</sup> Non si esclude un ritardo di alcuni giorni

«Questa incertezza relativa alle conseguenze del Covid-19 sull'economia e sulla politica monetaria continuerà a innervosire i mercati dei capitali anche nel 2021. Sono quindi possibili variazioni di +/- 30 punti base del tasso swap a dieci anni», afferma Papp.

- **Concorrenza ancora più agguerrita**

Nell'attuale contesto di tassi bassi, le ipoteche sono una classe d'investimento interessante per banche, assicurazioni e casse pensioni. Ciò porta a un inasprimento della concorrenza che spinge al ribasso i tassi ipotecari. Nel 2016 i clienti di HypoPlus ottenevano un tasso d'interesse medio dell'1,2% per le ipoteche a tasso fisso di 10 anni; oggi i tassi d'interesse si mantengono sotto la soglia dell'1% e arrivano anche allo 0,61%. «La diminuzione dei tassi si può ricondurre in parte al calo dei tassi swap. Nel 2016 il tasso swap a dieci anni era in media superiore a quello del 2020», spiega l'esperto di finanze.

«Anche in futuro gli istituti ipotecari dovranno continuare a lottare con tutti i mezzi a disposizione per mantenere i propri clienti e acquisirne di nuovi», afferma Papp.

La concorrenza si inasprisce principalmente per due motivi: da un lato sono soprattutto le banche Raiffeisen, ma anche quelle regionali e cantonali, che generano la maggior parte dei loro profitti grazie alle operazioni ipotecarie. Nel corso degli anni, poi, è diminuito il margine d'interesse, e l'unico modo per compensare questo calo è un ampliamento del settore ipotecario. «Dall'altro, la persistenza di tassi negativi spinge sempre più investitori, cioè le assicurazioni e le casse pensioni, a lanciarsi negli investimenti ipotecari», dichiara l'esperto di Comparis.

- **Diminuiscono le differenze tra tassi**

Oggi è possibile ottenere un'ipoteca a tasso fisso di dieci anni già a partire dallo 0,61%, mentre una di cinque anni a partire dallo 0,54%, come mostrano i dati di HypoPlus, il servizio di intermediazione ipotecaria del Gruppo Comparis. La differenza è di soli 7 punti base, la curva dei tassi è quindi decisamente piatta. Rispetto alle ipoteche di breve durata, quelle a dieci anni non sono mai state così convenienti. Le ipoteche a tasso fisso di cinque anni costano attualmente quasi quanto le ipoteche Saron o Libor.

Papp è convinto che «la politica monetaria espansiva e poco ortodossa delle banche centrali, un caso unico nella storia, non porterà a un significativo aumento delle differenze tra i tassi d'interesse nemmeno il prossimo anno».

- **Non accontentarsi del primo tasso d'interesse offerto**

C'è comunque sempre una differenza importante tra i tassi indicativi e i tassi che si riescono a contrattare. Per questo motivo chi deve accendere un'ipoteca non deve assolutamente accettare la prima migliore offerta della propria banca.

Tasso d'interesse indicativo (10 anni):

1,05%

Il miglior tasso contrattato da HypoPlus	0,61%
Ipoteca:	850'000 franchi
Differenza tra i tassi all'anno:	0,44%
Risparmio in franchi all'anno (0,44% di 850'000)	3'740 franchi
Risparmio in franchi per tutta la durata dell'ipoteca	37'400 franchi

Non tutti ricevono queste condizioni. Secondo i dati di HypoPlus, comunque, è assolutamente possibile vedere differenze tra i tassi dello 0,2-0,3%. Tenendo conto del totale dell'ipoteca e dell'intera durata, anche con una soluzione più conveniente di «solo» 15 punti base un debitore ipotecario può risparmiare complessivamente quasi 13'000 franchi o 1'275 franchi all'anno.

### 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](#).

### Maggiori informazioni

Frédéric Papp  
Esperto Finanze  
Telefono: 044 360 34 30  
E-mail: [media@comparis.ch](mailto:media@comparis.ch)

[comparis.ch/hypoplus](http://comparis.ch/hypoplus)

### Chi è comparis.ch

Con oltre 100 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 180 dipendenti.