

## Comunicato stampa

### Il Barometro Ipoteche di Comparis per il terzo trimestre 2021

## Il timore per i tassi d'interesse spinge i debitori ipotecari a stipulare durate più lunghe

**Rispetto al trimestre precedente, nel terzo trimestre 2021 le stipule di ipoteche di durata più lunga sono aumentate. Questo è quanto emerge dall'attuale Barometro Ipoteche di Comparis. «Il fattore determinante di questo sviluppo è, tra le altre cose, il timore che nei prossimi mesi i tassi d'interesse possano aumentare», spiega l'esperto Comparis in finanze Frédéric Papp.**

Zurigo, 30 settembre 2021 – Il terzo trimestre del 2021 si contraddistingue per uno spostamento delle preferenze delle durate ipotecarie. Rispetto al trimestre precedente, infatti, la durata media delle ipoteche concesse è aumentata da quasi sette a ben otto anni. È quanto indicano i dati di HypoPlus, specialista in intermediazione ipotecaria del Gruppo Comparis.

«Vengono stipulate sempre più ipoteche di lunga durata perché i clienti temono tassi di interesse più elevati, e vogliono quindi assicurarsi il livello dei tassi attualmente bassi, in parte anche con ipoteche di 15 anni», spiega l'esperto Comparis in finanze Frédéric Papp.

### Le banche adocchiano i tassi swap

Le preoccupazioni per l'aumento dei tassi ipotecari rispecchiano le aspettative di inflazione più elevate, e queste aspettative di inflazione più elevate fanno aumentare i tassi swap. Il tasso swap definisce il tasso fisso che le banche sono disposte a pagare per durate da 1 a 30 anni. Dato che le banche si rifinanziano anche sul mercato degli swap, questo detta anche la direzione dei tassi ipotecari (vedi grafico in basso).

A luglio e agosto il tasso swap di 10 anni è sceso dallo 0,02 al -0,17% (20 agosto 2021). In questo periodo di tempo è diminuito anche il tasso indicativo per le ipoteche di dieci anni, dall'1,19 all'1,10%. Il tasso swap è poi risalito allo 0,12% (29 settembre 2021) e anche il prezzo medio per un'ipoteca di dieci anni è di nuovo salito all'1,19% (29 settembre 2021).

# Tasso swap e tasso indicativo a confronto (10 anni)

Andamento da gennaio 2021



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

comparis.ch

## Presupposti non uguali per tutti

Al contrario delle banche, le casse pensioni, le fondazioni di investimento e le assicurazioni non si rifinanziano sul mercato degli swap. Inoltre, non offrono fondi di risparmio e non sono quindi neanche obbligate al finanziamento incrociato a carico dei debitori ipotecari. Questo significa che rispetto alle casse pensioni, alle assicurazioni e alle fondazioni di investimento, le banche partono da presupposti diversi. «Questa situazione potrebbe cambiare solo se le banche mettessero in conto il tasso negativo a tutti i loro clienti anche in caso di investimenti più piccoli», osserva Papp.

Grazie all'orizzonte temporale di investimento di varie decine di anni, le casse pensioni, le assicurazioni e le fondazioni di investimento offrono ottime condizioni per le ipoteche di lunga durata. Spesso infatti registrano un'affluenza maggiore in situazioni di mercato con aspettative di crescita dei tassi d'interesse. Questo scenario si è verificato anche nel terzo trimestre. La percentuale delle ipoteche mediate da HypoPlus a casse pensioni, assicurazioni e fondazioni di investimenti è aumentata dal 15% del secondo trimestre a oltre il 40% del terzo trimestre 2021.

Secondo Papp, chi in questo contesto è interessato ad accendere un'ipoteca farebbe bene a rivolgersi non solo alla propria banca, ma anche alle casse pensioni, alle fondazioni di investimento e alle assicurazioni.

## Possibili risparmi fino a 24'000 franchi

I tassi indicativi sono valori medi. Chi negozia o fa negoziare l'ipoteca può continuare a ottenerne una di dieci anni con un anticipo medio e una sostenibilità inferiore all'1%. Se si riesce a finanziare un immobile con una prima ipoteca, il tasso può arrivare a essere fino a 0,4 punti percentuali più basso, come ha dimostrato un'analisi di Comparis pubblicata recentemente. Il risparmio annuale

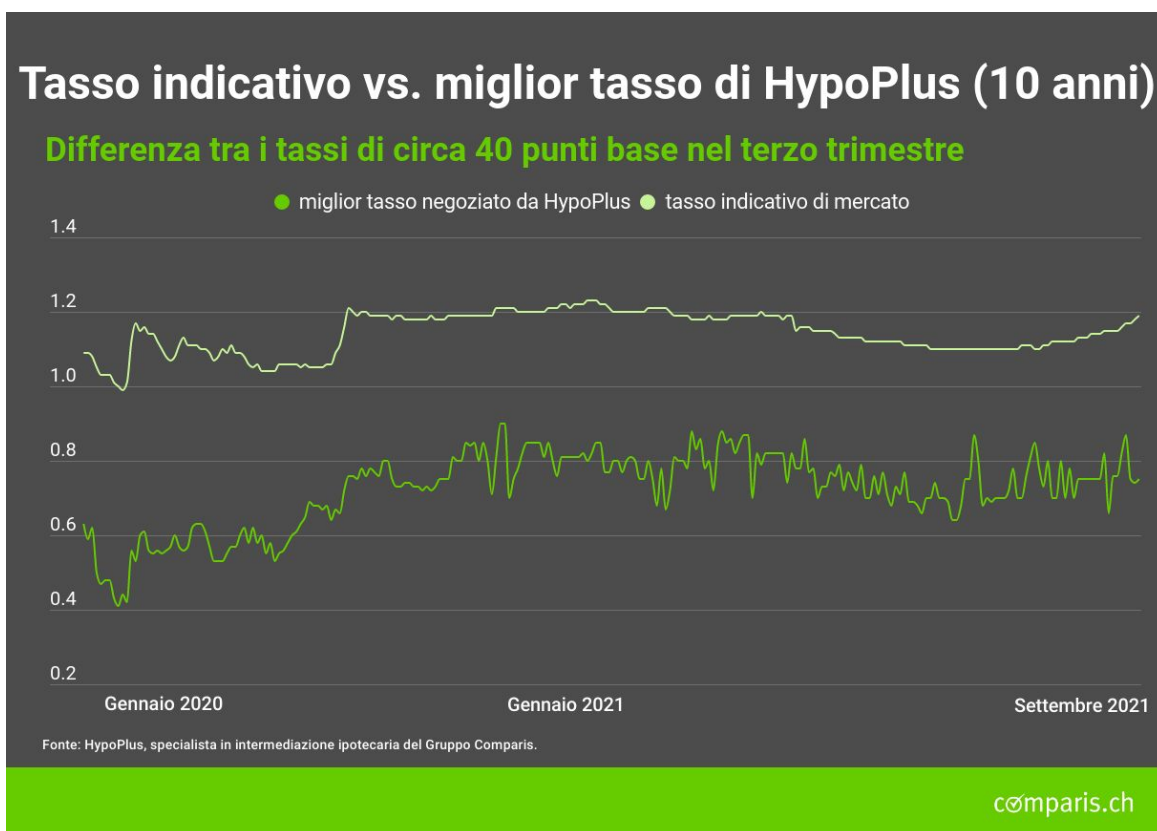
comparis.ch SA  
Birmensdorferstrasse 108  
CH-8003 Zurigo

per un'ipoteca di dieci anni di 600'000 franchi è quindi pari a 2'400 franchi all'anno o a 24'000 franchi per l'intera durata.

### **Ipoteca Saron: non sempre la più conveniente**

Spesso le ipoteche Saron vengono pubblicizzate come un'alternativa molto vantaggiosa in termini di tassi di interesse rispetto alle ipoteche a tasso fisso. Vale tuttavia la pena di fare un confronto. Attualmente è possibile stipulare ipoteche di cinque anni a partire dallo 0,5%, allo stesso costo di un'ipoteca Saron.

Buono a sapersi: anche le ipoteche Saron sono di solito legate alle durate. La cosiddetta durata quadro va solitamente dai tre ai cinque anni. Chi vuole uscirne prima è tenuto a pagare una penale per disdetta anticipata. Il passaggio a un'ipoteca a tasso fisso durante il periodo di durata quadro è possibile, ma solo presso lo stesso istituto ipotecario.



### **Differenze tra i tassi: di nuovo leggermente in aumento**

Comparis ha inoltre calcolato le differenze medie tra i tassi d'interesse per le ipoteche di dieci, cinque e due anni nel terzo trimestre, effettuando un confronto con i trimestri dell'anno precedente. Nel terzo trimestre 2018, la differenza tra i tassi per le ipoteche di dieci e cinque anni era ancora di 46 punti base (PB). Allora un'ipoteca di dieci anni, rispetto a una di due anni, era più cara in media di 61 punti base. Un anno dopo, i tassi d'interesse a lungo, medio e breve termine si sono avvicinati notevolmente. Dal 3° trimestre 2020 si registra una normalizzazione dei tassi d'interesse.

	<b>3° trimestre 2021</b>	<b>3° trimestre 2020</b>	<b>3° trimestre 2019</b>	<b>3° trimestre 2018</b>
<b>10 anni risp. a 5 anni</b>	21 PB	15 PB	13 PB	46 PB
<b>10 anni risp. a 2 anni</b>	27 PB	21 PB	18 PB	61 PB

## Base di dati

*HypoPlus, specialista in intermediazione ipotecaria del Gruppo Comparis, fornisce i tassi d'interesse del Barometro Ipotecche di Comparis. Questi si basano sui tassi d'interesse indicativi di oltre 50 istituti di credito, aggiornati quotidianamente e pubblicati nella panoramica dei tassi. Dall'esperienza acquisita finora emerge che, nella maggior parte dei casi, i tassi di interesse delle singole offerte ipotecarie sono inferiori ai tassi ufficiali indicati. Il prossimo Barometro Ipotecche sarà pubblicato all'inizio di gennaio 2022.*

## Maggiori informazioni

Frédéric Papp

esperto in finanze

telefono: 044 360 53 91

e-mail: [media@comparis.ch](mailto:media@comparis.ch)

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

## Chi è comparis.ch

Con oltre 80 milioni di visite all'anno, [comparis.ch](http://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.