

Comunicato stampa

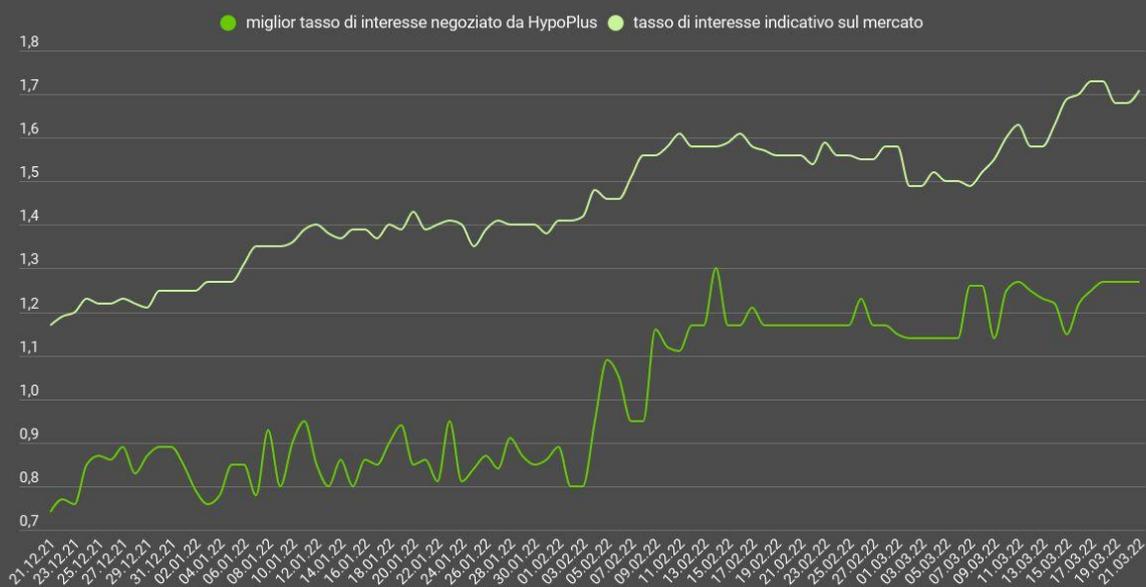
Il Barometro Ipoteche di Comparis per il primo trimestre 2022

Con la crisi aumenta il trend verso le durate lunghe

Sul mercato ipotecario svizzero si accentua la tendenza verso le durate più lunghe. Questo è quanto emerge dall'attuale Barometro Ipoteche di Comparis. «Attualmente, l'inflazione e i possibili effetti della guerra in Ucraina sulle decisioni delle banche centrali negli USA e nell'Unione Europea preoccupano molti proprietari di immobili, che per difendersi dalle turbolenze sui mercati dei capitali si rifugiano nelle ipoteche a tasso fisso. Le ipoteche a lungo termine offrono maggiore sicurezza nella pianificazione in fasi turbolente», spiega Leo Hug, esperto Comparis in finanze.

Zurigo, 31 marzo 2022 – Dall'inizio dell'anno, i tassi indicativi per le ipoteche a tasso fisso di lungo termine sono aumentati in modo significativo. È quanto indicano i dati di HypoPlus, specialista in intermediazione ipotecaria del Gruppo Comparis. «Attualmente, l'inflazione e i possibili effetti della guerra in Ucraina sulle decisioni delle banche centrali negli USA e nell'Unione Europea preoccupano molti proprietari di immobili, che per difendersi dalle turbolenze sui mercati dei capitali si rifugiano nelle ipoteche a tasso fisso. Le ipoteche a lungo termine offrono maggiore sicurezza nella pianificazione in fasi turbolente», osserva Leo Hug, esperto Comparis nel settore immobiliare. La domanda di ipoteche a 15 anni ad esempio, che negli ultimi anni era stata scarsa, è cresciuta notevolmente. Secondo l'esperto Comparis, a questo aumento della domanda avrebbero contribuito anche le nuove offerte ipotecarie senza clausola per il rimborso anticipato.

Tasso indicativo vs miglior tasso di interesse HypoPlus (10 anni)



Source : HypoPlus, le service spécialisé en hypothèques du groupe Comparis.

I tassi di interesse indicativi qui analizzati sono i tassi medi pubblicati, ma ancora negoziabili, di circa 50 istituti ipotecari. Le ipoteche effettivamente stipulate tramite HypoPlus sono comunque molto più convenienti: il miglior tasso di interesse negoziato per un'ipoteca a tasso fisso di dieci anni è dell'1,27%, mentre il tasso indicativo è dell'1,71%.

Il miglior tasso di Comparis	1° trimestre 2022 (al 21.03.2022)	4° trimestre 2021 (al 21.12.2021)
Ipoteca a tasso fisso di 5 anni	0,96%	0,47%
Ipoteca a tasso fisso di 10 anni	1,27%	0,74%
Ipoteca a tasso fisso di 15 anni	1,54%	1,00%

Un dilemma per le banche centrali

Secondo l'esperto di Comparis, il persistente aumento dei prezzi delle materie prime porta ad aspettative inflazionistiche più elevate. Nel mercato ipotecario, poi, causa una pressione rialzista sui tassi, soprattutto nelle durate più lunghe. «La Banca centrale statunitense (Fed) e la Banca centrale europea (BCE) dovrebbero perciò combattere l'inflazione aumentando i tassi di interesse. Con la guerra in Ucraina, però, anche la crescita economica dovrebbe rallentare», afferma Hug. Un aumento troppo rapido dei tassi di interesse potrebbe fermare la crescita economica. Secondo Hug, le banche centrali si trovano in una nuova fase della loro continua ricerca di equilibrio tra l'intraprendenza e il voler guadagnare tempo. Nel peggiore dei casi, questo potrebbe causare un'inflazione più alta e, al tempo stesso, un indebolimento della domanda (stagflazione).

Più bisogno di sicurezza, meno ipoteche Saron

«Considerando lo scarso margine di manovra delle banche centrali, al momento è improbabile che i tassi per le ipoteche Saron aumentino in modo significativo. Tuttavia, nell'attuale contesto politico ed economico questo modello ipotecario ha sempre meno successo», analizza Hug. Secondo i dati di HypoPlus, chi accende un'ipoteca preferisce infatti sempre di più la sicurezza delle ipoteche a lungo termine anziché esporsi alla maggiore volatilità dei mercati dei tassi.

Aumenta la differenza tra tassi ipotecari e mercato degli swap

Termina così la fase, che dura ormai da anni, dei tassi bassi per le ipoteche a tasso fisso: a metà maggio 2019, i tassi di rifinanziamento a dieci anni delle banche – i cosiddetti tassi swap – sono scesi in territorio negativo dove sono rimasti a lungo arrivando al minimo dello 0,69% a metà agosto 2019. Da allora hanno registrato una tendenza rialzista fino a raggiungere l'1,71% il 21 marzo 2022.

Durante la fase dei tassi negativi è aumentata la competitività sul mercato ipotecario. Se a metà maggio 2019 il margine tra i tassi di rifinanziamento a dieci anni delle banche e i tassi ipotecari era ancora di 1,19 punti percentuali, oggi, con il ritorno a rendimenti più elevati, il margine bancario per le ipoteche decennali si è ridotto a 0,97 punti percentuali.

«Negli ultimi tre anni è aumentata la concorrenza tra gli istituti ipotecari. A questo fenomeno ha contribuito da un lato l'aumento della trasparenza grazie alle piattaforme di confronti. Dall'altro, il maggiore ingresso sul mercato ipotecario da parte di fondazioni di investimento, casse pensione e compagnie assicurative ha aumentato la pressione sugli istituti di credito», dichiara Hug. La differenza residua di 0,44 punti percentuali tra il tasso indicativo e il miglior tasso di interesse di HypoPlus evidenzia però che i clienti ipotecari hanno ancora margini di negoziazione.

	Swap a 10 anni	Ipoteca di 10 anni	Margine bancario sulle ipoteche di 10 anni
Inizio della fase di tassi negativi il 15.5.2019	-0,02%	1,17%	1,19 punti percentuali
Rendimenti a lungo termine al minimo il 15.08.2019	-0,68%	0,99%	1,67 punti percentuali
Attuali rendimenti a lungo termine al 21.03.2022	0,74%	1,71%	0,97 punti percentuali

Grande potenziale di risparmio per chi negozia il tasso ipotecario

I mediatori ipotecari professionali aiutano a confrontare e negoziare in modo sistematico le condizioni di un'ipoteca con gli istituti di credito. Comparis ha analizzato le differenze medie tra i tassi indicativi e i migliori tassi di interesse di HypoPlus per ipoteche di quindici, dieci, cinque e due anni nel quarto trimestre e ha individuato un notevole potenziale di risparmio per la durata dell'ipoteca.

Durata dell'ipoteca a tasso fisso	Tasso indicativo (al 21.03.2022)	Miglior tasso di interesse di Comparis (al 21.03.2022)	Risparmio potenziale su un'ipoteca da 750'000 franchi
2 anni	0,96%	0,68%	4'200
5 anni	1,33%	0,96%	16'125
10 anni	1,71%	1,27%	33'000
15 anni	2,03%	1,54%	55'125

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, che vengono 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 Ipoteche](#) sarà pubblicato all'inizio di luglio 2022.

Maggiori informazioni

Leo Hug
esperto di finanze
telefono: 079 687 83 93
e-mail: media@comparis.ch
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 175 dipendenti.