

Barometro Ipotecche di Comparis per il secondo trimestre 2022

Ipotecche: costi in parte raddoppiati

Nell'ultimo trimestre, a causa dell'aumento dell'inflazione i tassi d'interesse per le nuove ipoteche sono saliti alle stelle. Le ipoteche di dieci anni costano 1,23 punti percentuali in più rispetto a tre mesi fa. Per un'ipoteca di 750'000 franchi, questo aumento si traduce in 9'225 franchi in più di interessi all'anno. «L'aumento dei tassi d'interesse ipotecari non è temporaneo. I tassi delle ipoteche a tasso fisso sono in aumento da molto prima dell'intervento della Banca nazionale svizzera della scorsa settimana. I mercati dei tassi d'interesse hanno in gran parte anticipato l'ormai inevitabile riduzione dell'offerta di moneta da parte della banca centrale. Attualmente il mercato ipotecario si sta preparando a una nuova normalità caratterizzata da tassi d'interesse più elevati», afferma Leo Hug, esperto Comparis in finanze.

Zurigo, 23 giugno 2022 – Nel secondo trimestre, i tassi di riferimento delle ipoteche a tasso fisso di lunga durata sono aumentati di 1,5 volte, quelli delle ipoteche di dieci anni di 1,7 volte, mentre per le ipoteche di breve durata l'aumento è addirittura del doppio. Questa impennata dei tassi riflette la paura legata all'aumento dell'inflazione e lo scetticismo riguardo alla possibilità di contenerla per scongiurare una recessione, in particolare nelle aree del dollaro e dell'euro. Per troppo tempo le due grandi banche centrali hanno sminuito l'andamento dei tassi inflazionistici. Gli inaspettati e forti aumenti dei tassi da parte della Federal Reserve e della Banca nazionale svizzera di 50 punti base non hanno poi certo tranquillizzato i mercati. Anche l'annuncio da parte della Banca centrale europea dell'acquisto di ulteriori titoli di Stato di paesi dell'eurozona fortemente indebitati non è particolarmente rassicurante. «La fiducia nei confronti delle banche centrali rimane vacillante. L'incertezza che ne consegue si traduce in forti oscillazioni sui mercati azionari e dei tassi d'interesse», avverte Leo Hug, esperto Comparis in finanze.

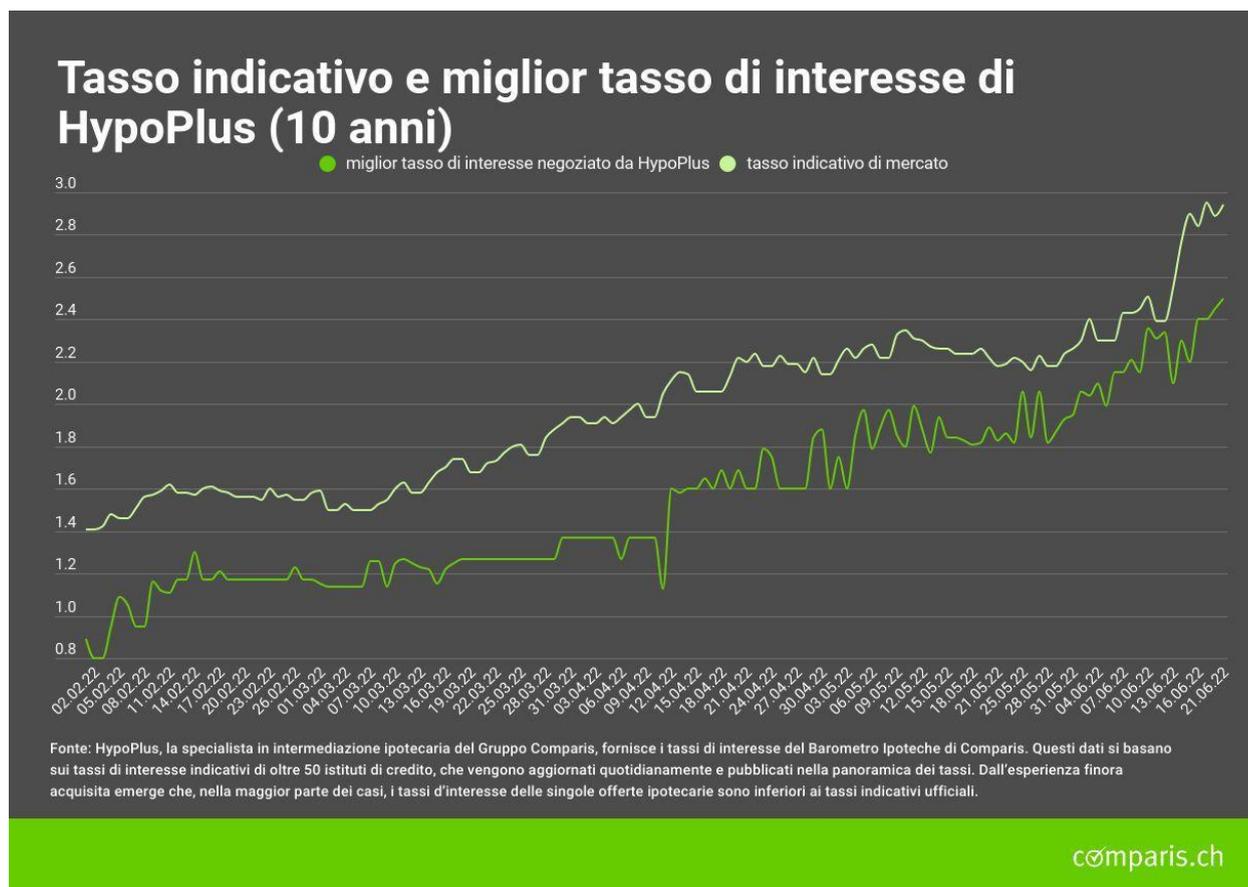
Anche in Svizzera il rincaro supera il valore obiettivo

In maggio, negli Stati Uniti l'inflazione ha raggiunto l'8,6% e nell'area dell'euro si è attestata sull'8,1%. La situazione in Svizzera appare meno preoccupante. Tuttavia, anche il rincaro registrato in maggio, pari al 2,9%, è nettamente superiore alle aspettative di mercato e, soprattutto, ben al di sopra dell'obiettivo della Banca nazionale del 2% massimo. «La Banca nazionale svizzera (BNS) dovrà intervenire nuovamente. È probabile che nei prossimi mesi abbandonerà completamente la sua politica dei tassi bassi e riporterà i tassi di riferimento in positivo entro la fine dell'anno», continua Leo Hug.

Tassi di riferimento	2° trimestre 2022 (21.6.2022)	1° trimestre 2022 (21.3.2022)
Ipoteca a tasso fisso di 2 anni	2,05%	0,96%
Ipoteca a tasso fisso di 5 anni	2,54%	1,33%
Ipoteca a tasso fisso di 10 anni	2,94%	1,71%
Ipoteca a tasso fisso di 15 anni	3,06%	2,03%

Nuova normalità o picco temporaneo?

Negli ultimi tre mesi, il tasso di riferimento delle ipoteche a tasso fisso di dieci anni è aumentato dall'1,71 al 2,94%. L'attuale livello dei tassi ipotecari rappresenta la nuova normalità o si tratta solamente di un fenomeno temporaneo? I titolari delle ipoteche sono divisi, come emerge dai dati di HypoPlus, specialista in intermediazione ipotecaria del Gruppo Comparis: da un lato, la domanda di ipoteche Saron e ipoteche di breve durata a tasso fisso è sensibilmente aumentata. Dall'altro, rimane elevata la domanda di ipoteche decennali. «Chi oggi stipula un'ipoteca di breve durata prevede che i tassi a lungo termine diminuiranno nuovamente tra qualche anno. Chi invece decide di impegnarsi per dieci anni con l'attuale livello dei tassi d'interesse ritiene che anche una volta superato il rincaro non si tornerà a una situazione di tassi d'interesse bassi», spiega Leo Hug.



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 sono comunque molto più convenienti: il miglior tasso di interesse negoziato per un'ipoteca a tasso fisso di dieci anni è del 2,50%. Il tasso indicativo si attesta invece al 2,94%.

Enorme potenziale di risparmio per chi negozia il tasso ipotecario

Prima di stipulare un'ipoteca è consigliabile confrontare e negoziare in modo sistematico le condizioni con gli istituti di credito. I mediatori ipotecari professionisti possono aiutare e ottenere condizioni migliori. 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 21.06.2022)	Tasso d'interesse top di Comparis (al 21.06.2022)	Risparmio potenziale su un'ipoteca da 750'000 franchi
2 anni	2,05%	1,35%	10'500 franchi
5 anni	2,54%	1,85%	25'875 franchi
10 anni	2,94%	2,50%	33'000 franchi
15 anni	3,06%	2,83%	25'875 franchi

Ipotecche Saron a partire da un tasso di interesse dello 0,5%

Le ipoteche Saron continuano a essere più convenienti di tutte le ipoteche a tasso fisso. Al momento Comparis effettua intermediazioni a partire da un tasso di interesse dello 0,50%. Tuttavia, con questa tipologia di ipoteca il beneficiario si assume tutti i rischi di mercato, poiché il tasso ipotecario Saron può variare ogni tre o sei mesi. Le ipoteche a tasso fisso permettono invece di pianificare il futuro con maggiore sicurezza.

Tuttavia, anche per le ipoteche a tasso fisso non sempre l'offerta più conveniente è anche la più adatta. «Nella scelta dell'istituto finanziario, i titolari di un'ipoteca devono tenere conto anche delle condizioni in caso di ammortamento anticipato, sia per la vendita dell'immobile sia per il passaggio a un altro modello ipotecario», raccomanda l'esperto di Comparis. In caso di ammortamento anticipato o di cambiamento del modello ipotecario, i titolari potrebbero dover far fronte a penali per disdetta anticipata particolarmente elevate. Prima di stipulare l'ipoteca occorre verificare le condizioni di uscita.

Base di dati

HypoPlus, specialista in intermediazione ipotecaria del Gruppo Comparis, fornisce i tassi di interesse del Barometro Ipotecche 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 Ipotecche](#) sarà pubblicato all'inizio di ottobre 2022.

Maggiori informazioni

Leo Hug
esperto in 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.