

Il Barometro Ipoteche di Comparis per il quarto trimestre 2022

Abitazione di proprietà: un terzo dei titolari di un'ipoteca vuole cambiare modello

L'aumento del tasso guida della Banca nazionale svizzera (BNS) a dicembre ha comportato un incremento dei tassi delle ipoteche decennali di 0,4 punti percentuali. Questo è quanto emerge dall'attuale Barometro Ipoteche di Comparis. Nell'intero quarto trimestre del 2022, tuttavia, i tassi delle ipoteche a tasso fisso di dieci anni sono aumentati solo di 0,1 punti percentuali. In base a un sondaggio di Comparis, un terzo dei proprietari di abitazioni sta valutando di cambiare modello ipotecario a causa della mutata situazione dei tassi d'interesse.

Zurigo, 5 gennaio 2023 – L'ultimo trimestre dell'anno scorso è stato caratterizzato da tassi ipotecari in aumento nel mercato delle ipoteche a tasso fisso. Da inizio ottobre a fine dicembre i tassi indicativi delle ipoteche a tasso fisso di cinque anni hanno raggiunto il 2,79% (+0,26 punti percentuali) e quelli delle ipoteche a tasso fisso di dieci anni il 3,02% (+0,1 punti percentuali). È quanto indicano i dati di HypoPlus, specialista in intermediazione ipotecaria del Gruppo Comparis.

«Il rialzo dei tassi della BNS a dicembre è stato in linea con le aspettative. La BNS ha abbandonato gli incrementi significativi per frenare l'inflazione in favore di interventi più mirati, che dovrebbero tranquillizzare la situazione sul mercato dei tassi di interesse. Tuttavia, le oscillazioni dei tassi delle ipoteche pluriennali sono ancora forti», afferma Leo Hug, esperto Comparis in finanze. L'aumento del tasso guida della Banca nazionale svizzera (BNS) a dicembre ha comportato un incremento dei tassi delle ipoteche decennali di 0,4 punti percentuali.

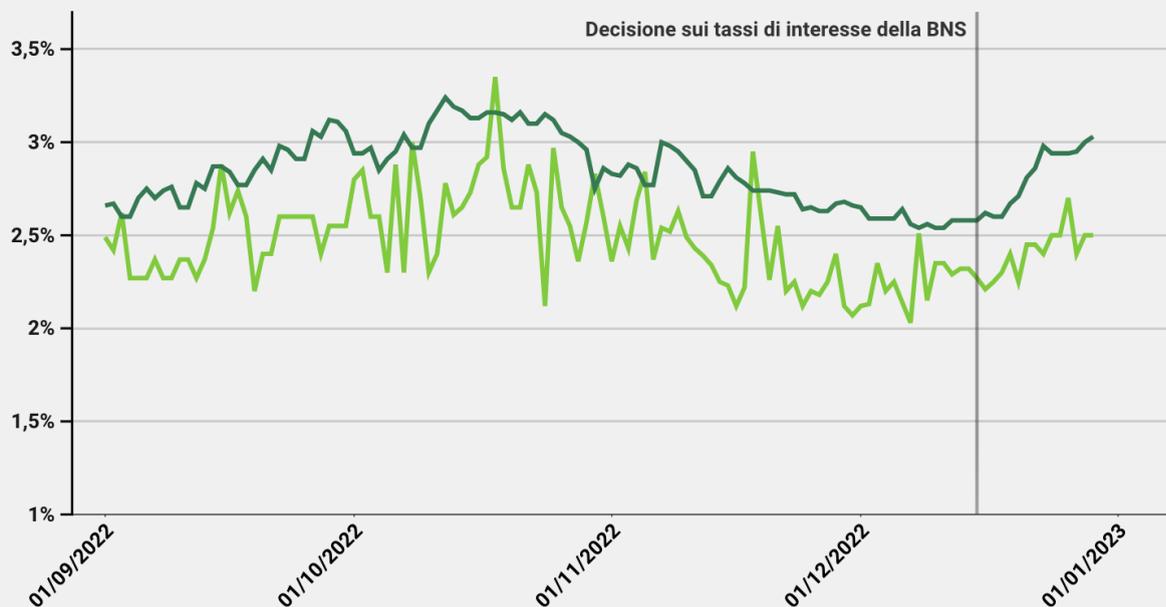
L'ipoteca Saron ora costa circa l'1,9%

In seguito alla decisione della BNS del 15 dicembre 2022, il tasso Saron è invece aumentato di 0,5 punti percentuali, raggiungendo l'1%. Compreso il margine di riferimento Saron dello 0,96%, per le ipoteche Saron si ottiene un onere degli interessi annualizzato di circa il 2%.

Di recente i tassi delle ipoteche a tasso fisso di dieci anni sono tornati a salire



Andamento del miglior **tasso di interesse negoziato da HypoPlus** e del **tasso di interesse indicativo di mercato**



Fonte: i tassi di riferimento di Comparis/HypoPlus si basano sui tassi di interesse indicativi di circa 50 istituti di credito.

comparis.ch

[Link al grafico](#)

I tassi d'interesse indicativi qui analizzati sono i tassi medi pubblicati, ma ancora negoziabili, di circa 50 istituti ipotecari. I tassi effettivamente negoziati sono significativamente più bassi. Per un'ipoteca a tasso fisso di dieci anni, attualmente il miglior tasso d'interesse negoziato da HypoPlus (la specialista in intermediazione ipotecaria di Comparis) è del 2,4%, ovvero 0,6 punti percentuali in meno rispetto al tasso di riferimento corrispondente. Il miglior margine Saron negoziato da Comparis è dello 0,58%.

	Miglior tasso d'interesse di HypoPlus (data di riferimento 29.12.2022)	Tasso indicativo (data di riferimento 29.12.2022)
Margine Saron	0,58%	0,96%
Ipoteca a tasso fisso di 5 anni	2,25%	2,79%
Ipoteca a tasso fisso di 10 anni	2,4%	3,03%
Ipoteca a tasso fisso di 15 anni	2,52%	3,2%

Un terzo dei titolari di un'ipoteca è insoddisfatto del proprio modello ipotecario

In un'indagine rappresentativa, Comparis ha constatato che il 62,6% di tutte le abitazioni di proprietà è finanziato esclusivamente con un'ipoteca a tasso fisso. Nel 14,7% dei casi si tratta di una forma mista di ipoteca a tasso fisso e di ipoteca a tasso variabile Saron. Solo il 10,6% di tutte le abitazioni di proprietà sono finanziate esclusivamente con un'ipoteca Saron. Il 9,1% degli intervistati dichiara di aver rimborsato il credito e il 2,9% non fornisce alcuna informazione in merito.

Ecco come gli svizzeri finanziano la propria abitazione di proprietà



Quota dei proprietari di abitazioni, ripartita per finanziamento Finanzierung

Ipoteca a tasso fisso

63%

Ipoteca a tasso fisso e Saron

15%

Saron

11%

Ipoteca rimborsata

9%

Altro/nessuna indicazione

3%

Fonte: sondaggio rappresentativo dell'istituto di ricerche di mercato Innofact (1'047 intervistati, novembre 2022)
A causa delle differenze dovute all'arrotondamento, il totale è 101

[comparis.ch](https://www.comparis.ch)

Il turbolento mercato ipotecario dello scorso anno ha destabilizzato molti titolari di un'ipoteca. Tra i proprietari di un'abitazione con ipoteca, il 13,5% desidera passare a un'ipoteca a tasso fisso o aumentare la quota dell'ipoteca a tasso fisso a causa della mutata situazione dei tassi d'interesse. Il 17,5% pensa di passare a un'ipoteca Saron o almeno di incrementare la quota dell'ipoteca Saron.

Più di un quarto vuole ridurre il debito ipotecario

La quota di coloro che si sentono a disagio con l'ammontare del loro indebitamento a causa dell'attuale situazione dei tassi d'interesse è molto elevata. Il 26,3% vuole quindi ridurre il proprio indebitamento ipotecario.

«Alla base del desiderio di ridurre il debito ipotecario c'è la paura di un aumento dei tassi a lungo termine», afferma Leo Hug, esperto Comparis in finanze. Solo una piccolissima percentuale pari al 6,3% ha dichiarato nel sondaggio di considerare un aumento dell'ipoteca.

Base di dati e metodologia

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, 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 di riferimento ufficiali. Il prossimo [Barometro Ipoteche](#) sarà pubblicato all'inizio di aprile 2023.

Il sondaggio rappresentativo online sul finanziamento delle abitazioni di proprietà è stato condotto dall'istituto di ricerche di mercato Innofact, su incarico di [comparis.ch](#), tra un campione di 1'047 persone (novembre 2022) di età compresa tra 20 e 65 anni che vivono nella loro abitazione di proprietà.

Anhang: Embed-Codes zur Einbettung der Online-Grafiken.

Maggiori informazioni

Leo Hug
esperto in finanze
telefono: 079 687 83 93
e-mail: media@comparis.ch
comparis.ch/hyplus

Anhang

Embed-Codes der Grafiken

«Di recente i tassi delle ipoteche a tasso fisso di dieci anni sono tornati a salire»

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/12248462/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>
```

«Ecco come gli svizzeri finanziano la propria casa»

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/12247430/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. Fondata nel 1996 dall'economista Richard Eisler, l'impresa con sede a Zurigo oggi conta circa 200 dipendenti.