

## Il Barometro Ipotecche di Comparis per il primo trimestre 2023

### «La forbice tra ipoteche Saron e a tasso fisso rischia lentamente di chiudersi»

**Il recente aumento dei tassi guida da parte della Banca nazionale svizzera (BNS) ha portato a un'ulteriore riduzione del divario tra i tassi d'interesse delle ipoteche Saron e quelli delle ipoteche a tasso fisso. «Con l'appiattimento della curva dei tassi e le attuali turbolenze sui mercati finanziari, molti operatori del settore si aspettano una rapida fine del rialzo dei tassi. L'inflazione però rimane, e per combatterla la BNS agisce in modo deciso: aumentando i tassi. «La forbice tra le ipoteche Saron e quelle a tasso fisso rischia lentamente di chiudersi. Ed è anche possibile che le ipoteche Saron diventino più costose di quelle a tasso fisso. Chi stipula un'ipoteca Saron dovrebbe quindi essere consapevole dei rischi di un eventuale incremento dei tassi», avverte Dirk Renkert, esperto Comparis in finanze.**

Zurigo, 30 marzo 2023 – Nella lotta contro l'inflazione, la Banca nazionale svizzera (BNS) ha innalzato il tasso guida di 0,5 punti percentuali, portandolo all'1,5%. Questa decisione ha provocato un ulteriore assottigliamento della differenza tra ipoteche Saron e ipoteche a tasso fisso. Da fine dicembre a fine marzo i tassi indicativi delle ipoteche Saron sono saliti di 0,27 punti percentuali, attestandosi al 2,17%, mentre nello stesso periodo i tassi indicativi delle ipoteche a tasso fisso di 10 anni sono scesi di 0,12 punti percentuali, toccando il 2,91%. Attualmente la differenza tra le ipoteche Saron e quelle a tasso fisso di 10 anni è ancora di 0,74 punti percentuali. È quanto indicano i dati di HypoPlus, il partner ipotecario di Comparis.

#### **Il mercato si aspetta un calo dell'inflazione**

Nel complesso, l'andamento dei tassi ha portato a un appiattimento della curva dei tassi. Si sono venute a formare in alcuni casi anche strutture dei tassi d'interesse «inverse», in cui i tassi delle ipoteche di breve durata sono superiori a quelli delle ipoteche di lunga durata.

Secondo Dirk Renkert, esperto Comparis in finanze, l'attuale andamento dei tassi ipotecari è dovuto alle aspettative di mercato, che prevedono un calo dell'inflazione: «Molti partono dal presupposto che il picco dei tassi d'interesse sia già stato raggiunto e che a breve i tassi potrebbero addirittura tornare a diminuire. Attualmente, infatti, i prezzi del petrolio e del gas registrano un trend negativo rispetto allo scorso anno».

#### **Improvvisa impennata dell'inflazione**

L'aumento del tasso d'inflazione a febbraio – salito al 3,4% – ha colto alla sprovvista alcuni attori sul mercato, che si aspettavano invece un calo. Questo andamento limita fortemente il margine di manovra della BNS nella determinazione dei tassi d'interesse. «Tuttavia, con l'aumento dell'inflazione e le concomitanti distorsioni del mercato dovute al crollo della Silicon Valley Bank negli Stati Uniti e all'acquisizione forzata di Credit Suisse da parte di UBS, la banca centrale si trova di fronte a un dilemma. Se da una parte non può trascurare la stabilità finanziaria, dall'altra deve garantire la stabilità dei prezzi», spiega Renkert. Inoltre, deve fare attenzione a non importare in Svizzera il rincaro dei beni esteri.

Per rafforzare il franco svizzero, quindi, la BNS si è impegnata nella vendita di valuta. «Gli effetti negativi degli aumenti dei tassi d'interesse sulle singole banche hanno fortemente turbato i mercati finanziari. Ulteriori turbolenze sul mercato rischiano di ostacolare le banche centrali nel perseguimento della stabilità dei prezzi e portarle nel frattempo a fare un passo indietro», afferma Renkert.

### **Verso un ulteriore rialzo dei tassi delle ipoteche di breve durata**

«C'è il rischio che si sottovaluti l'impatto di nuovi fattori sull'inflazione, come ad esempio il brusco rincaro dei prezzi dell'elettricità e l'incremento degli affitti, e che la BNS si trovi pertanto a dover aumentare i tassi guida più di quanto previsto», avverte l'esperto Comparis. «La forbice tra ipoteche Saron e ipoteche a tasso fisso rischia di chiudersi ancora di più. Ed è anche possibile che le ipoteche Saron diventino più costose di quelle a tasso fisso».

Un ulteriore innalzamento del tasso guida BNS porterebbe ancora una volta a un aumento dei tassi ipotecari – in particolare per le ipoteche di breve durata. Con il rialzo del tasso guida all'1,5%, anche le ipoteche Saron si sono avvicinate ai livelli delle ipoteche a tasso fisso di 10 anni. «Chi stipula un'ipoteca Saron dovrebbe quindi essere consapevole dei rischi di un eventuale incremento dei tassi», dichiara Renkert.

«Anche una volta raggiunto il picco dei tassi è impossibile prevedere quando e quanto velocemente i tassi cominceranno a scendere», continua l'esperto. A differenza delle ipoteche con una durata di 10 anni e più, a seconda dell'andamento dei tassi e della durata del regime dei tassi i titolari di un'ipoteca rischiano di dover pagare oneri mensili molto più elevati. «Le ipoteche Saron convengono solo a chi è in grado di assumersi i rischi ed è convinto che i tassi scenderanno. Chi vuole invece avere maggiore sicurezza nella pianificazione farebbe meglio a optare per un'ipoteca a tasso fisso di 10 anni o più», consiglia Renkert.

### **I tassi Saron sfiorano quelli delle ipoteche a tasso fisso di 10 anni**

Nel primo trimestre, un quarto dei titolari di un'ipoteca ha optato per un tasso Saron, mentre un quinto ha scelto un'ipoteca a tasso fisso di 5 anni. Quasi la metà di chi ha un'ipoteca è convinto che nei prossimi anni i tassi d'interesse non aumenteranno più o addirittura diminuiranno. Circa un terzo dei titolari di un'ipoteca ne ha invece scelta una a tasso fisso di 10 anni, mentre un decimo ha optato per un tasso fisso di 12 anni.

#### **Gli aumenti degli affitti alimentano l'inflazione**

La carenza di alloggi ha già portato a un aumento degli affitti – e il trend continua a salire. Secondo l'esperto Comparis, nei prossimi mesi si rischia di assistere a un'ulteriore crescita delle pigioni, dovuta tra l'altro all'innalzamento dei tassi ipotecari. Attualmente il tasso di riferimento è all'1,25%. Si prevede un incremento di un quarto di punto percentuale per giugno e i locatori avranno quindi per legge il diritto di aumentare gli affitti del 3%. A questo si aggiungono altri innalzamenti tra l'1 e il 2% per compensare l'inflazione.

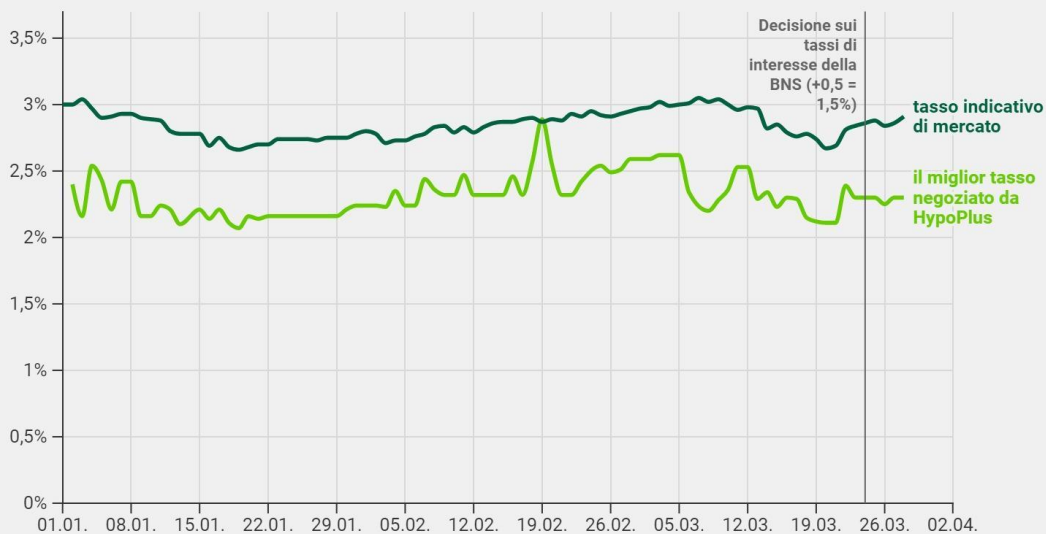
Nell'indice nazionale dei prezzi al consumo (IPC), la quota degli affitti rappresenta circa un quinto del totale. Dato che finora solo una piccola parte delle economie domestiche che vive in affitto è stata colpita da un primo aumento delle pigioni, l'effetto dovrebbe essere per il momento limitato. «Tuttavia, quanto più elevato è l'aumento dei tassi ipotecari e quanto più a lungo persiste nel tempo, tanto maggiore è il rischio che anche il tasso di riferimento s'innalzi

ulteriormente e che sempre più economie domestiche si trovino a dover pagare affitti più salati», avverte Renkert.

## Tasso indicativo e miglior tasso d'interesse di HypoPlus



... nelle ipoteche a tasso fisso con una durata di 10 anni



HypoPlus – Il partner ipotecario di Comparis

comparis.ch

[Al grafico \(codice embed allegato\)](#)

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 – il partner ipotecario di Comparis – è del 2,30%, ovvero 0,61 punti percentuali in meno rispetto al tasso di riferimento corrispondente. Il miglior margine Saron negoziato da HypoPlus è dello 0,60%.

	<b>Miglior tasso d'interesse di HypoPlus (data di riferimento 28.03.2023.)</b>	<b>Tasso indicativo (data di riferimento 28.03.2023.)</b>
<b>Margine Saron</b>	0,60%	0,75%
<b>Ipoteca a tasso fisso di 5 anni</b>	2,32%	2,80%
<b>Ipoteca a tasso fisso di 10 anni</b>	2,30%	2,91%
<b>Ipoteca a tasso fisso di 15 anni</b>	2,45%	3,05%

comparis.ch SA  
Birmensdorferstrasse 108  
CH-8003 Zurigo

## **Base di dati**

HypoPlus, il partner ipotecario di 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 a giugno 2023.

## **Maggiori informazioni**

Dirk Renkert  
esperto in finanze  
telefono: 044 360 53 91  
e-mail: [media@comparis.ch](mailto:media@comparis.ch)  
[comparis.ch](http://comparis.ch)

## Allegato

### Codice embed dei grafici

#### «Tasso indicativo e miglior tasso d'interesse di HypoPlus»

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/13235184/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. La società è stata fondata nel 1996 dall'economista Richard Eisler.