

Comunicato stampa

Previsioni di Comparis sui tassi ipotecari

Ipotecche, aumenta la pressione sui tassi Saron

Comparis prevede un movimento laterale dei tassi ipotecari a medio e lungo termine e altre oscillazioni entro la fine del 2023. «Le ipotecche Saron subiranno probabilmente un nuovo rincaro», avverte Dirk Renkert, esperto Comparis in finanze. Questo perché a giugno è atteso un ulteriore innalzamento dei tassi guida da parte della Banca nazionale svizzera (BNS). L'aumento dei tassi rischia quindi di avere un effetto boomerang: «I possibili incrementi dei canoni d'affitto potrebbero portare a una significativa crescita dell'inflazione, che si ripercuoterebbe sull'economia nei prossimi due o tre anni», prevede Renkert.

Zurigo, 20 giugno 2023 – Con il 2,96%, i tassi indicativi per le ipotecche a tasso fisso di dieci anni si attestano appena al di sotto della soglia del 3% di inizio anno (ultimo aggiornamento: 15 giugno 2023). Tuttavia, nella prima metà dell'anno si sono registrate notevoli oscillazioni, con un picco del 3,05% e un minimo del 2,66%. A marzo, il crollo di alcune banche statunitensi e l'acquisizione forzata di Credit Suisse da parte di UBS hanno causato un brusco calo dei tassi indicativi. Nel frattempo, i tassi indicativi per le ipotecche a tasso fisso sono tornati ai livelli precedenti. «Ci aspettiamo un movimento laterale dei tassi ipotecari a medio e lungo termine con ulteriori oscillazioni entro la fine dell'anno», afferma l'esperto Comparis in finanze Dirk Renkert.

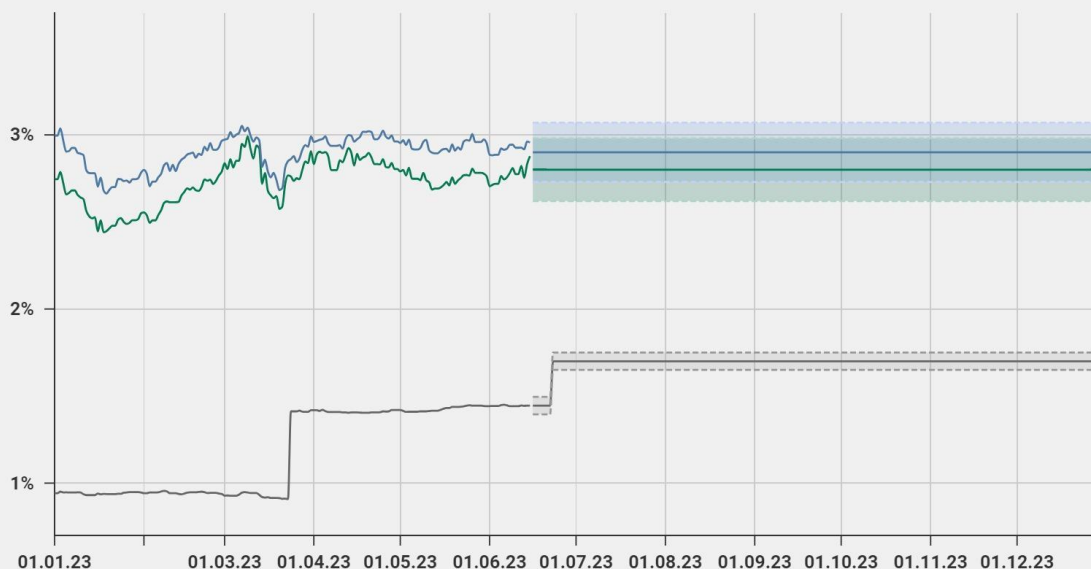
Tassi Saron in aumento

A subire un netto rincaro da inizio anno sono state le ipotecche Saron. Se all'inizio del 2023 il tasso Saron era dello 0,94%, oggi si attesta all'1,44% (ultimo aggiornamento: 15 giugno 2023). E questo perché a marzo la Banca nazionale svizzera (BNS) ha deciso di aumentare il tasso guida dall'1 all'1,5%. I margini di guadagno delle banche per le ipotecche Saron si situano di solito tra lo 0,80 e l'1%. Ciò significa che i costi non negoziati per le ipotecche Saron oscillano tra il 2,24 e il 2,44%. «Se il 22 giugno la BNS deciderà di innalzare nuovamente i tassi guida, le ipotecche Saron subiranno un ulteriore rincaro e il divario con le ipotecche a tasso fisso di cinque e dieci anni si ridurrà ancora», avverte Renkert.

Il Consiglio federale parte dal presupposto che la BNS aumenterà i tassi guida di 0,25 punti percentuali. Così facendo, continua a perseguire il suo obiettivo primario che consiste nel portare l'inflazione a un livello inferiore al 2%. «I possibili incrementi dei canoni d'affitto potrebbero portare a una significativa crescita dell'inflazione, che si ripercuoterebbe sull'economia nei prossimi due o tre anni», prevede l'esperto.

Previsioni sui tassi ipotecari 2023

Valori storici per ipoteca a **ipoteca a tasso fisso di 10 anni**, **ipoteca a tasso fisso di 5 anni** e Saron e relativi intervalli di previsione



Fonte: Comparis, HypoPlus, SIX • I margini di guadagno delle banche per le ipoteche Saron si situano di solito tra lo 0,80 e l'1%.

comparis.ch

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

	Tasso indicativo (15 giugno 2023)	Range dei tassi previsto fino a fine dicembre 2023
Ipoteca a tasso fisso di 5 anni	2,88%	2,60 – 2,95%
Ipoteca a tasso fisso di 10 anni	2,96%	2,70 – 3,10%
Ipoteca a tasso fisso di 15 anni	3,15%	2,85 – 3,25%

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

Aumento degli affitti: nuovo motore trainante dell'inflazione

A inizio giugno il tasso di riferimento ipotecario è salito di 0,25 punti percentuali, attestandosi così all'1,5% – è la prima volta dal 2008. I locatori possono quindi decidere di aumentare gli affitti del 3% per i contratti di locazione con un tasso di riferimento dell'1,25% e alle economie domestiche che in passato hanno ottenuto una riduzione del canone. Inoltre, a questo può aggiungersi il 40% del rincaro accumulato come compensazione dell'inflazione e una tariffa forfettaria dello 0,5% all'anno per l'incremento generale dei costi. «In un primo momento gli affitti rischiano di salire rapidamente del 5, 6 o addirittura 7%», dichiara l'esperto Comparis.

Secondo Renkert, la crescita delle pigioni sarà il nuovo motore trainante dell'inflazione. I primi effetti di questi aumenti emergeranno dall'indice nazionale dei prezzi al consumo (IPC) probabilmente a ottobre – anche se l'impatto sarà solo moderato. «Non è detto che tutti i locatari aumenteranno subito gli affitti ai loro inquilini», afferma l'esperto. Inoltre, c'è anche chi paga già tassi di riferimento più elevati perché non ha mai richiesto una riduzione della pigione. Secondo Renkert, però, per i prossimi trimestri sono attesi ulteriori incrementi del tasso di riferimento e aumenti sostanziali dei canoni di locazione, che si estenderanno ben oltre l'anno corrente ed eserciteranno una pressione costante sull'inflazione.

«Per la BNS, il meccanismo di adeguamento degli affitti rischia di avere un effetto boomerang. Per combattere l'inflazione, la BNS ha innalzato il tasso guida e il conseguente aumento dei tassi ipotecari porta alla crescita dei canoni di locazione. E questo continua a stimolare l'inflazione. Bisognerebbe quindi riconsiderare il sistema di adeguamento delle pigioni», commenta Renkert.

Come deve comportarsi chi ha un'ipoteca?

Ecco i consigli dell'esperto Comparis Renkert per chi ha un'ipoteca:

- **Sfruttare le debolezze del mercato**
Conviene osservare il mercato ipotecario e approfittare delle fluttuazioni per stipulare l'ipoteca al momento giusto. Nella [panoramica dei tassi](#) di Comparis – aggiornata quotidianamente – si trova una panoramica della situazione di mercato. Anche il [Barometro Ipoteche](#) pubblicato ogni trimestre aiuta a orientarsi.
- **Definire una strategia di rischio adeguata**
I tassi ipotecari più bassi non sono l'unico criterio per la scelta del modello ipotecario. Chi non può permettersi di pagare interessi più elevati dovrebbe optare per la sicurezza di pianificazione delle ipoteche a tasso fisso. Chi invece può permettersi di finanziare temporaneamente, possibilmente per diversi anni, anche tassi d'interesse nettamente più elevati, può assumersi i rischi d'interesse di un'ipoteca Saron.
- **Rispettare le scadenze importanti durante la pianificazione**
Se si decide di rinnovare un'ipoteca a tasso fisso in scadenza, bisogna rispettare i termini di disdetta stabiliti nel contratto, che possono essere anche di 6 mesi. Conviene quindi iniziare a pianificare per tempo. Inoltre, i dossier per la richiesta di ipoteca vanno preparati in modo esaustivo e bisognerebbe tenere conto di due o tre mesi di tempo per l'elaborazione del dossier da parte degli istituti di credito.
- **Considerare la sostenibilità durante la vecchiaia**
La situazione del reddito al momento del pensionamento è molto importante. Se il reddito è più basso, la sostenibilità rischia di non essere più garantita anche con un prestito ipotecario invariato. Questo aspetto va verificato anche in caso di pensionamento anticipato. Se la liquidità è sufficiente potrebbe essere utile optare per un ammortamento parziale.
- **Non accettare il primo tasso ipotecario offerto**
Il tasso d'interesse offerto dalla banca è negoziabile. Infatti, tra i tassi indicativi degli istituti ipotecari e quelli ottenuti dopo una negoziazione c'è spesso un divario molto grande. L'esempio seguente mostra il potenziale di risparmio sulla base di un'offerta attuale di

HypoPlus, il partner ipotecario di Comparis, in confronto al tasso indicativo medio, calcolato sulla base dei tassi indicativi di circa 50 istituti di credito:

Tasso indicativo (10 anni) al 15 giugno	2,96%
Miglior tasso negoziato da HypoPlus al 15 giugno	2,35%
Ipoteca	750'000 franchi
Differenza tra i tassi all'anno	0,61%
Risparmio in franchi all'anno	4'575 franchi
Risparmio in franchi per tutta la durata dell'ipoteca	54'900 franchi

Metodologia

I tassi indicativi delle previsioni sui tassi di Comparis/HypoPlus si basano sui tassi ufficiali di circa 50 istituti di credito.

Maggiori informazioni

Dirk Renkert
esperto in finanze
telefono: 044 360 53 91
e-mail: media@comparis.ch
comparis.ch

Allegato

Codici embed dei grafici

«Previsioni sui tassi ipotecari 2023»

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/14179434/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.