

Comunicato stampa

Il Barometro Ipoteche di Comparis per il terzo trimestre 2023

Tassi invariati: i titolari di ipoteche Saron tirano un sospiro di sollievo

La scorsa settimana la Banca nazionale svizzera (BNS) ha mantenuto il tasso guida all'1,75%. Di conseguenza, anche i tassi d'interesse delle ipoteche Saron sono rimasti invariati. I tassi di riferimento per le ipoteche a tasso fisso di dieci anni hanno invece subito un nuovo calo. Nel contempo, i tassi indicativi delle ipoteche a tasso fisso di tutte le durate si sono allineati. «Il mancato rialzo dei tassi è stato probabilmente una sorpresa per alcuni economisti che si aspettavano un aumento al 2%. Tuttavia, la BNS ha spiegato che interverrà con ulteriori aumenti dei tassi d'interesse se l'inflazione dovesse crescere di nuovo, avverte l'esperto Comparis in finanze Dirk Renkert.

Zurigo, 28 settembre 2023 – Per la prima volta dopo cinque rialzi consecutivi, la scorsa settimana la Banca nazionale svizzera (BNS) non ha modificato il tasso guida. Questa decisione ha interrotto il rincaro delle ipoteche a breve termine, come le ipoteche Saron.

Per contro, i tassi indicativi per le ipoteche a tasso fisso di media e lunga durata hanno subito un nuovo calo. I tassi indicativi delle ipoteche a tasso fisso di dieci anni sono scesi leggermente verso la fine di settembre, passando dal 3% di inizio anno al 2,73%. I tassi indicativi delle ipoteche di media durata, come le ipoteche a tasso fisso di 5 anni, sono invece rimasti pressoché invariati al 2,68%. È quanto indicano i dati di HypoPlus, il partner ipotecario di Comparis.

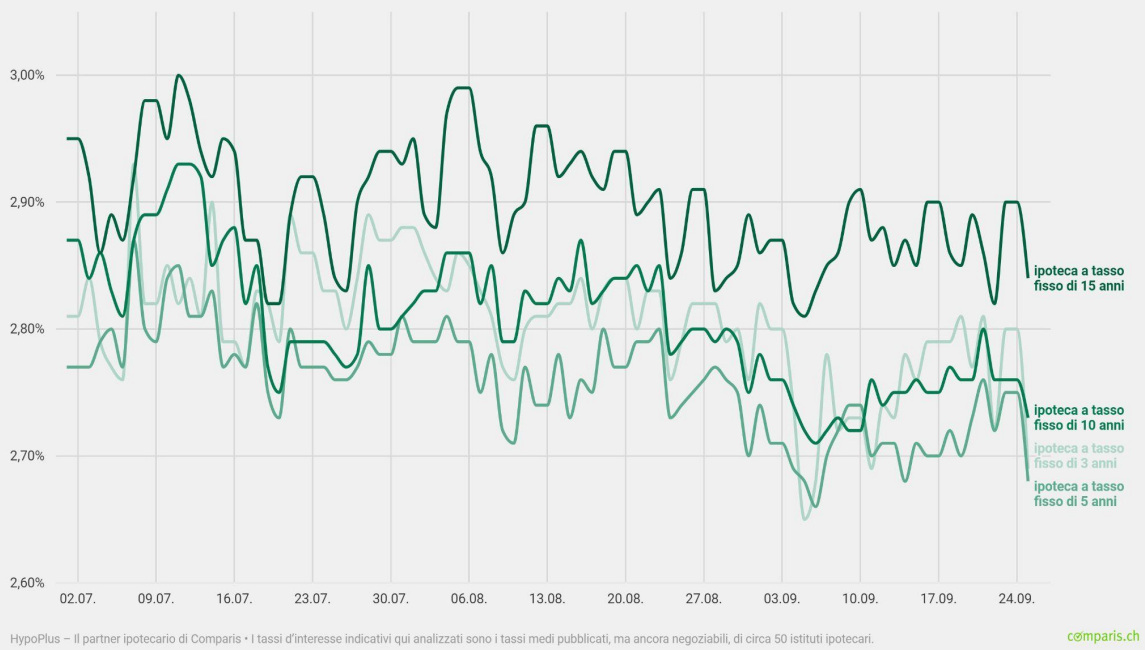
«Interrompendo il rialzo dei tassi, la Banca nazionale svizzera ha probabilmente sorpreso alcuni economisti che avevano previsto un aumento al 2%. La BNS si trova in una posizione comoda, dato che i tassi di inflazione sono stati al di sotto dell'obiettivo del 2% per tre mesi consecutivi», spiega l'esperto Comparis in finanze Dirk Renkert. Tuttavia, la BNS ha spiegato che interverrà con ulteriori aumenti dei tassi d'interesse se l'inflazione dovesse crescere di nuovo, avverte l'esperto Comparis.

Andamento laterale o leggermente negativo dei tassi indicativi per le ipoteche a tasso fisso

Dall'inizio di luglio, i tassi d'interesse di riferimento per le ipoteche a tasso fisso di diverse durate hanno registrato un andamento laterale o leggermente negativo, senza grandi oscillazioni. La curva dei tassi mostra ancora strutture inverse, ma non troppo accentuate. I tassi indicativi delle ipoteche a tasso fisso di diversa durata si sono allineati. Il divario tra i tassi indicativi, ad esempio tra le ipoteche a tasso fisso di 5 anni a quelle di 15 anni, è di soli 0,16 punti percentuali (dato aggiornato al 25 settembre 2023).

Andamento dei tassi indicativi per le ipoteche a tasso fisso da luglio

...per le ipoteche a tasso fisso con durate diverse



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

«L'andamento globale dei tassi di inflazione, che negli ultimi mesi hanno subito un brusco calo rispetto ai loro picchi massimi, ha fatto tirare un sospiro di sollievo», afferma Renkert. Negli Stati Uniti, in agosto il tasso di inflazione di fondo, che non tiene conto delle fluttuazioni dei prezzi dell'energia e dei generi alimentari, è passato dal 4,7 al 4,3%. Nell'area euro questo valore è sceso dal 5,5 al 5,3%, mentre il tasso di inflazione di fondo in Svizzera è stato dell'1,7%. Secondo l'esperto Comparis, l'andamento ha riaperto alle banche centrali un margine di manovra più ampio nelle loro decisioni di politica monetaria sui tassi d'interesse. Sebbene la scorsa settimana la Fed e, sorprendentemente, la BNS hanno lasciato invariati i tassi di riferimento, la Banca centrale europea (BCE) ha optato per un rialzo dal 4,25 al 4,5%.

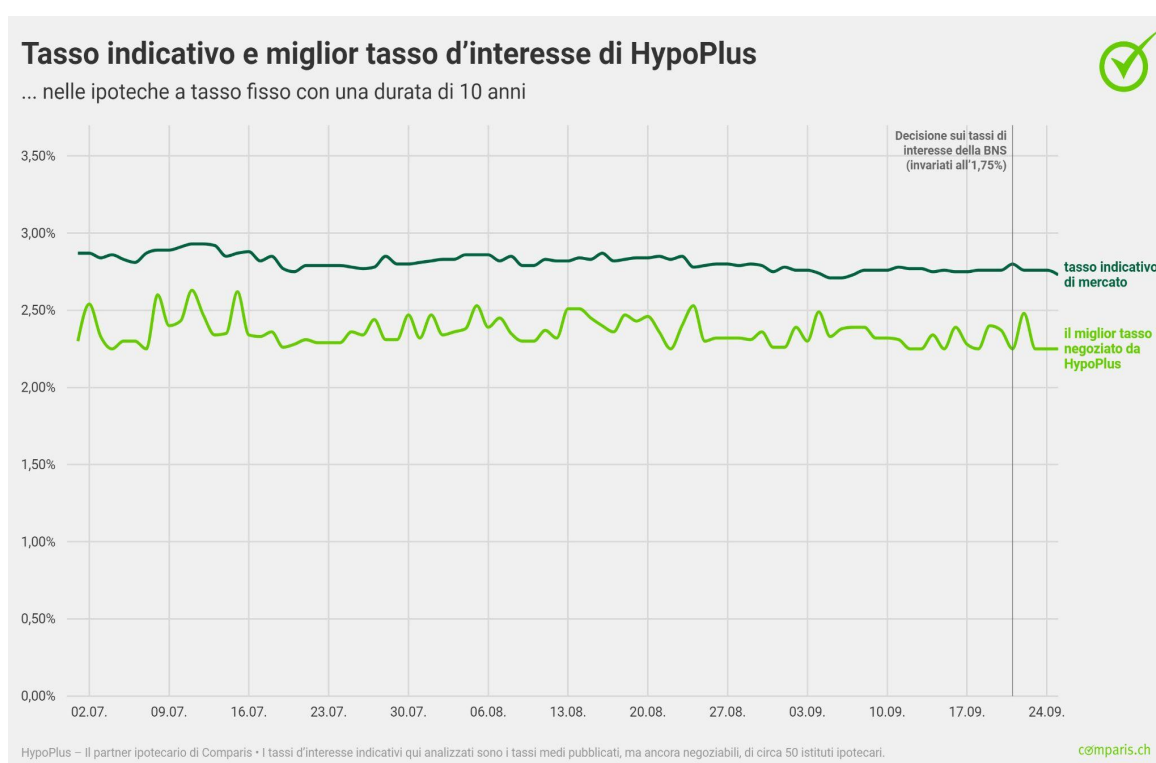
«L'ultimo aumento dei tassi a giugno non ha avuto conseguenze negative per i tassi ipotecari a medio e lungo termine. Anche le ipoteche Saron e le ipoteche a tasso fisso di breve durata non hanno subito ulteriori rincari a causa del mancato rialzo dei tassi d'interesse da parte della BNS», commenta Renkert.

Aumenta la stipula di ipoteche di breve durata

Negli ultimi tre mesi, sembra si sia delineata una tendenza che vede i consumatori preferire le ipoteche di breve durata. Quasi un terzo delle ipoteche stipulate sono ipoteche Saron – in aumento rispetto al 25% di inizio anno. Questo cambiamento è avvenuto a discapito delle ipoteche a tasso fisso di 3-5 anni, che rappresentano ora poco meno del 15% delle ipoteche stipulate (-50% rispetto a inizio anno). Per quanto riguarda le ipoteche di lunga durata, la quota delle ipoteche a tasso fisso di 10 anni è cresciuta notevolmente, passando da circa il 30 a quasi il 50%. Negli ultimi 3 mesi, tuttavia, pochi consumatori hanno stipulato ipoteche con durata superiore a 10 anni.

«Tra i titolari delle ipoteche Saron sembra riaffiorare la speranza che con la pausa dall'aumento dei tassi il picco sia già stato raggiunto. Tuttavia, anche se la BNS ha per il momento interrotto i rialzi dei tassi d'interesse, ha già dichiarato che potrebbe intervenire nuovamente in caso di forte crescita dell'inflazione. Infatti, non è affatto chiaro quali siano gli ulteriori effetti negativi che la guerra in corso in Ucraina potrebbe ancora avere sui prezzi dell'energia e dei generi alimentari», osserva Renkert.

Vista la situazione di incertezza, i consumatori dovrebbero stipulare un'ipoteca Saron solo se sono in grado di sostenerla finanziariamente anche in caso di ulteriori aumenti dei tassi. «Chi invece cerca maggiore sicurezza nella pianificazione, farebbe meglio a optare per le ipoteche a tasso fisso di lunga durata», afferma Renkert.



[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. Le ipoteche effettivamente stipulate tramite HypoPlus, il partner ipotecario di Comparis, sono molto più convenienti: il miglior tasso di interesse negoziato per un'ipoteca a tasso fisso di dieci anni è del 2,25% (dato aggiornato al 25 settembre 2023). Il tasso indicativo si attesta invece al 2,73%.

Potenziale di risparmio nella negoziazione

A fine settembre, Comparis ha analizzato le differenze medie tra i tassi indicativi e i migliori tassi di interesse di HypoPlus per ipoteche di 3, 5, 10 e 15 anni e ha individuato un notevole potenziale di risparmio nel corso della durata dell'ipoteca.

Durata dell'ipoteca a tasso fisso	Tasso indicativo (al 25.09.2023)	Miglior tasso d'interesse di HypoPlus (al 25.09.2023)	Potenziale di risparmio su un'ipoteca da 750'000 franchi
3 anni	2,81%	2,38%*	9'675 franchi
5 anni	2,68%	2,19%	18'375 franchi
10 anni	2,73%	2,25%	36'000 franchi
15 anni	2,84%	2,65%	21'375 franchi

Fonte: Comparis, HypoPlus

* Nota: il giorno di riferimento per le ipoteche a tasso fisso di 3 anni è il 21 settembre

Base di dati

HypoPlus, il partner ipotecario di Comparis, fornisce i tassi d'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 indicativi ufficiali. Il prossimo Barometro Ipoteche sarà pubblicato a gennaio 2024.

Maggiori informazioni

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

Allegato

Codice embed dei grafici

«Andamento dei tassi indicativi per le ipoteche a tasso fisso da luglio»

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/15106731/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>
```

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-src="visualisation/15106731?1068018"><script  
src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script></div>
```

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

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/15137094/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>
```

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-src="visualisation/15137094?1068018"><script  
src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script></div>
```

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.