

Comunicato stampa

Il Barometro Ipotecche di Comparis per il quarto trimestre 2023

Le ipoteche a tasso fisso sono diventate più interessanti delle ipoteche Saron

In seguito alla decisione della Banca nazionale svizzera (BNS) di lasciare invariato il tasso guida all'1,75% per la seconda volta consecutiva, sembra che il mercato ritenga che sia stato raggiunto il picco temporaneo dei tassi d'interesse. Da mesi il tasso di inflazione è ben al di sotto dell'obiettivo del 2% fissato dalla BNS e sul mercato si specula già sui primi tagli del tasso guida. «La speranza che i tassi non aumentino o che diminuiscano si traduce in un calo significativo dei tassi d'interesse sul mercato dei capitali e dei tassi swap, che riducono notevolmente i costi di rifinanziamento delle banche. Le ipoteche a tasso fisso sono quindi diventate molto più interessanti delle ipoteche Saron», osserva Dirk Renkert, esperto Comparis in finanze.

Zurigo, 4 gennaio 2024 – In molti avevano previsto l'ultima decisione sui tassi d'interesse della Banca nazionale svizzera (BNS): il tasso guida è rimasto invariato all'1,75%. È la seconda volta consecutiva che la BNS rinuncia a ulteriori rialzi. Di conseguenza sembra che il mercato ritenga che il picco temporaneo dei tassi di interesse sia stato raggiunto. Da mesi il tasso di inflazione è ben al di sotto dell'obiettivo del 2% fissato dalla BNS, e quindi sul mercato si specula già sui primi tagli del tasso guida.

Il rendimento delle obbligazioni federali a 10 anni, il cosiddetto «tasso di interesse a pronti» della BNS, è sceso dall'1,57% di inizio 2023 ad appena lo 0,66% a dicembre 2023. Il calo dei tassi del mercato dei capitali si traduce in costi di rifinanziamento più bassi per le banche (swap) e agevola le condizioni delle ipoteche a tasso fisso. Lo swap di 10 anni è appena dell'1,16% – molto inferiore rispetto al 2,08% di inizio anno. Alla fine di dicembre i tassi indicativi delle ipoteche a tasso fisso di 10 anni sono scesi significativamente al 2,25% rispetto al 3% di inizio anno. Anche i tassi indicativi delle ipoteche a tasso fisso di 5 anni sono calati in modo marcato al 2,13% rispetto al 2,75% di inizio anno. È quanto indicano i dati di HypoPlus, il partner ipotecario di Comparis.

«Il calo dei tassi delle ipoteche a tasso fisso è dovuto al fatto che il mercato si aspetta che il tasso guida non aumenti ulteriormente e che la BNS procederà con i primi tagli nel corso dell'anno. Dalla metà del 2023 i tassi di interesse del mercato dei capitali sono calati e anche i tassi swap sono diminuiti in modo significativo, il che rende meno costoso il rifinanziamento delle banche. Ciò significa che le ipoteche a tasso fisso sono diventate molto più interessanti delle ipoteche Saron», spiega Dirk Renkert, esperto Comparis in finanze.

Il forte calo dei tassi del mercato dei capitali migliora le condizioni per le ipoteche a tasso fisso

I tassi di inflazione sono in calo da mesi, e questo ha spinto le banche centrali a non aumentare ulteriormente i tassi d'interesse. Per la terza volta consecutiva, la Federal Reserve (Fed) ha lasciato invariato il tasso di interesse di riferimento tra il 5,25 e il 5,5%. Anche la Banca centrale europea (BCE) e la BNS non hanno introdotto nuovi aumenti. A differenza degli Stati Uniti e dei

paesi dell'eurozona, il tasso di inflazione in Svizzera è già da diversi mesi ben al di sotto del limite massimo del 2% fissato dalla BNS. Le speculazioni sui primi tagli dei tassi hanno fortemente ridotto i costi di finanziamento delle banche commerciali (swap). Ad esempio, lo swap decennale è passato dall'1,80% alla fine di settembre all'1,16% di fine dicembre. Rispetto all'inizio dell'anno è addirittura sceso di 0,92 punti percentuali.

	Swap 3 anni (CHF)	Swap 5 anni (CHF)	Swap 10 anni (CHF)
31.12.2022	1,69%	1,85%	2,08%
31.03.2023	1,91%	1,90%	1,92%
30.06.2023	1,91%	1,82%	1,77%
30.09.2023	1,67%	1,68%	1,80%
31.12.2023	1,08%	1,07%	1,16%

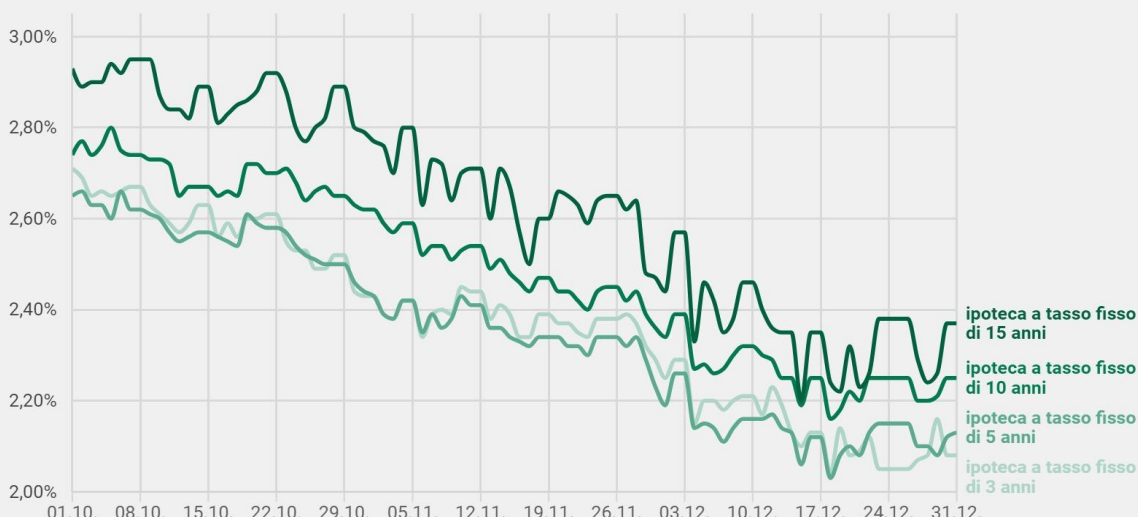
Fonte: UBS, ZKB

Le condizioni per le ipoteche Saron non hanno invece beneficiato della decisione di dicembre della BNS di lasciare invariato il tasso guida all'1,75%. Ora ci si chiede quando la BNS abbasserà per la prima volta i tassi. «Dipende in gran parte dal futuro andamento dell'inflazione. All'inizio del 2024, i nuovi driver dell'inflazione sono già stati identificati con canoni di locazione più elevati, prezzi dell'elettricità e un aumento dell'IVA. Non è quindi ancora il momento di abbassare la guardia», avverte Renkert.

Andamento dei tassi indicativi delle ipoteche a tasso fisso da ottobre



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



HypoPlus – Il partner ipotecario di Comparis I tassi indicativi sono i tassi medi pubblicati, ma ancora negoziabili, di circa 50 istituti ipotecari.

comparis.ch

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

«Una riduzione anticipata dei tassi metterebbe a dura prova la credibilità della BNS»

Al contrario, la BNS non può nascondere del tutto l'andamento congiunturale. L'economia delle esportazioni soffre per il franco forte, soprattutto perché la crescita in importanti mercati di sbocco come la Germania arranca. Se la Fed o la BCE abbasseranno i tassi di interesse di riferimento per prime, si dovrebbe ridurre il divario tra i tassi d'interesse e il franco si rafforzerebbe. Ulteriori vendite di valuta da parte della BNS non sarebbero quindi più necessarie per contenere il costo dei beni importati. «Questi andamenti contrastanti devono ora essere valutati attentamente. Una riduzione prematura del tasso guida metterebbe a dura prova la credibilità della BNS se l'inflazione dovesse aumentare di nuovo in modo significativo. La BNS agisce con molta cautela, perché il rischio di un contraccollo è troppo grande», afferma Renkert.

Aumentano le stipule di ipoteche a tasso fisso di media durata

Negli ultimi 3 mesi, la percentuale di ipoteche Saron stipulate tramite il partner ipotecario di Comparis HypoPlus si è notevolmente ridotta. Se nei primi 9 mesi dell'anno circa un quarto dei titolari di un'ipoteca ha scelto un'ipoteca Saron, negli ultimi 3 mesi solo una persona su sei ha optato per questa tipologia di ipoteca. Per contro, la quota delle ipoteche a tasso fisso di 4 e 5 anni è aumentata in modo significativo. Nei primi 9 mesi dell'anno, circa una persona su cinque ha scelto un'ipoteca a tasso fisso di media durata. Negli ultimi 3 mesi questa percentuale è salita a circa un terzo di tutte le stipule. La quota delle ipoteche a tasso fisso di 10 anni e più è rimasta pressoché invariata a un livello di circa il 40%.

«Spesso si rinuncia a un'ipoteca Saron e si opta per le ipoteche a tasso fisso per via dei costi, in quanto sono diventate molto più convenienti in seguito al forte calo degli swap. Ad esempio, per un'ipoteca a tasso fisso di 5 anni viene pagato un interesse ipotecario dell'1,75%, un valore molto simile al tasso Saron, che ammonta circa all'1,70%. Se si aggiunge il margine di interesse di circa 60-70 punti base, è facile comprendere il cambiamento di tendenza», spiega Renkert.

Potenziale di risparmio nella negoziazione

Il 20 dicembre, 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 20.12.2023)	Miglior tasso d'interesse di HypoPlus (al 20.12.2023)	Risparmio potenziale su un'ipoteca da 750'000 franchi
3 anni	2,08%	1,64%	CHF 9'900
5 anni	2,10%	1,63%	CHF 17'625
10 anni	2,22%	1,68%	CHF 40'500
15 anni	2,32%	1,89%	CHF 48'375

Fonte: Comparis, HypoPlus

I tassi d'interesse indicativi qui analizzati sono i tassi medi pubblicati, ma ancora negoziabili, di circa 50 istituti ipotecari. I tassi delle ipoteche effettivamente stipulate tramite HypoPlus sono significativamente più bassi: il miglior tasso di interesse negoziato per un'ipoteca a tasso fisso di dieci anni è l'1,68% (dato aggiornato al 20 dicembre 2023). Il tasso indicativo si attesta invece al 2,22%.

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](#) verrà pubblicato a marzo 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 delle ipoteche a tasso fisso da ottobre»

iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/16331268/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>
```

script:

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-src="visualisation/16331268?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.