

Previsione sugli interessi per le ipoteche di PostFinance

Con la quinta di una serie di riduzioni dei tassi operate dalla Banca nazionale svizzera (BNS), le ipoteche Saron sono diventate decisamente più vantaggiose. Tuttavia, anche le ipoteche fisse continuano a offrire un'interessante opportunità di finanziamento.

Situazione economica attuale

L'economia svizzera ha registrato un andamento positivo negli ultimi tempi, ma la crescita è ancora sotto la media. Ciò è riconducibile principalmente all'atteggiamento cauto con cui le aziende stanno affrontando le decisioni di investimento e al fatto che alcuni settori come quello finanziario, il commercio e alcuni rami dell'industria manifatturiera siano ancora in fase di recessione. Tuttavia, per l'economia nel suo complesso il peggio sembra essere passato.

A trainare questo sviluppo è soprattutto il rinnovato slancio della domanda interna registrato negli ultimi mesi. Il consumo della popolazione svizzera sta tornando a crescere in modo stabile e anche gli investimenti nel settore edile stanno evidenziando un andamento positivo, risentendo con ogni probabilità dei primi effetti delle significative riduzioni dei tassi effettuati dalla BNS lo scorso anno.

Nonostante la ripresa congiunturale dobbiamo tuttavia aspettarci che la spinta inflazionistica continui a diminuire nei prossimi mesi. I prezzi degli affitti, che negli ultimi anni hanno rappresentato un fattore trainante dell'inflazione, sono aumentati solo leggermente negli ultimi mesi e, alla luce della riduzione dei tassi d'interesse di riferimento, in molti casi potrebbero persino scendere. Inoltre, i prezzi all'importazione sono ancora nettamente al di sotto del livello dell'anno precedente. Non si prevede peraltro un indebolimento del franco svizzero, la cui forza spinge ulteriormente al ribasso i prezzi delle importazioni, dato il recente e significativo aumento dell'incertezza nel sistema economico e finanziario internazionale. In questo contesto, non si può escludere un'ulteriore riduzione del tasso d'interesse guida della BNS.

Previsione sugli interessi

Previsione a	3 mesi	6 mesi	12 mesi
Saron	→	→	↘
Ipoteca fissa 5 anni	→	↗	↗
Ipoteca fissa 7 anni	→	↗	↗
Ipoteca fissa 10 anni	→	↗	↗

→ gli interessi variano meno dello 0,25%

↘ gli interessi si riducono tra lo 0,25% e lo 0,49%

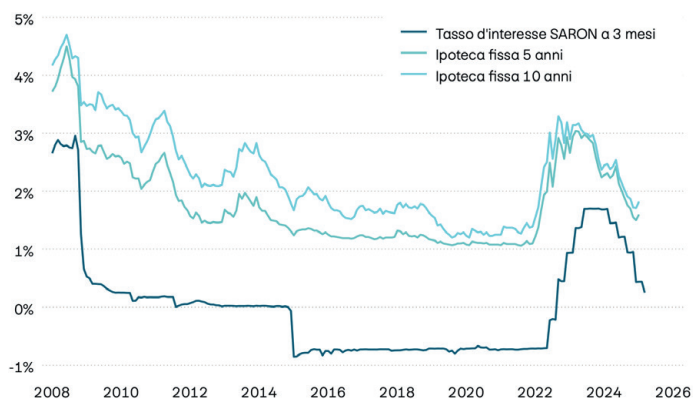
↗ gli interessi aumentano tra lo 0,25% e lo 0,49%

↘ gli interessi si riducono oltre lo 0,50%

↗ gli interessi aumentano oltre lo 0,50%

Gli interessi sulle ipoteche svizzere potrebbero evolvere in modo diverso a seconda della durata del finanziamento. Per quanto riguarda i finanziamenti a breve termine sul mercato monetario, la persistente pressione sulla BNS per un'ulteriore riduzione dei tassi d'interesse guida, volta a contrastare le tendenze all'apprezzamento del franco, lascia prevedere un ulteriore lieve calo delle condizioni di finanziamento. Tuttavia, riteniamo che questo taglio non avverrà già nella prossima valutazione della situazione monetaria del 19 giugno 2025, ma solo l'anno prossimo. Le ipoteche fisse a lungo termine, invece, dovrebbero inizialmente ristagnare e, a lungo termine, aumentare leggermente in seguito alla prevista normalizzazione degli interessi del mercato dei capitali svizzero.

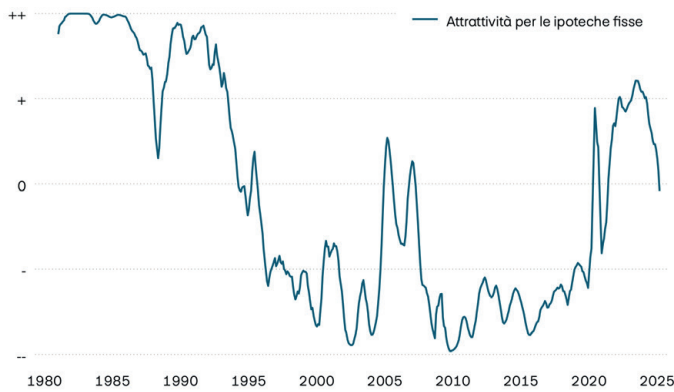
Evoluzione dei tassi ipotecari in Svizzera



Nel 2022 gli interessi per le ipoteche fisse erano saliti a poco più del 3% a seguito delle misure di politica monetaria adottate per contrastare gli elevati tassi di inflazione. Tuttavia, dopo la svolta nella politica monetaria dello scorso anno, sono tornati a seguire una tendenza al ribasso. Questo trend è stato recentemente interrotto. Nel corso di una normalizzazione degli interessi sul mercato dei capitali, riteniamo probabile anche un nuovo, seppur lieve, aumento. Per il SARON a 3 mesi, invece, si prevede un ulteriore calo fino alla soglia dello zero nei prossimi dodici mesi. Tuttavia, riteniamo attualmente improbabile un ritorno agli interessi negativi, come quelli prevalenti tra il 2015 e l'inizio del 2022.

Fonte: SIX, i valori fino a dicembre 2021 incluso si basano su Libor e da gennaio 2022 su Saron.

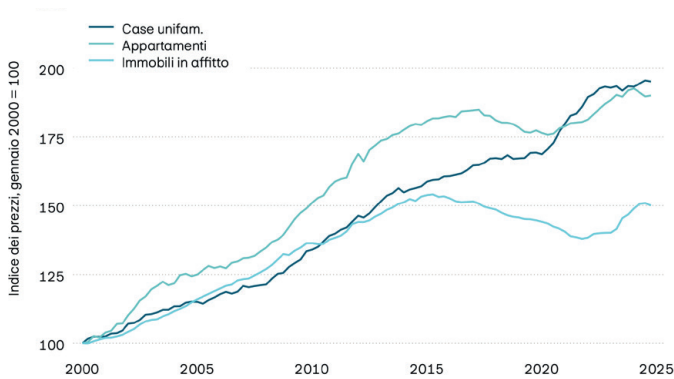
Ipoteca Saron o fissa?



L'indice di attrattività delle ipoteche fisse di PostFinance è in netto calo, tanto da renderle ormai quasi equiparabili alle Saron in termini di convenienza. Questo andamento è dovuto principalmente alla nuova riduzione dei tassi e al forte aumento degli interessi a lungo termine sul mercato dei capitali nell'ultimo trimestre. Dato che riteniamo che la tendenza al rialzo degli interessi sul mercato dei capitali continuerà ancora e che la BNS allenterà ulteriormente la sua politica monetaria nei prossimi dodici mesi, i finanziamenti a breve termine sul mercato monetario potrebbero diventare ancora più interessanti rispetto alle ipoteche fisse.

Fonte: PostFinance SA, BNS, SIX, Web Financial Group, SECO, KOF

Andamento dei prezzi per case unifamiliari e proprietà per piani



Dopo una netta contrazione nel trimestre precedente, i prezzi degli appartamenti hanno registrato una leggera ripresa nell'ultimo trimestre. Al contrario, quelli delle case unifamiliari sono ora in lieve calo. Questo andamento potrebbe indicare che gli appartamenti di proprietà sono percepiti come più accessibili rispetto alle case unifamiliari e sono quindi più richiesti. Il calo dei prezzi degli appartamenti in affitto, invece, potrebbe essere attribuito alla riduzione del tasso d'interesse di riferimento, già evidente nell'ultimo trimestre, che determina canoni più bassi.

Fonte: UST

Dati congiunturali svizzeri

Indicatori	T2 2024	T3 2024	T4 2024	2024	2025	2026
Crescita del PIL	1.5%	1.9%	1.5%	1.3%	1.4%	1.6%
Inflazione	1.4%	1.1%	0.7%	1.1%	0.3%	1.2%
Disoccupazione	2.3%	2.4%	2.7%	2.5%	2.8%	2.6%
Immigrazione netta (numero di persone)	22'000	19'000	25'000	90'000	75'000	70'000
Tasso di cambio EUR/CHF	0.96	0.94	0.94	0.95	0.92	0.90

Fonte: Bloomberg, Allfunds Tech Solutions, UST

Spiegazione dei termini

Inflazione: Per inflazione si intende l'aumento persistente del livello generale dei prezzi di merci e servizi all'interno di un'economia in un determinato periodo. All'aumentare del livello dei prezzi, diminuisce il potere d'acquisto della moneta, il che significa che con la stessa somma di denaro si possono acquistare meno merci e servizi rispetto a prima.

Congiuntura: La congiuntura descrive l'attuale situazione economica di un Paese e riflette le variazioni e le oscillazioni dell'attività economica. A una fase di incremento segue, prima o poi, una fase di contrazione: tale andamento prende il nome di «ciclo congiunturale». Se c'è una buona congiuntura, significa che l'economia gode di buona salute, e viceversa.

Interessi sul mercato dei capitali: Gli interessi sul mercato dei capitali sono interessi della durata superiore a un anno che incidono sui costi dei finanziamenti a lungo termine.

Tasso d'interesse guida: I tassi d'interesse guida, stabiliti dalle banche centrali, fungono da importanti strumenti di politica monetaria e determinano a quale tasso d'interesse le banche commerciali possono prendere in prestito liquidità dalle banche centrali. Ne deriva che l'andamento della maggior parte degli interessi a breve termine di un'economia si basa su quello dei tassi d'interesse guida.

Domanda interna: La domanda interna indica la domanda di beni e servizi all'interno di un Paese. Una forte domanda interna sostiene tipicamente l'economia, mentre una domanda interna debole indica un rallentamento.

Quale ipoteca è più adatta a seconda dell'andamento dei tassi?

Da PostFinance troverete la forma di finanziamento adatta per il vostro immobile.

Un'ipoteca con un tasso d'interesse fisso o una che vi permette di definire personalmente rischio e sicurezza?

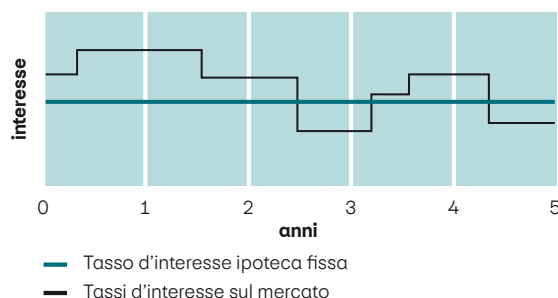
PostFinance vi offre una serie di soluzioni personalizzate per finanziare l'acquisto della vostra casa.

Ipoteca fissa

Ideale in caso di tassi bassi o se si prevede un aumento dei tassi.

Offre protezione dall'aumento dei tassi e consente di pianificare con precisione i costi.

Durata e tasso d'interesse

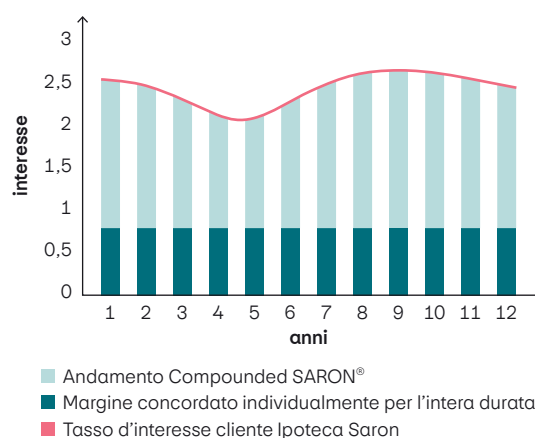


Ipoteca Saron

L'ipoteca Saron è la soluzione ideale in caso di livelli medio-alti dei tassi d'interesse e previsioni di riduzioni degli stessi. Il tasso d'interesse può subire forti oscillazioni nel corso della durata della sottoscrizione a seconda della situazione dei mercati.

La possibilità di convertire il prodotto in un'ipoteca fissa di PostFinance prima della scadenza vi consente, tuttavia, di preservare una certa flessibilità.

Durata e tasso d'interesse



Vi interessano gli investimenti immobiliari?

La nostra «Panoramica dei mercati» contenuta nella [bussola degli investimenti](#) vi offre interessanti valutazioni sulla situazione attuale del mercato immobiliare in Svizzera.

→ [Create subito un'offerta ipotecaria](#)

Avete domande?

Le nostre esperte e i nostri esperti saranno lieti di assistervi. Potete inoltre contattarci al numero +41 58 448 14 14 o in internet all'indirizzo postfinance.ch/ipoteche.

Avvertenze legali

Il presente documento e le informazioni e affermazioni qui contenute hanno uno scopo puramente informativo e non costituiscono una consulenza, né un invito a presentare un'offerta, né un'esortazione, una proposta o un suggerimento di acquisto dei prodotti correlati. Il cliente o terzi agiscono sotto la propria responsabilità e sono anche gli unici responsabili del rispetto delle disposizioni e linee guida legali e regolatorie. PostFinance ha utilizzato fonti classificate come attendibili e autorevoli. Tuttavia, non può garantire la correttezza, l'accuratezza, l'affidabilità, l'attualità o la completezza di queste informazioni e, nella misura consentita dalla legge, non si assume alcuna responsabilità per le stesse. I tassi d'interesse e i prezzi sono aggiornati, ma gli sviluppi effettivi possono discostarsi in qualsiasi momento da queste previsioni. Il contenuto del presente documento è stato stilato sulla base di numerose supposizioni. Le presenti informazioni e opinioni non costituiscono pertanto una base solida per le vostre decisioni in materia di finanziamento. Prima di prendere una decisione vi consigliamo di richiedere una consulenza con una o uno specialista.

La riproduzione totale o parziale non è consentita senza il previo consenso scritto di PostFinance.

Aggiornamento dei dati: 20 marzo 2025

Chiusura redazionale: 20 marzo 2025

PostFinance SA
Mingerstrasse 20
3030 Berna

www.postfinance.ch

Abbonarsi alle previsioni sugli interessi

Vi informeremo sull'andamento degli interessi e sugli sviluppi del mercato ipotecario e immobiliare.
→ [Abbonatevi subito in e-finance o su \[postfinance.ch\]\(https://postfinance.ch\)](#)