

Previsione sugli interessi per le ipoteche di PostFinance

Con l'ulteriore riduzione del tasso guida operata dalla Banca nazionale svizzera (BNS), le ipoteche Saron sono diventate ancora una volta più convenienti rispetto alle ipoteche fisse. Finché le previsioni congiunturali resteranno deboli e l'inflazione bassa, la situazione non dovrebbe sostanzialmente cambiare. Tuttavia, anche le ipoteche fisse restano un'opzione interessante.

Situazione economica attuale

L'economia svizzera ha iniziato l'anno con il vento in poppa e nel primo trimestre ha registrato una crescita persino leggermente superiore alla media, trainata in particolare dal settore delle esportazioni, che ha beneficiato del fatto che molte ordinazioni dagli Stati Uniti sono state anticipate per evitare i nuovi dazi doganali. Al contempo, la domanda interna ha avuto un andamento stabile. Soprattutto nel settore edile la ripresa è proseguita, probabilmente anche a seguito della netta riduzione del tasso guida operata a più riprese dalla Banca nazionale svizzera (BNS) nell'ultimo anno e mezzo.

Da aprile 2025 la congiuntura ha però perso slancio. Nel settore delle esportazioni l'effetto di anticipazione è stato seguito da una netta controtendenza. Al contempo, le nuove restrizioni

commerciali imposte dagli Stati Uniti e l'indebolimento generale della congiuntura mondiale gravano sulle prospettive. Anche l'economia interna mostra i primi segni di indebolimento. Dai dati più recenti emerge che le incertezze economiche che turbano la fiducia delle consumatrici e dei consumatori si stanno gradualmente ripercuotendo anche sulle loro effettive abitudini di spesa.

Parallelamente, la spinta inflazionistica si è indebolita ancora. Il franco forte e i prezzi bassi dell'energia portano a un calo dei costi d'importazione, mentre il rallentamento dello sviluppo economico sta frenando i fattori interni che agiscono sulla determinazione dei prezzi. In questo contesto, il tasso di inflazione è sceso di recente addirittura in territorio leggermente negativo. È quindi probabile che la BNS torni presto a tassi negativi.

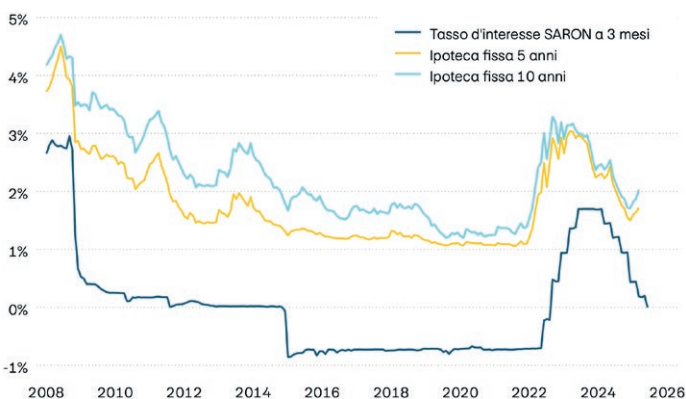
Previsione sugli interessi

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 aumentano tra lo 0,25% e lo 0,49% ↑ gli interessi aumentano oltre lo 0,50%
↘ gli interessi si riducono tra lo 0,25% e lo 0,49% ↘ gli interessi si riducono oltre lo 0,50%

La combinazione tra rallentamento congiunturale e inflazione bassa potrebbe aumentare ulteriormente la pressione sulla Banca nazionale svizzera (BNS) affinché allenti la propria politica monetaria. Prevediamo addirittura un'ulteriore riduzione dei tassi d'interesse guida già in occasione della prossima valutazione della situazione, che si terrà il 25 settembre 2025. L'effetto sui costi di finanziamento delle ipoteche Saron dovrebbe tuttavia rimanere limitato poiché, con il tasso sceso a zero, i costi di finanziamento hanno di norma già raggiunto il punto più basso. Anche per le ipoteche fisse a medio e lungo termine prevediamo una tendenza laterale. Poiché gli interessi sul mercato svizzero dei capitali sono già a un livello molto basso, il potenziale di ribasso rimanente è limitato.

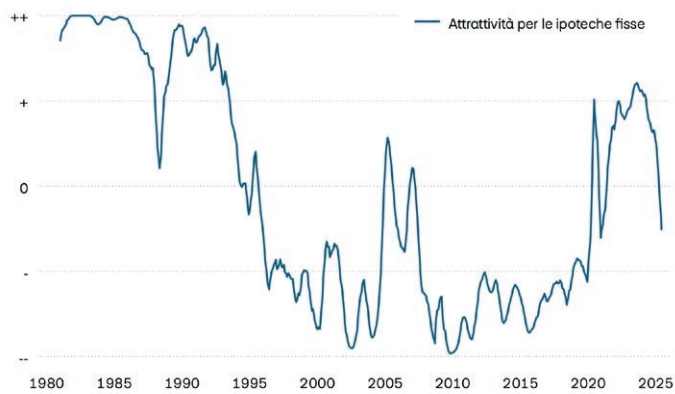
Evoluzione dei tassi ipotecari in Svizzera



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 il cambio di rotta della politica monetaria dello scorso anno, sono tornati a scendere sensibilmente. Nel frattempo si è assistito a un nuovo moderato aumento, riconducibile tra l'altro a una maggiore prudenza nella concessione di crediti da parte delle banche. Per i prossimi dodici mesi prevediamo per le ipoteche fisse uno sviluppo prevalentemente laterale. Per quanto riguarda il SARON a tre mesi ci aspettiamo invece un ulteriore calo, alla luce di una nuova riduzione del tasso guida in occasione della prossima valutazione della situazione da parte della BNS.

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

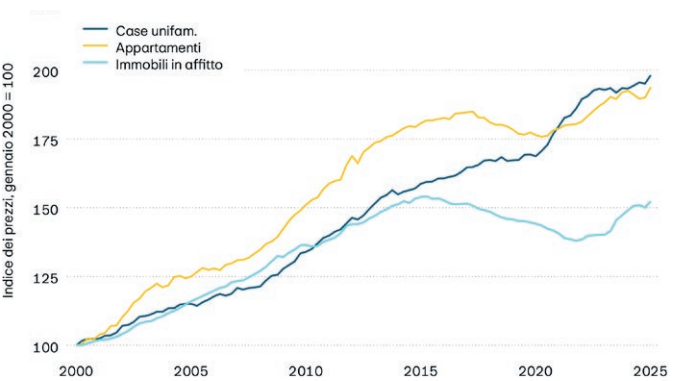
Ipoteca Saron o fissa?



L'indice di attrattiva delle ipoteche fisse di PostFinance è in netto calo, tanto da rendere le ipoteche Saron più interessanti di quelle fisse. Questo sviluppo è riconducibile soprattutto alla recente riduzione del tasso d'interesse guida. Le ipoteche Saron sono ora di nuovo più convenienti e potrebbero rimanere a un livello basso. Allo stesso tempo, riteniamo che i costi di finanziamento delle ipoteche fisse a medio e lungo termine mostreranno una tendenza prevalentemente laterale a causa del limitato margine di ribasso degli interessi sul mercato dei capitali. Ciò potrebbe mantenere i finanziamenti a breve termine sul mercato monetario più vantaggiosi 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 un andamento solo moderato nel 2024, quest'anno i prezzi degli immobili hanno ripreso slancio e il loro livello, già elevato, è quindi aumentato ulteriormente. Questo sviluppo potrebbe essere riconducibile in particolare alla scarsità dell'offerta a fronte di un aumento della domanda, trainata soprattutto dai bassi tassi d'interesse sul mercato dei capitali e dai conseguenti costi di finanziamento favorevoli. Probabilmente, anche la crescita costante dei patrimoni privati ha avuto un ruolo in questa dinamica, aumentando ulteriormente la disponibilità al pagamento per l'acquisto di immobili.

Fonte: UST

Dati congiunturali svizzeri

Indicatori	T3 2024	T4 2024	T1 2025	2024	2025	2026
Crescita del PIL	1.9%	1.5%	2.0%	1.3%	1.4%	1.6%
Inflazione	1.1%	0.7%	0.4%	1.1%	0.2%	1.2%
Disoccupazione	2.4%	2.7%	2.9%	2.5%	3.1%	2.7%
Immigrazione netta (numero di persone)	19'000	25'000	23'000	90'000	85'000	80'000
Tasso di cambio EUR/CHF	0.94	0.94	0.96	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.

Economia interna: L'economia interna definisce l'insieme delle attività economiche all'interno di un Paese o di uno spazio economico. È un indicatore importante di quanto un'economia cresca con le proprie forze, indipendentemente dalla congiuntura globale.

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?

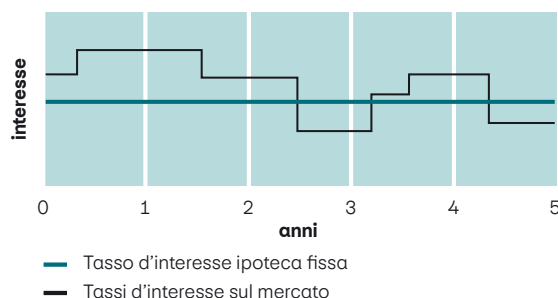
PostFinance vi offre una serie di soluzioni personalizzate per finanziare l'acquisto della vostra casa.

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

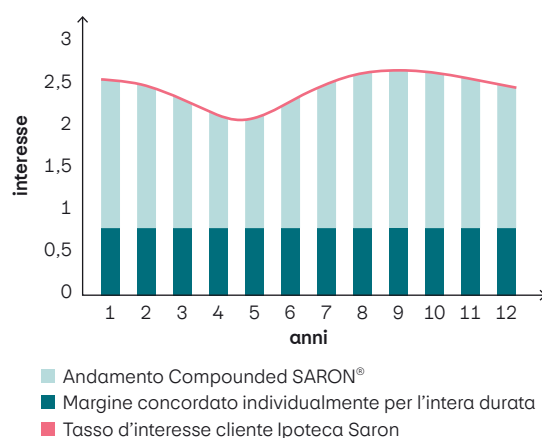


Ipoteca Saron

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: 19 giugno 2025

Chiusura redazionale: 19 giugno 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](#)