

# Previsione sugli interessi per le ipoteche di PostFinance SA

Con l'ulteriore riduzione del tasso guida operata dalla Banca nazionale svizzera (BNS), le ipoteche SARON diventano ancora più convenienti. D'altro canto, grazie al basso livello degli interessi sul mercato dei capitali, anche le ipoteche fisse rimangono interessanti.

## Situazione economica attuale

Nell'ambito della sua valutazione della politica monetaria di fine settembre, la BNS ha deciso di abbassare il tasso d'interesse guida all'1,0%. Questo intervento rende le ipoteche SARON ancora più interessanti. Per la BNS tratta del terzo allentamento consecutivo ed è da ricondursi principalmente al mutato contesto internazionale. Sia la banca centrale statunitense che quella europea hanno dato inizio al loro ciclo di tagli dei tassi, che con ogni probabilità proseguiranno anche nei prossimi 12 mesi. In tale contesto è ipotizzabile che la BNS cerchi di evitare un'eccessiva spinta all'apprezzamento del franco.

Allo stesso tempo, la riduzione del tasso guida è espressione della persistente debolezza della congiuntura svizzera. Il rallentamento nei settori economici orientati verso il mercato interno ha contri-

buito a un ulteriore calo dell'inflazione, creando così il margine per un allentamento della politica monetaria. Inoltre, il taglio operato dalla BNS mira anche a stimolare la domanda interna e, in particolare, l'attività d'investimento.

A differenza delle ipoteche SARON, tuttavia, gli effetti positivi sulle ipoteche fisse saranno limitati. Gli interessi sul mercato dei capitali a lungo termine sono già a un livello eccezionalmente basso e le aspettative in merito a ulteriori importanti misure di allentamento da parte della BNS sono già state prese in considerazione. A nostro avviso, questo livello non sembra sostenibile a lungo termine, soprattutto perché è lecito pensare che la BNS cercherà di evitare un ritorno alla soglia dei tassi nulli.

## 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%

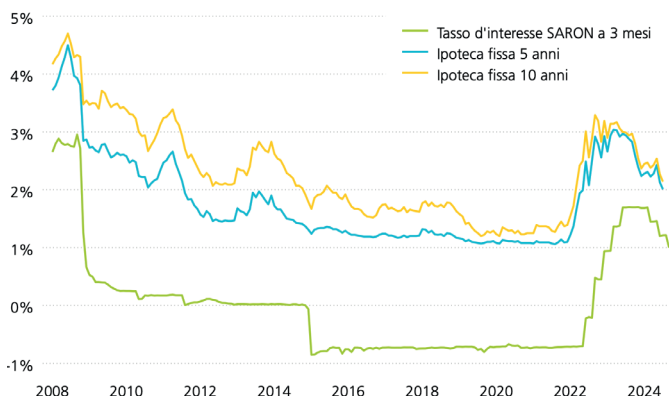
↗ gli interessi aumentano tra lo 0,25% e lo 0,49%

↘ gli interessi si riducono oltre lo 0,50%

↗ gli interessi aumentano oltre lo 0,50%

Nei prossimi tre mesi prevediamo una lieve diminuzione dei tassi ipotecari. Sulla scia del previsto allentamento della politica monetaria da parte delle principali banche centrali è lecito aspettarsi, nel corso del prossimo anno, un ulteriore taglio da parte della BNS e quindi una riduzione dei tassi SARON. Con una graduale ripresa della congiuntura svizzera, nello stesso periodo si potrebbe assistere a un nuovo leggero aumento dei tassi delle ipoteche fisse.

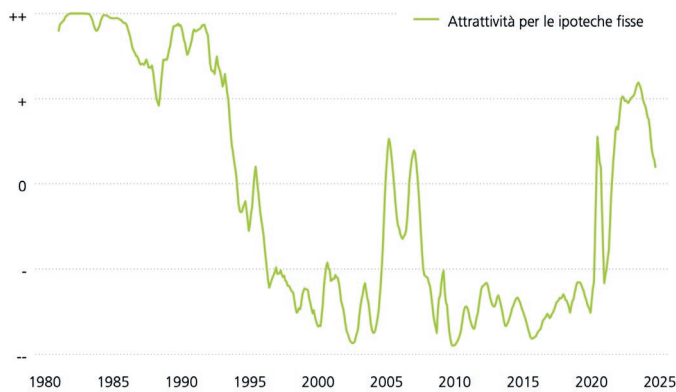
## Evoluzione dei tassi ipotecari in Svizzera



Con l'inasprimento della politica monetaria e l'aumento dei tassi d'inflazione in seguito alla crisi legata alla pandemia, gli interessi e quindi i costi delle ipoteche fisse a media e lunga scadenza in Svizzera sono aumentati in modo significativo, raggiungendo nella primavera del 2023 il livello più alto degli ultimi dieci anni. Da allora, tuttavia, sono tornati a scendere. Pur mantenendosi al di sopra del livello precedente all'inasprimento della politica monetaria nella primavera del 2022, i costi per queste ipoteche hanno subito nel frattempo un netto calo. Nonostante per l'anno prossimo si preveda un'ulteriore riduzione degli interessi sul mercato monetario, ci aspettiamo che con la graduale ripresa dell'economia svizzera gli interessi a lungo termine, e pertanto anche il costo delle ipoteche fisse, tornino a salire leggermente.

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

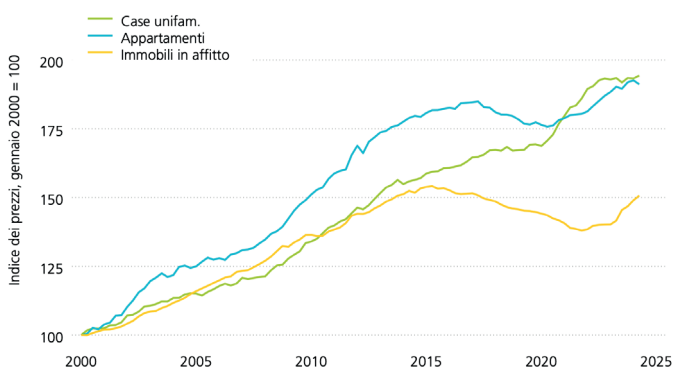
## Ipoteca Saron o fissa?



L'indice di attrattività di PF continua la sua tendenza al ribasso e segnala così che i finanziamenti sul mercato monetario sono sempre più in grado di competere nuovamente con le ipoteche fisse. Con i tre tagli del tasso guida operati quest'anno dalla BNS, i finanziamenti sul mercato monetario risultano decisamente più interessanti, sebbene, grazie a interessi ai minimi storici sul mercato dei capitali, le ipoteche fisse si mantengono attualmente ancora in vantaggio in termini di convenienza. Questo però potrebbe comunque cambiare nei prossimi 12 mesi perché, da un lato, ci aspettiamo un'ulteriore riduzione del tasso guida e, dall'altro, prevediamo un leggero rincaro delle ipoteche fisse nel corso del prossimo anno.

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

## Andamento dei prezzi per case unifamiliari e proprietà per piani



Per quanto concerne gli alloggi in affitto i prezzi mantengono la loro tendenza al rialzo, mentre, dopo una stabilizzazione nel trimestre precedente, quelli delle case unifamiliari sono tornati a salire nell'ultimo trimestre, favoriti dal calo degli interessi a lungo termine sul mercato dei capitali. Sul fronte degli appartamenti di proprietà si registra invece un netto calo nel terzo trimestre, con prezzi che sono tornati al livello della fine dello scorso anno. È probabile che i potenziali acquirenti sperino in un'ulteriore diminuzione dei costi di finanziamento a seguito dell'allentamento della politica monetaria e preferiscano posticipare l'acquisto, il che potrebbe essersi tradotto in una riduzione dei prezzi di vendita.

Fonte: UST

## Dati congiunturali svizzeri

Indicatori	T4 2023	T1 2024	T2 2024	2023	2024	2025
Crescita del PIL	0.5%	0.6%	1.8%	0.7%	1.8%	1.4%
Inflazione	1.6%	1.2%	1.4%	1.3%	1.2%	1.0%
Disoccupazione	2.2%	2.4%	2.3%	2.4%	2.4%	2.4%
Immigrazione netta (numero di persone)	22'000	24'000	22'000	95'000	85'000	75'000
Tasso di cambio EUR/CHF	0.94	0.97	0.95	0.97	0.94	0.91

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.

**Finanziamenti sul mercato monetario:** I finanziamenti sul mercato monetario sono finanziamenti di durata uguale o inferiore a un anno.

**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.

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

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

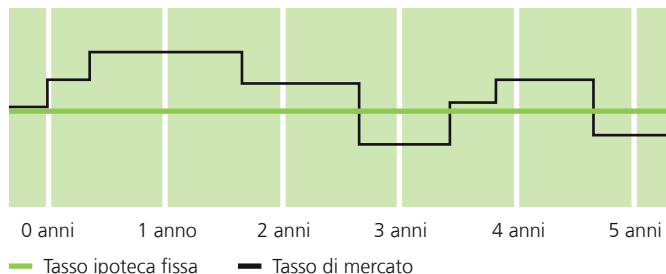
### Qual è il prodotto giusto per me?

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.

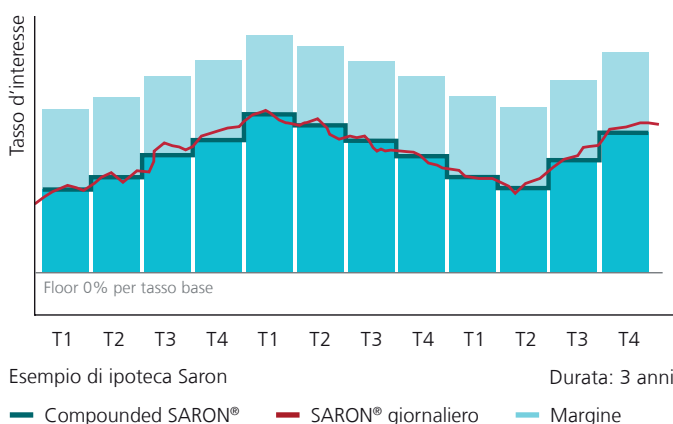
#### Durata e tasso d'interesse



#### 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» all'interno della [bussola degli investimenti](#) vi offre interessanti valutazioni sull'attuale situazione immobiliare in Svizzera.

Create subito un'offerta ipotecaria:  
[Creare un'offerta ipotecaria](#)

#### Avete domande?

I nostri consulenti saranno lieti di assistervi nel modo migliore. Potete inoltre contattarci al numero di telefono +41 58 448 14 14 (tariffa dell'operatore telefonico) o in internet all'indirizzo [postfinance.ch/ipoteche](https://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: 26 settembre 2024  
Chiusura redazionale: 26 settembre 2024

**PostFinance SA**  
Mingerstrasse 20  
3030 Berna

[www.postfinance.ch](https://www.postfinance.ch)

**PostFinance**