

## Previsione sugli interessi per le ipoteche di PostFinance

Sebbene le ipoteche Saron siano diventate ancora più vantaggiose grazie alla netta riduzione del tasso d'interesse guida operata dalla Banca nazionale svizzera (BNS) a dicembre, le ipoteche fisse con scadenza a medio termine rimangono estremamente competitive.

### Situazione economica attuale

Nell'estate e nell'autunno 2024, l'andamento economico in Svizzera si è lievemente stabilizzato. Il dato più positivo è che i consumi e l'attività edilizia siano tornati a registrare una leggera crescita, favorendo così una timida ripresa dei settori economici orientati alla domanda interna. Ciononostante, a dicembre la Banca nazionale svizzera (BNS) ha deciso di abbassare il tasso d'interesse guida di 50 punti base, portandolo allo 0,5%. Nell'ultimo periodo la banca centrale ha inoltre dichiarato a più riprese che per i prossimi mesi non è possibile escludere ulteriori misure di allentamento della politica monetaria. Ciò dimostra quanto la BNS consideri pericolose la tendenza all'apprezzamento del franco svizzero e le relative conseguenze.

Gli effetti di questo andamento si riflettono anche e soprattutto sul tasso d'inflazione in Svizzera. Attestandosi allo 0,7%, negli ultimi mesi quest'ultimo ha infatti subito un crollo riconducibile principalmente alle merci importate, i cui prezzi registrano un -2,3% rispetto a quello dello stesso periodo dell'anno prece-

dente. Per evitare ulteriori riduzioni, la BNS ha quindi deciso di abbassare gli interessi, riservandosi la possibilità di intervenire nuovamente sul mercato valutario qualora necessario. Questo scenario è ancora più probabile se si considera che le principali banche centrali internazionali hanno iniziato ad allentare la loro politica monetaria quest'anno. Nello specifico la Banca centrale statunitense (Fed) e, con ogni probabilità, anche la Banca centrale europea (BCE) potrebbero ribassare ulteriormente gli interessi nel corso del prossimo anno, riducendo così il differenziale di interesse rispetto al franco e aumentando la pressione all'apprezzamento sulla valuta elvetica.

L'aspettativa di un netto allentamento della politica monetaria è stata probabilmente anche la principale causa del nuovo significativo calo degli interessi sul mercato dei capitali svizzero registrato negli ultimi mesi. Tuttavia, considerato il livello raggiunto dopo questo crollo, il potenziale di ribasso sembra esaurirsi sempre di più.

### 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%

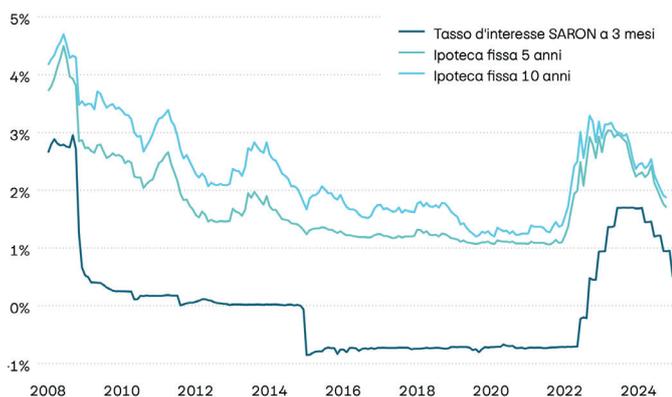
↗ gli interessi aumentano tra lo 0,25% e lo 0,49%

↘ gli interessi si riducono oltre lo 0,50%

↗ gli interessi aumentano oltre lo 0,50%

Nel corso del prossimo anno prevediamo che la BNS opererà ulteriori riduzioni dei tassi d'interesse guida, con un conseguente calo nelle condizioni di finanziamento previste per le ipoteche Saron. Per quanto riguarda le ipoteche fisse, invece, si prevede un andamento laterale, se non addirittura un leggero rialzo nel medio termine. Ciò è dovuto al fatto che l'attuale livello degli interessi sul mercato dei capitali è molto basso rispetto alla situazione congiunturale e riflette già l'aspettativa che la BNS torni presto a interessi negativi.

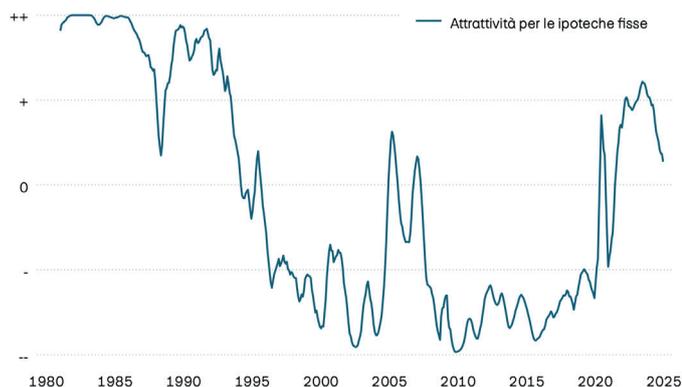
### Evoluzione dei tassi ipotecari in Svizzera



Dopo un significativo aumento degli interessi delle ipoteche fisse in Svizzera, determinato dall'aumento dell'inflazione e dall'inasprimento della politica monetaria nel 2022 e all'inizio del 2023, da un anno e mezzo i tassi registrano di nuovo una tendenza al ribasso. Questo trend negativo è legato anche alle previsioni della BNS che anticipano una significativa riduzione dei tassi d'interesse guida. È interessante notare che l'attuale livello delle ipoteche fisse è stato storicamente raggiunto solo in fasi in cui i tassi d'interesse guida, e di conseguenza anche gli interessi Saron a breve termine a tre mesi, erano pari a zero o addirittura negativi. L'ulteriore potenziale di ribasso degli interessi delle ipoteche fisse appare limitato. Al contrario, ci si può nuovamente aspettare una tendenza leggermente al rialzo.

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

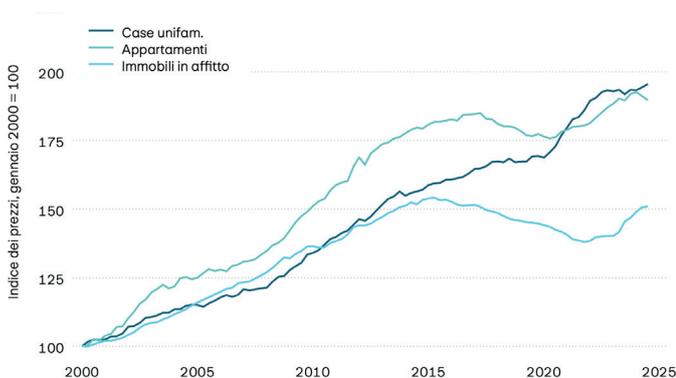
## Ipoteca Saron o fissa?



L'indice di attrattività di PostFinance continua a diminuire. Nonostante la netta riduzione del tasso d'interesse guida operata di recente, le ipoteche fisse rimangono l'opzione di finanziamento più interessante. Ciò è attribuibile principalmente al significativo calo dei tassi sul mercato dei capitali e ai conseguenti minori costi di finanziamento delle ipoteche fisse nell'ultimo trimestre. Tuttavia, se la BNS dovesse adottare ulteriori misure di allentamento della politica monetaria, a medio termine le ipoteche Saron potrebbero tornare a essere più attrattive rispetto a quelle fisse.

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

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



Per la prima volta da 15 mesi, nell'ultimo trimestre i prezzi degli alloggi in affitto hanno registrato una significativa flessione, mentre quelli degli appartamenti di proprietà si mantengono in calo. La prospettiva di un'imminente riduzione del tasso d'interesse di riferimento potrebbe aver influito sugli alloggi in affitto. L'abbassamento dei prezzi per gli appartamenti di proprietà potrebbe derivare da un atteggiamento prudente dei potenziali acquirenti, che speculano su un ulteriore arretramento dei costi di finanziamento dovuto all'atteso allentamento della politica monetaria, esitando quindi nell'acquisto. Per contro, i prezzi delle case unifamiliari hanno registrato un nuovo sensibile aumento, probabilmente a causa della persistente scarsità dell'offerta e della notevole flessione degli interessi sul mercato dei capitali.

Fonte: UST

## Dati congiunturali svizzeri

Indicatori	T1 2024	T2 2024	T3 2024	2024	2025	2026
Crescita del PIL	0.4%	1.5%	2.0%	1.8%	1.4%	1.6%
Inflazione	1.2%	1.4%	1.1%	1.3%	0.8%	1.2%
Disoccupazione	2.4%	2.3%	2.4%	2.4%	2.4%	2.4%
Immigrazione netta (numero di persone)	24'000	22'000	19'000	85'000	75'000	70'000
Tasso di cambio EUR/CHF	0.96	0.97	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.

**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.

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

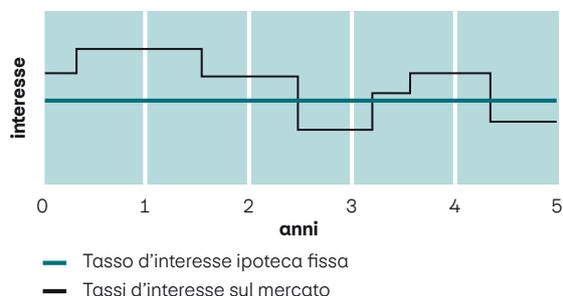
PostFinance vi offre una serie di soluzioni personalizzate per finanziare l'acquisto della vostra casa.

### 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



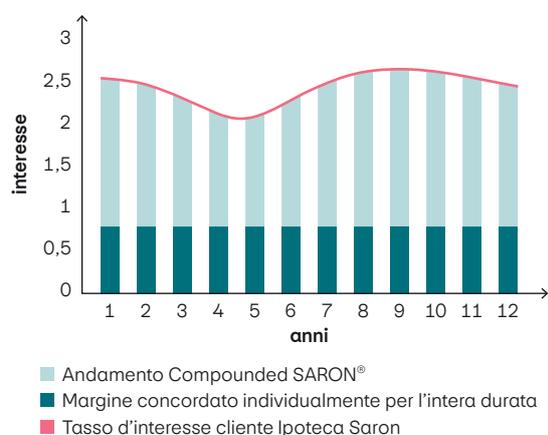
### Ipoteca Saron

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](#)

### 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](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: 12 dicembre 2024

Chiusura redazionale: 12 dicembre 2024

PostFinance SA  
Mingerstrasse 20  
3030 Berna

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