

Previsione sugli interessi per le ipoteche di PostFinance SA

La recente riduzione dei tassi d'interesse guida in Svizzera ha reso le ipoteche Saron ancora più convenienti. Rimangono tuttavia interessanti anche le ipoteche fisse con interessi ai minimi storici sul mercato dei capitali.

Situazione economica attuale

A metà giugno, con la seconda riduzione dei tassi da parte della Banca nazionale svizzera (BNS), l'attrattiva delle ipoteche Saron è aumentata ulteriormente. Con un nuovo tasso d'interesse guida fissato all'1,25%, i tassi del mercato monetario sono tornati in linea con i tassi d'inflazione. Dal punto di vista storico, si tratta di un tasso insolitamente basso. Poiché non si prevede un nuovo e rapido aumento dell'inflazione, sembrano esserci le condizioni necessarie per la stabilità del mercato dei tassi in Svizzera.

Il fatto che l'inflazione in Svizzera sia tornata a livelli compatibili con la stabilità dei prezzi è attribuibile anche alla debolezza del nostro sviluppo economico. Il reddito pro capite della popolazione svizzera non cresce da oltre due anni e mezzo. Ciò è dovuto all'indebo-

limento della domanda globale di prodotti industriali e alla cattiva congiuntura nella vicina Germania. Queste difficoltà continueranno a limitare la crescita economica svizzera presumibilmente fino al prossimo inverno.

Una congiuntura debole può portare anche a una riduzione degli interessi a lungo termine sul mercato dei capitali e, di conseguenza, a interessi vantaggiosi per le ipoteche fisse a più lunga scadenza. Al momento, ad esempio, gli interessi delle obbligazioni decennali della Confederazione si attestano poco sopra il mezzo punto percentuale. Dovrebbe trattarsi semplicemente di un andamento temporaneo. Nel caso di una ripresa congiunturale in inverno, è previsto anche un leggero aumento degli interessi sul mercato dei capitali.

Previsione sugli interessi

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

La tabella mostra le nostre previsioni dei tassi ipotecari per periodi diversi. Al momento non sono attesi cambiamenti significativi. Considerata la costante riduzione dell'inflazione, potrebbe anche verificarsi già in autunno un ulteriore calo dei tassi d'interesse da parte della BNS, il che comporterebbe una nuova lieve contrazione dei tassi Saron. La previsione di un'ulteriore contrazione dei tassi potrebbe portare a una tendenza laterale per le ipoteche a lunga scadenza. Tuttavia, con una migliore congiuntura il prossimo anno, ci si può aspettare un nuovo aumento dei tassi d'interesse per le ipoteche fisse.

→ gli interessi variano meno dello 0,25%

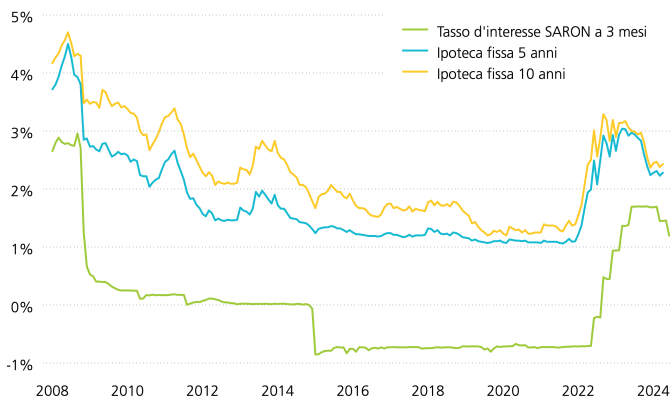
↘ gli interessi si riducono tra lo 0,25% e lo 0,49%

↗ 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%

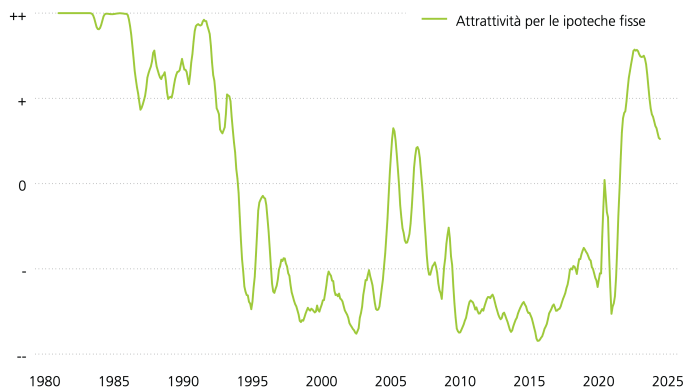
Evoluzione dei tassi ipotecari in Svizzera



Con l'allentamento della politica monetaria in seguito alla crisi finanziaria globale, sono scesi sia il tasso Saron a breve termine sia i tassi d'interesse per le ipoteche a media e lunga scadenza. Il livello degli interessi è tornato a salire in modo significativo solo quando la BNS ha inasprito la sua politica monetaria in risposta al forte aumento dei tassi d'inflazione durante la pandemia di coronavirus. A marzo e giugno 2024 la BNS ha però ridotto nuovamente il tasso d'interesse guida. Questa e altre misure di allentamento sono state accolte positivamente sul mercato dei capitali con un calo degli interessi per le ipoteche a lunga scadenza.

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

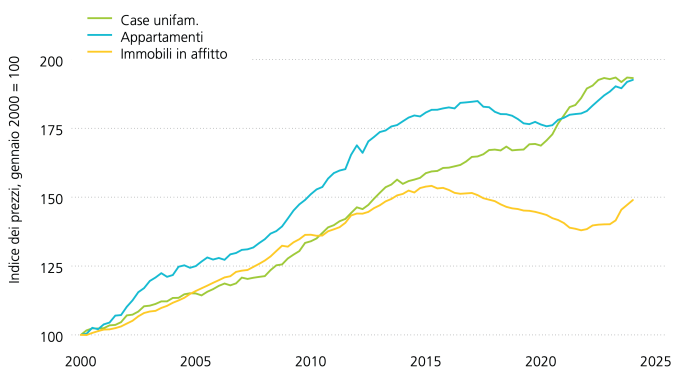
Ipoteca Saron o fissa?



Secondo l'indice di attrattività di PostFinance, l'attrattiva delle ipoteche fisse ha subito un ulteriore calo. Sono proprio le due riduzioni dei tassi d'interesse guida stabilite quest'anno dalla BNS a rendere sempre più interessanti i finanziamenti a breve termine sul mercato monetario, come le ipoteche Saron. Tuttavia, grazie a interessi ai minimi storici sul mercato dei capitali, le ipoteche fisse risultano ancora più interessanti dei finanziamenti a breve termine sul mercato monetario. Ma la situazione potrebbe cambiare nel prossimo futuro. Prevediamo che gli interessi sul mercato dei capitali tornino a salire leggermente dall'inverno, il che dovrebbe portare a un nuovo aumento dei costi di finanziamento delle ipoteche fisse. Non escludiamo un'ulteriore diminuzione dei tassi d'interesse guida in autunno, con ulteriore riduzione dell'attrattiva delle ipoteche fisse.

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

Andamento dei prezzi per case unifamiliari e proprietà per piani



Nell'ultimo trimestre i prezzi degli appartamenti hanno continuato a crescere, anche se in misura minore rispetto al trimestre precedente. I prezzi delle case unifamiliari, invece, si sono stabilizzati. Una tendenza diversa, dovuta probabilmente anche all'elevato livello degli attuali prezzi delle case unifamiliari. Dopo il coronavirus, i prezzi delle case unifamiliari sono aumentati notevolmente rispetto a quelli degli appartamenti tanto che questi sono ormai considerati più accessibili. Chiaramente anche il valore degli alloggi in affitto è aumentato nuovamente. Gli aumenti dei canoni di locazione, favoriti dalla crescita del tasso d'interesse di riferimento, potrebbero aver svolto un ruolo decisivo in tal senso.

Fonte: UST

Dati congiunturali svizzeri

Indicatori	T2 2023	T3 2023	T4 2023	2023	2024	2025
Crescita del PIL	0.4%	0.4%	0.6%	0.7%	1.0%	1.4%
Inflazione	2.1%	1.6%	1.6%	2.1%	1.3%	1.5%
Disoccupazione	1.9%	2.0%	2.2%	2.0%	2.4%	2.2%
Immigrazione netta (numero di persone)	29'000	22'000	22'000	95'000	80'000	75'000
Tasso di cambio EUR/CHF	0.98	0.97	0.94	0.97	0.93	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.

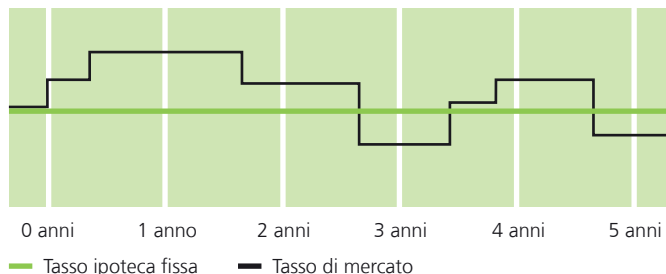
Qual è il prodotto giusto per me?

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.

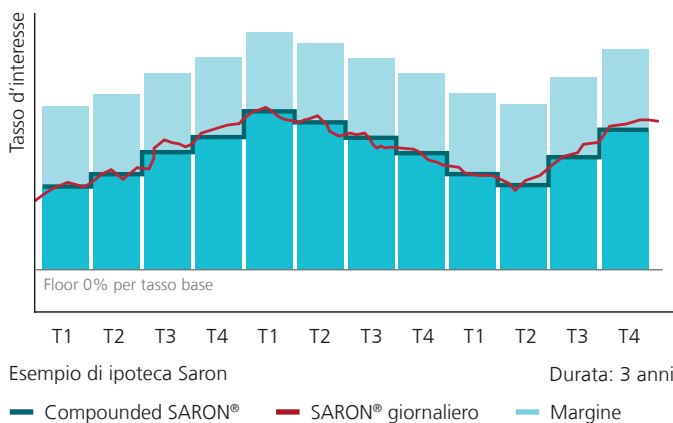
Durata e tasso d'interesse



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 0848 888 700 (in Svizzera max CHF 0.08/min) 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: 24 giugno 2024
Chiusura redazionale: 25 giugno 2024

PostFinance SA
Mingerstrasse 20
3030 Berna

www.postfinance.ch

PostFinance