Previsione sugli interessi per le ipoteche di PostFinance SA

L'essenziale in breve: quali sono le conseguenze dell'ultima decisione della BNS del 19 marzo 2026?

Aggiornamento dei dati: 19 marzo 2026 | Chiusura redazionale: 19 marzo 2026

- La Banca nazionale svizzera (BNS) continua a mantenere il tasso zero. Alla luce del difficile contesto economico, non si profila un orientamento più restrittivo.
- In questo contesto, le ipoteche Saron continuano a offrire finanziamenti vantaggiosi.
- Al contempo, anche le ipoteche fisse offrono condizioni interessanti grazie a interessi contenuti sul mercato dei capitali.

L'attuale situazione economica in Svizzera

Dopo una netta battuta d'arresto nel terzo trimestre del 2025, verso la fine dell'anno l'economia svizzera è tornata a crescere leggermente dello 0,2%. Il contesto economico resta tuttavia difficile. Sul settore delle esportazioni continuano a gravare i dazi commerciali statunitensi e l'indebolimento della domanda da importanti partner commerciali, come la Germania. Nel frattempo il volume delle esportazioni si è stabilizzato, attestandosi tuttavia a un livello inferiore rispetto alla media del 2024 o dell'inizio del 2025. La recente e significativa rivalutazione del franco, che rende più costosi i beni svizzeri sul mercato internazionale, complica ulteriormente la situazione.

Inoltre, la debolezza commerciale si ripercuote gradualmente anche sul mercato del lavoro. Verso la fine dello scorso anno il tasso di disoccupazione è aumentato sensibilmente. Di conseguenza, la debolezza del settore delle esportazioni rischia di dilagare e di incidere sempre più sulla congiuntura interna. Il sensibile calo dei fatturati del commercio al dettaglio registrato a gennaio 2026 non è necessariamente indice di un indebolimento duraturo dei consumi, ma è comunque un primo segnale di allarme.

Ciononostante, nella sua valutazione della situazione in materia di politica monetaria del 19 marzo 2026, la Banca nazionale svizzera (BNS) ha deciso di mantenere il tasso d'interesse guida allo 0%. Oltre a voler evitare tassi negativi, ciò potrebbe dipendere anche dal fatto che non si è ravvisata alcuna necessità di intervento sul fronte dell'inflazione. La Svizzera è una delle poche aree monetarie occidentali in cui regna la stabilità dei prezzi sul lungo periodo. Negli ultimi mesi il tasso d'inflazione è rimasto pressoché invariato, attestandosi attualmente allo 0,1%. Sebbene persista il rischio di scivolare in territorio negativo, e quindi al di fuori della fascia target della BNS, tale rischio non è aumentato.

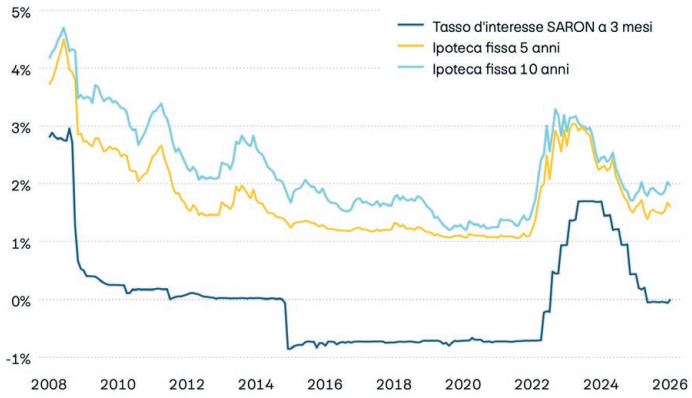
Le nostre previsioni sugli interessi a colpo d'occhio

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

La pressione sulle decisioni sui tassi della Banca nazionale svizzera (BNS) tende al ribasso. Il fatto che, nonostante il peggioramento della situazione economica, la BNS non abbia adottato ulteriori allentamenti della politica monetaria dimostra tuttavia che, se possibile, preferirebbe evitare gli interessi negativi. Per il momento, il contesto dei tassi d'interesse guida dovrebbe quindi rimanere stabile. L'aspettativa di una politica di tassi bassi duraturi si riflette anche sugli interessi del mercato dei capitali svizzero, che si trovano a livelli contenuti. In questo contesto, non si attendono grandi variazioni neanche per le ipoteche a medio e lungo termine.

→ 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%

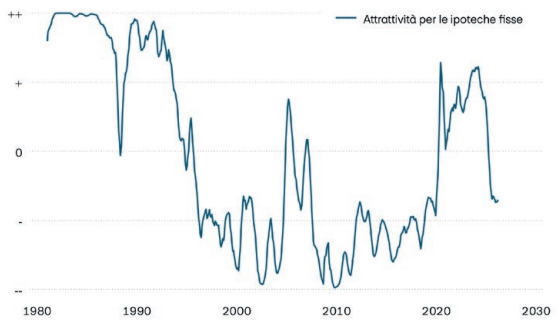
Qual è l'andamento degli interessi ipotecari in Svizzera?



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

Circa tre anni fa gli interessi ipotecari in Svizzera erano ancora nettamente superiori ai livelli odierni superando talvolta la soglia del 3%. Questo era dovuto alla politica monetaria più restrittiva della Banca nazionale svizzera (BNS), che ha aumentato il tasso d'interesse guida fino all'1,75% in seguito all'aumento dell'inflazione dopo la pandemia. Nel frattempo l'inflazione ha registrato un significativo indebolimento. Di conseguenza, la politica monetaria si è nuovamente orientata verso interessi bassi, determinando tassi ipotecari nettamente più contenuti, anche se dalla fine del 2024 non sono più diminuiti nella stessa misura, nonostante ulteriori riduzioni dei tassi d'interesse guida. Poiché al momento non si prevede alcun cambiamento della politica monetaria, ci aspettiamo che nei prossimi dodici mesi i tassi ipotecari in Svizzera seguiranno un andamento prevalentemente laterale. Anche per il Saron a tre mesi prevediamo un andamento stabile. Di conseguenza, in occasione della prossima valutazione della situazione della politica monetaria del 18 giugno 2026, la BNS dovrebbe lasciare invariato il suo tasso d'interesse guida.

Ipoteca fissa o ipoteca Saron?

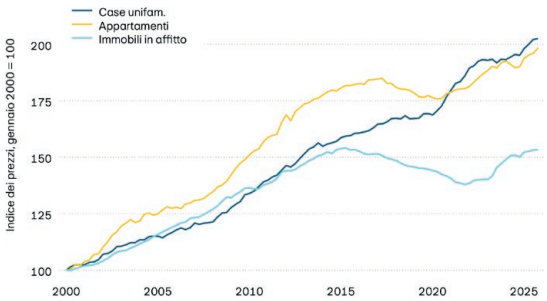


Attrattiva dell'ipoteca fissa tra il 1980 e il 2026.
Fonte: PostFinance SA, BNS, SIX, Web Financial Group, SECO, KOF

Attrattiva dell'ipoteca fissa

Attualmente le ipoteche Saron restano più interessanti delle ipoteche fisse. Lo dimostra anche il basso livello dell'indice di attrattiva delle ipoteche fisse di PostFinance, che riflette l'andamento del mercato ipotecario svizzero. Per quanto riguarda le ipoteche Saron, nei prossimi mesi ci aspettiamo uno sviluppo sostanzialmente stabile. Anche per le ipoteche fisse di durata media e lunga prevediamo attualmente un andamento laterale dei tassi ipotecari. Nel complesso non ci aspettiamo quindi grandi cambiamenti a breve termine né nell'andamento dei tassi d'interesse né nei costi di finanziamento delle ipoteche.

Qual è l'andamento dei prezzi degli immobili in Svizzera?



Fonte: UST

Case unifamiliari e proprietà per piani

Nell'ultimo trimestre i prezzi degli appartamenti di proprietà sono aumentati in modo significativo. Al contrario, i prezzi delle case unifamiliari sono rimasti pressoché invariati rispetto al trimestre precedente, dopo aver registrato tassi di crescita nettamente più elevati. Ciò potrebbe indicare che nel frattempo le case unifamiliari hanno raggiunto livelli di prezzo tali da rendere gli appartamenti di proprietà un'alternativa più accessibile per molti acquirenti. Tuttavia, se si considera l'intero 2025, l'andamento dei prezzi delle abitazioni di proprietà rimane elevato. Sia gli appartamenti di proprietà sia le case unifamiliari potrebbero aver beneficiato di interessi sul mercato dei capitali complessivamente bassi. Come già nei due trimestri precedenti, anche per gli alloggi in affitto si registra una dinamica dei prezzi leggermente positiva. In questo ambito la riduzione del tasso d'interesse di riferimento di settembre, entrata in vigore a dicembre, dovrebbe gradualmente mostrare i suoi effetti.

Dati congiunturali svizzeri

Indicatori	T2 2025	T3 2025	T4 2025	2024	2025	2026
Crescita del PIL	1.4%	0.6%	0.7%	1.3%	1.0%	1.0%
Inflazione	0.0%	0.2%	0.1%	1.1%	0.2%	0.6%
Disoccupazione	2.7%	2.8%	3.0%	2.5%	2.8%	3.2%
Immigrazione netta (numero di persone)	16 000	17 000	27 000	83 000	75 000	65 000
Tasso di cambio EUR/CHF	0.94	0.93	0.94	0.95	0.94	0.91

Fonte: Bloomberg, Allfunds Tech Solutions, UST

Spiegazione dei termini

Inflazione/tassi di rincaro: 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.

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.

Tassi 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. Di conseguenza, l'andamento della maggior parte degli interessi a breve termine di un'economia si basa su quello dei tassi d'interesse guida.

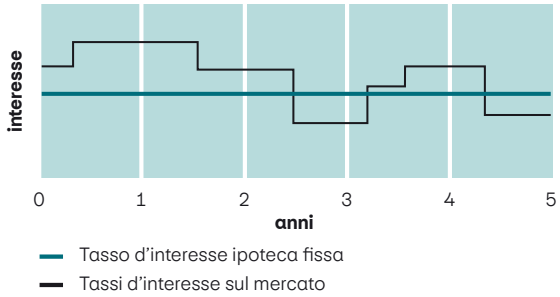
Economia interna: L'economia interna definisce l'insieme delle attività economiche all'interno di un Paese o di uno spazio economico. È un indicatore importante di quanto un'economia cresca con le proprie forze, indipendentemente dalla congiuntura globale.

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.

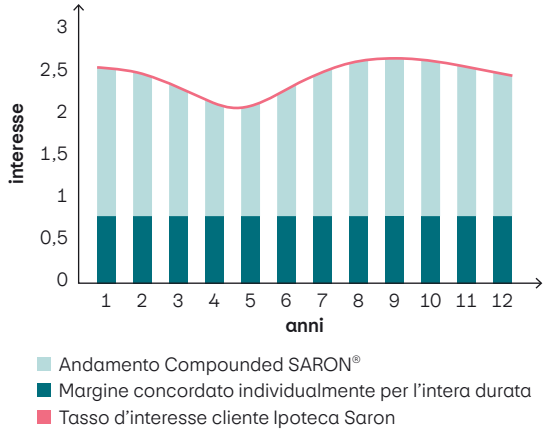
Cosa dicono le nostre esperte e i nostri esperti
Per le ipoteche a medio e lungo termine non sono attese grandi variazioni: se si considera l'intero anno 2025, l'andamento dei prezzi delle abitazioni di proprietà rimane elevato.

Durata e tasso d'interesse



FAQ: Qual è l'evoluzione dell'ipoteca Saron?
Per quanto riguarda le ipoteche Saron, nei prossimi mesi ci aspettiamo uno sviluppo sostanzialmente stabile.

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.

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

460.369 it (pf.ch/dok.pf) 03.2026 | Pubblicità di PostFinance SA