Previsione sugli interessi per le ipoteche di PostFinance SA

L'essenziale in breve: quali sono le conseguenze dell'ultima decisione della BNS del 18 giugno 2026?

Dati aggiornati al: 18 giugno 2026 | Chiusura redazionale: 18 giugno 2026

- Per il momento la Banca nazionale svizzera (BNS) mantiene il tasso zero. A medio termine, tuttavia, il miglioramento delle prospettive economiche e il contesto internazionale di politica monetaria potrebbero favorire un ritorno a un tasso d'interesse guida positivo.
- Ciononostante le ipoteche Saron continuano a essere molto interessanti.
- Anche le ipoteche fisse offrono attualmente condizioni favorevoli grazie ai bassi interessi sul mercato dei capitali.

L'attuale situazione economica in Svizzera

Dopo un secondo semestre difficile nel 2025, all'inizio del 2026 l'economia svizzera è riuscita a stabilizzarsi e nel primo trimestre ha registrato una crescita dello 0,7% grazie a una leggera ripresa del settore industriale. Anche la fiducia delle aziende ha avuto un andamento positivo negli ultimi mesi, confermando queste tendenze di ripresa.

Ciononostante la congiuntura resta fragile. Le consumatrici e i consumatori svizzeri continuano a mostrare estrema prudenza, il che si riflette sia in una minore fiducia sia in una propensione ai consumi contenuta. Inoltre, il contesto economico mondiale resta difficile. Sebbene si prospettino un accordo quadro e la riapertura dello Stretto di Hormuz, una soluzione duratura continua a poggiare su basi incerte. Il persistere di prezzi dell'energia elevati dovrebbe mantenere i tassi d'inflazione a un livello alto ancora per qualche tempo.

Nonostante un lieve incremento anche in Svizzera, l'inflazione allo 0,6%, continua a collocarsi su livelli molto bassi rispetto ai tassi nettamente più elevati registrati a livello globale. Inoltre, finora l'aumento dei prezzi dell'energia non ha praticamente avuto ripercussioni su altri beni e servizi nel nostro Paese. Date tali premesse, nella sua valutazione della situazione politico-monetaria, la Banca nazionale svizzera (BNS) ha deciso per il momento di mantenere il tasso d'interesse guida invariato allo 0%.

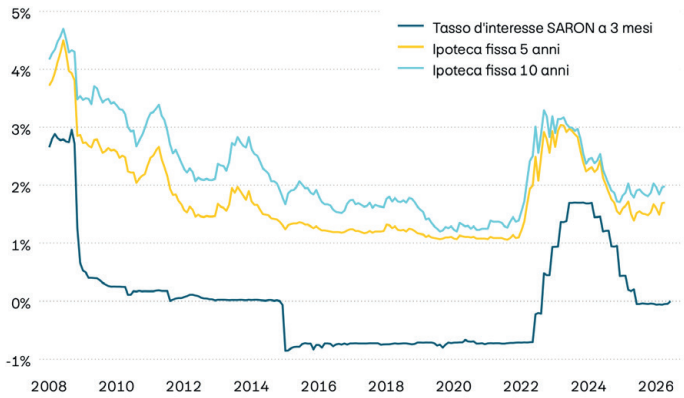
Le nostre previsioni sugli interessi a colpo d'occhio

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

→ 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%

Nel confronto internazionale la Svizzera resta una delle poche aree monetarie con un'inflazione moderata, motivo per cui la BNS, diversamente da altre grandi banche centrali, non è costretta ad aumentare i tassi. A breve termine il tasso d'interesse guida dovrebbe quindi rimanere invariato. A medio termine, tuttavia, la BNS avrà così la possibilità di allontanarsi dalla soglia dei tassi nulli senza ridurre il differenziale d'interesse rispetto alle principali aree monetarie. Il moderato aumento dell'inflazione potrebbe inoltre portare già nei prossimi mesi a un leggero aumento degli interessi sul mercato dei capitali, motivo per cui anche gli interessi per le ipoteche fisse dovrebbero segnare un graduale lieve incremento.

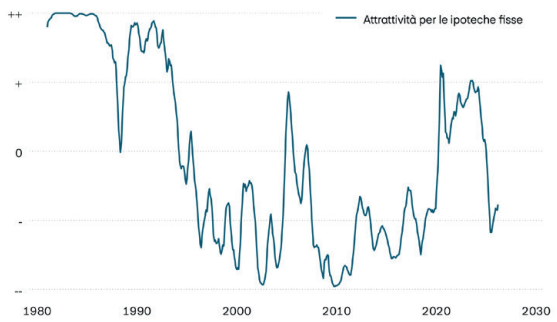
Qual è l'andamento degli interessi ipotecari in Svizzera?



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 a oggi superando talvolta la soglia del 3%. Questo era dovuto alla politica monetaria della Banca nazionale svizzera (BNS), che, in risposta all'elevata inflazione seguita alla pandemia di coronavirus, ha innalzato il proprio tasso d'interesse guida fino all'1,75%. Dopo il costante calo dei tassi d'inflazione, la BNS ha gradualmente allentato la sua politica monetaria. Ciò ha portato a tassi ipotecari sensibilmente più bassi, anche se dalla fine del 2024 non sono più diminuiti nella stessa misura nonostante le ulteriori riduzioni del tasso d'interesse guida.
Con il recente aumento dei tassi d'inflazione, le principali banche centrali di tutto il mondo dovrebbero tornare a una politica monetaria un po' più restrittiva. Ciò offre inoltre alla BNS un margine di manovra per uscire dal contesto di tassi pari a zero. Tuttavia, riteniamo che non compierà questo passo già nella prossima valutazione della situazione monetaria del 24 settembre 2026, ma solo nella primavera del prossimo anno. Per i tassi ipotecari ci attendiamo invece un moderato rialzo, poiché i tassi del mercato dei capitali dovrebbero reagire prima a un'inflazione leggermente più elevata in Svizzera. L'ulteriore andamento dei tassi d'interesse rimane quindi un fattore centrale per gli interessi ipotecari in Svizzera.

Ipoteca fissa o ipoteca Saron?

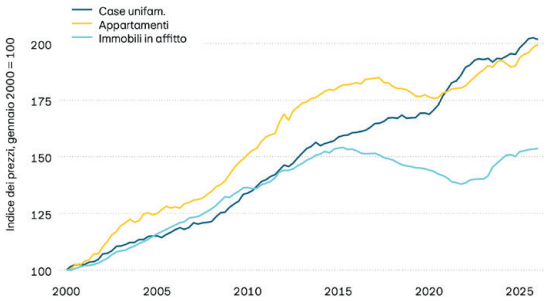


Attrattiva dell'ipoteca fissa tra il 1980 e il 2026.
Fonte: PostFinance SA, BNS, SIX, Web Financial Group, SECO, KOF

Attrattiva dell'ipoteca fissa

Le ipoteche Saron continuano a essere più interessanti delle ipoteche fisse. Lo dimostra anche il livello ancora basso dell'indice di attrattiva delle ipoteche fisse pubblicato da PostFinance. Sebbene l'inflazione sia recentemente aumentata sia in Svizzera sia all'estero, accrescendo la pressione sulle banche centrali affinché procedano a un rialzo dei tassi d'interesse guida, la Banca nazionale svizzera (BNS) si trova ancora in una situazione relativamente favorevole e, a breve termine, dovrebbe lasciare invariato il suo tasso d'interesse guida. Ci aspettiamo un primo aumento dei tassi solo nel corso dei prossimi dodici mesi. Allo stesso tempo, l'aumento della spinta inflazionistica potrebbe portare a un moderato incremento degli interessi a lungo termine sul mercato dei capitali. Di conseguenza prevediamo un lieve rialzo dei costi di finanziamento sia per le ipoteche Saron sia per le ipoteche fisse. Il rapporto di attrattiva dovrebbe quindi cambiare solo in minima parte e continuare a essere nettamente a favore delle ipoteche Saron.

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



Fonte: UST

Case unifamiliari e proprietà per piani

Nel primo trimestre del 2026 i prezzi degli appartamenti di proprietà hanno continuato a crescere, anche se in misura minore rispetto al trimestre precedente. Dopo una fase di stagnazione, i prezzi delle case unifamiliari, invece, sono diminuiti rispetto al trimestre precedente. L'ultimo calo dei prezzi delle case unifamiliari è stato registrato nel quarto trimestre del 2024. Oltre al livello dei prezzi ormai elevato delle case unifamiliari, che rende gli appartamenti di proprietà un'alternativa più accessibile per molte persone interessate all'acquisto, continuano a pesare anche la persistente cautela dei consumatori e una congiuntura più debole. Per gli appartamenti in affitto, invece, si registra ancora una dinamica dei prezzi contenuta. A incidere sempre più su questa evoluzione dovrebbe essere la riduzione del tasso d'interesse di riferimento introdotta nel settembre 2025, le cui ripercussioni, a causa dei termini di adeguamento contrattuali, saranno visibili solo con un certo ritardo nelle locazioni in effere e nell'offerta immobiliare.

Dati congiunturali svizzeri

Indicatori	T2 2025	T3 2025	T4 2025	2024	2025	2026
Crescita del PIL	0.7%	1.0%	0.5%	1.3%	1.0%	1.0%
Inflazione	0.2%	0.0%	0.2%	1.1%	0.2%	0.6%
Disoccupazione	2.8%	3.0%	3.2%	2.5%	2.8%	3.2%
Immigrazione netta (numero di persone)	17 000	27 000	21 000	83 000	75 000	70 000
Tasso di cambio EUR/CHF	0.94	0.93	0.90	0.95	0.94	0.90

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.

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.

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.

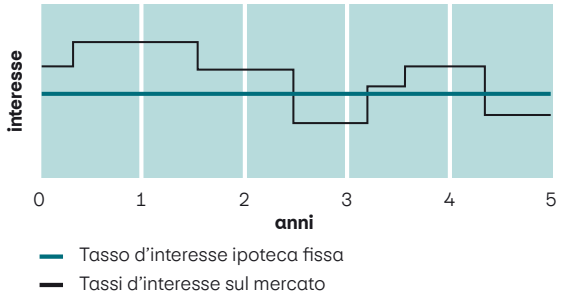
Tasso d'interesse di riferimento: Il tasso d'interesse di riferimento ipotecario viene pubblicato con cadenza trimestrale dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) ed è determinante per gli adeguamenti dei canoni di locazione nei rapporti di locazione esistenti. Il tasso d'interesse di riferimento viene adeguato in base all'andamento del tasso d'interesse ipotecario. Si basa sul tasso ipotecario medio delle banche ed è arrotondato di volta in volta al quarto di punto percentuale più vicino.

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.

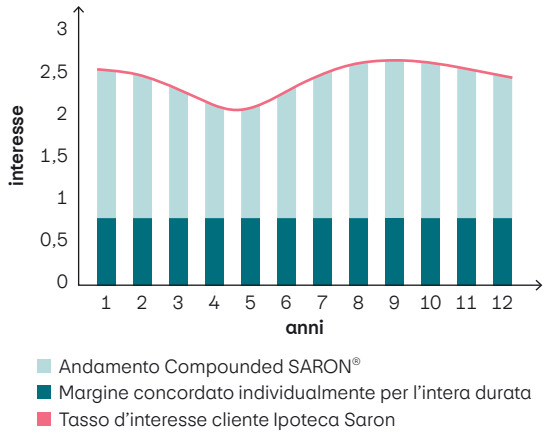
Ipoteca fissa
Ideale in caso di tassi bassi o se si prevede un aumento dei tassi. Offre protezione dall'aumento dei tassi e consente di pianificare con precisione i costi.

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.

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) 06.2026 | Pubblicità di PostFinance SA