Settembre 2025

Previsione sugli interessi per le ipoteche di PostFinance

La politica dei tassi a zero adottata dalla Banca nazionale svizzera (BNS) rende le ipoteche Saron particolarmente interessanti al momento. Ma anche le ipoteche fisse offrono interessanti possibilità di finanziamento, dato che non solo il tasso d'interesse guida della BNS, ma anche gli interessi a lungo termine sul mercato dei capitali sono a un livello basso.

Situazione economica attuale

Nel corso dell'anno l'economia svizzera si è mantenuta solida in un contesto difficile. Soprattutto nel primo trimestre è riuscita a crescere in modo significativo, il che, oltre a una buona domanda interna, è dovuto principalmente al fatto che molte ordinazioni destinate agli Stati Uniti sono state anticipate per evitare i dazi. Dall'inizio del secondo trimestre, tuttavia, la velocità di crescita ha subito un netto rallentamento. Finora è stato comunque possibile evitare un crollo.

Questa debolezza sembra destinata a protrarsi anche nei prossimi mesi. I dazi doganali statunitensi, pari al 39%, colpiscono duramente l'economia svizzera orientata alle esportazioni considerato che, secondo le stime della Segreteria di Stato dell'economia (SECO), circa il 4% del valore aggiunto è riconducibile alla domanda di beni dagli Stati Uniti. Al contempo, nelle ultime settimane e negli ultimi mesi sono aumentati anche i segnali di indebolimento della domanda interna. Ciò si riflette anche sull'umore dei consumatori e delle aziende di servizi, che manifestano un forte pessimismo.

Resta comunque il fatto che la Svizzera è una delle poche aree monetarie in cui regna la stabilità dei prezzi sul lungo periodo. Attualmente il tasso d'inflazione è pari allo 0,2%. A medio termine c'è addirittura il rischio che il tasso scenda in territorio negativo e quindi al di sotto degli obiettivi della Banca nazionale svizzera (BNS). Alla luce dell'andamento debole dell'economia e dell'inflazione, un ritorno a tassi negativi resta probabile.

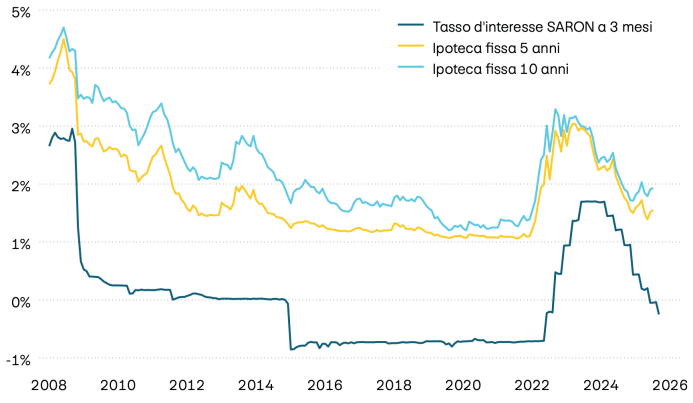
Previsione sugli interessi

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

La pressione sulla Banca nazionale svizzera (BNS) di ridurre ulteriormente il tasso d'interesse guida e quindi di reintrodurre gli interessi negativi potrebbe aumentare nel corso del prossimo anno. Ciò è dovuto all'attesa debolezza dell'economia e al rischio che il tasso d'inflazione possa scendere al di sotto della soglia dello zero. All'inizio del nuovo anno, ad esempio, sono previsti adeguamenti al ribasso dei prezzi amministrati come quello dell'energia elettrica. La riduzione del tasso d'interesse di riferimento porterà presumibilmente a un calo della pressione sui prezzi degli affitti. Le proprietarie e i proprietari non beneficerebbero tuttavia di una nuova riduzione del tasso d'interesse guida, poiché le ipoteche Saron hanno solitamente una soglia minima dello 0%. Se il Saron scende al di sotto, l'interesse da pagare resta invariato. Anche per le ipoteche a medio e lungo termine, considerato il livello già oggi molto basso, è lecito prevedere uno sviluppo laterale. In questo contesto anche la recente decisione di abolire il valore locativo non dovrebbe comportare cambiamenti di grande entità, sebbene ciò possa causare una leggera flessione nella domanda a medio termine di ipoteche.

→ 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%

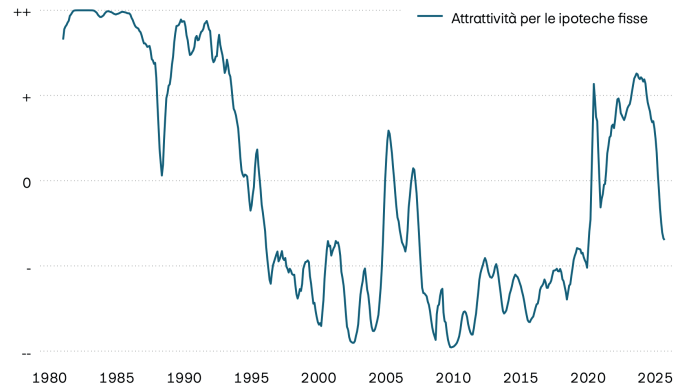
Evoluzione dei tassi ipotecari in Svizzera



Nel 2022, a seguito delle misure di politica monetaria adottate per contrastare gli elevati tassi di inflazione, gli interessi per le ipoteche fisse sono saliti a poco più del 3%. Tuttavia, dopo il cambio di rotta della banca centrale dello scorso anno, hanno perso sensibilmente terreno, attestandosi per un certo periodo ben al di sotto del 2%. Nel frattempo si è verificata di nuovo una leggera pressione al rialzo. Questo sviluppo è riconducibile, tra l'altro, a una maggiore prudenza nella concessione di crediti da parte delle banche. In questo contesto la decisione di abolire il valore locativo non dovrebbe comportare cambiamenti di grande entità.Prevediamo che nei prossimi dodici mesi le ipoteche fisse avranno uno sviluppo prevalentemente laterale. Per il Saron a tre mesi, invece, ci aspettiamo un ulteriore calo, poiché prevediamo una nuova riduzione dei tassi d'interesse guida, sebbene non in occasione della prossima valutazione della situazione prevista per l'11 dicembre 2025, bensì a marzo 2026.

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

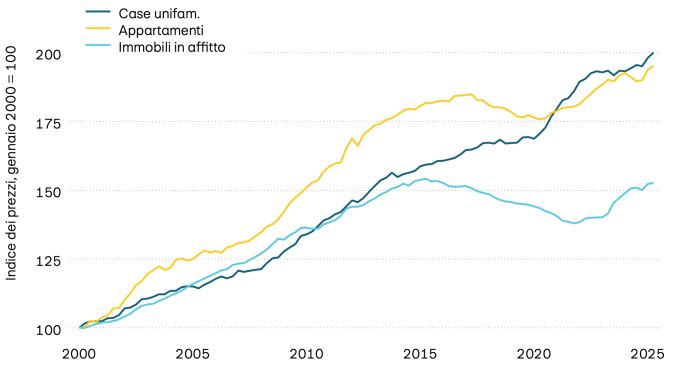
Ipoteca Saron o fissa?



L'indice di attrattiva delle ipoteche fisse di PostFinance ha registrato un nuovo lieve calo. Le ipoteche Saron restano quindi più interessanti delle ipoteche fisse. Il fattore principale potrebbe essere riconducibile al recente aumento degli interessi sul mercato dei capitali, che ha determinato un lieve rincaro delle ipoteche fisse. Allo stesso tempo le ipoteche Saron sono rimaste sostanzialmente stabili. A medio termine non si attendono grandi cambiamenti. Le ipoteche Saron raggiungono solitamente il loro punto più basso a un tasso d'interesse guida pari a zero. Alla luce della prevista riduzione dei tassi d'interesse guida tra sei mesi non si prevede un aumento repentino. Per le ipoteche fisse a medio e lungo termine prevediamo un andamento laterale, visto il margine di manovra limitato dei tassi d'interesse sul mercato dei capitali. I finanziamenti sul mercato monetario dovrebbero quindi mantenere per il momento il loro vantaggio rispetto alle 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 immobili sono tornati a salire, soprattutto per le case unifamiliari e gli appartamenti di proprietà. Ciò potrebbe essere dovuto principalmente al persistere dei bassi tassi d'interesse sul mercato dei capitali in Svizzera, che fanno lievitare ulteriormente la domanda di abitazioni di proprietà, mentre l'offerta resta limitata. Per contro, la dinamica positiva dei prezzi sul mercato degli alloggi in affitto si è un po' indebolita. Nei prossimi mesi questa tendenza dovrebbe proseguire, tanto più che il tasso d'interesse di riferimento è stato recentemente abbassato già per la seconda volta quest'anno.

Fonte: UST

Dati congiunturali svizzeri

Indicatori	T3 2024	T4 2024	T1 2025	2024	2025	2026
Crescita del PIL	1.6%	1.8%	1.2%	1.3%	1.0%	1.1%
Inflazione	0.7%	0.4%	0.0%	1.1%	0.2%	0.6%
Disoccupazione	2.6%	2.9%	2.7%	2.5%	3.1%	2.7%
Immigrazione netta (numero di persone)	25 000	23 000	16 000	90 000	80 000	70 000
Tasso di cambio EUR/CHF	0.94	0.96	0.94	0.95	0.94	0.92

Fonte: Bloomberg, Allfunds Tech Solutions, UST

Spiegazione dei termini

Inflazione: Per inflazione si intende l'aumento persistente del livel lo 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.

Stabilità dei prezzi: Si parla di stabilità dei prezzi quando il livello generale dei prezzi di un'economia oscilla solo lievemente nel corso del tempo, vale a dire quando non si registra né un forte e persistente aumento (inflazione) né un calo permanente (deflazione). Nella pratica, spesso si ha stabilità dei prezzi quando il rincaro annuo si colloca a medio termine tra lo 0% e il 2%.

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.

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. 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.

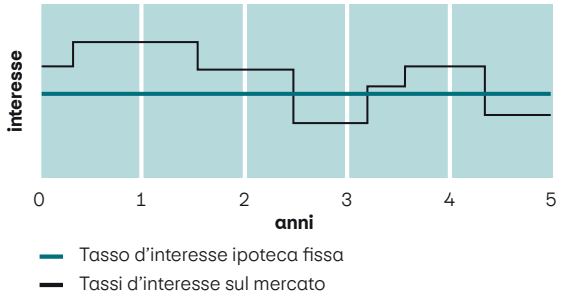
Tasso d'interesse di riferimento: Il tasso d'interesse di riferimento ipotecario viene pubblicato con cadenza trimestrale dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) ed è determinante per gli adeguamenti dei canoni di locazione nei rapporti di locazione esistenti. Il tasso d'interesse di riferimento 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.

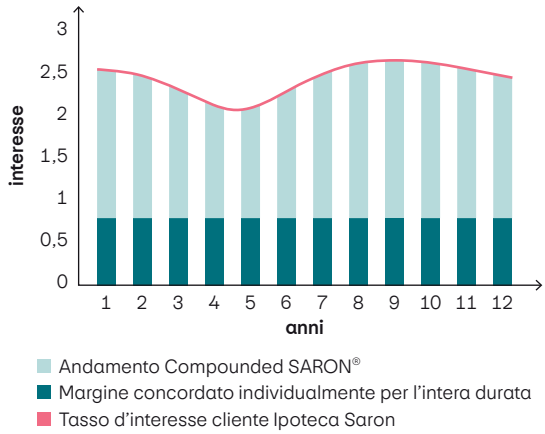
Ipoteca fissa
Ideale in caso di tassi bassi o se si prevede un aumento dei tassi. Offre protezione dall'aumento dei tassi e consente di pianificare con precisione i costi.

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.

Aggiornamento dei dati: 25.09.2025
Chiusura redazionale: 25.09.2025

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) 06.2025 | Pubblicità di PostFinance SA