

Previsione sugli interessi per le ipoteche di PostFinance SA



L'essenziale in breve: quali sono le conseguenze dell'ultima decisione della BNS del 24 settembre 2026?

Dati aggiornati al: 24 settembre 2026 | Chiusura redazionale: 24 settembre 2026

- Per il momento la Banca nazionale svizzera (BNS) mantiene il tasso d'interesse guida allo 0%, ma nel medio termine dovrebbe allontanarsi dalla soglia dei tassi nulli.
- In questo contesto, sia le ipoteche SARON sia le ipoteche fisse dovrebbero far registrare un lieve e graduale aumento nei prossimi mesi, pur rimanendo entrambe interessanti.
- Le ipoteche SARON dovrebbero restare l'opzione un po' più conveniente.

L'attuale situazione economica in Svizzera

Nel corso dell'anno l'economia svizzera ha continuato a riprendersi e nel secondo trimestre è tornata a crescere sensibilmente toccando quasi il 2% rispetto al trimestre precedente, vale a dire una crescita così marcata quanto quella di un intero anno. Si tratta della crescita più netta registrata a partire dalla ripresa post-pandemia di coronavirus cinque anni fa. L'aspetto positivo è che sebbene questa solidità sia imputabile in modo sostanziale all'industria farmaceutica, anche in tutti gli altri settori si è registrata una crescita, il che depone a favore di una ripresa di ampio respiro. È inoltre incoraggiante constatare come gli investimenti, ultimamente piuttosto scarsi, abbiano ripreso a salire. Ciò dipende anche dal fatto che le aziende sono tornate a guardare al futuro con più ottimismo e indica che le tendenze positive dovrebbero proseguire anche nel secondo semestre.

La forte crescita non va di pari passo con un aumento della pressione sui prezzi. L'inflazione rimane bassa e ben posizionata all'interno della fascia target della Banca nazionale svizzera

(BNS), anche se di recente ha subito un lieve aumento fino allo 0,8% principalmente a causa dell'aumento dei prezzi dell'energia e dei costi d'importazione legati al franco più debole. La pressione interna sui prezzi rimane invece contenuta e con essa anche la pressione esercitata sulla Banca nazionale svizzera affinché inasprisca la politica monetaria. La BNS si trova pertanto in una situazione di partenza estremamente confortevole e nella sua riunione del 24 settembre 2026 ha deciso di lasciare invariato il tasso d'interesse guida, per cui la sua politica monetaria continua a essere sensibilmente espansiva.

Nel confronto internazionale la Svizzera resta un'eccezione in tal senso. In molti paesi l'inflazione continua ad attestarsi nettamente al di sopra del target, motivo per cui le grandi banche centrali degli USA e della zona euro hanno di recente alzato il loro tasso d'interesse guida e anche gli interessi negoziati sul mercato dei capitali sono aumentati in modo significativo. Nemmeno il mercato svizzero è riuscito a sottrarsi completamente all'incremento globale degli interessi sul mercato dei capitali.

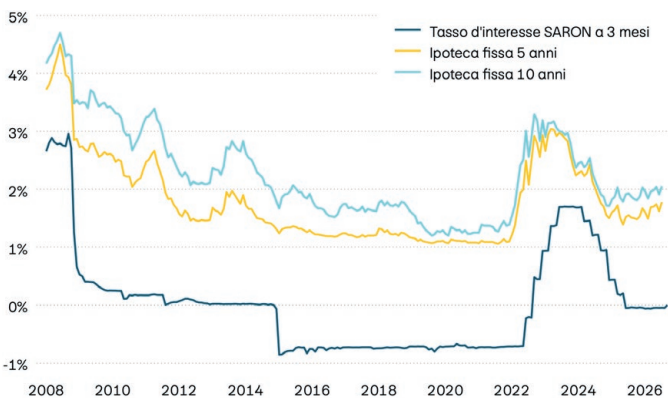
Le nostre previsioni sugli interessi a colpo d'occhio

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%

Per il momento la pressione a favore di un intervento da parte della BNS dovrebbe rimanere moderata, in quanto non si profila alcun aumento significativo dell'inflazione. Il contesto attuale, caratterizzato da una nuova ripresa della congiuntura, da un franco più debole e da banche centrali internazionali che, a loro volta, hanno già aumentato sensibilmente i tassi, offre però alla BNS una finestra favorevole per normalizzare la politica monetaria e tornare a medio termine a un tasso d'interesse guida positivo. Noi riteniamo che utilizzerà questo margine di manovra con cautela. In questo contesto e alla luce della pressione globale verso un aumento degli interessi sul mercato dei capitali, anche per le ipoteche fisse si prevede un lieve aumento degli interessi.

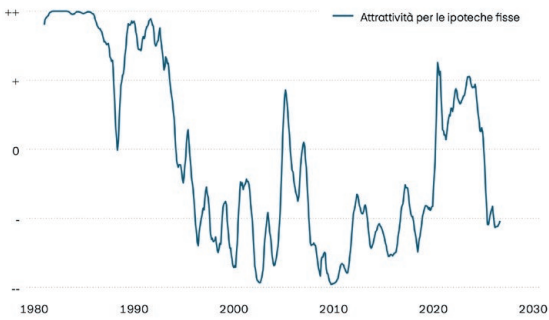
Qual è l'andamento degli interessi ipotecari in Svizzera?



Gli interessi ipotecari in Svizzera sono calati sensibilmente dai picchi del 2023. La flessione è stata particolarmente marcata per il tasso SARON. Dopo le riduzioni del tasso d'interesse guida operate dalla BNS, il SARON a tre mesi è tornato intorno allo 0%. Anche le ipoteche fisse sono diventate molto più convenienti, anche se da quest'estate i prezzi sono tornati a salire sensibilmente per via dell'aumento degli interessi sul mercato dei capitali anche nel nostro paese. Nei prossimi mesi il tasso SARON dovrebbe per il momento rimanere sostanzialmente stabile, mentre per le ipoteche fisse ci aspettiamo un leggero aumento degli interessi. In occasione della prossima valutazione della situazione, prevista per il 10 dicembre 2026, la BNS dovrebbe lasciare il tasso d'interesse guida allo 0%. Prevediamo invece un primo aumento allo 0,25% a marzo 2027 e un secondo aumento allo 0,5% nella seconda metà dell'anno, per cui anche il SARON potrebbe tornare a crescere nel corso dell'anno venturo.

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

Ipoteca fissa o ipoteca Saron?

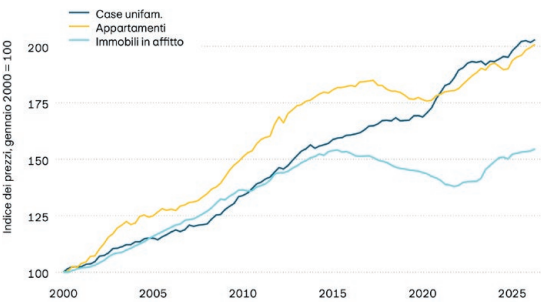


Attrattiva dell'ipoteca fissa tra il 1980 e il 2026.
Fonte: PostFinance SA, BNS, SIX, Web Financial Group, SECO, KOF

Attrattiva dell'ipoteca fissa

Le ipoteche SARON restano più interessanti rispetto alle ipoteche fisse. Lo dimostra anche l'indice di attrattiva delle ipoteche fisse pubblicato da PostFinance, che di recente ha registrato un nuovo calo. Mentre negli ultimi mesi i costi di finanziamento a lungo termine sono aumentati, per il momento i costi di un finanziamento sul mercato monetario non dovrebbero subire variazioni. A partire dalla primavera del 2027 prevediamo tuttavia un incremento dei tassi d'interesse guida, che potrebbe far lievemente aumentare anche i costi per le ipoteche SARON. Allo stesso tempo ci aspettiamo un leggero rialzo dei tassi d'interesse per le ipoteche fisse. Il vantaggio in termini di costi delle ipoteche SARON dovrebbe quindi ridursi in una certa misura, ma per il momento resterà invariato.

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



Fonte: UST

Case unifamiliari e proprietà per piani

Negli ultimi tempi i prezzi sul mercato immobiliare svizzero sono aumentati su larga scala. Rispetto al trimestre precedente, sia le case unifamiliari sia gli appartamenti di proprietà hanno subito un rincaro. In tale contesto, la dinamica dei prezzi degli appartamenti di proprietà si è ulteriormente accentuata, mentre anche i prezzi delle case unifamiliari sono tornati a salire dopo il rallentamento registrato a inizio anno. Nonostante il recente aumento dei tassi d'interesse per le ipoteche fisse, il mercato immobiliare risulta quindi solido grazie anche al fatto che i costi di finanziamento permangono complessivamente bassi, in particolare per le ipoteche del mercato monetario. Allo stesso tempo l'offerta resta scarsa, poiché si continua a costruire poco spazio abitativo nuovo. Anche la dinamica dei prezzi degli alloggi in affitto è tornata a crescere. Gli effetti frenanti delle precedenti riduzioni dei tassi di riferimento potrebbero nel frattempo essersi ampiamente esauriti, mentre la scarsa offerta di edilizia residenziale continua a esercitare una pressione al rialzo sui canoni di locazione.

Dati congiunturali svizzeri

Indicatori	T4 2025	T1 2026	T2 2026	2024	2025	2026
Crescita del PIL	1.2%	0.5%	2.8%	1.3%	1.0%	1.0%
Inflazione	0.1%	0.2%	0.6%	1.1%	0.2%	0.6%
Disoccupazione	3.0%	3.2%	3.0%	2.5%	2.8%	3.2%
Immigrazione netta (numero di persone)	27 000	21 000	14 000	83 000	75 000	70 000
Tasso di cambio EUR/CHF	0.93	0.91	0.92	0.95	0.94	0.92

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.

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 del mercato monetario: I tassi del mercato monetario sono interessi con una durata fino 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.

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?

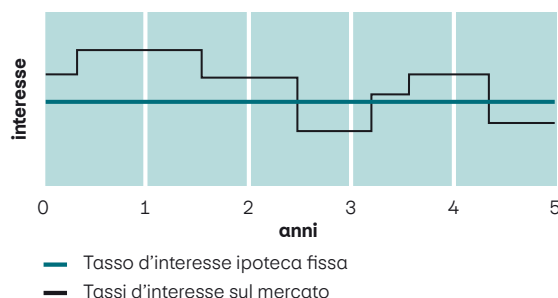
PostFinance vi offre una serie di soluzioni personalizzate per finanziare l'acquisto della vostra casa.

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

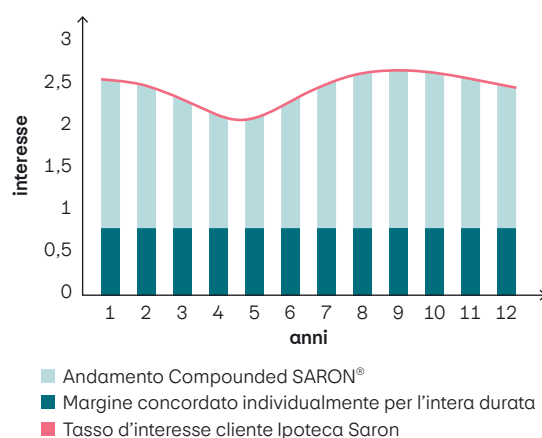


Ipoteca Saron

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](#)