Previsione sugli interessi per le ipoteche di PostFinance SA

PostFinance

Quale sarà l'andamento degli interessi ipotecari nei prossimi mesi? Scoprite come le nostre figure esperte valutano gli sviluppi sul mercato ipotecario e immobiliare.

L'essenziale in breve: che conseguenze ha l'ultima decisione della BNS?

Aggiornamento dei dati: 11dicembre 2025 | Chiusura redazionale: 11 dicembre 2025

- L'11 dicembre la Banca nazionale svizzera (BNS) ha deciso di mantenere invariato il suo tasso d'interesse guida.
- Alla luce del complesso contesto economico e dei bassi livelli d'inflazione, la politica monetaria della BNS dovrebbe mantenersi espansiva nel medio termine.
- In questo contesto, le ipoteche Saron offrono convenienti opportunità di finanziamento e anche le ipoteche fisse restano estremamente interessanti.

L'attuale situazione economica in Svizzera

Negli ultimi tempi l'economia svizzera ha subito un sensibile rallentamento, registrando nel terzo trimestre una contrazione dello 0,5%. Attualmente diversi fattori mettono sotto pressione il contesto economico. Gli elevati dazi all'esportazione, pari al 39%, applicati dagli Stati Uniti hanno colpito pesantemente il settore industriale. Ora però sono stati ridotti al 15%, con effetto retroattivo al 14 novembre 2025. A perdere slancio a causa dei dazi è stato soprattutto il comparto manifatturiero.

Dall'altro, anche la domanda interna si indebolisce sempre di più: alla luce delle incerte prospettive economiche, infatti, sia le aziende sia i privati investono solo con grande cautela e in misura sensibilmente inferiore rispetto all'anno precedente. Al momento a sostenere l'economia sono quindi soprattutto i consumi. Il che però non ha nulla di insolito, poiché anche in tempi economicamente poco sicuri le economie domestiche tendono a mantenere le proprie spese quanto più possibile stabili.

Questa combinazione di una domanda di esportazione debole e un'economia interna smorzata si ripercuote anche sull'andamento dei prezzi. Con una congiuntura debole, infatti, è più difficile per le aziende introdurre aumenti tariffari. In questo contesto non sorprende che l'inflazione abbia registrato di recente un'ulteriore contrazione, attestandosi ormai allo 0%. Oltre agli sviluppi sul piano economico, questo basso livello inflazionistico riflette anche e soprattutto l'andamento dei canoni di locazione, che in ragione della riduzione del tasso d'interesse di riferimento non aumentano quasi più. Di conseguenza, la traccia impressa sul tasso annuo dalla forte crescita degli affitti registrata in passato sta progressivamente svanendo, spingendo l'inflazione verso il basso. Nonostante il debole andamento economico e il basso livello inflazionistico, nella sua valutazione della situazione in materia di politica monetaria dell'11 dicembre 2025, la Banca nazionale svizzera (BNS) ha deciso di mantenere il tasso d'interesse guida allo 0%.

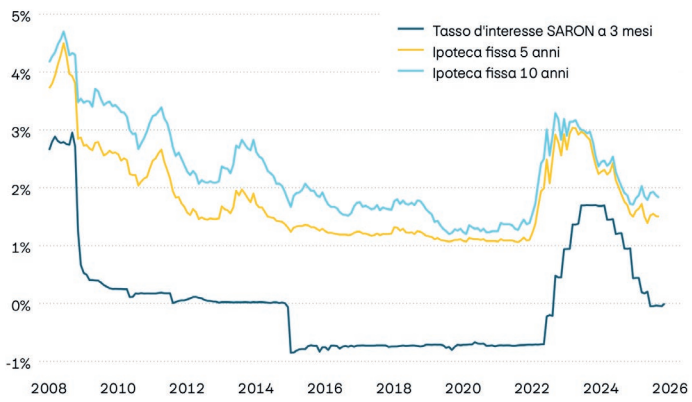
Le nostre previsioni sugli interessi a colpo d'occhio

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

Poiché al momento non si profila una rapida ripresa congiunturale e il prossimo anno il tasso d'inflazione potrebbe addirittura risultare negativo e scendere, quindi, al di sotto dei valori target della Banca nazionale svizzera (BNS), la pressione su quest'ultima resta alta. Ciò che si auspica, infatti, è un ritorno a breve termine a interessi negativi. Tuttavia, un ulteriore allentamento della politica monetaria potrebbe avere effetti solo limitati su chi possiede una casa di proprietà. Le ipoteche Saron toccano infatti il loro limite minimo in corrispondenza dello 0%, e l'interesse da pagare non scende nemmeno se il tasso d'interesse guida scivola al di sotto di tale soglia. Inoltre, alla luce di interessi già molto bassi per le ipoteche a medio e lungo termine, l'ulteriore potenziale di ribasso risulta fortemente limitato.

→ 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%

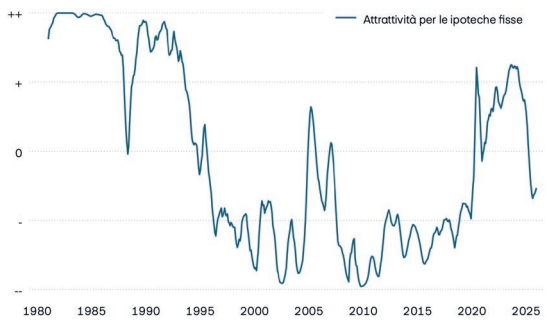
Andamento degli interessi ipotecari



In Svizzera, appena tre anni fa, i tassi ipotecari superavano il 3%. Determinante in tal senso è stata la politica monetaria più restrittiva condotta dalla Banca nazionale svizzera (BNS) che, di fronte all'incremento del livello d'inflazione registrato in seguito alla pandemia di coronavirus, ha aumentato i tassi d'interesse guida fino all'1,75%. Nel frattempo, però, l'inflazione in Svizzera è tornata sotto controllo, lasciando presagire addirittura possibili livelli negativi. La politica monetaria si confronta quindi nuovamente con tassi d'interesse bassi. Di conseguenza, anche gli interessi ipotecari hanno registrato una notevole contrazione, tornando a livelli simili a quelli registrati l'ultima volta in concomitanza con l'introduzione degli interessi negativi. Secondo le nostre previsioni, questo livello di interessi ipotecari si manterrà perlopiù invariato anche nei prossimi dodici mesi, mentre per il tasso SARON a tre mesi ci aspettiamo una riduzione tra circa sei mesi. Pertanto, la politica monetaria dovrebbe uscire invariata anche dalla prossima valutazione della situazione, prevista per il 19 marzo 2026.

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

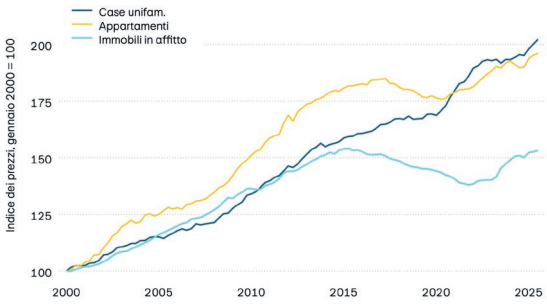
Ipoteca fissa o ipoteca Saron?



L'indice di attrattività delle ipoteche fisse di PostFinance continua a essere contenuto. Ne consegue che le ipoteche del mercato monetario restano più interessanti di quelle fisse. Le ipoteche Saron dovrebbero continuare a seguire un andamento laterale. In questo contesto, anche l'ulteriore riduzione del tasso d'interesse guida attesa per il prossimo anno dovrebbe cambiare solo lievemente la situazione, poiché di solito tali ipoteche raggiungono il loro punto più basso con un tasso d'interesse guida pari a zero. Allo stesso tempo, è basso il rischio che, dopo quest'attesa riduzione dell'interesse guida, i finanziamenti del mercato monetario diventino rapidamente più costosi. Infine, considerando che il margine di ribasso degli interessi sul mercato dei capitali si conferma limitato, ci aspettiamo un andamento laterale anche per le ipoteche fisse a medio e lungo termine. Per il momento non si prevedono quindi variazioni significative dei costi di finanziamento.

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

Case unifamiliari e proprietà per piani



Nel terzo trimestre i prezzi degli immobili hanno continuato a crescere, con variazioni particolarmente significative per quelli delle case unifamiliari. Questo forte aumento potrebbe essere riconducibile al persistere di tassi d'interesse bassi sul mercato dei capitali e a una domanda che si mantiene elevata nonostante un'offerta limitata. Per gli alloggi in affitto, invece, si registra un andamento relativamente stabile, sul quale dovrebbe farsi sentire la riduzione del tasso d'interesse di riferimento di marzo. Dopo l'ulteriore riduzione di settembre 2025, è probabile che questa tendenza al rallentamento prosegua anche il prossimo anno.

Fonte: UST

Dati congiunturali svizzeri

Indicatori	T3 2024	T4 2024	T1 2025	2024	2025	2026
Crescita del PIL	2.5%	1.3%	0.5%	1.3%	1.0%	1.0%
Inflazione	0.4%	0.0%	0.2%	1.1%	0.2%	0.3%
Disoccupazione	2.9%	2.7%	2.8%	2.5%	3.1%	2.7%
Immigrazione netta (numero di persone)	23 000	16 000	17 000	90 000	70 000	65 000
Tasso di cambio EUR/CHF	0.96	0.94	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 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 crescita segue, prima o poi, una fase di recessione: 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.

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.

Tassi del mercato monetario: I tassi del mercato monetario sono interessi con una durata fino a un anno.

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.

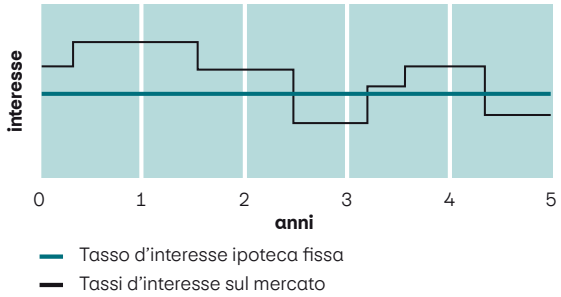
Tasso d'interesse di riferimento: Il tasso d'interesse di riferimento ipotecario viene pubblicato con cadenza trimestrale dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) ed è determinante per gli adeguamenti dei canoni di locazione nei rapporti di locazione esistenti. Il tasso d'interesse di riferimento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

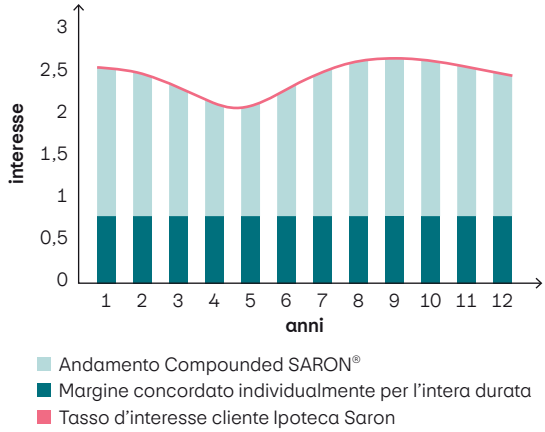
Ipoteca fissa
Ideale in caso di tassi bassi o se si prevede un aumento dei tassi. Offre protezione dall'aumento dei tassi e consente di pianificare con precisione i costi.

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) 12.2025 | Pubblicità di PostFinance SA