

Previsione sugli interessi per le ipoteche di PostFinance SA

Il recente netto calo dei tassi d'interesse per le ipoteche fisse promette condizioni più vantaggiose rispetto alle ipoteche Saron per i finanziamenti a media scadenza. A medio termine è tuttavia atteso un nuovo aumento dei tassi per le ipoteche a lunga scadenza.

Situazione economica attuale

In Svizzera, gli interessi per le ipoteche a lunga scadenza sono diminuiti in modo significativo negli ultimi mesi. Il calo è riconducibile principalmente a due fattori. Da un lato si registra un netto indebolimento della congiuntura mondiale, con la Cina in recessione e l'Europa che rischia la stessa sorte con la locomotiva tedesca che arranca. Questa evoluzione influisce anche sulla congiuntura svizzera che, in quanto piccola economia aperta, è strettamente intrecciata con le economie europea e cinese. La debolezza congiunturale ha inoltre accelerato la riduzione dei tassi d'inflazione svizzeri più di quanto molti economisti si aspettassero.

Dall'altro lato, le banche centrali hanno reagito a queste notizie economiche astenendosi da ulteriori aumenti degli interessi nel mercato monetario, tanto che i mercati finanziari stanno perfino

iniziando a riflettere le prime riduzioni dei tassi d'interesse nelle loro aspettative per il 2024, con un conseguente abbassamento, talvolta netto, dei tassi di rifinanziamento per le banche, che nei prossimi mesi andrà a ricadere anche sulla loro clientela.

Allo stesso tempo, possiamo presumere che gli attuali tassi del mercato dei capitali siano tendenzialmente troppo bassi. Se guardiamo all'aumento degli affitti e delle spese accessorie, l'inflazione in Svizzera è destinata a risalire leggermente nei prossimi mesi. Con un'inflazione prevista al 2%, i rendimenti alla scadenza di appena lo 0,6% per le obbligazioni della Confederazione a 10 anni appaiono troppo bassi, il che significa che nel corso dell'anno dobbiamo aspettarci un aumento generale dei tassi d'interesse.

Previsione sugli interessi

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

Nei prossimi tre mesi non prevediamo cambi di tendenza significativi dei tassi ipotecari. In considerazione della congiuntura debole e dell'inflazione moderata, è da attendersi anzi un'ulteriore lieve calo dei tassi d'interesse Saron nel corso dell'anno. Al contempo, esiste il rischio di un aumento dei tassi ipotecari a lunga scadenza orientati al mercato dei capitali, in quanto sul lungo periodo gli interessi del mercato dei capitali non dovrebbero essere inferiori all'inflazione prevista.

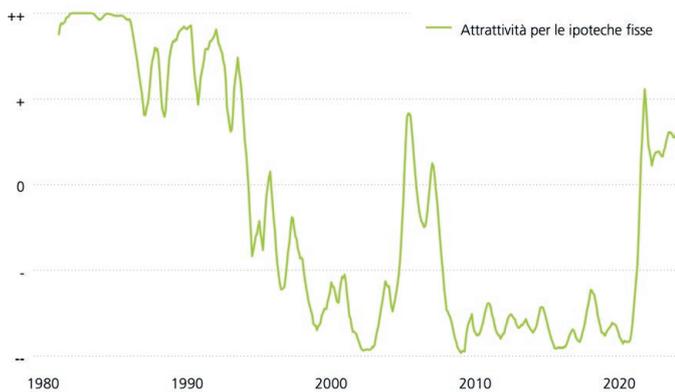
Evoluzione dei tassi ipotecari in Svizzera



Con l'allentamento della politica monetaria a seguito della crisi finanziaria globale, i tassi d'interesse per le ipoteche a media e lunga scadenza hanno registrato un costante calo fino a quando il problema inflazione, esploso in seguito alla crisi del coronavirus, ha segnato un'inversione di tendenza. A metà del 2022, la Banca nazionale svizzera (BNS) ha inasprito in modo significativo la sua politica monetaria nella lotta contro l'aumento dell'inflazione, inducendo anche un aumento dei tassi ipotecari. Recentemente, tuttavia, i tassi d'interesse sulle ipoteche fisse sono scesi di nuovo grazie alla prospettiva di un ulteriore allentamento della politica monetaria e sono ora più che competitivi rispetto alle ipoteche Saron.

Fonte: BNS, i valori fino a maggio 2021 si basano su Libor e da giugno 2021 su Saron.

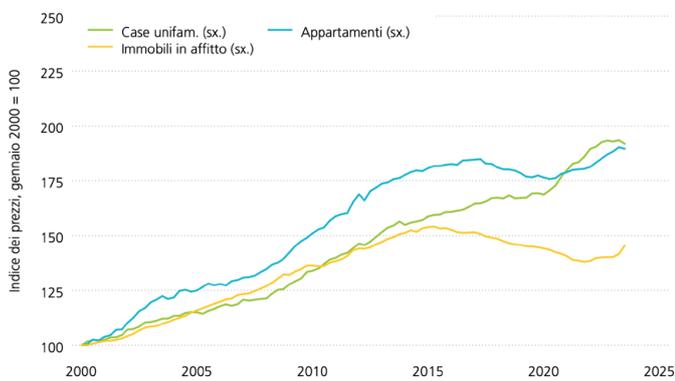
Ipoteca Saron o fissa?



Il rallentamento dell'inflazione e la prospettiva di un allentamento della politica monetaria hanno portato a un calo dei tassi swap e quindi anche delle ipoteche fisse a più lunga scadenza. Nel frattempo, rispetto a un'ipoteca Saron, un'ipoteca fissa a media scadenza ha dei costi nettamente più bassi e al momento la si può quindi considerare una soluzione più interessante di un finanziamento sul mercato monetario. Affinché un'ipoteca Saron possa competere con un'ipoteca fissa, i tassi d'interesse guida in Svizzera dovrebbero non solo scendere rapidamente, ma anche in modo significativo. A medio termine, tuttavia, è probabile che i tassi d'interesse a lunga scadenza tornino a salire, aumentando così anche i costi di finanziamento di un'ipoteca fissa.

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

Andamento dei prezzi per case unifamiliari e proprietà per piani



Nel terzo trimestre di quest'anno i prezzi degli appartamenti e delle case unifamiliari sono scesi leggermente. Nel terzo trimestre l'aumento significativo dei tassi d'interesse a lunga scadenza del mercato dei capitali, la debolezza della congiuntura svizzera e il pessimismo dei consumatori hanno con ogni probabilità influenzato l'andamento dei prezzi. Tuttavia, la scarsità dell'offerta continua a influenzare l'andamento dei prezzi e ha probabilmente impedito una correzione più decisa. Hanno invece registrato un aumento i prezzi degli immobili in affitto. Gli aumenti degli affitti resi possibili dall'incremento del tasso d'interesse di riferimento sembrano aver giocato un ruolo decisivo in tal senso, rendendo più attrattivi gli immobili in affitto.

Fonte: UST

Dati congiunturali svizzeri

Indicatori	T1 2023	T2 2023	T3 2023	2023	2024	2025
Crescita del PIL	1,6%	0,3%	0,3%	0,5%	1,0%	1,2%
Inflazione	3,2%	2,1%	1,6%	2,0%	2,0%	1,2%
Disoccupazione	2,1%	1,9%	2,0%	2,0%	2,2%	2,4%
Immigrazione netta (numero di persone)	29'000	22'000	22'000	95'000	80'000	75'000
Tasso di cambio EUR/CHF	0.99	0.98	0.96	0.97	0.94	0.91

Fonte: Bloomberg, Web Financial Group, UST

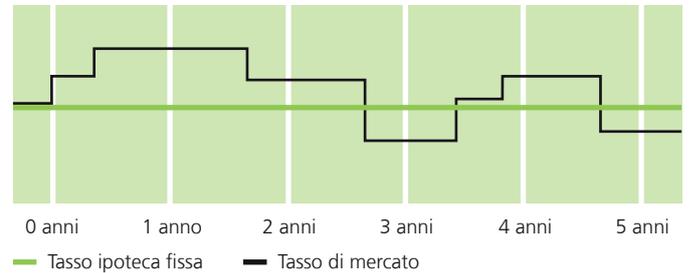
Quale ipoteca è più adatta a seconda dell'andamento dei tassi?

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

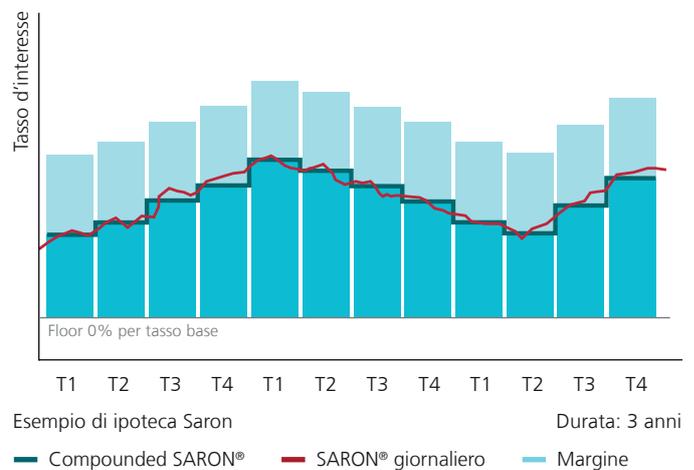


Ipoteca Saron

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.

Creare subito una proposta di finanziamento:
[Proposta di finanziamento ipoteca](#)

Durata



Avete domande?

I nostri consulenti saranno lieti di assistervi nel modo migliore. Potete inoltre contattarci al numero di telefono 0848 888 700 (in Svizzera max CHF 0.08/min) 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: 14 dicembre 2023
Chiusura redazionale: 18 dicembre 2023

PostFinance SA
Mingerstrasse 20
3030 Berna

www.postfinance.ch

PostFinance