

Comunicato stampa

Barometro Ipotecche di Comparis per il terzo trimestre 2025

I tassi ipotecari si mantengono invariati

A settembre la Banca nazionale svizzera (BNS) ha concluso il ciclo di riduzione dei tassi d'interesse, mantenendo il tasso guida allo 0%. Nel terzo trimestre, le condizioni del mercato ipotecario svizzero sono rimaste pressoché invariate. Il costo delle ipoteche a tasso fisso di dieci anni è oscillato in media tra l'1,3% e l'1,8%, mentre le ipoteche a tasso fisso di cinque anni sono state offerte a un tasso compreso tra l'1% e l'1,5%. Le ipoteche Saron sono state le più convenienti, con tassi tra lo 0,7% e l'1,2%. «Ad agosto l'inflazione si è attestata allo 0,2% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, rientrando nella fascia target prevista tra lo 0 e il 2%. Per questo motivo la BNS ha mantenuto il tasso guida allo 0%. Gli attori del mercato se lo aspettavano, ecco perché non ci sono stati grandi cambiamenti nei tassi ipotecari», afferma Dirk Renkert, esperto Comparis in finanze.

Zurigo, 9 ottobre 2025 – A settembre la Banca nazionale svizzera (BNS) ha concluso il ciclo di riduzione dei tassi d'interesse iniziato a marzo 2024, mantenendo il tasso guida allo 0%. La BNS basa la sua decisione sull'andamento dei rincari. Negli ultimi mesi l'inflazione si è notevolmente attenuata, poiché i prezzi dell'energia in calo e il franco forte hanno ridotto di molto il prezzo delle merci importate. «Ad agosto l'inflazione si è attestata allo 0,2% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, rientrando nella fascia target prevista tra lo 0 e il 2%. Per questo motivo la BNS ha mantenuto il tasso guida allo 0%. Gli attori del mercato se lo aspettavano, ecco perché non ci sono stati grandi cambiamenti nei tassi ipotecari», afferma Dirk Renkert, esperto Comparis in finanze.

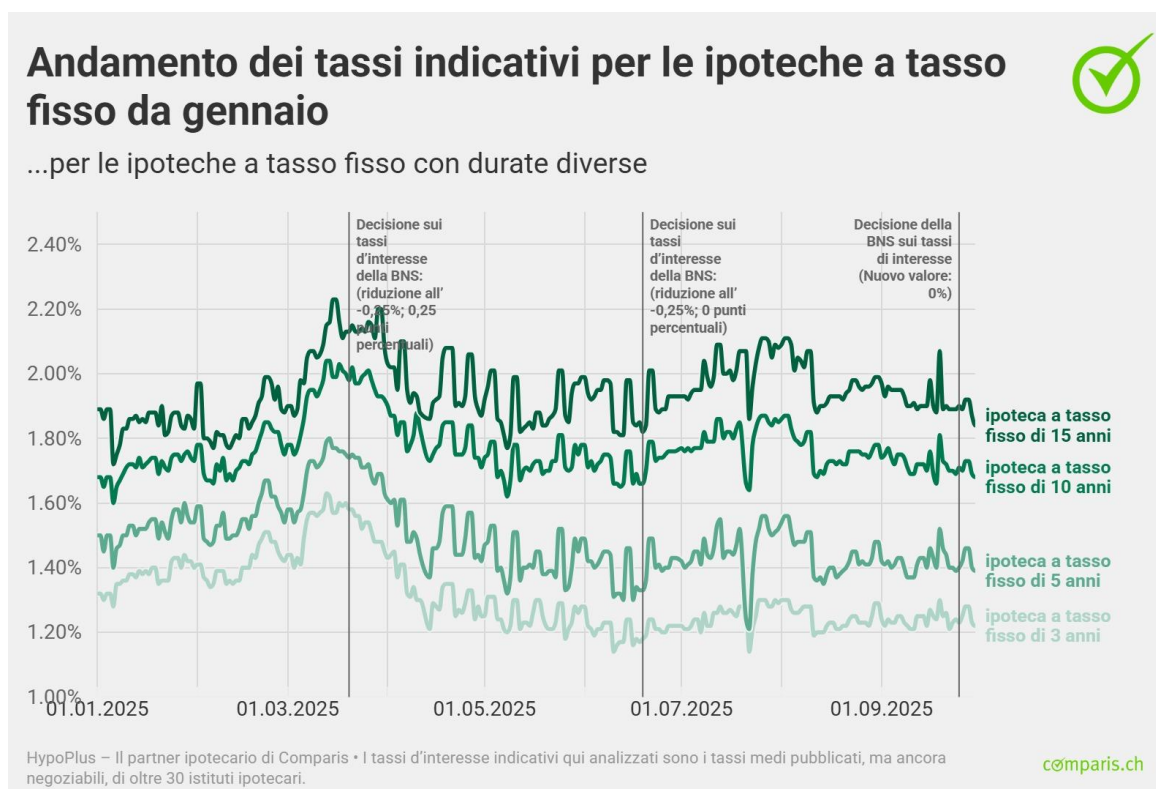
Anche la Banca centrale europea (BCE) ha mantenuto il tasso guida al 2%. Ad agosto l'inflazione si attestava esattamente al valore obiettivo del 2%. La Federal Reserve (Fed), invece, ha abbassato il tasso di 0,25 punti percentuali, portandolo al 4–4,25%. «La Federal Reserve (Fed) ha dovuto mettere da parte le proprie esitazioni e ridurre i tassi d'interesse per la prima volta quest'anno, portandoli al 4–4,25%. La pressione era troppo grande, soprattutto perché il mercato del lavoro ha registrato un netto peggioramento. L'inflazione continua però ad attestarsi al 2,9%, ben al di sopra dell'obiettivo del 2%. Vi sono forti timori riguardo agli effetti che la politica dei dazi del governo statunitense potrebbe avere sull'andamento dei prezzi. È quindi incerto se e quando la Fed effettuerà ulteriori riduzioni dei tassi. Il dollaro tenderà probabilmente a rimanere debole rispetto alle altre valute, rendendo più costosi i prodotti d'importazione negli Stati Uniti», afferma Renkert.

Il mercato ipotecario svizzero resta indifferente alle turbolenze doganali

Al 30 settembre, i tassi di riferimento (i cosiddetti tassi indicativi) pubblicati da oltre 30 istituti di credito per le ipoteche a tasso fisso a dieci anni si attestavano all'1,68%, con 0,09 punti percentuali in meno in confronto a fine giugno. Rispetto all'inizio dell'anno la diminuzione è minima, di soli 0,01 punti percentuali. Sempre al 30 settembre, il tasso indicativo per le ipoteche a tasso fisso di cinque anni si è attestato all'1,39%, un livello simile a quello di fine giugno, pari all'1,4%. All'inizio dell'anno, il tasso indicativo per le ipoteche a tasso fisso di cinque anni era ancora dell'1,5%.

Le condizioni per le ipoteche a tasso fisso si basano sui tassi del mercato dei capitali, che nel terzo trimestre sono ulteriormente diminuiti. A fine settembre, il rendimento delle obbligazioni federali a dieci anni era pari allo 0,2%, ossia 0,21 punti percentuali in meno rispetto allo 0,41% di fine giugno. Al confronto, all'inizio dell'anno il rendimento era dello 0,27%.

«Nonostante tutte le turbolenze legate alla politica statunitense dei dazi e le crescenti tensioni geopolitiche, il mercato ipotecario svizzero è rimasto imperturbabile. Il forte aumento dei tassi del mercato dei capitali di fine marzo, sei mesi dopo, si è quasi completamente riassorbito, tornando ai livelli di inizio anno e leggermente al di sotto. Nella situazione attuale non si prevede che i tassi ipotecari scendano ulteriormente in modo significativo. Le tensioni geopolitiche rimangono elevate e gli effetti della politica dei dazi sono ancora imprevedibili, inoltre l'inflazione è sotto controllo. Il passaggio ai tassi negativi rappresenta infine una soglia psicologica che, probabilmente, la BNS supererebbe solo in caso di assoluta necessità», commenta Renkert.



[Al grafico \(codice embed allegato\)](#)

Le ipoteche di media durata sono sempre più richieste

Per quanto riguarda i tassi d'interesse offerti, a fine settembre le ipoteche Saron di primo grado hanno visto in media valori tra lo 0,7% e l'1,2%; le ipoteche a tasso fisso di cinque anni hanno proposto tassi tra l'1% e l'1,5% e le ipoteche a tasso fisso di dieci anni tra l'1,3 e l'1,8%.

Nelle stipulazioni effettuate tramite il partner ipotecario di Comparis HypoPlus, negli ultimi tre mesi si è registrato un leggero cambiamento nella scelta della durata. La percentuale di ipoteche con durata fino a tre anni (comprese le ipoteche Saron) si è attestata intorno al 18%, un valore leggermente inferiore rispetto al 20% del trimestre precedente. La quota delle ipoteche Saron, invece, si è ridotta di un terzo e ora ammonta a circa il 7% di tutte le stipulazioni.

«L'attrattiva delle ipoteche Saron si è leggermente ridotta, poiché gli offerenti richiedono margini più elevati. Inoltre, nel contesto attuale, i beneficiari di un'ipoteca cercano di nuovo una maggiore prevedibilità. Questo spiega il lieve aumento delle stipulazioni di ipoteche di media durata a scapito delle ipoteche Saron. Le ipoteche Saron rimangono ancora più convenienti delle ipoteche a tasso fisso; gli ultimi anni hanno però dimostrato che il contesto di mercato può cambiare rapidamente. Le ipoteche Saron sono quindi adatte solo a chi è in grado di sostenere il rischio di variazione dei tassi», raccomanda Renkert.

Le ipoteche a tasso fisso di media durata (da quattro a sette anni) hanno rappresentato circa un terzo di tutti i contratti stipulati nel terzo trimestre, mentre nei primi due trimestri la quota era di circa un quarto. Le ipoteche a lungo termine, con una durata pari o superiore a dieci anni, hanno continuato a riscuotere grande interesse, costituendo circa il 43% di tutte le stipulazioni.

«Le ipoteche a tasso fisso della durata di dieci anni rimangono la forma di finanziamento più popolare. Il lungo orizzonte di pianificazione in tempi incerti e le condizioni interessanti fanno la differenza», spiega Renkert.

Grande potenziale di risparmio in fase di negoziazione

Al 30 settembre, Comparis ha analizzato le differenze medie tra i tassi indicativi e i migliori tassi di interesse di HypoPlus per ipoteche di tre, cinque, dieci e quindici anni e ha individuato un notevole potenziale di risparmio nel corso della durata dell'ipoteca.

Durata dell'ipoteca a tasso fisso	Tasso indicativo (al 30 settembre 2025)	Miglior tasso d'interesse di HypoPlus (al 30 settembre 2025)	Risparmio potenziale su un'ipoteca da 750'000 franchi
3 anni	1,22%	0,88%	7'650 franchi
5 anni	1,39%	1%	14'625 franchi
10 anni	1,68%	1,26%	31'500 franchi
15 anni	1,84%	1,45%	43'875 franchi

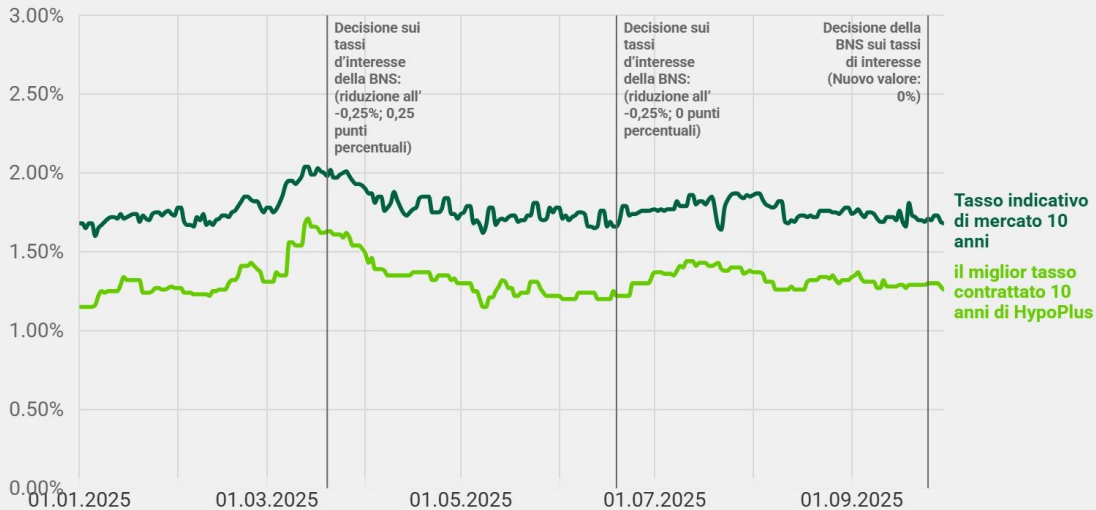
Fonte: Comparis, HypoPlus

I tassi d'interesse indicativi analizzati da Comparis si basano sui tassi medi pubblicati, ma ancora negoziabili, di oltre 30 istituti ipotecari. Le ipoteche effettivamente stipulate tramite HypoPlus risultano molto più convenienti: il miglior tasso d'interesse ottenuto per un'ipoteca a tasso fisso di dieci anni è pari all'1,26% (dato aggiornato al 30 settembre 2025). Il tasso indicativo si attesta invece all'1,68%.

Tasso indicativo e miglior tasso d'interesse di HypoPlus



... per le ipoteche a tasso fisso con una durata di 10 anni



HypoPlus – Il partner ipotecario di Comparis • I tassi d'interesse indicativi qui analizzati sono i tassi medi pubblicati, ma ancora negoziabili, di oltre 30 istituti ipotecari.

c@mparis.ch

[Al grafico \(codice embed allegato\)](#)

Base di dati

HypoPlus, il partner ipotecario di Comparis, fornisce i tassi d'interesse del Barometro Ipoteche di Comparis. Questi dati si basano sui tassi d'interesse indicativi di circa 30 istituti di credito e vengono aggiornati quotidianamente e pubblicati nella [panoramica dei tassi](#). L'esperienza mostra, nella maggior parte dei casi, tassi d'interesse delle singole offerte ipotecarie inferiori ai tassi indicativi ufficiali. Il prossimo [Barometro Ipoteche](#) sarà pubblicato a gennaio 2026.

Maggiori informazioni:

Dirk Renkert
esperto in finanze
telefono: 044 360 53 91
e-mail: media@comparis.ch
comparis.ch

Allegato

Embedded-Codes dei grafici

«Andamento dei tassi indicativi per le ipoteche a tasso fisso da gennaio»

iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/25449976/embed' title='Interactive or visual content'
class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;'
sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups
allow-popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

script:

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-src="visualisation/25449976?1068018"><script
src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

«Tasso indicativo e miglior tasso d'interesse di HypoPlus»

iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/25450023/embed' title='Interactive or visual content'
class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;'
sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups
allow-popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

script:

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-src="visualisation/25450023?1068018"><script
src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

Chi è comparis.ch

Con oltre 80 milioni di visite all'anno, comparis.ch è uno dei siti web svizzeri più utilizzati. L'azienda confronta tariffe e prestazioni di casse malati, assicurazioni, banche e gestori di telefonia e presenta la più grande offerta online di auto e immobili in Svizzera. Grazie ad ampi confronti e valutazioni esaustive, Comparis porta trasparenza sul mercato, rafforzando così il potere decisionale dei consumatori. La società è stata fondata nel 1996 dall'economista Richard Eisler ed è di proprietà privata. L'azienda appartiene ancora oggi principalmente al fondatore Richard Eisler. Comparis non è partecipata né dallo Stato né da altre imprese.

comparis.ch SA
Birmensdorferstrasse 108
CH-8003 Zurigo