

## Comunicato stampa

### Barometro Ipotecche di Comparis per il secondo trimestre 2026

# I tassi di interesse ipotecari a tasso fisso scendono solo leggermente – I margini commerciali restano elevati

**Nel secondo trimestre, i tassi ipotecari in Svizzera sono scesi solo leggermente rispetto al trimestre precedente, nonostante il calo dei tassi d'interesse del mercato dei capitali. È vero che l'allentamento delle tensioni nel Vicino Oriente e la prospettiva di una politica monetaria ancora accomodante della Banca nazionale svizzera hanno ridotto i costi di rifinanziamento delle banche. Tuttavia, i rischi geopolitici e le diverse politiche monetarie delle principali banche centrali continuano a creare incertezza e a impedire un calo più marcato dei tassi ipotecari a tasso fisso. Per chi accende un'ipoteca, il confronto e la negoziazione rimangono quindi fondamentali. «Sebbene con la firma della dichiarazione d'intenti la tensione nel Vicino Oriente sui mercati dei capitali si sia nel frattempo leggermente calmata, l'incertezza persiste. Ciò è evidente anche dai margini commerciali ancora elevati, che non si sono ridotti in modo significativo», afferma Dirk Renkert, esperto Comparis in finanze.**

Zurigo, 9 luglio 2026 – Nonostante le incertezze geopolitiche, l'economia svizzera si mantiene solida. Tuttavia, sta perdendo un po' di slancio. L'aumento dei prezzi dell'energia, l'indebolimento dell'economia mondiale e la maggiore cautela dei consumatori gravano sulle prospettive, motivo per cui le previsioni di crescita per il 2026 sono state ulteriormente ridotte a poco meno dell'1%. Allo stesso tempo, a maggio l'inflazione si è attestata allo 0,6% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, rimanendo così bassa e nettamente all'interno della fascia di stabilità dei prezzi. La Banca nazionale svizzera (BNS) ha quindi mantenuto il tasso guida allo 0%, segnalando continuità. Sui mercati dei capitali, i rendimenti in Svizzera e a livello globale sono recentemente tornati a scendere. «Il fattore scatenante principale del calo dei rendimenti è stato il sollievo per un possibile accordo nella guerra in Iran o la speranza di uno Stretto di Hormuz aperto. Di conseguenza, i prezzi del petrolio e del gas sono scesi in modo significativo. Ciò riduce il rincaro previsto e la pressione sulle banche centrali affinché continuino ad aumentare i tassi d'interesse», afferma Dirk Renkert, esperto Comparis in finanze.

### **A livello internazionale, la pressione sull'inflazione rimane**

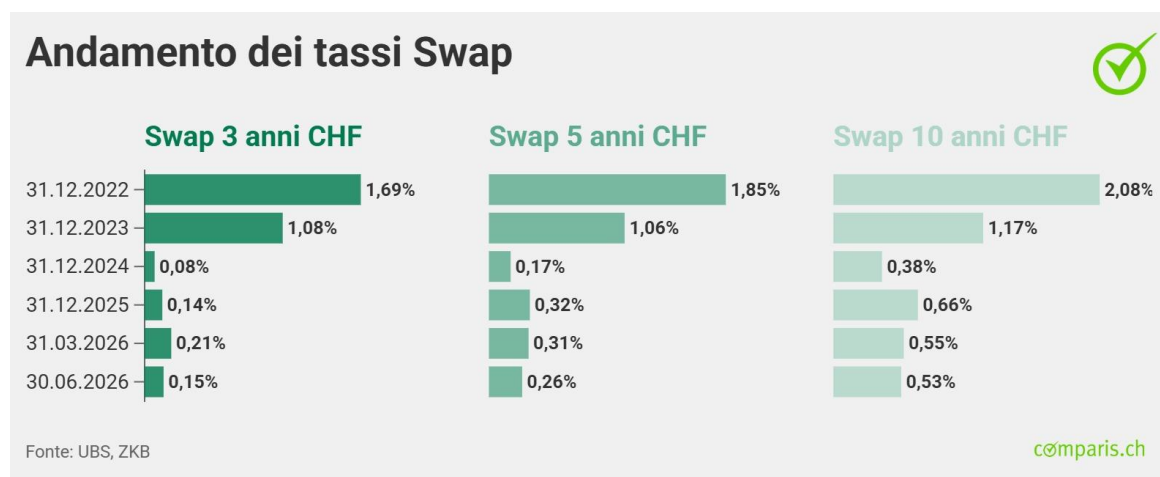
Nell'area dell'euro il quadro è più eterogeneo. Lo shock energetico ha nuovamente aumentato significativamente l'inflazione a maggio, portandola al 3,2%, e ha spinto la Banca centrale europea (BCE) ad aumentare i tassi di interesse dal 2% al 2,25%. Allo stesso tempo, la congiuntura rimane fragile. La Germania, in particolare, mostra segnali di debolezza: la valutazione della situazione è negativa, l'industria rimane sotto pressione e la domanda è contenuta. È vero che recentemente le aspettative congiunturali sono leggermente migliorate. Tuttavia, ciò è dovuto principalmente alla speranza di un rilassamento nel Vicino Oriente. «La BCE rimane in un conflitto di obiettivi: vuole contenere l'aumento dell'inflazione, ma con tassi d'interesse più elevati rischia di gravare ulteriormente sugli investimenti e sulla crescita. Inoltre,

con il rialzo dei tassi d'interesse, non vuole esporsi nuovamente all'accusa di aver agito troppo tardi, come a luglio 2022», afferma Renkert.

L'economia statunitense, invece, rimane più resiliente di quella europea. Il commercio al dettaglio ha registrato un andamento migliore del previsto e il mercato del lavoro è solido, con una disoccupazione bassa. Allo stesso tempo, a maggio l'inflazione ha subito una notevole accelerazione, attestandosi al 4,2%: oltre all'aumento dei prezzi dell'energia, sono aumentati anche i prezzi dei servizi. La Federal Reserve (Fed) ha quindi lasciato invariato il tasso di riferimento tra il 3,5% e il 3,75%, ma ha segnalato chiaramente che al momento è quasi impossibile che vengano effettuati tagli ai tassi d'interesse. In alcuni casi, gli operatori del mercato si aspettano addirittura ulteriori aumenti dei tassi d'interesse. Di conseguenza, i tassi dei mercati dei capitali statunitensi rimangono elevati; i Treasury a 10 anni si muovono ben al di sopra dei rendimenti in Europa e in Svizzera. «Mentre il governo statunitense punta su rapidi tagli dei tassi per sostenere la crescita e le finanze pubbliche, il nuovo capo della Fed mantiene una politica monetaria restrittiva. Per lui, la riduzione dell'inflazione sembra chiaramente prevalere sugli interessi politici a breve termine. Molti fattori indicano che il livello dei tassi d'interesse negli Stati Uniti rimarrà elevato per il momento», afferma Renkert.

### L'allentamento provoca un calo dei tassi del mercato dei capitali - I margini commerciali restano elevati

L'andamento dei tassi d'interesse del mercato dei capitali ha subito fluttuazioni nel primo semestre dell'anno. All'inizio dell'anno il rendimento delle obbligazioni federali a dieci anni era pari allo 0,33%, è salito allo 0,40% a fine marzo ed è sceso nuovamente allo 0,31% a fine giugno. Anche i costi di rifinanziamento delle banche, i cosiddetti swap, sono diminuiti negli ultimi tre mesi: gli swap con una durata di dieci anni sono scesi dallo 0,55% di fine marzo allo 0,53% tre mesi dopo. Nello stesso periodo i tassi swap a cinque anni sono diminuiti, passando dallo 0,31% allo 0,26%. Anche i tassi swap a tre anni sono scesi dallo 0,21% allo 0,15%.



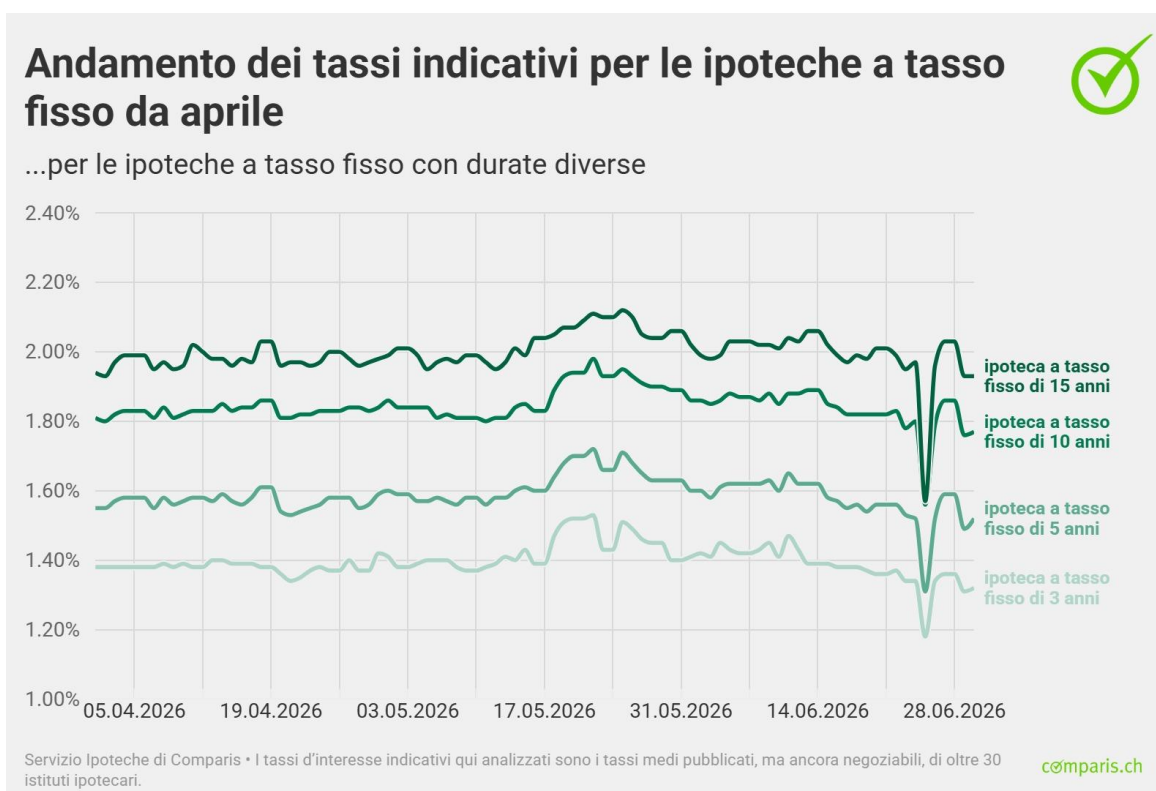
[Al grafico \(codice embed allegato\)](#)

Poiché gli istituti finanziari aggiungono il loro margine individuale al tasso swap, la riduzione dei tassi swap ha influito sulle condizioni delle ipoteche a tasso fisso. Al 30 giugno i tassi di riferimento pubblicati da oltre 30 istituti di credito per le ipoteche a tasso fisso di dieci anni (i cosiddetti tassi indicativi) si sono attestati all'1,77% e per le ipoteche a tasso fisso di cinque anni all'1,52%. Erano quindi leggermente inferiori di 0,04 punti percentuali rispetto a marzo, quando

erano pari rispettivamente all'1,81% e all'1,56%. Le ipoteche a tasso fisso di tre anni, con un tasso dell'1,32%, hanno registrato un calo di circa 0,07 punti percentuali rispetto all'1,39% di tre mesi fa.

Per quanto riguarda i tassi d'interesse offerti, a fine giugno le ipoteche Saron di primo grado hanno visto in media valori tra lo 0,8% e l'1,2%; le ipoteche a tasso fisso di cinque anni hanno proposto tassi tra l'1,2% e l'1,7% e le ipoteche a tasso fisso di dieci anni tra l'1,3% e il 2,1%. Pertanto, i margini commerciali sono rimasti pressoché invariati rispetto al trimestre precedente, ma sono risultati più elevati rispetto a inizio anno. A titolo di confronto: sei mesi fa, le ipoteche Saron si attestavano in media tra lo 0,8% e l'1,2%; le ipoteche a tasso fisso di cinque anni tra l'1,2% e l'1,6% e le ipoteche a tasso fisso di dieci anni tra l'1,5% e l'1,9%.

«Sebbene con la firma della dichiarazione d'intenti la tensione nel Vicino Oriente sui mercati dei capitali si sia nel frattempo leggermente calmata, l'incertezza persiste. Ciò è evidente anche dai margini commerciali ancora elevati, che non si sono ridotti in modo significativo», commenta Renkert.



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

**Le ipoteche a tasso fisso di dieci anni rimangono la forma di finanziamento più popolare.**

Negli ultimi tre mesi, le stipulazioni effettuate tramite il servizio ipotecario di Comparis hanno mostrato solo lievi cambiamenti. La percentuale di ipoteche con durata fino a tre anni (comprese le ipoteche Saron) è scesa da circa il 27% di fine marzo a circa il 23% di fine giugno. Di queste, la percentuale di ipoteche Saron è leggermente aumentata, attestandosi intorno al 19% (trimestre precedente: circa il 18%).

La quota di ipoteche a tasso fisso di media durata (da quattro a sette anni) è rimasta pressoché invariata rispetto al trimestre precedente, attestandosi a circa il 23% di tutte le stipule. Le ipoteche

a lungo termine, con una durata di dieci anni, hanno registrato un aumento, attestandosi a circa il 42% di tutte le stipulazioni (trimestre precedente: circa il 32%). Per quanto riguarda le ipoteche a tasso fisso di durata di otto e nove anni, la quota è scesa da circa il 18% a circa il 12%. «Le ipoteche a tasso fisso di dieci anni rimangono la forma di finanziamento più popolare tra i mutuatari. Soprattutto in tempi incerti, offrono un'elevata sicurezza nella pianificazione», afferma Renkert.

### Grande potenziale di risparmio nella negoziazione

Comparis ha analizzato la differenza media tra il tasso indicativo e il miglior tasso di interesse di HypoPlus per ipoteche a tasso fisso di tre, cinque, dieci e quindici anni al 30 giugno 2026 e ha calcolato il potenziale di risparmio nel corso della durata.

<b>Durata dell'ipoteca a tasso fisso</b>	<b>Tasso indicativo (al 30.06.2026)</b>	<b>Miglior tasso d'interesse del Servizio ipotecario di Comparis (data di riferimento 30.06.2026)</b>	<b>Risparmio potenziale su un'ipoteca da 750'000 franchi</b>
<b>3 anni</b>	1,32%	0,95%	8'325 franchi
<b>5 anni</b>	1,52%	1,17%	13'125 franchi
<b>10 anni</b>	1,77%	1,28%	36'750 franchi
<b>15 anni</b>	1,93%	1,49%	49'500 franchi

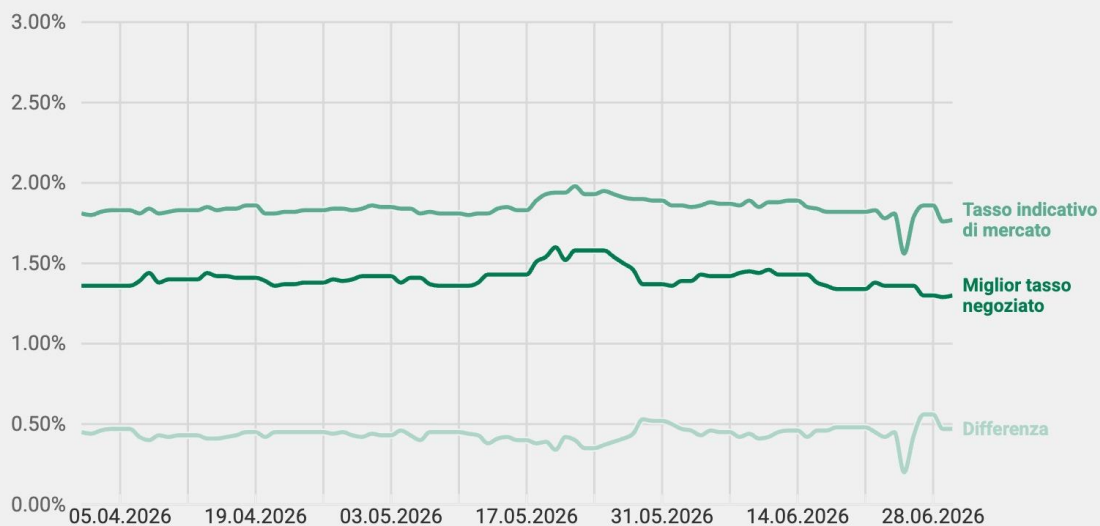
Fonte: Comparis, Servizio ipotecario di Comparis

I tassi d'interesse indicativi analizzati da Comparis si basano sui tassi medi pubblicati, ma ancora negoziabili, di oltre 30 istituti ipotecari. I tassi d'interesse effettivamente negoziati dal Servizio Ipotecario di Comparis sono molto più bassi: il miglior tasso d'interesse negoziato per un'ipoteca a tasso fisso di dieci anni era dell'1,28% al 30 giugno 2026. Mentre il tasso indicativo era dell'1,91%.

## Tasso indicativo e miglior tasso d'interesse del Servizio Ipotecche di Comparis



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



Servizio Ipotecche di Comparis • I tassi d'interesse indicativi qui analizzati sono i tassi medi pubblicati, ma ancora negoziabili, di oltre 30 istituti ipotecari.

[comparis.ch](https://comparis.ch)

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

## **Consigli per i beneficiari di ipoteche**

### **Sfruttare la debolezza del mercato:**

Convieni osservare il mercato ipotecario e approfittare in modo mirato dei momenti favorevoli per stipulare un'ipoteca. Nella [panoramica dei tassi](#) di Comparis – aggiornata quotidianamente – si trova una panoramica della situazione di mercato

### **Scegliere una strategia di rischio adeguata:**

I tassi ipotecari più bassi non dovrebbero essere l'unico criterio per la scelta. Chi ha difficoltà a far fronte all'aumento dei tassi d'interesse può optare per le ipoteche a tasso fisso, mentre i mutuatari più flessibili dal punto di vista finanziario possono scegliere anche le ipoteche Saron.

### **Rispettare le scadenze importanti durante la pianificazione:**

Se si decide di rinnovare un'ipoteca a tasso fisso, bisogna rispettare i termini di disdetta, che possono essere anche di 6 mesi, e iniziare per tempo la pianificazione. Anche la documentazione dovrebbe essere preparata per tempo e si dovrebbe prevedere un periodo di preparazione sufficiente.

### **Considerare la sostenibilità durante la vecchiaia:**

La situazione reddituale in età avanzata è fondamentale, perché la sostenibilità può diminuire in caso di reddito basso. Pertanto, occorre verificare per tempo se è opportuno un ammortamento parziale.

### **Non accettare la prima offerta che si riceve:**

Il tasso d'interesse offerto dalla banca è negoziabile. Infatti, tra i tassi indicativi degli istituti ipotecari e quelli ottenuti dopo una negoziazione c'è spesso un divario molto grande.

## **Base di dati**

*Il Servizio Ipoteche di Comparis fornisce i tassi d'interesse del Barometro Ipoteche di Comparis. Questi dati si basano sui tassi di interesse indicativi di oltre 30 istituti ipotecari e vengono aggiornati quotidianamente e pubblicati nella panoramica [dei tassi](#). Dall'esperienza finora raccolta emerge che, nella maggior parte dei casi, i tassi d'interesse delle singole offerte ipotecarie sono inferiori ai tassi indicativi ufficiali. Il prossimo [Barometro Ipoteche](#) sarà pubblicato a ottobre 2026.*

## **Maggiori informazioni:**

Dirk Renkert  
esperto in finanze  
telefono: 044 360 53 91  
e-mail: [media@comparis.ch](mailto:media@comparis.ch)  
[comparis.ch](http://comparis.ch)

## Allegato

### Embeded-Codes dei grafici

#### «Andamento dei tassi Swap»

**iframe:**

```
<iframe src="https://flo.uri.sh/visualisation/29570671/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/29570671?1068018"><script src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

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

**iframe:**

```
<iframe src="https://flo.uri.sh/visualisation/29570607/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/29570607?1068018"><script src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

#### «Tasso indicativo e miglior tasso d'interesse del Servizio Ipoteche di Comparis»

**iframe:**

```
<iframe src="https://flo.uri.sh/visualisation/29570668/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/29570668?1068018"><script src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

#### Tutto su [comparis.ch](https://www.comparis.ch)

Con oltre 80 milioni di visite all'anno, [comparis.ch](https://www.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](https://www.comparis.ch) SA  
Birmensdorferstrasse 108  
CH-8003 Zurigo