

Comunicato stampa

Barometro Ipoteche di Comparis per il terzo trimestre 2026

Cattive notizie per i proprietari di immobili: i tassi delle ipoteche a tasso fisso aumentano nonostante il tasso zero della BNS

Nel terzo trimestre i tassi d'interesse delle ipoteche a tasso fisso in Svizzera sono nettamente aumentati, nonostante il tasso guida della BNS sia rimasto invariato allo 0%. I tassi indicativi per le ipoteche a tasso fisso di 10 anni sono saliti dall'1,77 al 2,07%, superando così per la prima volta quest'anno la soglia del 2%. Ciò è dovuto principalmente all'aumento dei tassi d'interesse sui mercati dei capitali, che ha fatto salire anche i costi di rifinanziamento delle banche. «Il livello più elevato dei tassi di interesse all'estero influisce sempre più anche sul mercato dei capitali svizzero. Ecco perché le ipoteche a tasso fisso diventano più costose, nonostante la BNS mantenga il suo tasso guida allo 0%», spiega Dirk Renkert, esperto Comparis in finanze.

Zurigo, 13 ottobre 2026 – Negli ultimi mesi le prospettive per l'economia svizzera sono migliorate notevolmente. La Segreteria di Stato dell'economia (SECO) ha aumentato le sue previsioni per la crescita economica nel 2026 dallo 0,9 all'1,7%. Anche la Banca nazionale svizzera (BNS) prevede ora una crescita compresa tra l'1,5 e il 2%. Allo stesso tempo, ad agosto l'inflazione è salita dallo 0,4 allo 0,8% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente. Resta quindi nettamente all'interno della fascia di stabilità dei prezzi. Per questo motivo, a settembre la BNS ha mantenuto il suo tasso guida allo 0%.

«Nel breve termine, data l'inflazione ancora bassa, la BNS non dovrebbe subire alcuna pressione ad agire per aumentare i tassi d'interesse. Tuttavia, le prospettive economiche più positive, il franco più debole e i prezzi dell'energia più elevati hanno aumentato la probabilità di un inasprimento della politica monetaria», afferma Dirk Renkert, esperto Comparis in finanze.

BCE e Fed rispondono alle pressioni inflazionistiche con aumenti dei tassi di interesse

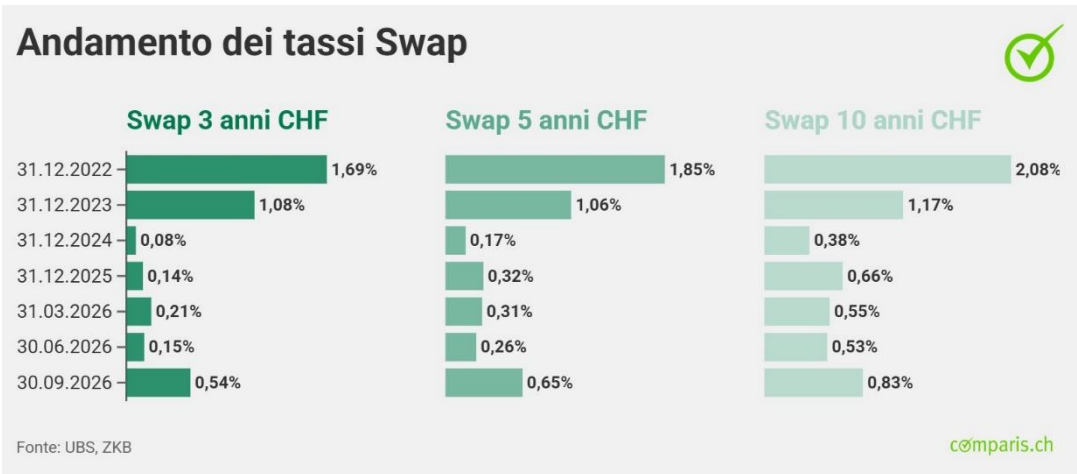
Anche nell'eurozona la congiuntura ha registrato un andamento più solido di quanto previsto in estate. Allo stesso tempo, ad agosto l'inflazione è aumentata di 0,3 punti percentuali, passando dal 2,9 al 3,2% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente. L'aumento dei prezzi dell'energia e le aspettative di inflazione hanno ulteriormente accentuato la pressione sui prezzi. In questo contesto, a settembre la Banca centrale europea (BCE) ha aumentato il tasso sui depositi di 0,25 punti percentuali, portandolo al 2,5%. Anche la Germania, dopo una prolungata fase di debolezza, mostra i primi segnali più evidenti di ripresa. L'industria e i servizi sono recentemente tornati a crescere, mentre i costi più elevati dell'energia e del finanziamento continuano a pesare sulla ripresa. «La combinazione di una congiuntura più solida e di una pressione inflazionistica persistente indica che il livello dei tassi d'interesse nell'area euro rimarrà elevato per il momento o potrebbe addirittura aumentare ulteriormente», continua Renkert.

Questo andamento è ancora più marcato negli Stati Uniti. L'economia statunitense continua a crescere a un ritmo sostenuto e anche il mercato del lavoro si presenta solido. Allo stesso tempo, ad agosto l'inflazione, pari al 3,4% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, è stata

nettamente superiore all'obiettivo del 2% della Federal Reserve (Fed). A fronte delle persistenti pressioni inflazionistiche, a settembre la Fed ha aumentato il tasso guida di 0,25 punti percentuali, portandolo a un intervallo compreso tra il 3,75 e il 4%, per la prima volta dal 2023. Anche i tassi di interesse a lungo termine del mercato dei capitali sono aumentati in modo significativo. Il rendimento dei titoli di Stato statunitensi a 10 anni ha superato la soglia del 5%. Allo stesso tempo, sono aumentati anche i rendimenti su altri mercati obbligazionari internazionali. «Con l'ultimo aumento dei tassi di interesse, la Fed ha chiarito che la riduzione dell'inflazione continua a essere una priorità assoluta. Alla luce della persistente pressione sui prezzi, non si possono escludere ulteriori rialzi dei tassi», afferma Renkert.

I tassi indicativi per le ipoteche a tasso fisso di 10 anni tornano sopra il 2%

L'aumento del livello dei tassi di interesse internazionali influisce anche sul mercato dei capitali svizzero. Mentre a fine giugno il rendimento delle obbligazioni federali a 10 anni era pari allo 0,31%, a fine settembre è quasi raddoppiato, attestandosi allo 0,59%. Negli ultimi 3 mesi, anche i tassi swap rilevanti per il finanziamento ipotecario sono saliti in modo significativo. I tassi swap indicano a quali condizioni gli istituti finanziari si tutelano dalle variazioni dei tassi d'interesse. Gli swap con una durata di 10 anni sono cresciuti allo 0,83% rispetto allo 0,53% di 3 mesi prima. Gli swap a 5 anni sono aumentati di 0,39 punti percentuali, passando dallo 0,26% allo 0,65%, mentre i tassi swap a 3 anni sono più che triplicati, passando dallo 0,15% allo 0,54%.

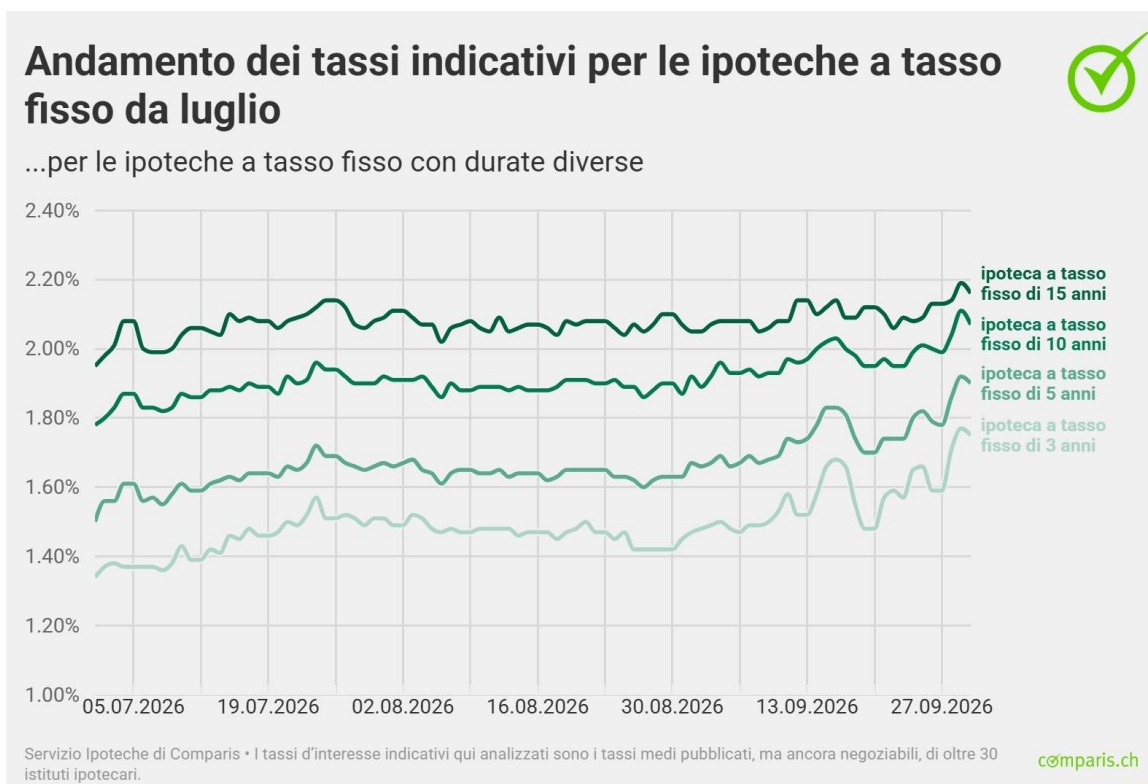


[Al grafico \(codice embed allegato\)](#)

Poiché gli istituti finanziari aggiungono il loro margine individuale al tasso swap, la crescita dei tassi swap ha influito sulle condizioni delle ipoteche a tasso fisso. Al 30 settembre i tassi di riferimento pubblicati da oltre 30 istituti di credito per le ipoteche a tasso fisso di 10 anni (i cosiddetti tassi indicativi) si sono attestati al 2,07%, superando così per la prima volta quest'anno la soglia del 2%. I tassi delle ipoteche a tasso fisso di 5 anni sono aumentati di 0,38 punti percentuali rispetto a giugno, attestandosi all'1,90%. Le ipoteche a tasso fisso di 3 anni hanno registrato un aumento di circa 0,43 punti percentuali, passando dall'1,32% di tre mesi fa all'1,75%.

«Il livello più elevato dei tassi di interesse all'estero influisce sempre più anche sul mercato dei capitali svizzero. Ecco perché le ipoteche a tasso fisso diventano più costose, nonostante la BNS mantenga il suo tasso guida allo 0%. I tassi indicativi per le ipoteche a tasso fisso di 10 anni, che hanno superato il 2%, non sono mai stati così alti da marzo 2025», commenta Renkert.

Per quanto riguarda i tassi d'interesse offerti, a fine settembre le ipoteche Saron di primo grado hanno visto in media valori tra lo 0,8% e l'1,2%; le ipoteche a tasso fisso di 5 anni hanno proposto tassi tra l'1,5% e il 2% e le ipoteche a tasso fisso di 10 anni tra l'1,6% e il 2,3%. Pertanto, i margini di offerta per le ipoteche a tasso fisso sono risultati nettamente più elevati rispetto a inizio anno. A titolo di confronto: nove mesi fa, le ipoteche Saron si attestavano in media tra lo 0,8% e l'1,2%; le ipoteche a tasso fisso di 5 anni tra l'1,2% e l'1,6% e le ipoteche a tasso fisso di 10 anni tra l'1,5% e l'1,9%.



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

Le ipoteche a tasso fisso di lunga durata continuano a essere particolarmente richieste

Negli ultimi tre mesi, le stipule effettuate tramite il servizio ipotecario di Comparis hanno mostrato cambiamenti per quanto riguarda le durate. La percentuale di ipoteche con durata fino a 3 anni (comprese le ipoteche Saron) è aumentata da circa il 23% di fine giugno a circa il 26% di fine settembre. Di queste, circa il 21% erano ipoteche Saron (trimestre precedente: 19%). Anche la quota di ipoteche a tasso fisso a lungo termine con una durata pari o superiore a 10 anni è aumentata, passando da circa il 42 a circa il 43% di tutte le stipule.

«L'attuale contesto dei tassi d'interesse si riflette in particolare nelle durate a breve e a lungo termine: mentre una parte dei titolari di ipoteche punta sempre più su ipoteche Saron convenienti, altri preferiscono la maggiore sicurezza nella pianificazione offerta dalle ipoteche a tasso fisso di lunga durata», spiega Renkert.

La quota di ipoteche a tasso fisso di media durata (da 4 a 7 anni) è invece scesa da circa il 23% di fine giugno a circa il 21% di settembre. Anche la quota di ipoteche a tasso fisso di durata di otto e nove anni è scesa da circa il 12% a circa il 10%.

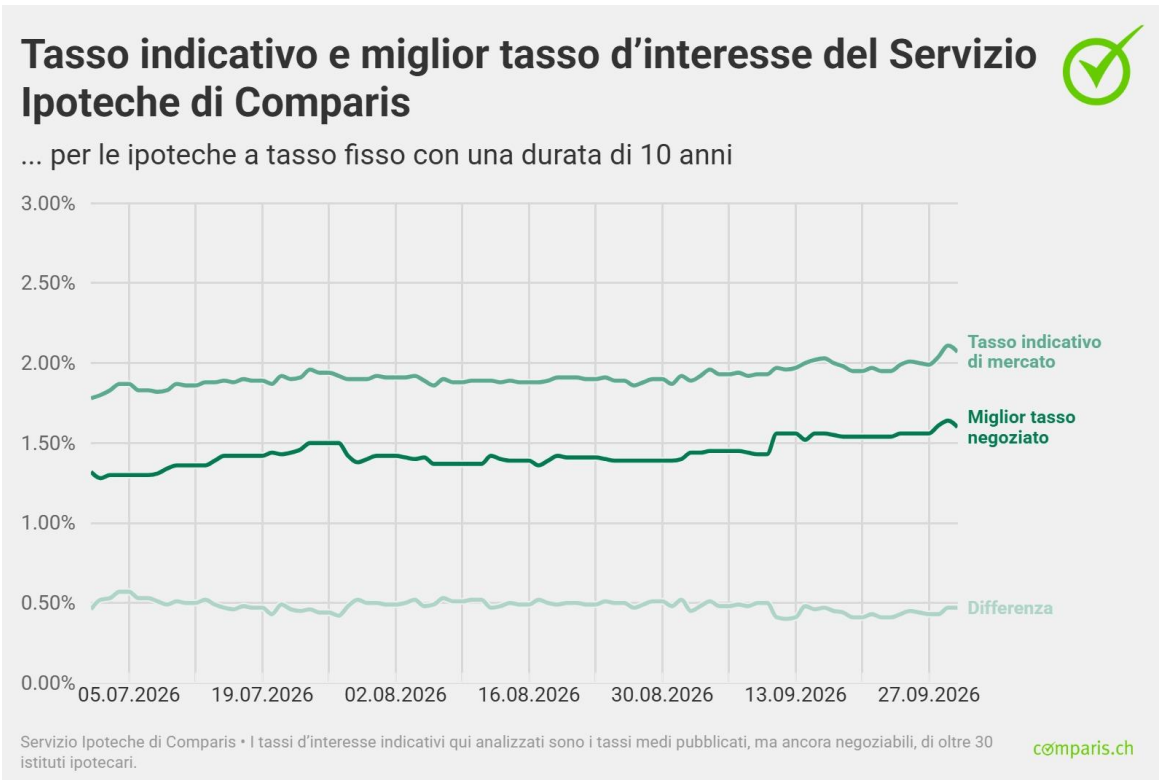
Grande potenziale di risparmio nella negoziazione

Comparis ha analizzato la differenza 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 settembre 2026 e ha calcolato il potenziale di risparmio nel corso della durata.

Durata dell'ipoteca a tasso fisso	Tasso indicativo (al 30.09.2026)	Miglior tasso d'interesse del Servizio Ipoteche di Comparis (data di riferimento 30.09.2026)	Risparmio potenziale su un'ipoteca da 750'000 franchi
3 anni	1,75%	1,38%	8'325 franchi
5 anni	1,90%	1,48%	15'750 franchi
10 anni	2,07%	1,60%	35'250 franchi
15 anni	2,16%	1,74%	47'250 franchi

Fonte: Comparis, Servizio Ipoteche 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 Ipoteche di Comparis sono molto più bassi: il miglior tasso d'interesse negoziato per un'ipoteca a tasso fisso di 10 anni era dell'1,60% al 30 settembre 2026, mentre il tasso indicativo era del 2,07%.



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

Consigli per i beneficiari di ipoteche di ipoteche

Osservare l'andamento dei tassi

Conviene 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 gennaio 2027.

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 Swap»

iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/30459125/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/30459125?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 luglio»

iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/30459116/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/30459116?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/30459120/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/30459120?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 al fondatore Richard Eisler. Comparis non è partecipata né dallo Stato né da altre imprese.

comparis.ch SA
Birmensdorferstrasse 108
CH-8003 Zurigo