



Sul mercato ipotecario si prevede un periodo di sostanziale stabilità con qualche correzione al ribasso.

© CDT/GABRIELE PUTZI

Le ipoteche sono scese leggermente «Ma non prevediamo grandi scossoni»

ECONOMIA / Dopo la decisione della BNS di mantenere invariato il costo del denaro, il finanziamento immobiliare non subirà correzioni al ribasso. Alberto Donada (BPS Suisse): «Trimestre all'insegna della stabilità» - E l'impatto di un eventuale taglio del tasso guida non sarà immediato

Francesco Pellegrinelli

E ora che cosa accadrà sul fronte delle ipoteche? Subiranno una correzione al ribasso? E come si comporterà il tasso ipotecario di riferimento, quello - per intenderci - delle pigioni? Attualmente sulla piazza cantonale la forchetta del costo di un'ipoteca a tasso fisso a dieci anni per una casa di abitazione primaria si aggira tra il 2,20% e il 2,50%. Il tasso fisso a cinque anni tra il 2,15% e il 2,30%. Quello a due anni tra il 2,10% e il 2,30%. A metà giugno i rispettivi tassi erano ancora sopra al 3%. Un andamento al ribasso che di fatto ha anticipato l'ultima decisione della Banca nazionale svizzera (BNS) di non toccare il tasso guida, attualmente all'1,75%.

La grande attesa

«Le condizioni monetarie - ha commentato giovedì il presidente Thomas Jordan - sono attualmente adeguate». I rischi inflazionistici sembrano quindi sotto controllo, tanto che la questione di un eventuale inasprimento della politica monetaria non è entrata in linea di conto nelle comunicazioni dell'istituto, com'era stato invece il caso, ancora, a settembre. La via insomma è tracciata. Secondo la BNS, la correzione al ribasso dei prezzi al consumo, in calo negli ultimi mesi, è destinata a proseguire anche nel 2024 e 2025. Un andamento che giustifica una certa attesa riguardo a una possibile correzione al ribasso del tasso guida. Pronunciarsi sulla tempistica, tuttavia, pare molto difficile. Secondo gli analisti, l'argomento farà capolino sull'agenda dei banchieri centrali al più tardi verso la metà dell'anno, in occasione dell'appuntamento di giugno della BNS. Motivi di incertezza, tuttavia, non mancano. Se contra-



La convenienza del Saron sul tasso fisso potrebbe cambiare nel corso del 2024
Alberto Donada
direttore divisione crediti BPS

riamente alle aspettative l'economia dovesse infatti indebolirsi in modo significativo, la BNS potrebbe essere costretta a ridurre il tasso guida prima del previsto. Una scadenza che ci riporta al quesito iniziale: che cosa accadrà nei prossimi mesi sul mercato ipotecario?

Le previsioni per il 2024

«In realtà non prevediamo grandi scossoni, quanto piuttosto un movimento laterale», commenta Alberto Donada, responsabile della Divisione crediti di BPS (Suisse). I tassi a lungo termine, a 5 e 10 anni, hanno già subito una leggera

riduzione nel corso delle ultime settimane, prosegue l'esperto: «Probabilmente hanno già scontato quanto la BNS da lì a pochi giorni avrebbe comunicato». Al netto di queste piccole correzioni, comunque, soprattutto nel primo trimestre del nuovo anno non sono previste grandi dinamiche ribassiste, aggiunge Donada. Dello stesso parere gli esperti di Comparis: «L'anno prossimo i tassi di interesse per le ipoteche a tasso fisso a medio e lungo termine dovrebbero registrare un movimento laterale con tendenza al ribasso». Stando alle previsioni dell'analista Dirk Renkert, la forchetta dei tassi prevista fino a fine dicembre 2024, in base agli indici di circa 50 istituti di credito, si aggira tra l'1,80% e 2,25% per l'ipoteca a tasso fisso di 5 anni; tra 2,00% e 2,40% per quella a 10 anni; e tra 2,25% e 2,75% per quella a 15 anni.

Per i prossimi mesi, dunque, il costo delle ipoteche non subirà grandi variazioni. Ipotizzando però un taglio del tasso guida a giugno, che cosa potrebbe accadere sul fronte del mercato ipotecario? «Un eventuale decisione di questo tipo

avrebbe una ripercussione immediata sul tasso Saron, essendo quest'ultimo definito giornalmente», spiega ancora Donada. L'impatto sulle ipoteche a tasso fisso, invece, non sarebbe così immediato, non essendo una relazione diretta tra il tasso guida e il tasso fisso, anche se quest'ultimo - rimarca Donada - è influenzato dal primo. «La correzione dei tassi fissi segue altre dinamiche e osserva altre tempistiche».

Saron o fisso?

Al momento, il tasso Saron è all'1,70%. Un costo apparentemente vantaggioso a cui va aggiunto però il margine della Banca che varia a dipendenza del tipo di investimento, spiega ancora Donada. Margine che porta il Saron a essere, il più delle volte, meno conveniente rispetto al tasso fisso. A fine novembre, per la prima volta dopo molto tempo, le ipoteche Saron sono infatti risultate, almeno in parte, più care rispetto a quelle a tasso fisso. Ora la situazione si è ulteriormente accentuata e il contratto fisso risulta più conveniente del Saron per tutte le scadenze: da fine novembre, infatti, il tasso

d'interesse medio per i mutui Saron si attesta attorno al 2,70%, mentre i tassi per le ipoteche fisse sono diminuiti. «Le eventuali correzioni del tasso guida da parte della BNS nel corso del 2024 potrebbero ribaltare nuovamente la convenienza tra Saron e tasso fisso», aggiunge Donada, per il quale tuttavia «ogni caso va valutato singolarmente, secondo il tipo di investimento e la propensione dell'investitore».

Le conseguenze sugli affitti

Che dire invece del tasso ipotecario di riferimento valido per l'adeguamento delle pigioni? Nel 2023 l'Ufficio federale delle abitazioni è intervenuto in due occasioni, portandolo da 1,25% all'1,75%. Come impatterà un eventuale correzione del tasso guida su questo indice? «Difficile dare una risposta univoca», premette Donada. «Essendo tuttavia il tasso ipotecario di riferimento una media di tutti i tassi ipotecari praticati dalle banche, possiamo immaginare che una nuova correzione al ribasso dello stesso non potrà avvenire se non sul medio o lungo periodo».

Sotto la lente

Termini di disdetta fino a sei mesi

Scadenze e rinnovi

Se si decide di rinnovare un'ipoteca a tasso fisso in scadenza, bisogna rispettare i termini di disdetta stabiliti nel contratto. Questi possono durare fino a sei mesi. Conviene quindi iniziare a pianificare per tempo.

Strategia e rischio

I tassi ipotecari più bassi non sono l'unico criterio per la scelta. Chi non può permettersi di pagare interessi più elevati dovrebbe optare per la sicurezza di pianificazione delle ipoteche a tasso fisso. Chi invece può permettersi di finanziare per diversi anni anche tassi d'interesse nettamente più elevati, può assumersi i rischi d'interesse di un'ipoteca Saron.