

Comunicato stampa

comparis.ch: il Barometro Ipotecche nel primo trimestre 2012

Smania per la probabile svolta dei tassi

Dopo la ripida discesa pluriennale arrivano i primi segnali di una graduale stabilizzazione dei tassi ipotecari che, alla fine del primo trimestre 2012, si sono attestati su un livello solo minimamente più basso rispetto a gennaio. Molti debitori ipotecari non escludono una svolta dei tassi e adesso più che mai puntano su ipoteche a tasso fisso di lunga durata. Questo è quanto emerge dal Barometro Ipotecche del servizio di confronto internet comparis.ch.

Zurigo, 10 aprile 2012 – Dopo la lunga discesa i tassi ipotecari tornano a muoversi in un territorio decisamente pianeggiante. Per quattro anni il livello dei tassi d'interesse ipotecari è sceso ripidamente trimestre dopo trimestre, quasi senza interruzioni: adesso, al termine del primo trimestre 2012, i tassi della maggior parte delle ipoteche a tasso fisso risultano scesi al massimo di soltanto 0,1 punti percentuali rispetto a inizio trimestre. Questi sono i dati rilevati dal Barometro Ipotecche del servizio di confronto internet comparis.ch, pubblicato con cadenza trimestrale.

Freno al calo dei tassi

In linea di massima i tassi indicativi delle ipoteche a tasso fisso si trovano allo stesso livello di fine 2011, anche se verso la fine del primo trimestre 2012 è da rilevare una leggera risalita (Grafico 1). Nella media del trimestre il costo delle ipoteche a tasso fisso della durata di dieci anni corrisponde al 2,2 per cento di interessi, pari a 0,3 punti percentuali in meno rispetto al trimestre precedente (2,5 per cento) e quindi molto più basso. Tuttavia, i tassi indicativi avevano raggiunto tale livello già alla fine del trimestre precedente e da allora hanno solamente subite minime oscillazioni verso l'alto e verso il basso.

Anche le altre durate sono state interessate solamente da leggere variazioni. Le medie trimestrali dei tassi per le durate di cinque anni e di un anno si attestano sugli stessi valori del trimestre precedente, pari, rispettivamente, all'1,6 per cento e all'1,4 per cento. Anche i modelli variabili presentano lo stesso costo, confermando un tasso medio del 2,7 per cento. Nel complesso la curva dei tassi è scivolata leggermente verso il basso (Grafico 2).

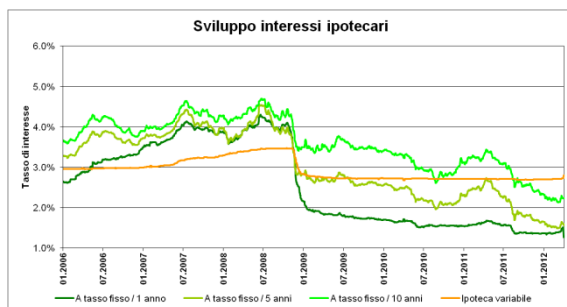


Grafico 1

Fonte: comparis.ch

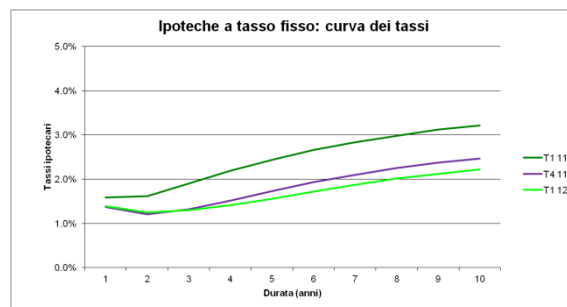


Grafico 2

Fonte: comparis.ch

Ciò significa che i tassi scendono meno decisamente rispetto a poco tempo fa. In confronto ai drastici cali che dal 2008 si erano potuti osservare nella maggior parte dei trimestri, adesso si delinea piuttosto un movimento orizzontale della curva di andamento. «I tassi oggi sono su un livello talmente basso che si può intuire una fine del trend in discesa» spiega Stefan Ruesch, esperto del settore bancario di comparis.ch. Non è ancora prevedibile se si possa già parlare di una svolta dei tassi, ovvero se i tassi possano ricominciare a salire tra breve. Tuttavia, osservando le richieste avanzate sulla Borsa Ipotecche di comparis.ch, Ruesch nota un certo nervosismo. «È come se si stesse diffondendo una certa apprensione per una possibile svolta dei tassi. Sono in molti a pensare che sia giunta la fine dei tassi ai minimi storici».

La conclusione viene suggerita anche dall'ulteriore crescita della domanda di ipoteche a tasso fisso. Negli scorsi tre mesi, infatti, era destinato a questo modello l'80 per cento delle domande, rispetto al 68 per cento del trimestre precedente (Grafico 3). «Dal momento che i tassi non scendono più in maniera chiara, sono molti i proprietari di immobili che desiderano mettersi al sicuro da eventuali cambiamenti e approfittare il più possibile degli attuali valori bassi» afferma Stefan Ruesch.

Mai prima d'ora così tante richieste di ipoteche a tasso fisso di lunga durata

La richiesta delle ipoteche a tasso fisso non aveva più toccato il livello dell'80 per cento dal primo trimestre del 2011. Finché i tassi erano in discesa, erano piuttosto le ipoteche Libor ad attrarre i clienti, ma con i tassi costanti o in salita le ipoteche Libor, con i loro cambiamenti a breve termine, appaiono troppo rischiose agli occhi di molti. Nel primo trimestre 2012, quindi, è diminuita anche la domanda di ipoteche Libor, passando dal 16 al 10 per cento.

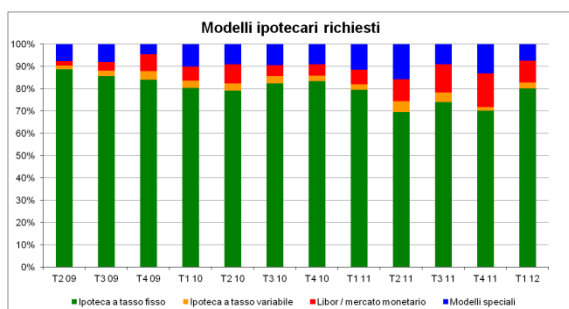


Grafico 3

Fonte: comparis.ch

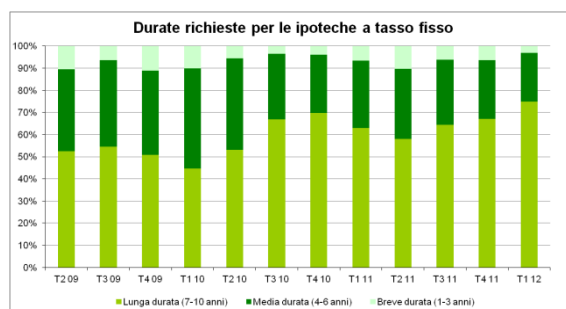


Grafico 4

Fonte: comparis.ch

Che molti titolari di ipoteche vogliano, per così dire, congelare i tassi odierni, appare chiaro anche dalla domanda delle singole durate delle ipoteche a tasso fisso (Grafico 4). La quota delle ipoteche di lunga durata (da sette a dieci anni) è nettamente cresciuta nello scorso trimestre, passando dal 70 al 76 per cento e toccando il valore massimo mai raggiunto da questo modello dall'inizio delle rilevazioni di comparis.ch nel 2003. Dal lato opposto, le durate brevi (da uno a tre anni) non sono mai state richieste così poco come ora. La loro quota è infatti scesa dal 7 al valore minimo del 2 per cento. Leggermente in discesa, i modelli di durata media (da quattro a sei anni) sono passati dal 23 al 22 per cento.

In questo modo l'anno corrente sembra proseguire il trend iniziato negli scorsi anni, dove, dati i costi ridotti, le durate più lunghe prendono il sopravvento su quelle brevi nella domanda di ipoteche a tasso fisso. Infatti, da quando i tassi hanno iniziato a scendere, la domanda di modelli di lunga durata è aumentata enormemente, passando dal 24 per cento del 2008 al 63 per cento del 2011. Le durate medie e brevi hanno invece seguito il trend opposto, passando, rispettivamente, dal 60 al 30 per cento e dal 16 al 7 per cento.

Dati su cui si basa comparis.ch

I dati sui tassi d'interesse nonché sulla curva dei tassi si basano sui tassi indicativi di circa 65 istituti di credito, quotidianamente aggiornati e pubblicati nella panoramica dei tassi di comparis.ch. Per le durate richieste vengono analizzate le domande di finanziamento piazzate nella Borsa Ipoteche di comparis.ch dalle persone interessate a un credito immobiliare. Queste ricevono dagli istituti finanziari offerte elaborate su misura. Dall'esperienza finora raccolta emerge che, nella maggior parte dei casi, i tassi d'interesse delle singole offerte ipotecarie sono inferiori ai tassi ufficiali indicativi.

Il prossimo Barometro Ipoteche sarà pubblicato a inizio luglio 2012.

Ulteriori informazioni

Stefan Ruesch

Esperto del settore bancario

Telefono: 044 360 34 00

E-mail: media@comparis.ch

www.comparis.ch