

La BNS abbassa il tasso di riferimento allo 0,00%: cosa significa per i proprietari immobiliari?

Il 19 giugno 2025, la Banca nazionale svizzera ha abbassato il tasso di riferimento allo 0,00%. La decisione mira a contrastare la crescente pressione disinflazionistica in Svizzera, attenuare la persistente pressione al rialzo sul franco e garantire la stabilità economica. Si tratta del tasso più basso mai registrato dall'uscita dalla fase dei tassi negativi.

Per i proprietari immobiliari, gli acquirenti e gli investitori ciò comporta nuove opportunità, ma anche nuove domande: come si evolveranno i mutui ipotecari? Il mercato rimarrà stabile? E come reagirà la domanda?

Situazione iniziale: tendenze deflazionistiche e forza della valuta

Il tasso di riferimento in Svizzera era pari allo 0,25%, dopo diversi tagli dall'inizio del 2024. La decisione odierna di abbassarlo allo 0,00% era già stata scontata dagli operatori di mercato: con un'inflazione prevista tra lo 0,3% e lo 0,4% per il 2025, il tasso svizzero rimane ben al di sotto dell'obiettivo della BNS. Allo stesso tempo, la forza del franco rafforza il calo dei prezzi dei beni importati e pesa sulle esportazioni, sostenendo ulteriormente le tendenze deflazionistiche.

Con l'odierna riduzione dei tassi di interesse, la BNS reagisce alla situazione attuale. La misura mira a sostenere la domanda aggregata e a riportare l'inflazione nel rango definito dalla BNS per garantire la stabilità nel medio termine.

Previsioni confermate: i mercati si aspettavano un taglio dei tassi d'interesse

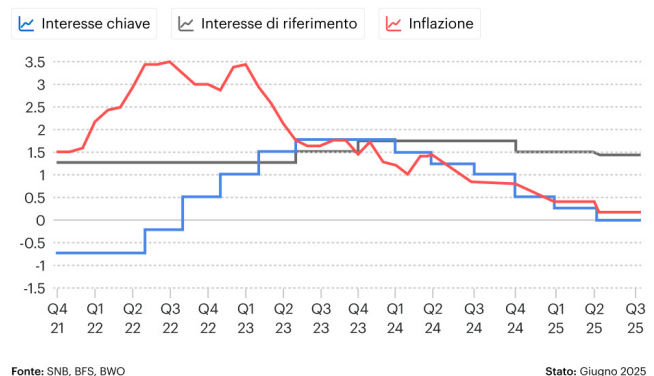
Già prima della riunione, la maggior parte degli analisti e delle banche prevedeva un ulteriore taglio del tasso di riferimento. I futures Saron e i mercati a termine segnalavano già da tempo un'aspettativa dello 0,00%. Le istituzioni avevano chiaramente previsto il taglio dei tassi d'interesse. Alcune stime lasciavano addirittura intravedere un possibile ritorno ai tassi negativi nell'autunno del 2025.



Effetti sui mutui: opportunità di finanziamento vantaggiose

Con il nuovo tasso di riferimento allo 0,00%, i mutui Saron a breve termine dovrebbero diventare ancora più convenienti. Anche a medio termine sono prevedibili condizioni stabili e vantaggiose per i mutui a tasso fisso, a condizione che le previsioni sull'inflazione rimangano basse. Per gli acquirenti il contesto finanziario migliora nuovamente, ma l'accesso ai mutui rimane chiaramente regolamentato: i requisiti più severi in materia di fondi propri e di sostenibilità previsti da Basilea III garantiscono che i crediti continuino ad essere valutati con attenzione.

Tassi di interesse chiave vs. inflazione vs. tasso di interesse di riferimento



Il finanziamento rimane particolarmente impegnativo per gli immobili a reddito, le seconde case o gli investimenti con un elevato rapporto prestito/valore. Anche se i tassi d'interesse scendono, ciò non sostituisce una solida solvibilità e un finanziamento solido.

Il persistere dei bassi tassi d'interesse rafforza la pianificabilità per gli acquirenti, riduce gli ostacoli all'acquisto di immobili residenziali nel segmento medio e aumenta l'incentivo agli investimenti a lungo termine, in particolare quando gli investimenti alternativi sono sotto pressione.

I proprietari che intendono vendere possono trarne vantaggio

Anche per i proprietari che intendono vendere si aprono nuove prospettive. Il basso livello dei tassi d'interesse migliora le possibilità di finanziamento dei potenziali acquirenti, in particolare per gli immobili ad uso proprio o con rendimenti stabili e un rapporto prestito/valore moderato.

Ciò aumenta la probabilità che le decisioni di acquisto vengano prese più rapidamente e che gli immobili vengano collocati con successo sul mercato. I proprietari che intendono vendere beneficiano quindi indirettamente del contesto monetario e del calo dei tassi di interesse. La domanda diventa più stabile e il contesto delle transazioni più prevedibile, a condizione che il prezzo e i dati

fondamentali dell'immobile siano adeguati. Con una strategia di prezzo professionale è possibile realizzare ricavi di vendita più elevati.

Chi ha in programma una vendita, ad esempio nell'ambito di una successione, per motivi di età o per adeguare il proprio portafoglio, dovrebbe far valutare le attuali condizioni di mercato da un professionista.

Cosa succederà? Uno sguardo all'autunno 2025

Sebbene la decisione odierna fosse ampiamente prevista, l'attenzione è ora rivolta alla futura politica monetaria della BNS. Qualora i rischi congiunturali dovessero accentuarsi, non è da escludere un'ulteriore riduzione del tasso di riferimento, eventualmente in territorio negativo. Per il momento, tuttavia, la BNS mantiene un atteggiamento cauto e osserva gli effetti delle misure adottate finora.

Conclusione: stabilità per i proprietari, opportunità per gli acquirenti

Con la decisione di abbassare il tasso di sconto allo 0,00%, la BNS invia un segnale chiaro: la stabilità economica è una priorità. Per i proprietari i costi di finanziamento rimangono bassi e le opportunità di vendita elevate, mentre per gli acquirenti si creano nuovamente condizioni favorevoli per entrare nel mercato. Chi desidera gestire in modo strategico lo sviluppo del proprio immobile dovrebbe approfittare dell'attuale vantaggio in termini di tassi d'interesse, sia che si tratti di una vendita, di un reinvestimento o di un'ottimizzazione del mutuo ipotecario.

Prenota subito una consulenza gratuita



Perizia immobiliare. Semplice, non vincolante e gratuito.

Scansione del codice o richiamo della pagina:
qr.properti.ch/counselling13

Conoscete il valore di mercato della vostra proprietà?



Calcolate ora gratuitamente il valore di mercato del vostro immobile.

Scansione del codice o richiamo della pagina:
qr.properti.ch/calcolo1