

Il tasso di riferimento scende all'1,25%: conseguenze per gli inquilini e opportunità per i proprietari

Il 1° settembre 2025 l'Ufficio federale dell'edilizia abitativa (UFAB) ha abbassato il tasso di riferimento ipotecario all'1,25%, con validità a partire dal 2 settembre. L'attuale adeguamento riduce la base di calcolo per gli adeguamenti degli affitti in Svizzera e apre la strada a potenziali riduzioni degli affitti, a condizione che i contratti di locazione siano stati finora basati su un tasso di riferimento più elevato. In altre parole: molti inquilini possono ora richiedere una riduzione del loro affitto. Allo stesso tempo, il mutato contesto dei tassi di interesse offre opportunità ai proprietari, in particolare a quelli che intendono vendere un immobile.

Tasso di riferimento BWO: calcolo, arrotondamento ed effetto

Il tasso di riferimento ipotecario viene determinato e pubblicato trimestralmente dall'UBCO. Esso è calcolato sulla base del tasso di interesse medio ponderato in base al volume di tutte le ipoteche nazionali, un cosiddetto tasso misto che include anche le ipoteche fisse in corso. Successivamente, questo valore medio viene arrotondato commercialmente al quarto di punto percentuale più vicino. Se il tasso di riferimento cambia, la modifica entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione.

Esempio: se il tasso medio scende al di sotto di una determinata soglia, il tasso di riferimento viene arrotondato al quarto di punto percentuale inferiore. Allo stesso modo, se viene superata una soglia, il tasso viene arrotondato per eccesso. Questo spiega l'attuale riduzione all'1,25%, dopo che il tasso medio dei mutui ipotecari era sceso al di sotto della soglia rilevante.

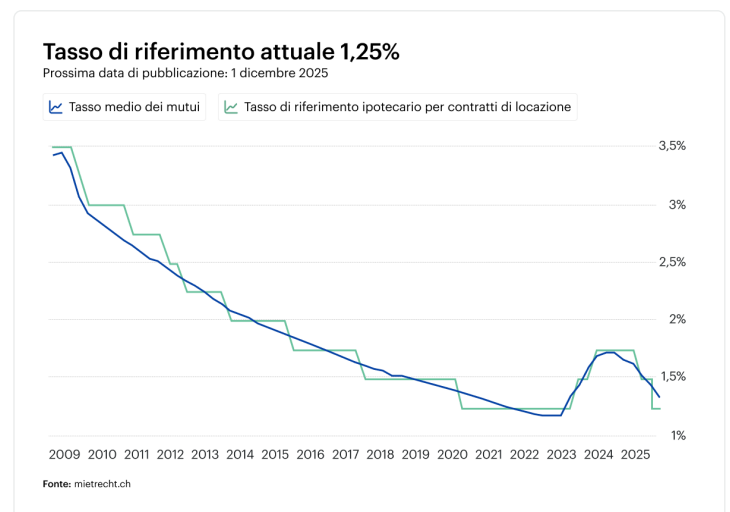
Effetti della riduzione del tasso di interesse di riferimento sugli inquilini e sui locatori

Per gli inquilini, l'attuale riduzione del tasso di interesse di riferimento offre la possibilità di una riduzione dell'affitto di circa il 2,9% per ogni 0,25 punti percentuali. Chi ha un contratto basato su un tasso di riferimento dell'1,50% può quindi richiedere una riduzione di questa entità. Con



un affitto mensile di CHF 2'000, ciò corrisponde a un risparmio di quasi CHF 700 all'anno. È importante tuttavia sottolineare che l'adeguamento non avviene automaticamente, ma deve essere richiesto attivamente e per iscritto dal locatario al locatore.

I locatori sono tenuti a trasferire una riduzione del tasso di riferimento su richiesta, ma altri fattori possono ridurre o neutralizzare il diritto effettivo. Tra questi figurano in particolare il rincaro (inflazione) o gli aumenti generali dei costi, nonché il rendimento consentito ai locatori. Questi fattori possono essere presi in considerazione dal locatore e possono comportare una riduzione minore o nulla dell'affitto, nonostante il tasso di riferimento sia diminuito.



Particolarmente interessante ora: opportunità di vendita per i proprietari

Non solo gli inquilini, ma anche i proprietari risentono degli effetti del nuovo tasso di riferimento, anche se in modo diverso. Chi sta pensando di vendere un immobile trova attualmente condizioni particolarmente interessanti. Perché proprio ora è un buon momento per vendere:

- 1. Tasso di riferimento stabile o in leggero calo:** il nuovo tasso di riferimento dell'1,25% segnala una fase di bassi costi di finanziamento. I potenziali acquirenti possono continuare a ottenere mutui a condizioni vantaggiose. Ciò garantisce una domanda stabile di immobili residenziali, poiché il finanziamento rimane accessibile per gli acquirenti.
- 2. L'acquisto di immobili è tornato ad essere più interessante dell'affitto:** le attuali analisi di mercato mostrano che dalla fine del 2024 / inizio 2025 acquistare sarà in media di nuovo più conveniente che affittare. L'aumento degli affitti in molte regioni e i tassi ipotecari moderati stanno portando sempre più famiglie a prendere in considerazione l'acquisto di un'abitazione. Questa dinamica stimola ulteriormente la domanda di immobili residenziali.
- 3. Elevata domanda e offerta limitata:** finché l'offerta di immobili rimarrà limitata, in particolare nelle aree urbane molto richieste come Zurigo, i venditori si troveranno in una posizione vantaggiosa. Si tratta di un mercato favorevole ai venditori, in cui molti potenziali acquirenti si trovano di fronte a un numero relativamente limitato di immobili. Per i proprietari ciò significa prezzi di vendita tendenzialmente più elevati e tempi di commercializzazione più brevi.

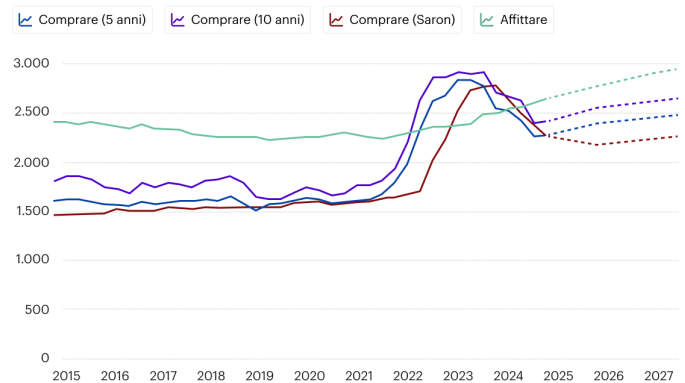
Chi desidera vendere la propria proprietà in questo momento può trarre vantaggio dalle condizioni di mercato favorevoli. La combinazione di tassi ipotecari stabili, forte domanda e buone condizioni di finanziamento crea un contesto favorevole per realizzare una vendita di successo.

Consigli per proprietari e venditori

Come dovrebbero comportarsi i proprietari che desiderano sfruttare al meglio questa situazione? Di seguito sono riportati alcuni consigli pratici e i vantaggi che offrono:

Affittare vs. comprare: Sviluppo 2015 - 2027

Costi mensili di abitazione in un appartamento con 4 stanze in CHF, in base alla forma abitativa e al prodotto di finanziamento



Fonte: Raiffeisen

- **Osservare il mercato ora:** approfittate dell'attuale forte domanda con tassi di interesse stabili. Tenete d'occhio l'andamento dei prezzi nella vostra regione per cogliere il momento giusto per la vendita.
- **Utilizzare attivamente gli argomenti di vendita:** sottolineate ai potenziali acquirenti i bassi costi di finanziamento.
- **Utilizzare la valutazione proprietà:** fate valutare il vostro immobile da un professionista, ad esempio con lo strumento di valutazione di proprietà. Un'analisi di mercato trasparente vi fornirà una solida base decisionale e vi mostrerà il potenziale del vostro immobile sul mercato.

In sintesi: Cosa comporta la riduzione del tasso di riferimento per tutte le parti coinvolte?

- **Per gli inquilini:** ora avete la possibilità di richiedere una riduzione dell'affitto di circa il 2,9%, a condizione che il vostro contratto di locazione si basi su un tasso di riferimento superiore all'1,25%. Vale la pena controllare il contratto di locazione e, se necessario, richiedere per iscritto un adeguamento al locatore.
- **Per i locatori:** la riduzione del tasso di riferimento può comportare una diminuzione dei redditi da locazione, se vengono presentate richieste in tal senso. Allo stesso tempo, aumentano i requisiti per l'ottimizzazione dei rendimenti attraverso il mantenimento del valore, le ristrutturazioni o un'attenta selezione degli inquilini. Per i locatori è quindi fondamentale verificare i propri calcoli e gestire attivamente i contratti di locazione.

- **Per i proprietari/venditori:**

Troverete le condizioni ideali per commercializzare con successo il vostro immobile. Tassi di interesse favorevoli, finanziamenti agevolati per gli acquirenti e una domanda costantemente elevata rendono la vendita particolarmente interessante in questo momento. Chi vende ora può, in determinate circostanze, ottenere un reale valore aggiunto.

Conclusione

La riduzione del tasso di riferimento ipotecario all'1,25% crea un potenziale vantaggioso per tutti: gli inquilini beneficiano di possibili sgravi, mentre i proprietari possono cogliere opportunità strategiche di mercato.

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