

La BNS conferma il tasso allo 0%: cosa significherà per il mercato immobiliare 2026?

L'11 dicembre 2025 la Banca nazionale svizzera (BNS) ha deciso di lasciare invariato il tasso di riferimento allo 0%. La decisione era ampiamente prevista, poiché l'inflazione, la congiuntura economica e il tasso di cambio indicano chiaramente una situazione di stabilità. Per il mercato immobiliare ciò significa costi di finanziamento prevedibili, una domanda robusta e strutture dei prezzi stabili in molte regioni della Svizzera.

Perché la BNS ha confermato il tasso di riferimento allo 0%

L'inflazione rimane estremamente bassa

Con circa lo 0,1%, l'inflazione rimane nettamente al di sotto delle aspettative della BNS. Sebbene un tasso di inflazione così basso creerebbe in linea di principio margine per ulteriori riduzioni dei tassi d'interesse, la Banca nazionale non ne vede la necessità, dato il rischio di deflazione praticamente inesistente.

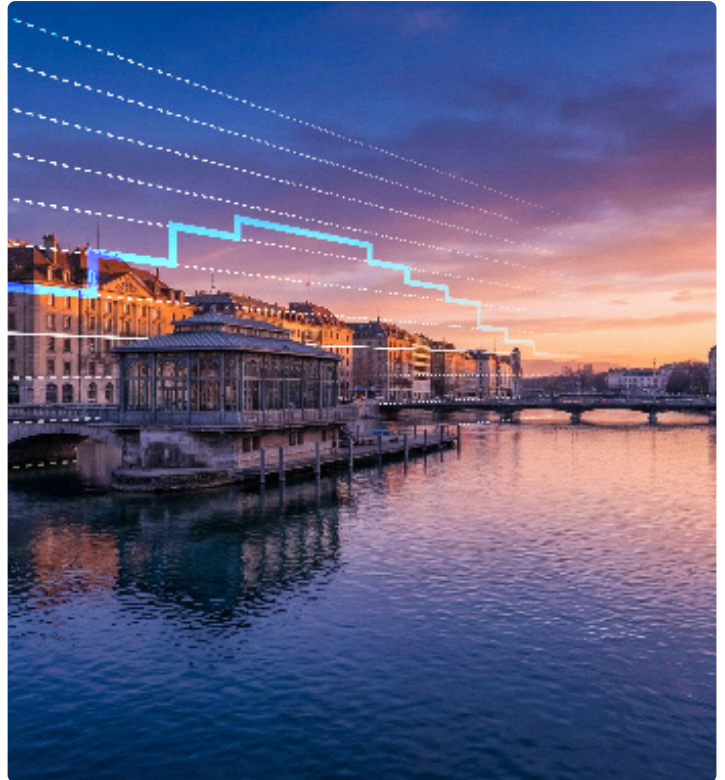
La stabilità dei prezzi consente quindi alla BNS di proseguire la sua politica senza ulteriori interventi.

I tassi di interesse negativi rimangono improbabili

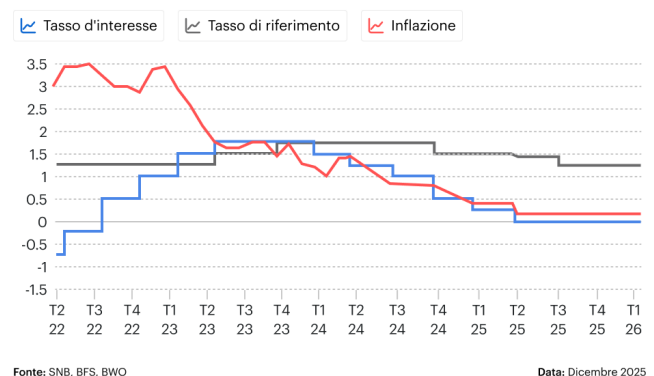
Il presidente della BNS Martin Schlegel ha ribadito che, a causa dei noti effetti collaterali, un ritorno ai tassi di interesse negativi avrebbe «un ostacolo molto più grande» rispetto a riduzioni nel range positivo. La decisione dell'11 dicembre conferma chiaramente questa posizione.

Il franco stabile riduce la pressione ad agire

Nel corso dell'anno il franco si è dimostrato stabile rispetto all'euro. La BCE mantiene il suo differenziale di tasso d'interesse rispetto alla Svizzera, il che non crea ulteriori pressioni al rialzo. Ciò elimina uno dei motivi principali per adeguamenti dei tassi d'interesse a breve termine.



Tasso d'interesse vs. Inflazione vs. Tasso di riferimento



Congiuntura: sviluppo moderato ma stabile

I dati SECO e KOF mostrano un quadro solido dell'economia svizzera:

- occupazione costante
- domanda interna stabile
- allentamento delle esportazioni dopo la riduzione delle tariffe doganali da parte degli Stati Uniti

La BNS non vede quindi alcuna necessità urgente di intervenire con misure di politica monetaria.

Effetti della decisione della BNS sui mutui e sui tassi d'interesse

La conferma del tasso di riferimento ha un effetto immediato sul mercato dei mutui e garantisce nel complesso un contesto finanziario stabile. Ciò è particolarmente evidente nel caso dei mutui SARON, che continuano a rappresentare il segmento più conveniente e beneficiano direttamente della decisione della BNS. Anche nel settore dei mutui a tasso fisso si registra da mesi una tendenza laterale: i tassi di interesse a lungo termine sul mercato dei capitali variano solo leggermente e, secondo Raiffeisen, il livello dei tassi dovrebbe rimanere stabile anche nel 2026. Per i proprietari e i potenziali acquirenti ciò significa soprattutto una cosa: una pianificazione notevolmente migliorata. La decisione di dicembre conferma che non sono previsti aumenti dei tassi di interesse a breve termine o nuova volatilità.

Cosa significa il tasso di riferimento dello 0% per il mercato immobiliare?

La domanda di immobili residenziali continua a stabilizzarsi

Dopo due anni piuttosto modesti (2023-2024), il 2025 mostra una chiara tendenza:

- maggiore attività di ricerca
- costi di finanziamento più stabili
- domanda costante nelle regioni in crescita

ZKB, UBS e Julius Bär prevedono un leggero aumento dell'attività di transazione per il 2026.

L'andamento dei prezzi rimane differenziato a livello regionale

La decisione della BNS sostiene l'andamento dei prezzi, che varia a seconda delle regioni:

- **Città:** domanda ancora elevata, prezzi stabili o in leggero aumento



- **Agglomerati:** attrattiva crescente grazie alla buona accessibilità
- **Regioni periferiche:** mercato diversificato, andamento stabile o leggermente positivo

Non si intravede una correzione generalizzata dei prezzi.

Il mercato degli affitti rimane sotto pressione

In molti Cantoni il numero di immobili sfitti rimane a livelli storicamente bassi. La decisione della BNS non cambia molto la situazione di carenza strutturale:

- gli affitti continuano ad aumentare
- elevata immigrazione
- attività edilizia inferiore alla media

Il tasso d'interesse dello 0% ha quindi un effetto stabilizzante, ma non rilassante per il mercato degli affitti.

Classificazione per proprietari, acquirenti e investitori

Per **chi è interessato all'acquisto**, la decisione della BNS garantisce costi di finanziamento stabili e una calcolabilità affidabile. Allo stesso tempo, aumenta la concorrenza per gli immobili di pregio, poiché molte famiglie considerano l'attuale situazione dei tassi d'interesse un momento favorevole per l'acquisto.

Per i **proprietari**, si conferma un contesto di mercato con buone condizioni di vendita e valutazioni stabili, il che aumenta la sicurezza di pianificazione e favorisce le transazioni nelle zone urbane e nei pressi degli agglomerati.

Per **gli investitori**, il contesto rimane interessante: la crescita degli affitti e la domanda sostenuta sostengono i rendimenti, mentre il tasso di riferimento invariato allo 0% continua a favorire gli immobili rispetto agli investimenti alternativi.

Conclusione: una decisione che porta stabilità

Con la decisione dell'11 dicembre 2025, la BNS conferma nuovamente la sua valutazione: nessuna necessità di intervenire, nessuna variazione dei tassi d'interesse. La Svizzera inizia il 2026 con un'elevata stabilità monetaria: un segnale positivo per i mutui, gli investimenti e l'intero mercato immobiliare.

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