

## Il tasso di riferimento rimane allo 0,00%: una ventata di ottimismo per acquirenti e proprietari immobiliari

Il 25 settembre 2025 la Banca nazionale svizzera (BNS) ha deciso di lasciare invariato il tasso di riferimento allo 0,00%. Già a giugno era stata effettuata una riduzione, ora la Banca nazionale punta sulla stabilità. Per il mercato immobiliare questa decisione significa soprattutto sicurezza nella pianificazione. Proprietari e acquirenti possono contare sul fatto che i costi di finanziamento rimarranno a un livello favorevole anche nei prossimi mesi, un presupposto importante in un contesto che continua a essere caratterizzato da una forte domanda e da un'offerta più limitata.

### Perché la BNS mantiene invariato il tasso d'interesse

La decisione di non abbassare ulteriormente il tasso di riferimento si basa su diversi fattori. In primo luogo, un ritorno ai tassi negativi nell'attuale contesto geopolitico potrebbe essere interpretato come una manipolazione valutaria e indebolire la posizione della Svizzera nel conflitto commerciale con gli Stati Uniti. In secondo luogo, con un tasso di inflazione dello 0,2% ad agosto (inflazione di fondo dello 0,7%), il quadro è stabile e non sussiste alcun pericolo immediato di deflazione. Inoltre, la Direzione generale della BNS sottolinea che oggi la soglia per un nuovo tasso di interesse negativo è notevolmente più alta, poiché i suoi effetti collaterali, ad esempio per le casse pensioni e il mercato immobiliare, sono noti per il periodo dal 2015 al 2022.

### Effetti sui mutui

Anche se il tasso di riferimento rimane allo 0,00%, le banche effettuano controlli rigorosi prima di concedere un prestito. Per quanto riguarda la sostenibilità, gli istituti continuano a prevedere tassi di interesse calcolati intorno al 4,5-5%. Ciò significa che, nonostante i bassi tassi di interesse di mercato, gli acquirenti devono dimostrare di disporre di un reddito sufficiente per ottenere il finanziamento.

I finanziamenti a breve termine, come i mutui



### Andamento dei tassi in Svizzera 2019-2026 (inclusa la previsione)



Tasso atteso in 1 anno:

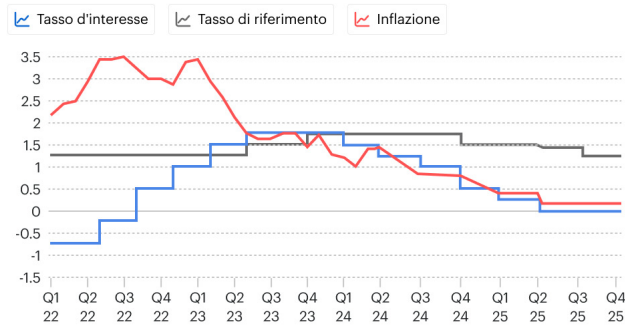
- Tasso swap a 10 anni: 0,70%
- Tasso swap a 5 anni: 0,35%
- SARON: -0,05%

Fonte: AKB/bloomberg

\*Tasso medio svizzero overnight (tasso di riferimento per il mercato monetario garantito) serve come base per il calcolo del tasso per i mutui SARON (media degli ultimi 3 mesi)

SARON, continuano a oscillare intorno allo zero, quindi l'onere mensile per i mutuatari rimane basso. Tuttavia, non è previsto un ulteriore alleggerimento significativo. Per i mutui a tasso fisso, che sono più orientati al mercato dei capitali, i tassi sono già a un livello basso. Di conseguenza, nei prossimi mesi non è previsto alcun movimento al ribasso, il che significa una situazione di partenza stabile per proprietari e

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



Fonte: BNS, UST, Ufficio federale di statistica

Situazione: Settembre 2025

acquirenti.

### Opportunità per gli acquirenti

Il contesto rimane interessante per chi è interessato all'acquisto. La stabilità del tasso di riferimento sostiene la domanda di proprietà immobiliari e crea sicurezza per le decisioni di finanziamento. L'onere mensile degli interessi ipotecari rimane basso rispetto al passato. Chi decide di acquistare una proprietà continua a beneficiare di condizioni favorevoli, anche se l'accesso al finanziamento non è facile per tutti.

Soprattutto nelle regioni con forte domanda e offerta limitata, come le città o gli agglomerati urbani, la pressione sui prezzi potrebbe continuare.

Poiché in molti luoghi acquistare è in media più conveniente che affittare (cfr. studio sul mercato immobiliare Raiffeisen 2025), la proprietà immobiliare rimane un'opzione interessante per molte famiglie.

### Prospettive per i proprietari

I proprietari possono valutare positivamente la decisione della BNS. Le opportunità di vendita rimangono intatte, poiché la domanda è sostenuta dal lato degli acquirenti. Chi sta pensando di vendere si trova di fronte a un contesto di mercato che continua a essere caratterizzato da un'elevata liquidità e da condizioni di finanziamento interessanti.

Anche i finanziamenti esistenti ne traggono vantaggio: i tassi d'interesse pianificabili garantiscono che l'onere rimanga stabile per un periodo di tempo più lungo. I proprietari che attualmente non desiderano vendere possono trarre vantaggio da questa calma sul mercato e pensare per tempo a finanziamenti di follow-up o possibili ristrutturazioni.

### Conclusione

Mantenendo il tasso di riferimento allo 0,00%, la BNS garantisce la stabilità. Per il mercato immobiliare ciò significa che i costi di finanziamento rimangono bassi e la domanda di immobili residenziali elevata. Gli acquirenti beneficiano di crediti vantaggiosi, i proprietari di un contesto di mercato con un interesse costante. Chi valuta tempestivamente la propria situazione può prendere decisioni fondate, sia che si tratti di acquisto, vendita o pianificazione finanziaria a lungo termine.

### Prenota subito una consulenza gratuita



Perizia immobiliare. Semplice, non vincolante e gratuito.

Scansione del codice o richiamo della pagina:  
[qr.properti.ch/counselling13](http://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](http://qr.properti.ch/calcolo1)