

Marcel Müller, consulente alla clientela della Banca Migros ed esperto in ipoteche.

Devo rinnovare il mutuo ipotecario: a cosa devo prestare attenzione?

La consulenza della Banca Migros - Il finanziamento degli immobili è diventato più costoso: quanto rischio si è disposti a correre?

/ 16.01.2023
di Marcel Müller

Quest'anno scade l'ipoteca fissa sul mio appartamento di proprietà e, visto l'aumento dei tassi ipotecari, sono un po' preoccupato. Come posso continuare a finanziare il mio appartamento a condizioni il più possibile vantaggiose?

Nel 2022 il finanziamento degli immobili residenziali è diventato molto più costoso in seguito all'aumento dell'inflazione e alla guerra in Ucraina. Se all'inizio dell'anno, in Svizzera, il tasso di interesse su un mutuo ipotecario decennale a tasso fisso si aggirava in media sull'1,35%, alla fine di dicembre è arrivato a quota 3,04%. Alla luce di questi dati è opportuno chiarire per prima cosa quanto rischio si è disposti e in grado di correre al momento del rinnovo del mutuo ipotecario. Per esempio, se l'inclinazione personale e le condizioni economiche lo consentono, si può tentare di convertire una parte o la totalità del mutuo a tasso fisso in un'ipoteca SARON. SARON è l'acronimo di Swiss Average Rate Overnight, ovvero un tasso d'interesse medio dei prestiti a breve termine effettuati dagli istituti finanziari in Svizzera e basato su transazioni effettive nel mercato monetario svizzero.

L'ipoteca SARON è tuttora più conveniente, anche se di poco, rispetto a un mutuo a tasso fisso, ma dato il recente aumento all'1,0% del tasso di riferimento, è probabile che anche i tassi SARON siano destinati a salire. Chi accarezza l'idea di passare a un mutuo di questo tipo, ovvero legato al mercato monetario, dovrebbe quindi essere in grado di sostenere eventuali aumenti del tasso d'interesse. Solo in questo caso la speculazione è consigliabile.

Ai più prudenti o a chi non dispone di flessibilità economica conviene invece puntare sul mutuo a tasso fisso, che garantisce sicurezza di pianificazione. A proposito: molti, con l'avanzare dell'età, desiderano ridurre le rate del mutuo. Se si dispone di capitale libero sufficiente si può sfruttare il rinnovo dell'ipoteca per rimborsare una parte dell'importo dovuto e risparmiare così sugli interessi.

Suggerimento

Per mettersi al riparo da eventuali ulteriori aumenti dei tassi d'interesse ipotecari si può approfittare dell'ipoteca forward (alias ipoteca a termine) proposta dalla Banca Migros, che consente di stipulare

già con 24 mesi d'anticipo un mutuo a tasso fisso al tasso d'interesse del momento.