

## Comunicato stampa

**Data:**  
28 agosto 2019

**Embargo:**  
---

**Contatto:**  
Vinzenz Mathys, portavoce  
Tel. +41 (0)31 327 19 77  
[vinzenz.mathys@finma.ch](mailto:vinzenz.mathys@finma.ch)

# Ipoteche per immobili a reddito: la FINMA riconosce gli adeguamenti dell'autodisciplina

**L'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari FINMA riconosce come standard minimi gli adeguamenti dell'autodisciplina nel settore bancario per i finanziamenti ipotecari. Le modifiche inaspriscono i requisiti relativi al valore di anticipo e all'ammortamento dei crediti ipotecari per gli immobili a reddito. Gli immobili residenziali ad uso proprio sono esclusi da tali adeguamenti.**

La FINMA riconosce come standard minimi gli adeguamenti in materia di [autodisciplina dell'Associazione Svizzera dei Banchieri \(ASB\)](#) nell'ambito dei finanziamenti ipotecari degli immobili a reddito. D'ora in poi le norme di autodisciplina prevedono che per ottenere un finanziamento ipotecario di un immobile a reddito il mutuatario debba disporre di fondi propri pari ad almeno un quarto del valore di anticipo, invece del 10% richiesto finora. Continua ad essere applicato il cosiddetto principio del valore inferiore, secondo cui occorre coprire interamente con fondi propri l'eventuale differenza tra il prezzo di acquisto più alto e il valore di anticipo più basso. Inoltre, il debito ipotecario dovrà essere ammortizzato entro dieci anni al massimo (finora quindici) su due terzi del valore di anticipo. Gli inasprimenti riguardano solo le nuove operazioni e lasciano invariati sia i finanziamenti in corso, sia gli standard vigenti per gli immobili di proprietà ad uso proprio. Le nuove disposizioni entreranno in vigore il 1° gennaio 2020.

### La FINMA è favorevole alle nuove misure

Pur essendo nel complesso abbastanza moderati, la FINMA è dell'avviso che gli adeguamenti vadano nella giusta direzione. Da tempo richiama infatti l'attenzione sulle tendenze al surriscaldamento del mercato degli immobili residenziali a reddito (vedi [Conferenza stampa annuale 2019](#) e [Dossier web](#)), intervenendo nel caso in cui singoli istituti si esponano a rischi eccessivi. Queste misure sono tuttavia rivolte al passato e concernono solo alcune banche specifiche, di conseguenza incidono solo parzialmente sulla situazione di rischio del mercato nel suo insieme. La FINMA ha pertanto chiesto un adeguamento regolamentare che produca in modo capillare effetti frenanti a livello della domanda di crediti ipotecari particolarmente rischiosi per gli immobili a reddito.

Alla luce di queste considerazioni la FINMA è favorevole agli adeguamenti che l'ASB ha apportato ai suoi standard minimi nell'ambito dei finanziamenti ipotecari degli immobili a reddito. Per evitare distorsioni della concorrenza, la FINMA recepirà le nuove disposizioni anche nelle sue prescrizioni in materia di capitale nel comparto assicurativo.

### **La proprietà privata di seconde abitazioni non viene considerata**

La definizione degli immobili a reddito contenuta nelle norme emendate dell'autodisciplina dell'ASB non include esplicitamente il cosiddetto segmento «*buy-to-let*», che comprende generalmente le unità di piano e le case unifamiliari di privati non abitate dai proprietari, ma cedute in locazione. Il «*buy-to-let*» rappresenta circa un quarto di tutti i finanziamenti di immobili residenziali a reddito erogati da banche. La FINMA ritiene opportuno che, per il suo potenziale di rischio, questo segmento venga equiparato a quelli precedentemente citati. L'esclusione dei finanziamenti in questo ambito limita l'efficacia dell'inasprimento dell'autodisciplina. La FINMA raccomanda pertanto alle banche di estendere di propria iniziativa l'applicazione dei requisiti più stringenti imposti per i fondi propri e per l'ammortamento anche ai finanziamenti di immobili «*buy-to-let*».

La FINMA continuerà a monitorare il segmento in oggetto nel quadro della sua attività di vigilanza e interverrà, qualora necessario, presso i singoli istituti.