

Comunicato stampa

Data: 2 luglio 2014

Embargo: ---

Finanziamento ipotecario:

La FINMA approva l'adeguamento dell'autodisciplina

L'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari FINMA approva gli adeguamenti degli standard minimi per i finanziamenti ipotecari dell'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB). Gli adeguamenti di tale autodisciplina entrano in vigore il 1° settembre 2014. Dal punto di vista della FINMA, la riduzione fissata della durata dell'ammortamento, i cambiamenti a livello della computabilità dei doppi redditi e l'introduzione del principio del valore inferiore nella valutazione del pegno immobiliare vanno nella giusta direzione. La FINMA analizzerà l'andamento del mercato ipotecario e la necessità di eventuali ulteriori misure, in modo da poter reagire, all'occorrenza, in maniera tempestiva congiuntamente alle istituzioni partner.

Da molto tempo la FINMA richiama l'attenzione sui rischi della considerevole crescita del volume ipotecario. Non da ultimo in ragione del livello costantemente basso dei tassi di interesse, la domanda di finanziamenti ipotecari si è rivelata e permane elevata. La FINMA constata che, nonostante i requisiti minimi per i finanziamenti ipotecari inaspriti già dal 2012 e l'attivazione nonché l'incremento del cuscinetto anticiclico di capitale, i volumi dei crediti ipotecari seguitano ad aumentare in maniera più sostenuta rispetto ai redditi, ai prezzi al consumo e al rendimento economico (PIL).

Attenzione puntata su ammortamento, doppio reddito e principio del valore inferiore

Per continuare a contrastare tale sviluppo, finora incessante, la FINMA ha esortato ad attuare ulteriori misure volte a garantire la sostenibilità dei crediti ipotecari e un'erogazione più sostenibile e duratura di questi ultimi. A tale riguardo non sono stati tuttavia fissati come condizione singoli provvedimenti specifici. Alla luce di questo scenario la FINMA considera positivo che l'ASB sia giunta a un'intesa in merito agli adeguamenti dei propri standard minimi per il finanziamento ipotecario. Gli adeguamenti riguardano essenzialmente i seguenti punti:

- riduzione dell'ammortamento da 20 a 15 anni (a 2/3 del valore di anticipo del debito ipotecario). Il rimborso di un credito deve avvenire sin dall'inizio in maniera regolare e in tranche dello stesso importo;
- cambiamenti a livello della computabilità dei doppi redditi nel quadro della valutazione della sostenibilità. In linea di principio i doppi redditi sono computabili solo se sussiste solidarietà passiva;
- introduzione del principio del valore inferiore. Come valore di anticipo degli immobili, in futuro sarà determinante il valore inferiore tra valore di mercato e prezzo di acquisto.

Dal punto di vista del Consiglio di amministrazione della FINMA, tali adeguamenti vanno nella giusta direzione; di conseguenza, le modifiche apportate alle direttive dell'ASB sono state approvate dal Consiglio stesso come standard minimo. L'entrata in vigore è prevista per il 1° settembre 2014.

Le autorità si riservano l'introduzione di ulteriori misure vincolanti

La FINMA manterrà ulteriormente sotto osservazione l'andamento del mercato ipotecario. Congiuntamente al Dipartimento federale delle finanze, all'Amministrazione federale delle finanze AFF e alla Banca Nazionale Svizzera procederà inoltre a discutere la necessità di introdurre ulteriori misure. L'obiettivo delle autorità rimane quello di riuscire a reagire tempestivamente qualora le misure in vigore si rivelino insufficienti, nell'ottica di attenuare la domanda di crediti ipotecari e quindi attutire l'impatto sul mercato ipotecario.

Contatto

Tobias Lux, portavoce, tel. +41 (0)31 327 91 71, tobias.lux@finma.ch