

## Comunicato stampa

**Data:**  
26 gennaio 2022

**Embargo:**  
26 gennaio 2022

**Contatto:**  
Tobias Lux, portavoce  
Tel. +41 (0)31 327 91 71  
[tobias.lux@finma.ch](mailto:tobias.lux@finma.ch)

# La FINMA procede all'applicazione del cuscinetto anticiclico di capitale

**Il 26 gennaio 2022, il Consiglio federale ha deciso di riattivare il cuscinetto anticiclico di capitale per gli immobili residenziali. Nell'indagine conoscitiva, l'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari FINMA si era pronunciata a favore della riattivazione. La FINMA seguirà da vicino l'attuazione della decisione presso le banche.**

Il 26 gennaio 2022, il Consiglio federale ha deciso di riattivare il cuscinetto anticiclico di capitale ad un valore del 2,5 per cento per il segmento dei crediti garantiti da immobili residenziali in Svizzera (cfr. [Comunicato stampa](#)). Le banche hanno tempo fino al 30 settembre 2022 per aumentare la loro dotazione di fondi propri e adempiere così i nuovi requisiti di capitale. La FINMA è responsabile dell'applicazione del cuscinetto anticiclico di capitale. Nel quadro della sua attività di vigilanza, la FINMA verificherà pertanto in che modo le banche svizzere recepiranno questi requisiti più stringenti, in particolare nella loro pianificazione del capitale.

Nella sua presa di posizione all'attenzione della Banca nazionale svizzera ([BNS](#)) la FINMA raccomandava di riattivare il cuscinetto anticiclico di capitale nella sua misura massima consentita del 2,5 per cento. La BNS condivideva questa posizione. I mercati immobiliare e ipotecario evidenziano chiare tendenze al surriscaldamento per gli immobili residenziali. Diversi fattori indicano una valutazione eccessiva di questi immobili. Negli ultimi 20 anni, infatti, i prezzi nel settore immobiliare sono aumentati in modo decisamente più marcato rispetto sia ai prezzi al consumo sia al Prodotto interno lordo. Una tendenza che si è ulteriormente accentuata dall'inizio della pandemia di coronavirus, accrescendo le aree di vulnerabilità sul mercato ipotecario e immobiliare nell'eventualità di una correzione. Gli analisti della FINMA sottolineano inoltre che, nell'ipotesi di una grave crisi immobiliare, una parte delle banche, ma anche delle imprese di assicurazione, cadrebbe ampiamente sotto la soglia delle rispettive esigenze di capitale e sarebbe costretta alla ricapitalizzazione.

Jan Blöchliger, responsabile della divisione Banche, afferma: «Il volume ipotecario continua a crescere e, nonostante la crisi pandemica, mostra addirittura un'accelerazione. Nell'erogazione dei prestiti ipotecari gli istituti assumono rischi sempre maggiori. La FINMA ravvisa particolari rischi negli immobili residenziali a reddito e nel segmento del cosiddetto *buy-to-let*. Con

oltre 1100 miliardi di franchi, il mercato ipotecario svizzero supera per dimensioni il bilancio di una grande banca di rilevanza sistemica. Si può quindi affermare che sia de facto *too big to fail*. La riattivazione del cuscinetto anticiclico nella misura del 2,5 per cento rafforza la resilienza delle banche. Si tratta di un intervento opportuno, a garanzia di una maggiore sicurezza e stabilità del sistema finanziario.»

### **Soppressione del cuscinetto anticiclico di capitale in risposta alla crisi pandemica**

Il cuscinetto anticiclico di capitale fu disattivato a marzo del 2020 a fronte della crisi innescata dalla pandemia di coronavirus (cfr. [link](#)). Ciò avvenne nel quadro del pacchetto di misure di Confederazione, Banca nazionale e FINMA. L'obiettivo di allora era accordare alle banche un margine di manovra più ampio nell'erogazione di crediti alle imprese e allontanare così lo spettro di una possibile stretta creditizia.