

Il mercato ipotecario al centro della vigilanza della FINMA

Il volume dei prestiti ipotecari in Svizzera è significativo ed è notevolmente cresciuto nel corso degli anni, con conseguenti rischi per economie domestiche, banche ed economia. La FINMA vigila sui criteri di erogazione dei prestiti e sulla solvibilità degli istituti assoggettati.

Il mercato ipotecario svizzero è da diversi anni un tema che riveste fondamentale importanza per la FINMA. I tassi d'interesse molto bassi, i redditi in crescita, l'immigrazione, ma anche gli incentivi fiscali comportano un aumento della domanda di immobili e prestiti ipotecari. Il volume creditizio presso gli istituti finanziari evidenzia una crescita costante. L'indebitamento ipotecario in Svizzera raggiunge uno dei livelli più alti al mondo in rapporto al prodotto interno lordo.

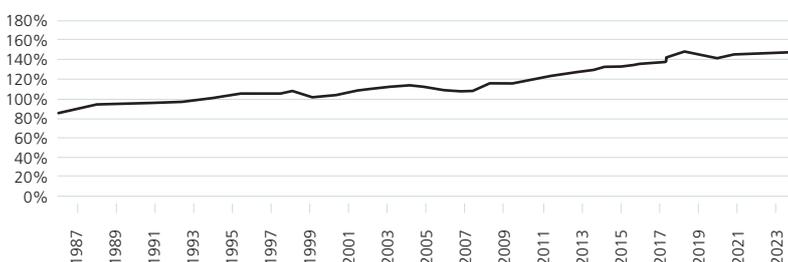
Le crisi attraversate in passato hanno mostrato che i problemi sul mercato ipotecario possono avere pesanti e rapide ripercussioni sugli istituti finanziari e sull'intera economia reale. Nella sua attività di vigilanza la FINMA attribuisce dunque particolare importanza a un'erogazione sostenibile dei prestiti ipotecari.

La FINMA adotta misure nella sorveglianza delle banche

La FINMA vigila sulla politica commerciale e di rischio delle banche determinante ai fini dell'erogazione di prestiti. A tal fine, dal 2010 svolge, parallelamente alle società di audit, propri controlli in loco incentrati sui prestiti ipotecari erogati. La FINMA o le società di audit esaminano caso per caso l'attuazione da parte delle banche delle norme di autodisciplina emanate dall'Associazione svizzera dei banchieri, riconosciute come vincolanti dalla FINMA, sotto il profilo della sostenibilità sul lungo periodo e della valutazione degli immobili. Infine, la FINMA verifica regolarmente i rischi dei portafogli creditizi delle banche mediante *stress test* e analisi di dati. In questo modo valuta anche se le banche dispongono di sufficienti fondi propri per fare fronte ai cambiamenti dei fattori di rischio (p. es. tassi d'interesse, prezzi degli immobili) e alle conseguenti perdite.

Per garantire la sostenibilità dei prestiti ipotecari e indurre ad adottare criteri di erogazione sostenibili, la FINMA può adottare misure mirate. La FINMA interviene se constata rischi eccessivi o lacune nella politica di erogazione dei prestiti. Nell'ambito del dialogo in materia di vigilanza, la FINMA rammenta regolarmente all'alta direzione degli istituti la responsabilità che essi hanno in questo ambito. La FINMA può anche disporre misure mirate per limitare

Il volume ipotecario in % del PIL



Il mercato ipotecario al centro della vigilanza della FINMA

un'eccessiva propensione al rischio di alcuni istituti. Tra queste si annoverano aumenti ad hoc delle esigenze in materia di fondi propri, la prescrizione di ridurre i rischi o la garanzia di una gestione del rischio creditizio adeguata ed efficace.

Il quadro normativo nell'ambito del mercato ipotecario

I limiti di anticipo corrispondono all'importo massimo che i debitori ipotecari possono chiedere come prestito in funzione del capitale proprio di cui dispongono. I limiti in materia di sostenibilità definiti dagli istituti limitano ulteriormente l'importo massimo del prestito ipotecario in base al reddito disponibile. L'ipoteca viene progressivamente ammortizzata almeno per 2/3 del valore di anticipo.

Le prescrizioni corrispondenti sono riportate nel quadro dell'autodisciplina dell'Associazione svizzera dei banchieri e riconosciute dalla FINMA come standard minimi. Questi ultimi vengono inaspriti dagli istituti laddove necessario. In particolare è previsto che le banche garantiscano un finanziamento sostenibile. A titolo di esempio, la FINMA ritiene sostenibili i seguenti criteri in **referimento alla sostenibilità**¹:

- per il segmento delle abitazioni a uso proprio: un limite di sostenibilità massimo del 38 per cento del reddito netto insieme a un tasso d'interesse calcolatorio del 5 per cento dell'importo del credito e a costi accessori calcolatori dello 0,8 per cento del valore di anticipo (in caso di oggetti recenti).

- Per il segmento delle abitazioni a uso proprio: un limite di sostenibilità ETP (*Exception to policy*) del 33 per cento del reddito lordo sostenibile insieme a un tasso d'interesse calcolatorio del 5 per cento dell'importo del credito e a costi accessori calcolatori dello 0,8 per cento del valore di anticipo (in caso di oggetti recenti);
- il segmento degli immobili a reddito: un limite di sostenibilità del 100 per cento della pigione netta sostenibile insieme a un tasso d'interesse calcolatorio del 5 per cento dell'importo del credito e a costi accessori calcolatori, che riflettono l'età e le condizioni dell'immobile;
- anticipo e ammortamento: la valutazione del pegno immobiliare impone cautela. A seconda del rischio del finanziamento le banche devono fissare anticipi inferiori e maggiori ammortamenti oltre i per requisiti minimi. Pertanto per gli immobili a reddito (compresi i finanziamenti *buy-to-let*) i requisiti interni alle banche in riferimento all'anticipo e all'ammortamento vengono strutturati in maniera più severa, poiché al riguardo sussistono rischi maggiori. Nel segmento degli oggetti a reddito gli *stress test* ipotecari della FINMA evidenziano tassi di perdita particolarmente elevati in caso di gravi crisi immobiliari;
- questi criteri non sono esaustivi ai fini di una concessione creditizia sostenibile. Nella valutazione complessiva sul rischio di credito la vigilanza tiene inoltre conto di circostanze specifiche all'istituto.

Misure	Esempio	Competenza
Misure macroeconomiche	Politica fiscale	Parlamento, Governo
	Politica monetaria (politica dei tassi)	Banca nazionale svizzera
Misure prudenziali	Cuscinetto anticiclico di capitale	Governo
	Esigenze in materia di fondi propri sui crediti ipotecari di tutte le banche	Governo
	Fondi propri supplementari per singole banche, prescrizione di ridurre i rischi, controllo del processo e degli standard di erogazione dei prestiti	FINMA
	Autodisciplina: p. es. criteri di sostenibilità, ammortamento minimo, principio del valore inferiore	Associazioni di categoria, FINMA

Il margine di manovra della FINMA

Sull'erogazione di prestiti ipotecari incidono diversi fattori. La FINMA può intervenire direttamente su di essa come pure sulla gestione del rischio di credito presso le singole banche mediante un controllo del processo e degli standard di erogazione dei prestiti, nonché attraverso fondi propri supplementari e la prescrizione di misure per ridurre i rischi. Indirettamente la FINMA interviene altresì nei dibattiti sulle esigenze in materia di fondi propri sui crediti ipotecari, sul cuscinetto anticiclico di capitale o sull'autodisciplina nell'ambito dell'erogazione di crediti ipotecari. In questi frangenti il suo potere è tuttavia limitato o nullo.

¹ In base a un ammortamento conformemente ai requisiti minimi ASB oppure a un ammortamento più conservativo corrispondente ai rischi.