Swiss Banking

COMUNICATO STAMPA 28.08.2019

L'ASB adegua l'autoregolamentazione per gli immobili da rendita immobiliare - FINMA approva la revisione

Basilea, agosto 28 2019 – L'Associazione svizzera dei banchieri (ASB) ha adeguato l'autoregolamentazione nel settore dei finanziamenti ipotecari di immobili da rendita immobiliare. In tal modo il settore bancario fornisce un contributo rapido ed efficace per garantire ulteriormente la stabilità dei mercati nel settore degli immobili da rendita immobiliare e quindi un importante contributo alla stabilità dei mercati finan-ziari. La FINMA ha approvato con lettera del 26 agosto 2019 l'autoregolamentazione aggiornata in merito agli standard minimi della legislazione in materia di vigilanza. In un intenso dialogo tra il settore e gli enti competenti si è potuto trovare assieme una soluzione convincente. L'autoregolamentazione adeguata entrerà in vigore a partire dal 1° gennaio 2020. La ASB presume che il Consiglio federale, come prospettato, dia precedenza alla nuova autoregolamentazione e rinunci ad un inasprimento del regolamento sui mezzi propri nel settore degli immobili da rendita immobiliare.

Nel marzo del 2019 l'Associazione svizzera dei banchieri (ASB) ha comunicato che stava considerando un adeguamento dell'autoregolamentazione nel settore dei finanziamenti ipotecari. A tal fine ha creato un gruppo di lavoro con l'obbiettivo di fornire un contributo mirato, rapido ed efficace a garanzia della stabilità dei mercati nel settore degli «immobili da rendita immobiliare». Insieme alla segreteria di Stato per le questioni finanziarie internazionali (SFI), alla FINMA ed alla Banca Nazionale Svizzera (BNS), l'ASB ha analizzato in modo approfondito gli sviluppi del mercato ed ha formulato in un dialogo costruttivo le migliori misure adottabili. La proposta inoltrata dall'ASB nel giugno del 2019 per l'adeguamento dell'autoregolamentazione è stata approvata dalla FINMA con lettera del 26 agosto 2019 in quanto soddisfacente gli standard minimi della legislazione in materia di vigilanza.

Adeguamenti delle direttive

Gli adeguamenti sono previsti in particolare nelle «Direttive in merito ai requisiti minimi nei finanziamenti ipotecari». Questi mirano ad un maggiore impiego di capitale proprio del mutuatario e ad una più rapida ammortizzazione del prestito nell'ambito dei finanziamenti di immobili da rendita immobiliare. In tal modo il settore bancario fornisce un importante contributo alla stabilità della piazza finanziaria svizzera. In concreto si tratta delle seguenti misure:

- Nei finanziamenti ipotecari di immobili da rendita ipotecaria la quota minima di mezzi propri sul valore del credito ipotecario è ora pari al 25% (invece del 10%). Una eventuale differenza tra un maggiore prezzo di acquisto ed un minore

valore del credito ipotecario deve essere finanziata completamente con mezzi propri («Principio del minor valore»).

- Per gli immobili da rendita immobiliare il debito ipotecario deve essere ora ammortizzato per due terzi del valore del credito ipotecario dell'immobile entro un massimo di 10 anni (invece di 15 anni).

La focalizzazione sulla riduzione della quota del debito ipotecario e su un'abbreviazione della durata dell'ammortizzazione è così spiegata da Markus Staub, Direttore della Regolamentazione Prudenziale: «Entrambe le misure sono relativamente di facile implementazione, si fondano su strumenti consolidati e sono idonee a fornire un contributo mirato ed efficace per un'ulteriore stabilizzazione del mercato immobiliare ed ipotecario.»

Parallelamente all'adeguamento delle «Direttive in merito ai requisiti minimi nei finanziamenti ipotecari», l'ASB ha adottato delle precisazioni nel glossario delle «Direttive per il controllo, la valutazione e la concessione di crediti garantiti da ipoteca».

Autoregolamentazione più efficace dell'inasprimento dei regolamenti

Con l'adeguamento dell'autoregolamentazione il settore adotta una misura efficace, rapida e mirata. L'ASB ha per questo salutato con favore già nella primavera del 2019 il fatto che anche il Dipartimento Federale delle Finanze preferisse un rafforzamento dell'autoregolamentazione ad un inasprimento dell'Ordinanza sui mezzi propri (ERV). Un tale inasprimento delle regole nel settore della ERV sarebbe stato, vista l'entrata in vigore nei prossimi anni di «Basilea III Finale», un'inutile «passo intermedio» con vaste implicazioni sulla prassi di classificazione e sulla gestione commerciale delle banche.

Contatto media

Monika Dunant
Responsabile Public & Media Relations
+41 58 330 63 95

Deborah Jungo-Schwalm
Senior Communications Manager
+41 58 330 62 73