

8 luglio 2026

No all'inasprimento dei criteri di sostenibilità finanziaria di comprovata efficacia

Secondo la FINMA, nel complesso le banche svizzere concedono ipoteche in modo troppo permissivo. Tuttavia, non vi sono elementi che lo dimostrino. Ciononostante, la FINMA mette in discussione il riconoscimento dell'attuale autodisciplina. Dal punto di vista delle Banche Cantionali, le regole vigenti hanno invece dimostrato la loro validità, poiché garantiscono un equilibrio ottimale tra sicurezza e promozione della proprietà abitativa. Un inasprimento generalizzato dei criteri di sostenibilità finanziaria non è pertanto né giustificato né proporzionato. Già oggi l'autorità di vigilanza può intervenire in modo mirato nei confronti dei singoli istituti.

L'autodisciplina ha dato prova della sua efficacia

In Svizzera i criteri di sostenibilità finanziaria per i crediti immobiliari sono disciplinati mediante autodisciplina. Questo sistema garantisce una concessione dei crediti commisurata ai rischi e tiene conto, al contempo, delle specificità dei singoli istituti. In presenza di rischi sensibilmente più elevati, la FINMA può già oggi intervenire in modo mirato.

I criteri di sostenibilità finanziaria sono applicati in funzione del rischio

I dati della FINMA non evidenziano alcun allentamento sistematico dei criteri di sostenibilità finanziaria. Le differenze tra le banche sono riconducibili ai rispettivi modelli di business, alla struttura della clientela e ai profili di rischio, non a una concessione dei crediti eccessivamente permissiva.

Anticipi prudenti e solidi cuscinetti di capitale

I dati della BNS indicano che le nuove ipoteche sono concesse con criteri di finanziamento prudenti e che, nel complesso, la qualità dei portafogli ipotecari rimane elevata. Inoltre, le Banche Cantionali in particolare dispongono di cuscinetti di capitale sufficienti per assorbire anche significative correzioni dei prezzi sul mercato immobiliare.

Un inasprimento avrebbe conseguenze indesiderate

Un ulteriore inasprimento dei criteri di sostenibilità finanziaria renderebbe più difficile l'acquisto di un'abitazione di proprietà, gli interventi di risanamento energetico e la creazione di nuovo spazio abitativo, senza apportare un beneficio aggiuntivo chiaramente dimostrabile in termini di stabilità.

L'autodisciplina e la vigilanza specifica per istituto hanno dato prova della loro efficacia

In Svizzera i criteri di sostenibilità finanziaria per i crediti immobiliari sono regolamentati mediante autodisciplina¹. Questo sistema offre da decenni un quadro di riferimento attendibile ed è espressamente sostenuto dalla legge (art. 7 cpv. 3 LFINMA). Consente alle banche di tenere adeguatamente conto, nella concessione dei crediti, delle particolarità regionali, dei diversi profili della clientela e dei rischi specifici dei singoli istituti. Qualora la FINMA riscontri rischi elevati presso una determinata banca, può già oggi intervenire in modo mirato nell'ambito della propria attività di vigilanza. Questa prassi si è dimostrata efficace e deve essere mantenuta. Anche il Consiglio federale afferma² di non ravvisare alcuna necessità di modificare il sistema.

Le banche applicano criteri di sostenibilità finanziaria commisurati ai rischi

Nelle sue recenti pubblicazioni³, la FINMA critica la prassi delle banche in materia di concessione di crediti, ritenendo che i criteri di sostenibilità finanziaria siano applicati in modo eccessivamente permissivo. Di conseguenza, ravvisa una possibile necessità di intervento sul piano normativo. Tuttavia, un simile adeguamento comporterebbe, di fatto, l'inasprimento dell'attuale autodisciplina e lo spostamento dell'approccio vigente, basato su principi, verso prescrizioni uniformi fondate su regole.

Dal punto di vista delle Banche Cantionali, tuttavia, i dati pubblicati dalla FINMA non indicano un allentamento generalizzato dei criteri di sostenibilità finanziaria. La maggior parte delle banche applica i propri modelli all'interno di un quadro ristretto e stabile nel tempo. Le differenze tra gli istituti sono in ampia misura riconducibili ai rispettivi modelli di business, alla struttura della clientela e ai profili di rischio. Pertanto, non costituiscono una prova di un generale allentamento della prassi di concessione dei crediti.

I dati della BNS confermano la solidità dei portafogli ipotecari ed elevati cuscinetti di capitale

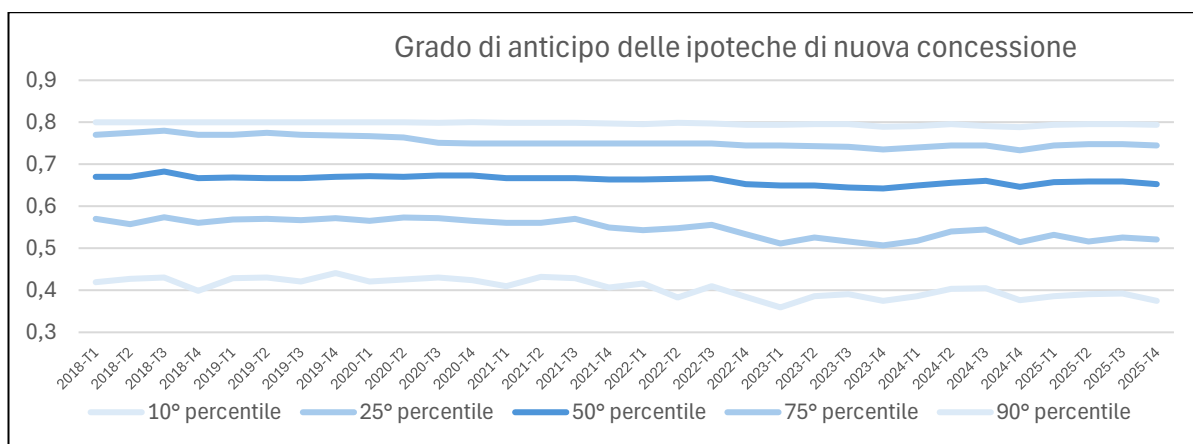
Anche i dati⁴ della Banca nazionale svizzera (BNS) non forniscono alcun indizio di un'eccessiva propensione al rischio da parte delle banche. La rappresentazione grafica dei dati della BNS mostra invece (cfr. sotto) che in Svizzera gli immobili sono finanziati con criteri estremamente prudenti. Le banche rispettano ampiamente il grado di anticipo massimo dell'80% nel finanziamento ipotecario. Alla fine del 2025, oltre la metà delle nuove operazioni presenta addirittura un grado di anticipo inferiore a due terzi del valore immobiliare. Questo grado di anticipo garantisce che, in caso di insolvenza della debitrice o del debitore, la banca non subisca perdite, poiché il credito è ampiamente coperto dal valore dell'immobile.

¹ Direttive per la verifica, la valutazione e la gestione di crediti garantiti da pegno immobiliare

² Risposta del Consiglio federale all'interpellanza Schneeberger 26.3078

³ Comunicazione FINMA sulla vigilanza 02/2025

⁴ BNS – Rilevazione sui nuovi crediti ipotecari, visitato il: 04.05.26



È inoltre determinante che il profilo di rischio delle ipoteche esistenti continui a migliorare nel tempo, in particolare grazie agli ammortamenti ordinari e al fatto che, nella maggior parte dei casi, la situazione finanziaria delle debentrici e dei debitori evolve positivamente. Nel suo Rapporto sulla stabilità finanziaria 2026⁵, la BNS conferma infatti che i rischi legati alla sostenibilità finanziaria delle economie domestiche svizzere risultano sensibilmente inferiori quando, oltre al reddito, si considera l'intera situazione finanziaria.

Nel complesso, i fatti e le valutazioni della BNS dimostrano che il portafoglio ipotecario delle banche svizzere è solido e di elevata qualità. Secondo la BNS⁶, inoltre, le banche prevalentemente attive sul mercato interno, come le Banche Cantionali, dispongono di cuscinetti di capitale sufficienti per assorbire anche significative correzioni dei prezzi sul mercato immobiliare svizzero. Ciò senza dover adottare misure quali una restrizione della concessione di crediti o un ulteriore rafforzamento della dotazione di capitale. Questa valutazione è corroborata anche da un'analisi della società di consulenza Orbit36⁷.

L'inasprimento delle prescrizioni renderebbe ancora più difficile l'accesso alla proprietà abitativa

Con l'entrata in vigore del quadro normativo «Basilea III finale» il 1° gennaio 2025, i requisiti in materia di fondi propri per i crediti immobiliari sono stati ridefiniti in funzione dei rischi. In particolare sono stati inaspriti i requisiti per gli immobili abitativi a reddito, con un conseguente aumento dei costi di finanziamento. Un ulteriore inasprimento dei criteri di sostenibilità finanziaria costringerebbe le banche a rinunciare con maggiore frequenza a determinati finanziamenti, anche quando questi risultassero pienamente sostenibili sulla base delle loro valutazioni interne del rischio. Sarebbero maggiormente penalizzate soprattutto le debentrici e i debitori la cui situazione finanziaria non rientra in uno schema standardizzato. Un simile inasprimento potrebbe rendere più difficile non solo l'acquisto di un'abitazione di proprietà, ma anche gli investimenti destinati ai risanamenti energetici. Inoltre, per le imprese che intendono creare nuovo spazio abitativo diventerebbe più difficile ottenere crediti.

⁵ Rapporto BNS sulla stabilità finanziaria 2026

⁶ Rapporto BNS sulla stabilità finanziaria 2025

⁷ Analisi Orbit36

Ulteriori informazioni:

Unione delle Banche Cantionali Svizzere | Wallstrasse 8 | 4051 Basilea
Michele Vono, vicedirettore, responsabile Affari pubblici, tel. 061 206 66 29, m.vono@vskb.ch

Il gruppo delle Banche Cantionali comprende 24 istituti con succursali in 26 Cantoni. È dunque presente su tutto il territorio svizzero e, con oltre 21'000 collaboratori e circa 580 uffici, assume un ruolo di primo piano. La sua quota di mercato nell'attività nazionale è del 30%. Nel 1907 le banche cantionali svizzere si sono riunite nell'Unione delle Banche Cantionali Svizzere (UBCS). Essa rappresenta gli interessi comuni dei membri dell'associazione. L'Unione contribuisce a rafforzare il ruolo delle banche cantionali in ambito sociale, economico e politico e promuove la collaborazione tra i singoli membri.