

Comunicazione FINMA sulla vigilanza 02/2025

Rischi sul mercato immobiliare e ipotecario

22 maggio 2025

Indice

1	Introduzione	3
2	Basi legali	3
3	Sostenibilità.....	4
4	Valore di anticipo	5
5	Anticipo e ammortamento.....	7
6	<i>Exceptions to policy</i>	9
7	Ipoteche commerciali	10
8	Rischi di reputazione.....	11
9	Allegato	12

1 Introduzione

I rischi in relazione agli investimenti immobiliari e ai finanziamenti ipotecari rimangono tra i rischi principali per la piazza finanziaria svizzera, come anche descritto nel Monitoraggio FINMA dei rischi. In particolare, il rischio di credito (rischio di insolvenza creditizia) e il rischio di mercato dei beni immobiliari (rischio di valutazione) sono tra le priorità dell'attività di vigilanza della FINMA.

La FINMA svolge diverse attività di vigilanza¹ e impone laddove necessario requisiti specifici agli istituti come i fondi propri supplementari. Per esempio, nel 2024 la FINMA ha svolto un sondaggio sui criteri di erogazione creditizia presso 27 banche e 18 imprese di assicurazione, nonché 6 controlli in loco incentrati sulle ipoteche commerciali².

La presente comunicazione sulla vigilanza riassume i risultati delle attività di vigilanza condotte e illustra le attese della FINMA in relazione alle esigenze regolamentari nell'ambito delle operazioni ipotecarie. La FINMA persegue l'obiettivo di aumentare la trasparenza sulla propria attività di vigilanza.

La comunicazione sulla vigilanza è rivolta alle banche, tuttavia si sottolinea che nella concessione di finanziamenti ipotecari altri istituti assoggettati sono sostanzialmente esposti agli stessi rischi e la FINMA, nella sua attività di vigilanza, applica i medesimi principi.

2 Basi legali

Per le banche, l'obbligo di determinare, limitare e sorvegliare i rischi (inclusi i rischi sul mercato immobiliare e ipotecario) deriva principalmente dalle esigenze poste all'organizzazione di cui all'art. 3 cpv. 2 lett. a della Legge dell'8 novembre 1934 sulle banche (LBCR; RS 952.0) in combinato disposto con l'art. 12 cpv. 2 dell'Ordinanza del 30 aprile 2014 sulle banche (OBCR; RS 952.02). I principi concernenti la gestione del rischio sono fissati nella Circolare FINMA 17/1 «*Corporate governance* – banche». La dotazione di fondi propri delle banche è disciplinata nell'Ordinanza del 1° giugno 2012 sui fondi propri (OFoP; RS 952.03).

Per l'ambito ipotecario, l'implementazione a livello nazionale degli standard finali di Basilea III al 1° gennaio 2025 si traduce, oltre che in ulteriori esigenze qualitative, anche nello specifico in una dotazione di fondi propri maggiormente differenziata in funzione dei rischi secondo l'art. 72c OFoP e

¹ Tra cui *stress test* ipotecari, controlli in loco, sondaggi, nonché rilevamenti e analisi di dati.

² Finanziamenti di immobili commerciali (*Commercial Real Estate* [CRE]).

nell'introduzione del principio del valore di anticipo iniziale secondo l'art. 72b OFoP (*value at origination*).

Inoltre, la FINMA ha riconosciuto le Direttive del 13 dicembre 2023 concernenti i requisiti minimi per i finanziamenti ipotecari («requisiti minimi ASB») e le Direttive del 13 dicembre 2023 per la verifica, la valutazione e la gestione di crediti garantiti da pegno immobiliare («Direttive sui pegni immobiliari ASB»), entrambe emanate dall'Associazione svizzera dei banchieri (ASB), come standard minimi secondo l'art. 7 cpv. 3 della Legge del 22 giugno 2007 sulla vigilanza dei mercati finanziari (LFINMA; RS 956.1). I requisiti minimi ASB comprendono disposizioni rispetto ai fondi propri di cui i mutuatari devono disporre, nonché rispetto agli obblighi di ammortamento. Le Direttive sui pegni immobiliari ASB comprendono esigenze qualitative basate sui principi poste alla solvibilità, alla sostenibilità, alla valutazione del pegno immobiliare nonché al monitoraggio e al reporting (incluse le disposizioni relative alle eccezioni ai criteri interni di erogazione [*exceptions to policy*, ETP]).

3 Sostenibilità

Constatazioni dalle attività di vigilanza

Secondo l'art. 72d OFoP, le banche devono assicurare mediante direttive interne che la sostenibilità dei crediti concessi sia garantita in modo durevole e sistematico. Tuttavia, nel quadro della sua corrente attività di vigilanza, la FINMA continua a constatare una tendenza da parte delle banche a sopravvalutare la capacità dei mutuatari di far fronte ai propri impegni. Spesso nelle direttive interne delle banche sono fissati criteri di sostenibilità poco severi, che variano molto a seconda dell'istituto. Inoltre, un numero elevato di banche concede un'alta percentuale di finanziamenti al di fuori dei propri criteri di sostenibilità (ETP).

I grafici 1, 2 e 3 (cfr. allegato) mostrano la ripartizione dei criteri di sostenibilità applicati.

Note

La valutazione della sostenibilità ha come obiettivo di limitare il rischio di credito basandosi su criteri sostenibili. Per esempio, nel quadro della sua attività di vigilanza, la FINMA considera sostenibili i seguenti criteri³:

- per il segmento delle abitazioni a uso proprio: un limite di sostenibilità ETP del 33% del reddito lordo sostenibile congiuntamente a un tasso

³ In base a un ammortamento conformemente ai requisiti minimi ASB oppure a un ammortamento più conservativo corrispondente ai rischi.

d'interesse calcolatorio del 5% dell'importo del credito e a costi accessori calcolatori dello 0,8% del valore di anticipo (in caso di oggetti recenti);

- per il segmento delle abitazioni a uso proprio: un limite di sostenibilità ETP del 38% del reddito netto sostenibile congiuntamente a un tasso d'interesse calcolatorio del 5% dell'importo del credito e a costi accessori calcolatori dello 0,8% del valore di anticipo (in caso di oggetti recenti);
- per il segmento degli immobili a reddito: un limite di sostenibilità ETP del 100% della pigione netta sostenibile congiuntamente a un tasso d'interesse calcolatorio del 5% dell'importo del credito e a costi accessori calcolatori, che riflettono l'età e le condizioni dell'immobile.

Questi criteri non sono esaustivi ai fini della concessione di prestiti sostenibili. Nella valutazione complessiva della vigilanza sul rischio di credito le circostanze specifiche dell'istituto sono sempre prese in considerazione.

4 Valore di anticipo

Constatazioni dalle attività di vigilanza

Una valutazione prudente del pegno immobiliare nonché un tasso di anticipo prudente sono fattori importanti per ridurre i rischi di perdite in caso di insolvenza creditizia. Secondo il capitolo 4.2 delle Direttive sui pegni immobiliari ASB la valutazione basata su modelli è consentita per gli immobili. Il metodo così come le basi statistiche devono essere documentati. Dal 1° gennaio 2025 i modelli di valutazione utilizzati devono essere validati con cadenza annuale e i relativi risultati opportunamente documentati⁴. La convalida può (ma non deve necessariamente) essere delegata. In ogni caso, le valutazioni basate sui modelli devono essere adeguate e poter essere verificate in modo plausibile da parte di terzi. Se un modello permette l'uso di intervalli, questi costituiscono parte integrante del modello di valutazione e sono dunque soggetti agli obblighi menzionati.

Nel quadro del sondaggio condotto nel 2024, tutti i 45 istituti partecipanti hanno dichiarato di utilizzare, tra l'altro, modelli edonici di terzi per la valutazione degli immobili. I modelli di valutazione utilizzati possono contenere fattori prociclici. La FINMA osserva anche l'uso di tassi di

⁴ Per le banche, la versione delle Direttive sui pegni immobiliari ASB in vigore fino a dicembre 2024 prevedeva l'applicazione di modelli di valutazione validati esplicitamente solo per abitazioni a uso proprio. Le Direttive ASB sui pegni immobiliari, riviste ed entrate in vigore il 1° gennaio 2025 esigono una convalida con cadenza annuale o una plausibilizzazione di tutti i modelli di valutazione utilizzati trasparente e comprensibile a terzi.

capitalizzazione bassi, nei modelli di valutazione che portano a una corrispondente valutazione del pegno immobiliare elevata.

In relazione ai modelli di valutazione edonici, 21 istituti su 45 (il 47%) hanno segnalato di non eseguire alcuna convalida regolare dei modelli di valutazione utilizzati. Tra essi figurano otto banche. Per quanto concerne i modelli di tassi di capitalizzazione, 14 istituti su 45 (il 31%) non eseguono alcuna convalida regolare dei modelli di valutazione utilizzati. Tra essi figurano nove banche.

Inoltre, oltre il 70% degli istituti ha segnalato per quanto riguarda i modelli edonici l'utilizzo di intervalli⁵. Di essi, due terzi utilizza intervalli propri, mentre un terzo fa riferimento a intervalli messi a disposizione da terzi. Certi istituti hanno segnalato l'uso di intervalli senza che controlli sistematici siano effettuati e senza che la differenza sia documentata.

Da un riscontro da parte di un'associazione di settore in merito al principio del valore di anticipo iniziale (*value at origination*) sancito dall'art. 72b OFoP è emersa la necessità di un chiarimento al riguardo. Non sarebbe chiaro per il settore, infatti, se il valore di anticipo iniziale sia da rispettare anche nella gestione interna del rischio creditizio della banca e nella definizione del principio del minor valore, oppure se in questi casi si possa derogare al valore rilevante per la dotazione di fondi propri.

Note

Nel quadro delle sue attività di vigilanza la FINMA pone l'accento in modo particolare sulla valutazione cauta delle garanzie del pegno immobiliare. Tale principio prudenziale vale anche per le ipotesi di valutazione e per i tassi di capitalizzazione.

Un'istanza indipendente deve procedere a una convalida annuale dei modelli di valutazione o a una plausibilizzazione trasparente e comprensibile a terzi dei modelli di valutazione utilizzati internamente o esternamente⁶. Questo modo di procedere può evidenziare, tra le altre cose, se le valutazioni basate su modelli sono adeguate o se sono necessarie modifiche per contrastare una possibile dinamica prociclica nella valutazione.

Se si utilizzano intervalli, la FINMA nella sua attività di vigilanza verifica se la loro calibrazione e il relativo utilizzo nei processi creditizi sono prudenti. Se la precisione della stima del modello di valutazione edonico è insufficiente, occorre prediligere un altro metodo di valutazione, in combinazione, ad esempio, a una visita dell'oggetto da costituire in pegno. La FINMA si

⁵ Per «applicazione di intervalli» s'intende la concessione di scostamenti tra il valore di stima medio del modello di valutazione e il valore di anticipo finale.

⁶ La convalida dei modelli rientra nella sfera di compiti del controllo dei rischi. Cfr. anche nm. 72 Circ. FINMA 17/1.

aspetta inoltre che scostamenti tra il valore di stima medio del modello di valutazione e il valore di anticipo finale siano in ogni caso motivati da criteri oggettivi; tale motivazione deve essere documentata ed essere comprensibile a terzi.

Il principio del minor valore definito dalle banche come pure i valori di anticipo nella gestione del rischio creditizio devono essere in linea con il principio sancito nell'OFoP del «valore di anticipo iniziale».

5 Anticipo e ammortamento

Constatazioni dalle attività di vigilanza

A seguito delle esigenze più elevate in materia di fondi propri per oggetti a reddito con un valore di anticipo più alto, introdotte con l'implementazione a livello nazionale degli standard finali di Basilea III, i requisiti minimi inaspriti del 2019 posti ai fondi propri e agli ammortamenti per gli oggetti a reddito sono stati revocati⁷. La FINMA osserva che i finanziamenti di oggetti a reddito (inclusa la categoria *buy-to-let*) presentano rischi più elevati rispetto ai finanziamenti delle abitazioni di proprietà e che per molti istituti tali finanziamenti ricoprono una parte consistente dell'intero portafoglio ipotecario. Per esempio, gli *stress test* della FINMA⁸ mostrano che le perdite attese nel segmento degli oggetti a reddito (*income producing real estate*) e specialmente nel sottosegmento degli immobili a reddito commerciali (*income producing commercial real estate*) sono particolarmente elevate. Il grafico 6 mostra il tasso di perdita atteso cumulato sull'arco dell'orizzonte temporale dello scenario per i diversi segmenti.

L'autoregolamentazione stabilisce, attraverso i requisiti per l'ammortamento e i fondi propri da apportare, unicamente uno standard minimo. Ad esempio, le banche fissano limiti massimi per il tasso d'anticipo dell'80% per il segmento degli immobili abitativi a uso proprio. Per il segmento degli immobili a reddito e in particolare per gli immobili commerciali le banche fissano sulla base di considerazioni di rischio limiti per il tasso d'anticipo significativamente più bassi.

⁷ Questi requisiti minimi inaspriti e revocati posti ai fondi propri e all'ammortamento degli oggetti a reddito stabilivano una quota di fondi propri rispetto al valore di anticipo di almeno del 25% nonché un obbligo di ammortamento del debito ipotecario entro un massimo 10 anni ai 2/3 del valore di anticipo dell'immobile. Dal 1° gennaio 2025 valgono soltanto i requisiti minimi trasversali al segmento, che richiedono una quota minima del 10% di fondi propri rispetto al valore di anticipo non provenienti dagli averi del 2° pilastro (prelievo anticipato e costituzione di pegno) e un ammortamento del debito ipotecario entro un massimo di 15 anni ai 2/3 del valore di anticipo dell'immobile.

⁸ La FINMA svolge prove di stress sui portafogli ipotecari in essere di singole banche con una metodologia appositamente sviluppata ipotizzando una crisi immobiliare grave. Nello specifico analizza l'impatto di significative correzioni dei prezzi o di notevoli aumenti dei tassi in un contesto economicamente sfavorevole sulle singole banche.

La FINMA ha osservato che nel calcolo del tasso di anticipo e negli ammortamenti indiretti le garanzie supplementari non sono considerate in modo prudenziale. Per esempio, sono stati computati al 100% i fondi di previdenza con una quota azionaria significativa, sottostimando quindi i rischi di mercato.

Secondo l'art. 72a cpv. 2 OFoP, per i crediti garantiti da diversi pegni immobiliari, la banca determina il tasso di anticipo per ogni pegno immobiliare suddividendo l'importo del credito tra i valori di anticipo dei diversi pegni immobiliari in base a una chiave di ripartizione adeguata. La FINMA constata che alcune banche operano la suddivisione esclusivamente in relazione ai valori nominali della cartella ipotecaria. Una tale suddivisione riflette in maniera insufficiente la prospettiva del rischio e pertanto non è sistematicamente una chiave di ripartizione adeguata.

Note

I requisiti minimi ASB riconosciuti dalla FINMA contengono disposizioni sull'anticipo e sull'ammortamento. L'autodisciplina rappresenta uno standard minimo che viene reso più severo dagli istituti laddove necessario. Tali requisiti minimi non dovrebbero essere allentati dalle banche mediante operazioni ETP. Anticipi inferiori e ammortamenti oltre i requisiti minimi devono essere fissati dalle banche a seconda del rischio dei finanziamenti. In generale, è consigliabile definire i limiti degli anticipi in base ai rischi e minimizzare l'accumulo di rischio. Per gli investimenti immobiliari residenziali (compresi i finanziamenti per gli oggetti dati in locazione *buy-to-let*) la FINMA continua a raccomandare che i tassi d'anticipo non siano superiori al 75% e che i requisiti di ammortamento siano mantenuti più alti (cfr. anche il comunicato stampa della FINMA del 27 marzo 2024 sui finanziamenti ipotecari).

Inoltre, i rischi legati a garanzie supplementari dovranno essere considerati a sufficienza nell'ambito della gestione dei rischi di credito. In caso di garanzie complementari da prodotti senza protezione del capitale, devono essere operati scarti di garanzia adeguati. Le garanzie supplementari computate come ammortamenti devono anche essere valutate cautamente e, a seconda del computo, lo sviluppo di eventuali rischi di mercato deve essere monitorato in maniera adeguata.

Per i crediti garantiti da diversi pegni immobiliari, una chiave di ripartizione adeguata (cfr. art. 72a cpv. 2 OFoP) per la determinazione del tasso di anticipo per ogni pegno immobiliare deve tenere conto della prospettiva di rischio (ad es. limite d'anticipo). Inoltre, l'importo del credito assegnato a un pegno immobiliare non può superare il valore nominale della relativa cartella ipotecaria.

6 *Exceptions to policy*

Constatazioni dalle attività di vigilanza

Secondo il capitolo 7 delle Direttive sui pegni immobiliari ASB, una concessione di crediti in deroga alle norme interne è ammessa come eccezione (operazioni ETP). Tali eccezioni sono tuttavia previste soltanto in casi motivati. La decisione deve essere comprensibile, verificabile e debitamente documentata. Le ETP relative a nuove operazioni devono essere indicate come tali all'inizio del rapporto creditizio e monitorate in base al rischio corrispondente.

La FINMA constata che un numero elevato di banche concede un'alta percentuale di crediti al di fuori dei propri criteri di concessione. I rischi legati a quote ETP elevate dipendono anche dai limiti ETP fissati dalle banche, nonché dai criteri di sostenibilità. La FINMA constata spesso limiti ETP e criteri di sostenibilità poco rigidi (cfr. al riguardo il capitolo 3), nel contempo le quote ETP per nuove ipoteche (abitazioni a uso proprio) dall'inizio del sondaggio sui nuovi prestiti ipotecari (HYPO_B) si attestano a un livello elevato. I grafici 4 e 5 (cfr. allegato) mostrano lo sviluppo delle quote ETP (in termini di volume) delle nuove operazioni dal 2018.

Inoltre, la FINMA nel quadro dei suoi controlli in loco ha constatato che per certe banche le operazioni ETP non vengono sempre identificate all'interno del portafoglio o al momento della conclusione di nuove operazioni. Per esempio, certe banche, nonostante la mancata sostenibilità, non hanno sempre classificato i finanziamenti corrispondenti come operazioni ETP.

Note

Conformemente alla Circ. FINMA 17/1, l'organo preposto all'alta direzione emana la politica in materia di rischio e i principi per la gestione del rischio a livello di istituto. La politica in materia di rischio disciplina il trattamento dei rischi principali, la tolleranza al rischio e i limiti di rischio basati su quest'ultima. La tolleranza al rischio viene determinata sia per ogni categoria di rischio sia a livello di istituto. Allo stesso modo, l'organo preposto all'alta direzione deve precisare anche la tolleranza al rischio in ambito ipotecario.

Come emerge anche dalle Direttive sui pegni immobiliari ASB, la FINMA considera le quote ETP come uno degli indicatori principali di rischio nell'ambito ipotecario. La corretta registrazione e la classificazione delle operazioni ETP sono essenziali per poter monitorare e controllare i rischi che ne derivano. Sulle quote ETP si basa il controllo dei rischi risultanti dalle operazioni ETP. Sulla base della tolleranza al rischio definita, nonché dei limiti ETP e dei criteri di sostenibilità, le operazioni ETP sono limitate in maniera adeguata sul portafoglio e sulle nuove operazioni e le quote ETP ridotte laddove necessario.

Oltre ad altri parametri di rischio, la FINMA accoglie con favore la designazione e la segnalazione di operazioni ETP, in particolare nelle dimensioni di sostenibilità, anticipo e ammortamento. Un'analisi separata e combinata di queste dimensioni facilita l'ottenimento di un quadro chiaro nel reporting ai sensi del capitolo 8 delle Direttive sui pegni immobiliari ASB.

Affinché i casi ETP possano essere identificati, valutati e segnalati chiaramente, la FINMA si aspetta sostanzialmente una classificazione ETP quando la sostenibilità duratura non è data. Le misure di mitigazione del rischio, come la costituzione in pegno di garanzie aggiuntive per garantire i costi degli interessi e di ammortamento, sono auspicabili, ma non sanano un'operazione ETP nell'immediato.

7 Ipoteche commerciali

Constatazioni dalle attività di vigilanza

Alcuni istituti sono fortemente esposti al segmento degli immobili commerciali a reddito e alcuni di essi hanno registrato una forte crescita in questo segmento negli ultimi anni. Questo segmento può presentare rischi maggiori, rispetto ad esempio alle abitazioni a uso proprio. Come menzionato (cfr. punto 5), da un lato gli *stress test* della FINMA mostrano che in caso di una grave crisi immobiliare i tassi di perdita attesi in questo segmento sarebbero i più elevati. Dall'altro, soprattutto nel segmento degli uffici e del commercio al dettaglio, a seguito delle tendenze persistenti di telelavoro e shopping online, sono in atto cambiamenti strutturali che in parte generano elevati tassi di sfitto in determinate regioni.

Nel 2024 la FINMA ha svolto diversi controlli in loco incentrati sul tema delle ipoteche commerciali. Sono state identificate tra le altre cose lacune in merito alla definizione di tolleranza al rischio, verifica regolare dei singoli finanziamenti e monitoraggio dei crediti a livello dell'intero portafoglio ipotecario.

Note

Sulla base di rischi specifici legati al finanziamento di immobili commerciali a reddito, la FINMA si aspetta nell'esercizio della sua attività di vigilanza (in particolare per istituti per i quali questo segmento rappresenta una parte sostanziale dell'intero portafoglio ipotecario o sussistono ambizioni di crescita):

- una frequenza adeguata, commisurata al rischio, della verifica di tali finanziamenti (inclusa la richiesta degli stati locativi), tenendo conto, ad

esempio, che in passato, per istituti specifici, una frequenza di 15 anni era stata considerata dalla FINMA troppo bassa;

- una definizione dettagliata della tolleranza al rischio con limiti di rischio corrispondenti;
- un monitoraggio sistematico e una rendicontazione dei rischi creditizi a livello di portafoglio, per esempio in termini di rischi di concentrazione per settori o regioni.

8 Rischi di reputazione

Constatazioni dalle attività di vigilanza

La FINMA osserva rischi di reputazione sostanziali nelle operazioni creditizie. Questo, per esempio, in relazione a controparti con strutture non trasparenti in un gruppo oppure a imprese impegnate in progetti edilizi con una capacità di rischio limitata e/o poco performanti. La FINMA osserva che alcune banche non tengono sufficientemente conto dei rischi di reputazione nel processo di concessione creditizia e in particolare nell'autorizzazione e nel monitoraggio dei crediti.

Note

Le banche devono individuare, limitare e controllare eventuali rischi di reputazione in relazione a crediti e controparti (incluso il titolare del controllo o i soggetti economicamente autorizzati in caso di persone giuridiche) sistematicamente e in maniera comprensibile a terzi, per esempio mediante il modulo di domanda di credito previsto nel processo di concessione creditizia.

9 Allegato

I seguenti grafici 1, 2 e 3 mostrano i limiti ETP di sostenibilità⁹ applicati dalle banche, in funzione dei costi calcolatori¹⁰ per le abitazioni a uso proprio (SORE) e per le abitazioni a reddito (IPRRE). Da essi emerge la suddivisione dei rischi di sostenibilità. Le banche con elevati limiti ETP e bassi costi calcolatori (a sinistra, nella parte superiore dei grafici) hanno criteri particolarmente ampi. Per la FINMA alcuni di questi casi non sono sostenibili.

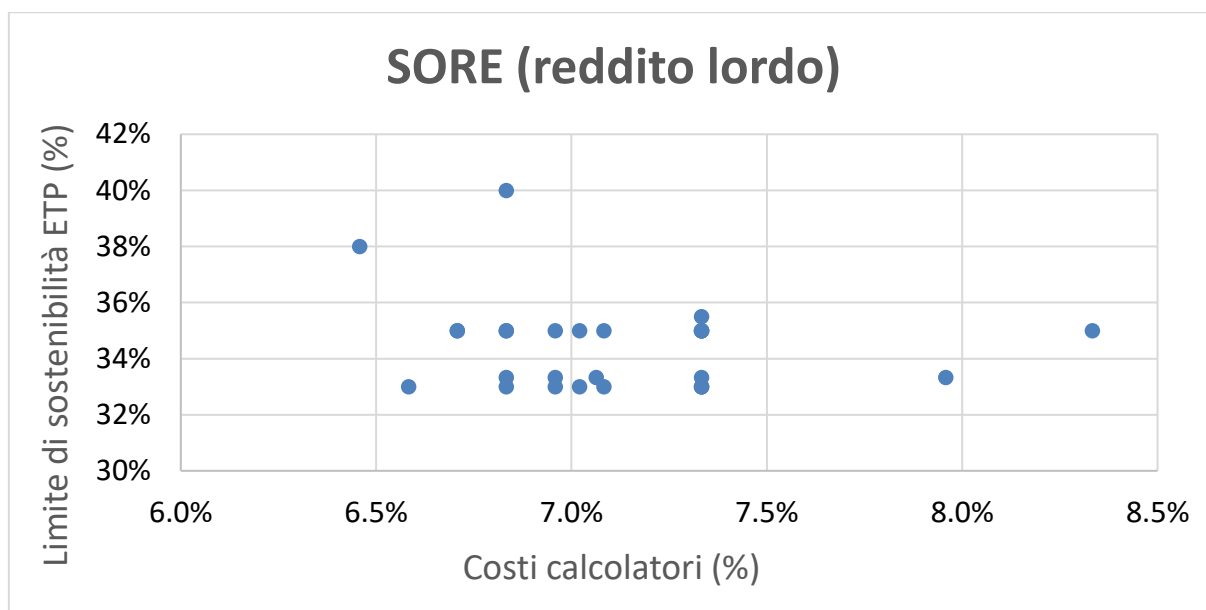


Grafico 1 (fonte: sondaggi FINMA) – Ripartizione dei criteri di sostenibilità per le SORE per le banche con un approccio basato sul reddito lordo

⁹ Per le IPRRE la soglia ETP è definita in percentuale delle pigioni nette. Per le SORE la soglia ETP è rappresentata in percentuale del reddito (reddito lordo o reddito netto).

¹⁰ Interessi e costi accessori calcolatori. Poiché gli interessi calcolatori sono calcolati sulla base dell'importo del credito e i costi accessori sulla base del valore di anticipo, per una rappresentazione normalizzata dei costi accessori calcolatori è stato presupposto un anticipo dell'80% per le SORE e del 75% per le IPRRE. I costi calcolatori sono espressi come percentuale dell'importo creditizio. Si ipotizza che l'ammortamento per le IPRRE a 10 anni e per le SORE a 15 anni avverrà al 67% del valore di anticipo.

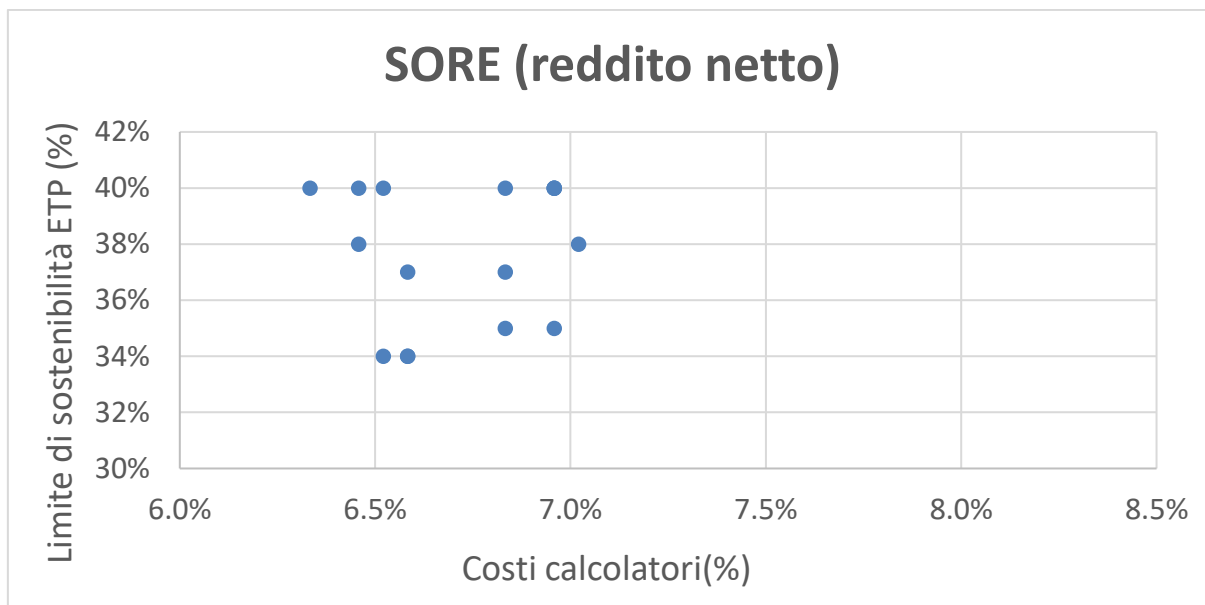


Grafico 2 (fonte: sondaggi FINMA) – Ripartizione dei criteri di sostenibilità per le SORE per le banche con un approccio basato sul reddito netto

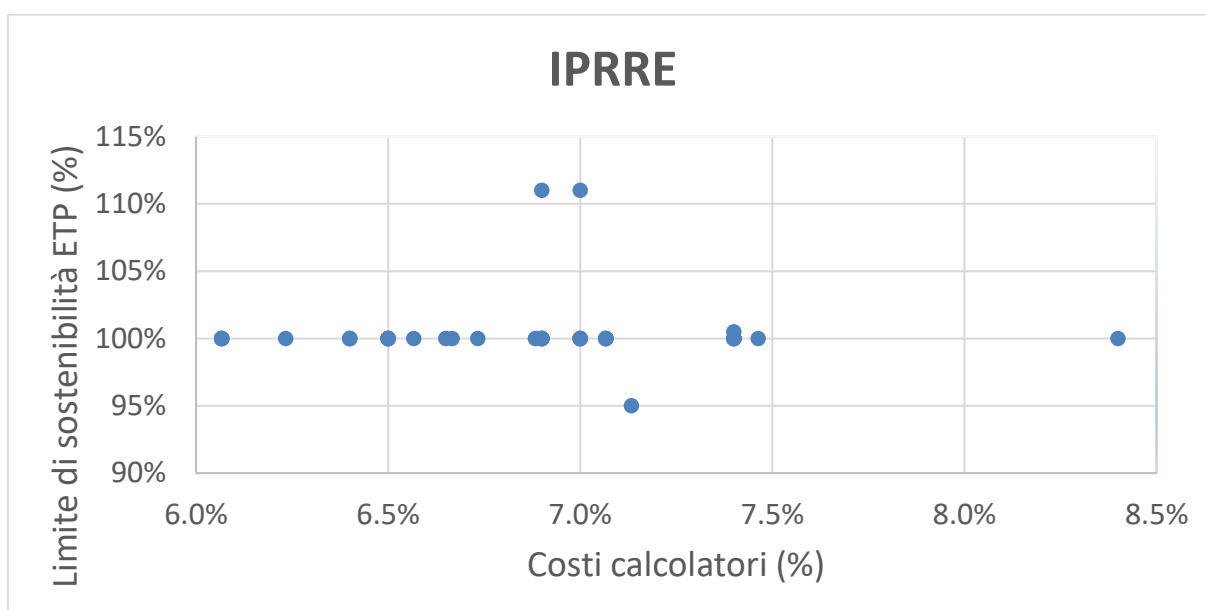


Grafico 3 (fonte: sondaggi FINMA) – Ripartizione dei criteri di sostenibilità per le IPRRE

I seguenti grafici 4 e 5 mostrano le quote ETP aggregate (in termini di volume) nell'ambito delle nuove operazioni nel periodo 2018-2024 per 29 banche con un portafoglio ipotecario superiore ai 6 miliardi di franchi. Le colonne in blu mostrano le quote ETP sulla

base dei criteri ETP stabiliti dalle banche. Poiché ogni banca utilizza i propri criteri ETP, la comparabilità risulta limitata (cfr. al riguardo anche i grafici 1, 2 e 3 per la dimensione della sostenibilità). Per garantire una certa comparabilità, la FINMA svolge ulteriori analisi di dati con criteri ETP unitari. Ad esempio, se si applicano i criteri ETP menzionati nei capitoli 3 e 5, le quote ETP sono significativamente più alte rispetto a quelle ottenute applicando i criteri ETP interni delle banche.¹¹

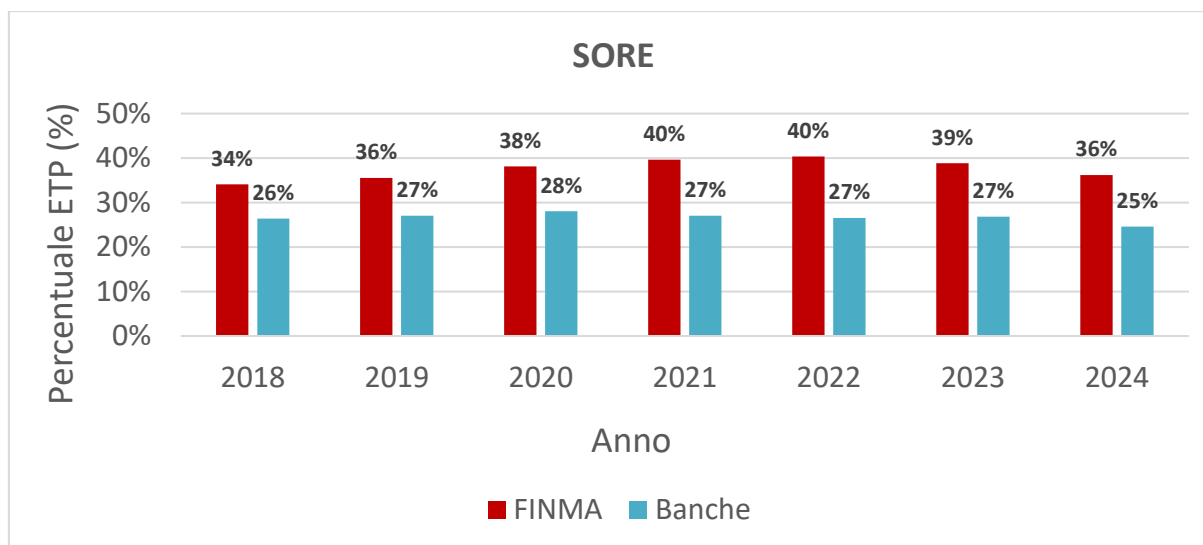


Grafico 4 (Fonte: sondaggio nuove ipoteche) – Quote ETP per nuove operazioni conformemente a criteri interni alle banche e a criteri unitari (SORE).

¹¹ Nelle colonne in rosso si applicano i criteri unitari secondo i capitoli 3 e 5 per l'anticipo, l'ammortamento, nonché per il tasso d'interesse calcolatorio, i costi accessori calcolatori e il limite di sostenibilità ETP. Per il calcolo della sostenibilità, si considera il reddito in base alle norme interne della banca (reddito I).

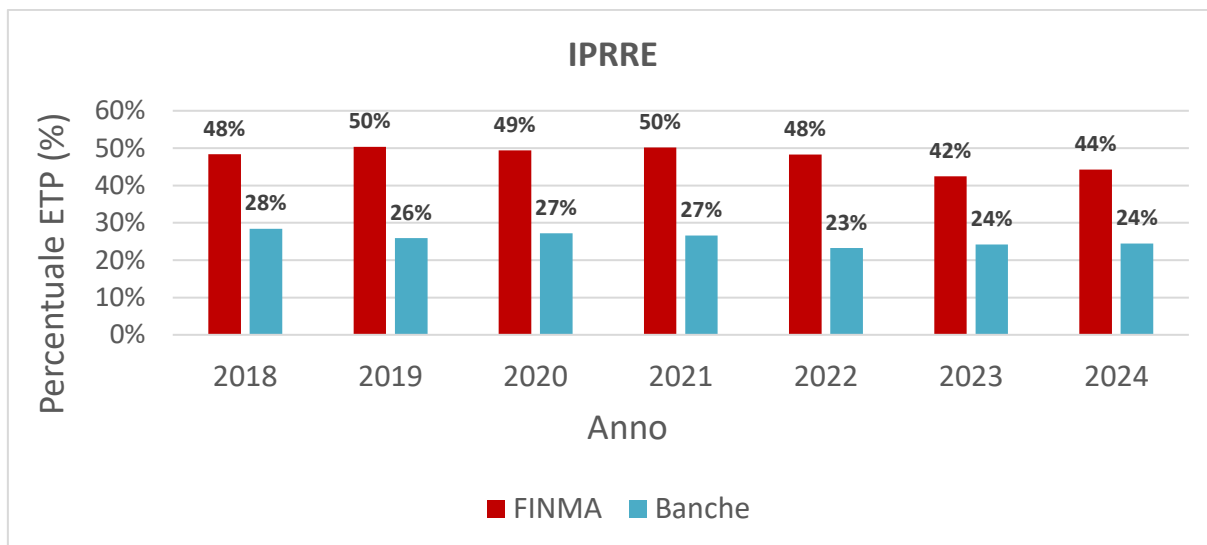


Grafico 5 (Fonte: sondaggio nuove ipoteche) – Quote ETP per nuove operazioni conformemente a criteri interni delle banche e a criteri unitari (IPRRE)

Il seguente grafico 6 mostra la ripartizione dei tassi di perdita attesa cumulativi sull'arco dell'orizzonte temporale dello scenario per i diversi segmenti immobiliari SORE, IPRRE e IPCRE (oggetti commerciali a reddito) nello scenario di stress di una grave crisi immobiliare. Gli immobili nei segmenti IPRRE e IPCRE reagiscono in maniera più forte alle oscillazioni congiunturali rispetto alle abitazioni a uso proprio. Pertanto, per questi portafogli le perdite attese sono maggiori.

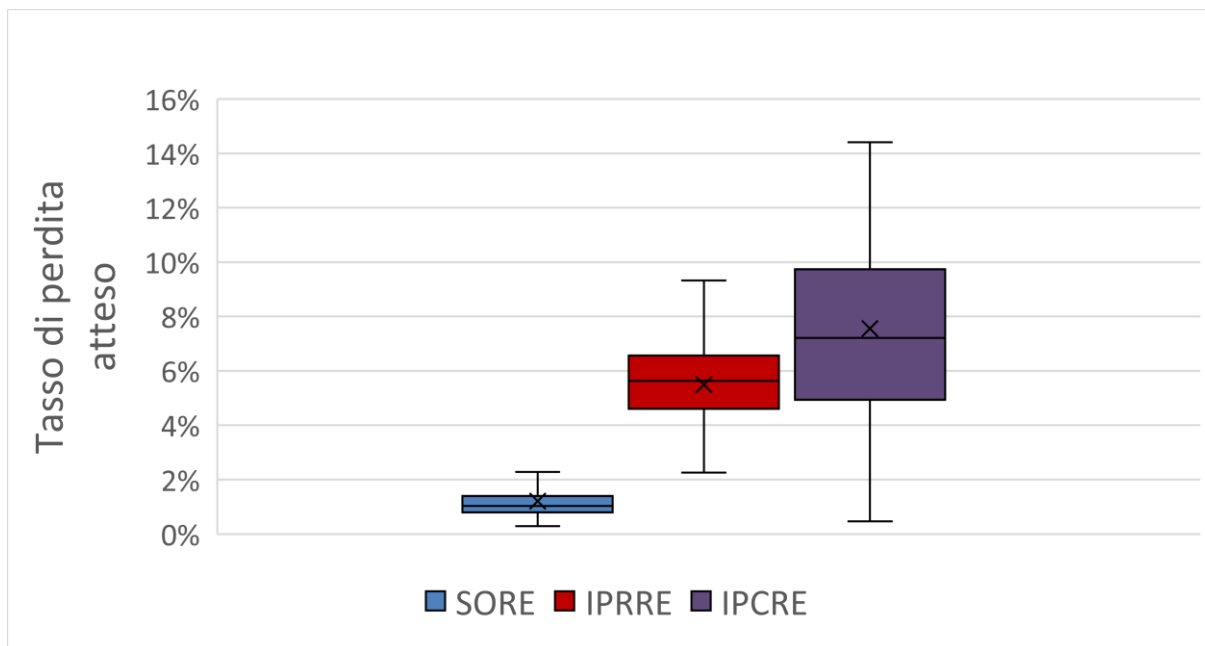


Grafico 6 (fonte: stress test ipotecario FINMA) – Distribuzione dei tassi di perdita attesi cumulativi per segmento immobiliare¹²

¹² Il simbolo della croce indica la media per segmento, la linea la mediana, mentre i limiti superiori e inferiori del rettangolo corrispondono al rispettivamente al quantile 75 e 25.