



Un cuscinetto anticiclico di capitali non è la panacea

A partire dal 30 settembre 2013 le banche dovranno disporre di fondi propri supplementari per i mutui ipotecari sulle abitazioni. La creazione di questo cuscinetto anticiclico di capitale è una novità in Svizzera e sarà dunque importante osservarne gli effetti in modo permanente. Si tratta di una misura urgente decisa in reazione all'impossibilità per la Banca nazionale di aumentare i tassi considerato il clima teso sul fronte dei tassi di cambio. Considerati i potenziali costi relativi allo scoppio di una bolla immobiliare, questa misura potrebbe essere probabilmente necessaria.

Su richiesta della Banca nazionale svizzera (BNS), il Consiglio federale ha deciso di attivare la creazione di un cuscinetto anticiclico di capitale. Questa possibilità è stata introdotta in occasione dell'ultima modifica dell'ordinanza sui fondi propri (OFoP). E' la prima volta che il Consiglio federale ne fa uso. L'attivazione di questo cuscinetto dovrebbe rafforzare la resistenza del settore bancario.

La Svizzera non ha finora nessuna esperienza con questo nuovo strumento. Ci si rallegra dunque della decisione del Consiglio federale di attivarlo con una certa prudenza: in primo luogo, esso non utilizzerebbe la totalità del margine di manovra del 2,5% delle posizioni ponderate in funzione del rischio, ma applicherebbe una quota dell'1%. Secondo, questo strumento limita l'inasprimento delle esigenze in materia di fondi propri sul mercato ipotecario svizzero, ciò che evita un rincaro per altre forme di credito (ad esempio i crediti consortili).

Evitare la formazione di una bolla

Da un po' di tempo è chiaro che il mercato ipotecario elvetico tende al surriscaldamento. Un proseguimento della crescita dei crediti ipotecari potrebbe portare ad una bolla immobiliare simile a quella osservata in alcuni paesi durante

la crisi dei mercati finanziari o a quella che la Svizzera ha registrato alla fine degli anni '80. I costi provocati dallo scoppio di una bolla immobiliare dal lato dell'economia e delle famiglie sarebbero enormi e potrebbero provocare una recessione lunga e grave.

Il cuscinetto anticiclico di capitale non è tuttavia lo strumento ideale per lottare contro una bolla immobiliare. La BNS dovrebbe aumentare i tassi d'interesse per rincarare i crediti, ma essa ha attualmente le mani legate. Un aumento dei tassi rischierebbe infatti di provocare un nuovo apprezzamento del franco. Il cuscinetto anticiclico è uno strumento indiretto, la cui efficienza non è sicura, pertanto esso deve rimanere una soluzione di emergenza da utilizzare nei periodi difficili.

Osservare attentamente gli effetti

Considerato quanto precede, è importante utilizzare il nuovo strumento con prudenza e osservarne attentamente gli effetti nel corso dei prossimi mesi. Bisognerà inoltre valutare le interazioni con le misure di autoregolamentazione delle banche. In effetti, le banche hanno già adottato misure per limitare i rischi sul mercato ipotecario e immobiliare elvetico.

Tuttavia, un utilizzo prudente di questo nuovo strumento rischia di ridurre il suo impatto sul mercato immobiliare. La domanda di abitazioni continuerà ad aumentare con tassi d'interesse leggermente superiori e l'offerta rimarrà rara. Il futuro ci dirà se le misure decise avranno prodotto un effetto in simili condizioni.