

Embargo
22 settembre 2022,
ore 10.00

Considerazioni introduttive di Martin Schlegel

Vorrei oggi illustrare brevemente la nostra valutazione degli sviluppi nel mercato ipotecario e immobiliare sullo sfondo dell'attuale evoluzione dei tassi di interesse. Insieme ad altri fattori, quali l'attività di costruzione, i redditi o la demografia, i tassi di interesse influiscono sul mercato immobiliare e sulla domanda di prestiti ipotecari. A sua volta, il mercato ipotecario e immobiliare riveste notoriamente un ruolo centrale per le banche e la stabilità finanziaria.

Dopo una lunga fase caratterizzata da livelli estremamente bassi, i tassi di interesse sui mercati monetario e dei capitali in Svizzera sono aumentati sensibilmente da inizio anno. Di conseguenza sono saliti anche quelli sui prestiti ipotecari a tasso fisso; i tassi sui prestiti indicizzati al SARON sono invece rimasti bassi.

Finora l'evoluzione dei tassi ha inciso poco sulla crescita nel mercato ipotecario e immobiliare. Infatti, i prezzi di case unifamiliari e appartamenti di proprietà sono aumentati ancora, e anche il volume dei crediti ipotecari ha registrato un ulteriore incremento. Ciò potrebbe essere riconducibile al fatto che gli interessi effettivi per il finanziamento di acquisti immobiliari sono saliti solo leggermente visto lo spostamento dai prestiti a tasso fisso verso quelli basati sul SARON. Segnali di indebolimento giungono invece dal segmento degli immobili residenziali a reddito. I dati disponibili sulle case plurifamiliari indicano un lieve calo dei prezzi nel secondo trimestre.

L'inasprimento della politica monetaria dovrebbe contribuire in prospettiva anche a migliorare la situazione relativa ai rischi sul mercato ipotecario e immobiliare. Tuttavia, data la vulnerabilità ancora accentuata in questo mercato, la resilienza del sistema bancario resta fondamentale. A gennaio il Consiglio federale ha approvato la proposta della BNS di riattivare il cuscinetto anticiclico di capitale. La sua entrata in vigore, prevista per fine settembre, concorrerà al mantenimento di tale resilienza.