TWISSIJA TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU

tat-22 ta' Settembru 2016

dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali fid-Danimarka

(BERS/2016/07)

(2017/C 31/04)

IL-BORD ĠENERALI TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU,

Wara li kkunsidra t-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea,

Wara li kkunsidra r-Regolament (UE) Nru 1092/2010 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-24 ta' Novembru 2010 dwar is-sorveljanza makroprudenzjali fl-Unjoni Ewropea tas-sistema finanzjarja u li jistabbilixxi Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku ([1]), u b'mod partikolari l-Artikolu 3 u 16 tiegħu,

Billi:

(1) L-esperjenza fil-passat f'ħafna pajjiżi wriet li l-manifestazzjoni ta' vulnerabbiltajiet fil-proprjetà immobbli residenzjali tista' twassal għal riskji sinjifikanti għall-istabbiltà finanzjarja domestika u għal konsegwenzi negattivi serji għall-ekonomija reali, kif ukoll twassal potenzjalment għal tixrid negattiv f'pajjiżi oħra.

(2) Il-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku (BERS) dan l-aħħar ikkonkluda valutazzjoni sistematika u li tħares 'il quddiem tal-vulnerabbiltajiet dwar il-proprjetà immobbli residenzjali. F'dan il-kuntest, il-BERS identifika fi tmien pajjiżi ċerti vulnerabbiltajiet fuq żmien medju bħala sors ta' riskju sistemiku għall-istabbiltà finanzjarja, li jista' jkollu l-potenzjal għall-konsegwenzi negattivi serji għall-ekonomija reali.

(3) Il-valutazzjoni tal-BERS tal-vulnerabbiltà tenfasizza dan li ġej għad-Danikarka:

a. Il-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali li qegħdin jiżdiedu b'mod robust flimkien ma' unitajiet domestiċi midjunin ħafna huma l-vulnerabbiltajiet ewlenin relatati mal-proprjetà ta' beni immobbli residenzjali fid-Danimarka. Il-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali, b'mod partikolari fil-bliet ewlenin, qed jiżdiedu b'mod robust għal xi żmien u f'termini reali huma qrib il-livelli li kellhom qabel il-kriżi finanzjarja. Madankollu, b'mod ġenerali, il-prezzijiet ma jidhrux li huma vvalutati żżejjed.

b. Il-livell medju ta' dejn tal-unitajiet domestiċi Daniżi huwa fost l-ogħla fid-dinja. L-eżistenza ta' sistema finanzjarja żviluppata sew fid-Danimarka għal ħafna snin għamlitha possibbli għall-unitajiet domestiċi Daniżi li jkollhom aċċess għall-kreditu ipotekarju relattivament b'mod faċli u s-self fuq il-ġid immobbli tad-djar ma tantx kien għali, l-iktar minħabba s-suq kbir tal-bonds koperti li huwa suġġett għall-"prinċipju ta' bilanċ" ([2]). Fl-istess ħin, l-unitajiet domestiċi Daniżi għandhom ġid pensjonistiku konsiderevoli li jnaqqas il-bżonn għall-individwi li ma jkollhomx dejn meta jirtiraw. Madankollu, xi gruppi ta' unitajiet domestiċi huma midjunin ħafna. Pereżempju, terz tas-sidien kollha ta' darhom Daniżi għandhom livelli ta' dejn totali li jaqbżu l-valur tad-djarhom ([3]), u madwar kwart għandhom livelli ta' dejn totali li huma 'l fuq minn tliet darbiet ogħla mid-dħul annwali tagħhom ta' qabel it-taxxa. Barra minn hekk, tliet kwarti tal-unitajiet domestiċi b'livell ta' dejn għoli għandhom rata ta' self ipotekarju varjabbli, li jagħmilhom vulnerabbli għal kull żieda futura tar-rata tal-imgħax.

c. Iż-żieda mgħaġġla fil-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali tista' twassal biex iktar individwi, bħal xerrejja tal-ewwel darba, jieħdu self ipotekarju konsiderevoli biex jixtru proprjetà immobbli residenzjali. Għalhekk, hemm riskju li s-sitwazzjoni kurrenti tista' twassal għal żieda ulterjuri fid-djun tal-unitajiet domestiċi. Żidiet robusti fil-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali jingħataw spinta minn numru ta' fatturi strutturali, bħal suq tal-kiri rregolat ħafna u sistema tat-taxxa tad-djar proċiklika.

d. Għalkemm hemm ċerti żviluppi fis-suq tal-ipoteki Daniż li huma mistennija li jnaqqsu r-riskji relatati mas-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali, b'mod partikolari li l-istandards tal-kreditu jsiru iktar stretti, it-tkabbir ġeneralment kajman u t-tnaqqis tas-sehem tas-self ipotekarju li mhux amortizzanti, self bl-imgħax biss għadu komuni u hemm tkabbir ta' kreditu kontinwat fl-ibliet ewlenin. Għalhekk, is-sehem ta' unitajiet domestiċi li huma midjunin ħafna x'aktarx se jippersisti fil-futur qrib.

([1]) ĠU L 331, 15.12.2010, p. 1.
([2]) Jiġifieri hemm fondi mqabbla bejn il-bonds u s-self ipotekarju maħruġ minn istituzzjonijiet ta' kreditu ipotekarju.
([3]) Tipi oħrajn ta' assi, pereżempju karozzi, jistgħu jiġu mirhuna wkoll bħala kollateral, imma dan mhux irrapportat fil-figuri li qed jissemmew hawnhekk.

e. L-istudji jistmaw li l-maġġoranza kbira ta' unitajiet domestiċi Daniżi b'livelli ta' dejn għoljin huma finanzjarjament robusti anki f'xenarji taħt stress. Madankollu, l-istudji sabu wkoll relazzjoni negattiva qawwija bejn livelli ta' dejn tal-unitajiet domestiċi u tibdil fil-konsum tagħhom matul perijodi taħt stress permezz ta' effetti tad-dħul u tal-ġid. Barra minn hekk, il-kombinazzjoni ta' livelli għoljin ta' djun u sehem għoli ta' ipoteki b'rati varjabbli jfisser li anki tibdiliet żgħar fil-livelli tar-rata tal-imgħax jista' jkollhom impatt qawwi fuq id-dħul disponibbli tal-unitajiet domestiċi. Barra minn dan, it-tkabbir mgħaġġel fil-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali jżid il-probabbiltà u d-daqs ta' kull waqgħa fil-prezz fil-futur, li, flimkien ma' livelli għoljin ta' dejn, jista' jħalli numru ta' unitajiet domestiċi f'sitwazzjoni fejn il-valur tal-assi tagħhom huwa taħt il-valur tad-dejn tagħhom. Filwaqt li l-assi finanzjarji tal-unitajiet domestiċi Daniżi huma għoljin, il-likwidità u l-valur ta' dawk l-assi jistgħu jonqsu f'xenarju taħt stress, u l-unitajiet domestiċi jistgħu ma jkunux lesti li jaqgħu fuq l-assi finanzjarji tagħhom sabiex iżommu l-livelli ta' konsum tagħhom.

f. Tnaqqis kbir fil-konsum privat jista' jwassal għal instabbiltà makroekonomika, li fil-fatt ġrat fid-Danimarka wara l-kriżi finanzjarja dinjija. Jingħad ukoll li l-interkonnettività bejn il-banek fir-reġjun Nordiku-Baltiku tfisser li jista' jkun hemm effetti sinjifikanti transkonfinali bejn is-sistemi bankjarji bħala riżultat ta' diffikultajiet relatati mal-istress tal-proprjetà immobbli residenzjali fi kwalunkwe pajjiż tar-reġjun. Bħalissa, riskji diretti għas-sistema bankarja jidhru li huma limitati billi numru ta' karatteristiċi strutturali u istituzzjonali fid-Danimarka jillimitaw ir-riskju tal-kreditu (bħal self b'rikors sħiħ, leġiżlazzjoni dwar il-falliment personali u lqugħ ta' natura tas-sigurtà ta' benefiċċji soċjali). Barra minn hekk, is-settur bankarju jidher li huwa reżiljenti jekk jikkristallizzaw dawn ir-riskji: il-banek Daniżi ġeneralment huma kkapitalizzati tajjeb, u l-banek ewlenin diġà jikkonformaw mar-rekwiżiti ta' kapital addizzjonali li qed jiddaħħlu gradwalment matul is-snin li ġejjin.

g. Il-BERS jinnota li l-miżuri introdotti mill-awtoritajiet Daniżi, inklużi l-limitu fuq il-proporzjon ta' self mal-valur, il-linji gwida fuq self b'kawtela għall-banek u istituzzjonijiet ta' kreditu ipotekarju, it-tnaqqis gradwali fit-tnaqqis tat-taxxa u l-hekk imsejjaħ "djamant superviżorju" għall-istituzzjonijiet ta' kreditu ipotekarju ([1]). Filwaqt li dawn il-miżuri tal-politika huma xierqa minħabba n-natura tal-vulnerabbiltajiet tal-proprjetà immobbli residenzjali fid-Danimarka, jista' ma jkunux biżżejjed biex jindirizzawhom għalkollox. Għalkemm il-mutwanti ipotekarji nnifishom irrapportaw standards ta' self iktar ristretti, dan għadu ma kellux impatt apprezzabbli fuq il-livell ta' dejn tal-unitajiet domestiċi jew il-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali – għall-kuntrarju kemm il-kreditu kif ukoll il-prezzijiet għadhom qed jiżdiedu fil-bliet ewlenin. Fid-dawl taż-żidiet robusti fil-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali, partikolarment fil-bliet ewlenin, hemm riskju li dawn l-iżviluppi jistgħu jwasslu għal żieda ulterjuri fid-djun tal-unitajiet domestiċi. Barra minn hekk, il-livell għoli ta' dejn tal-unitajiet domestiċi mhux mistenni li jonqos b'mod sinjifikattiv billi ma huwiex indirizzat direttament minn dawn il-politiki. Huwa importanti li jiġi nnutat li din il-valutazzjoni tirrifletti l-fatt li wħud mill-miżuri ilhom fis-seħħ biss għal perijodu ta' żmien limitat u qed jidħlu fis-seħħ gradwalment, filwaqt li wħud minnhom jaffettwaw biss mutwatarji ġodda,

ADOTTA DIN IT-TWISSIJA;

Il-BERS identifika vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali tad-Danimarka bħala sors ta' riskju sistemiku għall-istabbiltà finanzjarja, li jista' jkollhom il-potenzjalità ta' konsegwenzi negattivi serji għall-ekonomija reali. Minn perspettiva makroprudenzjali, il-BERS jikkunsidra li l-vulnerabbiltajiet ewlenin huma l-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali li qed jiżdiedu b'mod robust – b'mod partikolari fil-bliet ewlenin – flimkien ma' unitajiet domestiċi li għandhom dejn qawwi. Barra minn hekk, jekk jimmaterjalizzaw ir-riskji, jista' jkun hemm effetti ta' tixrid potenzjali lejn pajjiżi oħra fir-reġjun Nordiku-Baltiku.

Magħmul fi Frankfurt am Main, it-22 ta' Settembru 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Kap tas-Segretarjat tal-BERS,

f'isem il-Bord Ġenerali tal-BERS.

([1]) Id-djamant superviżorju jistabbilixxi numru ta' kriterji ta' referenza li l-FSA Daniż ġeneralment jikkunsidra li jindikaw attivitajiet ta' kreditu ipotekarju li għandhom profil ogħla. Jikkonsisti minn ħames indikaturi b'limiti korrispondenti fuq ir-riskji tal-istituzzjonijiet: skoperturi kbar; tkabbir tas-self; riskju tar-rata tal-imgħax tal-mutwatarju; self bl-imgħax biss; finanzjament għal żmien qasir.