TWISSIJA TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU

tat-2 ta’ Diċembru 2021

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

(BERS/2021/12)

(2022/C 122/03)

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(2)(c) u l-Artikoli 16 u 18 tiegħu,

Wara li kkunsidra d-Deċiżjoni BERS/2011/1 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tal-20 ta’ Jannar 2011 li tadotta r-Regoli tal-Proċedura tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku ([2]), u b’mod partikolari l-Artikolu 18 tagħha,

Billi:

(1) Is-settur tal-abitazzjoni huwa settur ewlieni tal-ekonomija reali u jirrappreżenta parti kbira mill-ġid domestiku u t-tislif bankarju. Il-proprjetajiet immobbli residenzjali (RRE) jikkostitwixxu komponent kbir tal-assi miżmuma minn unitajiet domestiċi u s-selfiet għall-abitazzjoni sikwit huma parti kbira mill-karti tal-bilanċ tal-banek. Barra minn hekk, il-bini ta’ abitazzjonijiet huwa tipikament komponent importanti tal-ekonomija reali, bħala sors ta’ impjiegi, investiment u tkabbir.

(2) Kriżijiet finanzjarji fl-imgħoddi u l-esperjenza f’ħafna pajjiżi wrew li żvilupp mhux sostenibbli fis-swieq tal-proprjetà immobbli jista’ jkollu riperkussjonijiet serji għall-istabbiltà tas-sistema finanzjarja u tal-ekonomija fit-totalità tagħha f’kwalunkwe pajjiż partikolari, li jistgħu jwasslu wkoll għal riperkussjonijiet transkonfinali negattivi. L-effetti fuq l-istabbiltà finanzjarja jistgħu jkunu kemm diretti kif ukoll indiretti. L-effetti diretti jikkonsistu fit-telf ta’ kreditu minn portafolji tas-self ipotekarju minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi u finanzjarji avversi u żviluppi negattivi simultanji fis-suq RRE. L-effetti indiretti huma relatati ma’ aġġustamenti fil-konsum ta’ unitajiet domestiċi, b’konsegwenzi ulterjuri għall-ekonomija reali u għall-istabbiltà finanzjarja.

(3) Is-swieq tal-proprjetà immobbli huma suxxettibbli għal żviluppi ċikliċi. It-teħid ta’ riskji eċċessivi, ingranaġġ eċċessiv u inċentivi allinjati ħażin matul it-titjib taċ-ċiklu tal-proprjetà immobbli jistgħu jwasslu għal implikazzjonijiet negattivi severi kemm għall-istabbiltà finanzjarja kif ukoll għall-ekonomija reali. Minħabba r-rilevanza tal-RRE għall-istabbiltà finanzjarja u makroekonomika, l-użu tal-politika makroprudenzjali bil-għan li tiġi evitata l-akkumulazzjoni ta’ vulnerabbiltajiet fis-swieq RRE huwa partikolarment importanti, minbarra l-użu tagħha bħala mezz biex jittaffa r-riskju sistemiku.

(4) Filwaqt li l-fatturi ċikliċi għandhom rwol importanti fit-tisħiħ tal-vulnerabbiltajiet identifikati fis-swieq RRE fil-pajjiżi taż-Żona Ekonomika Ewropea (ŻEE), fatturi strutturali kkawżaw ukoll dawn il-vulnerabbiltajiet. Dawn il-fatturi strutturali jistgħu jinkludu nuqqas ta’ provvista ta’ abitazzjoni, li għamlet pressjoni dejjem akbar fuq il-prezzijiet tad-djar u d-dejn għall-unitajiet domestiċi li jixtru l-proprjetà tagħhom stess, u politiki pubbliċi oħrajn li jistgħu jservu ta’ inċentiv għall-unitajiet domestiċi biex jissellfu żżejjed. Minħabba li dawn il-fatturi jmorru lil hinn mill-politika makroprudenzjali, il-miżuri li joriġinaw minn oqsma ta’ politika oħrajn jistgħu jikkumplimentaw u jappoġġaw il-miżuri makroprudenzjali attwali biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet preżenti fis-swieq RRE f’ pajjiżi individwali b’mod effiċjenti u effettiv, mingħajr ma jiġu ġġenerati spejjeż eċċessivi għall-ekonomija reali u għas-sistema finanzjarja.

(5) It-tifqigħa tal-pandemija tal-COVID-19 fl-2020 u l-kriżi relatata ma wasslux għal tnaqqis ċikliku fis-swieq tad-djar. Minflok, wara perjodu ta’ tkabbir gradwali, u fost l-ambjent b’rata tal-imgħax baxxa, it-tkabbir fil-prezz reali tad-djar u tas-self kompla jaċċellera iktar f’diversi pajjiżi, u dan fil-biċċa l-kbira jisboq it-tkabbir fid-dħul tal-unitajiet domestiċi. Sabiex jittaffa l-impatt tal-pandemija u l-inċertezza ekonomika li tirriżulta, ġew implimentati diversi

([1]) ĠU L 331, 15.12.2010, p. 1.
([2]) ĠU C 58, 24.2.2011, p. 4.

miżuri u politiki, bħal moratorji u garanziji pubbliċi. F'dan il-kuntest ta' politika wiesa', il-miżuri makroprudenzjali skedati preċedentement ġew illaxkati temporanjament jew l-attivazzjoni tagħhom ittardjat f'xi pajjiżi. It-titjib osservat bħalissa fis-sitwazzjoni ekonomika jippermetti aġġustament tal-politika makroprudenzjali f'dawk il-pajjiżi fejn il-vulnerabbiltajiet relatati mal-RRE komplew jikbru.

(6) Il-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku (BERS) recentement ikkonkluda valutazzjoni sistematika u li tħares 'il quddiem madwar iż-ŻEE kollha tal-vulnerabbiltajiet relatati mal-RRE.

(7) Fir-rigward tal-Bulgarija, din il-valutazzjoni reċenti żvelat li:

a. Il-prezzijiet reali tad-djar żdiedu b'mod moderat matul l-aħħar sentejn fil-Bulgarija, u żdiedu b'medja ta' madwar 3.5 % sena wara sena sa nofs l-2020. Minn dak iż-żmien 'l hawn, it-tkabbir reali fil-prezzijiet tad-djar aċċellera għal madwar 7 % minn nofs l-2021, li jirrifletti wkoll l-effetti bażi minn tkabbir aktar baxx fil-prezzijiet tad-djar fl-ewwel nofs tal-2020. Stimi prodotti mill-Bank Nazzjonali tal-Bulgarija juru li l-prezzijiet tad-djar kienu kemxejn sopravalutati fi tmiem l-2020.

b. Fl-istess ħin, it-tkabbir annwali fis-self tal-unitajiet domestiċi għax-xiri tad-djar aċċellera b'mod sinifikanti matul l-aħħar snin fil-Bulgarija, u laħaq 13 % f'Awwissu 2021 f'termini reali.

c. Skont l-Awtorità Bankarja Ewropea, il-livell ta' self improduttiv fis-settur RRE fil-Bulgarija kien ta' 5.3 % fit-tieni trimestru tal-2021 ([3]). Fl-istess ħin, il-proporzjon għoli ta' kopertura ta' dan is-self (48.1 % meta mqabbel ma' 25.7 % għall-Unjoni kollha kemm hi) huwa fattur mitiganti importanti.

d. F'dan l-isfond, id-dejn tal-unitajiet domestiċi fil-Bulgarija kien relattivament baxx iżda żdied xi ftit matul il-pandemija tal-COVID-19. Barra minn hekk, is-sehem tas-sidien tad-djar b'ipoteka huwa baxx ħafna. B'riżultat ta' dan, l-istokk tas-self ipotekarju jinsab f'livell relattivament baxx fil-Bulgarija, li jirrappreżenta 27 % tal-PDG b'kollox (jiġifieri inkluż self korporattiv kollateralizzat minn proprjetà immobbli kummerċjali) meta mqabbel ma' 52 % għall-Unjoni kollha fl-2020. Madankollu, il-biċċa l-kbira tas-self huwa b'rati varjabbli, u dan jagħmel lill-unitajiet domestiċi vulnerabbli għal bidliet sinifikanti fir-rata tal-imgħax.

e. Fl-istess ħin, il-banek li joperaw fil-Bulgarija għandhom livell relattivament għoli ta' fondi proprji, bil-proporzjon tal-kapital tal-Grad 1 jilħaq l-24 % f'Diċembru 2020. Għalhekk, jekk il-vulnerabbiltajiet relatati mas-suq RRE jkomplu jikbru, il-kapaċità għolja ta' assorbiment tas-settur bankarju tkun fattur mitiganti għar-riskji għall-istabbiltà finanzjarja li jistgħu jkunu qed jakkumulaw. Speċifiċità oħra tas-settur bankarju hija l-użu predominanti tal-Approċċ Standardizzat għall-iskoperturi tar-riskju tal-kreditu, li jtaffi r-riskji potenzjali relatati mal-RRE. Is-sehem tal-assi ppeżati għar-riskju bħala proporzjon tal-assi totali jibqa' ogħla minn 50 %. Għaldaqstant, il-piż tar-riskju effettiv tal-banek li jużaw l-Approċċ Standardizzat għas-self RRE lill-unitajiet domestiċi huwa ta' 48 %, filwaqt li l-piż tar-riskju effettiv tal-banek li jużaw klassifikazzjonijiet interni huwa ta' 25 %.

f. Meta mqabbla mal-pajjiżi tal-Unjoni b'mod ġenerali, għalkemm is-sehem tas-self ipotekarju fil-portafolli tal-banek huwa limitat u l-livell tad-dejn tal-unitajiet domestiċi bħalissa huwa baxx, il-kundizzjonijiet favorevoli għall-finanzjament ipotekarju jistgħu joħolqu riskju, fuq perjodu ta' żmien medju, tal-iżvilupp ta' spirall bejn il-prezzijiet tad-djar u l-kreditu ipotekarju. Minn naħa waħda, iż-żieda fil-prezzijiet tad-djar tfisser li l-valur tal-kollateral għas-self fuq proprjetà immobbli jiżdied, u b'hekk jippermetti ingranaġġ ogħla min-naħa ta' min jissellef. Min-naħa l-oħra, it-tkabbir fil-prezzijiet tad-djar normalment ikun akkumpanjat minn żviluppi makroekonomiċi pożittivi, li jistgħu jwasslu għal-laxkar tal-istandards tas-self li jikkonformaw magħhom il-fornituri tal-kreditu. Fl-istess ħin, provvista dejjem tikber ta' self fuq proprjetà immobbli tista' tirrappreżenta pressjoni addizzjonali 'l fuq fuq il-prezzijiet tad-djar. Fuq perjodu ta' żmien medju, tali spirall jista' jwassal għal bużżieqa tal-prezzijiet tad-djar xprunata mill-kreditu u unitajiet domestiċi b'dejn eċċessiv.

g. Il-BERS jirrikonoxxi diversi miżuri li huma fis-seħħ fil-Bulgarija li jtaffu l-vulnerabbiltajiet attwali tal-RRE. B'mod partikolari, ir-rata ta' riżerva ta' kapital kontroċiklika pożittiva (CCyB) hija għodda xierqa li permezz tagħha jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet relatati mat-tkabbir rapidu tal-kreditu, li kien mifrux fis-setturi kollha, u tiżdied ir-reżiljenza tas-settur bankarju. F'Settembru 2021 ġie deċiż li s-CCyB jiżdied minn 0.5 % għal 1 % b'effett mill-1 ta' Ottubru 2022. Il-BERS jinnota wkoll li qafas legali għal miżuri bbażati fuq min jissellef ġie stabbilit fil-

([3]) European Banking Authority Risk Dashboard, disponibbli hawn: https://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/risk-dashboard

Bulgarija fl-2019, u li, skont l-Artikolu 124 tar-Regolament (UE) Nru 575/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([4]), ġie applikat limitu minimu tal-piż tar-riskju għal self ipotekarju bi proporzjonijiet relattivament ogħla bejn is-self u l-valur għall-banek li jsegwu l-Approċċ Standardizzat. Piż ta' 35 % huwa assenjat għal parti tal-iskopertura garantita b'ipoteki fuq proprjetà residenzjali li ma taqbiżx is-70 % tal-valur tal-kollateral.

h. Minn perspettiva li tħares 'il quddiem u b'kont meħud tal-prospettiva tar-riskju fuq żmien medju, it-taħlita ta' politika makroprudenzjali attwali hija kkunsidrata parzjalment xierqa u parzjalment suffiċjenti. Minbarra l-miżuri bbażati fuq il-kapital attwalment applikati, l-introduzzjoni ta' miżuri bbażati fuq min jissellef tkun xierqa sabiex taġixxi b'mod preventiv kontra l-akkumulazzjoni potenzjali ta' spirall bejn il-prezzijiet tad-djar u l-kreditu ipotekarju.

(8) Meta jiġu attivati kwalunkwe miżuri biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati, il-kalibrazzjoni u l-introduzzjoni gradwali tagħhom għandhom iqisu l-pożizzjoni tal-Bulgarija fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji, u kwalunkwe implikazzjoni potenzjali fir-rigward tal-ispejjeż u l-benefiċċji assoċjati,

ADOTTA DIN IT-TWISSIJA;

Il-BERS identifika vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali tal-Bulgarija bħala sors ta' riskju sistemiku għall-istabbiltà finanzjarja, li jista' jkollhom il-potenzjal tà konsegwenzi negattivi serji għall-ekonomija reali. Minn perspettiva makroprudenzjali, il-BERS iqis il-vulnerabbiltajiet ewlenin bħala t-tkabbir għoli fil-kreditu ipotekarju, is-sinjali ta' sopravalutazzjoni tal-prezzijiet tad-djar u n-nuqqas ta' miżuri bbażati fuq min jissellef li jistgħu jimmitigaw l-akkumulazzjoni ta' riskji relatati mas-settur RRE.

Magħmul fi Frankfurt am Main, it-2 ta' Diċembru 2021.

Il-Kap tas-Segretarjat tal-BERS,
F'isem il-Bord Ġenerali tal-BERS
Francesco MAZZAFERRO

([4]) Regolament (UE) 575/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tas-26 ta' Ġunju 2013 dwar ir-rekwiżiti prudenzjali għall-istituzzjonijiet ta' kreditu u d-ditti tal-investiment u li jemenda r-Regolament (UE) Nru 648/2012 (ĠU L 176, 27.6.2013, p. 1).