TWISSIJA TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU

tat-22 ta' Settembru 2016

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

(BERS/2016/05)

(2017/C 31/02)

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 għall-Awstrija:

a. Il-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali fl-Awstrija qed jogħlew b'mod mgħaġġel, partikolarment mill-2011. Sa ftit ilu, id-dinamika tal-prezzijiet tad-djar kienet iktar qawwija fi Vjenna milli fil-bqija tal-Awstrija. Madankollu, iż-żieda annwali tal-prezzijiet tad-djar barra minn Vjenna dan l-aħħar kien sinjifikanti, u għadda dak ta' Vjenna. Dawn l-iżviluppi wasslu għal livell ta' prezzijiet tal-proprjetà immobbli li jidher li huma ogħla mill-fundamentali meta pparagunat mal-iżvilupp fit-tul ta' fundamentali domestiċi, partikolarment fi Vjenna ([2]). Madankollu, fil-bqija tal-pajjiż, il-prezzijiet tad-djar huma bejn wieħed u ieħor konformi mal-fundamentali skont l-istimi tal-Oesterreichische Nationalbank (OeNB).

b. Iktar reċenti, id-dinamika qawwija tal-prezzijiet tad-djar ikkoinċidiet mat-tkabbir robust tal-kreditu ipotekarju. Ir-riżultati minn stħarriġ tal-OeNB fuq standards ta' self jindikaw tnaqqis fl-istandards ta' self. Barra minn hekk, juru li s-sehem ta' mutwatarji ipotekarji bi proporzjonijiet elevati tad-dejn mad-dħul u tas-self mal-valur qed jiżdied. Madankollu, dawn ir-riżultati mid-dejta tal-istħarriġ tal-OeNB għandhom jiġu interpretati b'kawtela minħabba l-varjazzjonijiet kbar tar-riżultati tal-istħarriġ bejn il-banek, id-daqs żgħir tal-kampjun u l-kompożizzjoni li tinbidel tal-kampjun. Imma b'mod ġenerali, l-unitajiet domestiċi li jkollhom ħafna dejn meta mqabbel mad-dħul jew il-valur tal-proprjetà tagħhom jistgħu jkunu partikolarment vulnerabbli għall-iskossi ekonomiċi bħal żieda fil-qgħad jew waqa' fid-dħul tal-unitajiet domestiċi jew il-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali. F'ċirkustanzi bħal dawn, l-unitajiet domestiċi jistgħu jsibuha iktar diffiċli li jħallsu djunhom u n-numru ta' inadempjenzi tal-ipoteki jistgħu jiżdiedu li jwassal għal telf ta' kreditu dirett għall-banek, speċjalment fil-każ ta' waqgħa fil-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali. Barra minn hekk, jekk fil-fatt jimmaterjalizza xenarju negattiv għall-ekonomija, l-effetti assoċjati negattivi tad-dħul u l-ġid tal-unitajiet domestiċi jistgħu jsaħħu l-iskoss inizjali, u jżidu l-effetti negattivi diretti u indiretti fuq l-istabbiltà finanzjarja (eż. jekk l-unitajiet domestiċi jkollomx inaqqsu l-konsum sabiex iħallsu s-self ipotekarju). Hija meħtieġa aktar informazzjoni dwar standards ta' self ibbażati fuq kampjun usa' ta' intermedjarji finanzjarji għall-valutazzjoni tal-impatt sistemiku fuq standards ta' self li potenzjalment qed jiddeterjoraw.

c. B'mod ġenerali, tkabbir mgħaġġel tal-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali li jaqbeż it-tkabbir tad-dħul tal-unitajiet domestiċi, kif kien osservat reċentement fl-Awstrija, jagħmilha iktar diffiċli għall-unitajiet domestiċi li jsiru sidien ta' darhom, u jista' jwassal għal żieda ġenerali fid-djun tal-unità domestika u/jew żieda fil-grupp ta' unitajiet domestiċi b'livelli ta' dejn elevat. Barra minn hekk, minħabba d-dinamika robusta tal-prezzijiet tal-kreditu u tad-djar, hemm riskju ta' deterjorazzjoni ulterjuri tal-istandards tas-self.

([1]) ĠU L 331, 15.12.2010, p. 1.

([2]) Skont l-estimi tal-Oesterreichische Nationalbank (OeNB) u l-Bank Ċentrali Ewropew (BĊE).

d. L-iskopercturi tal-banek Awstrijaċi huma baxxi meta mqabbla ma' dawk ta' pajjiżi oħrajn tal-Unjoni. Dan huwa relatat mar-rata baxxa ta' proprjetarji tad-djar ([1]) u s-sehem moderat tad-detenturi ta' ipoteki fost is-sidien tad-djar Awstrijaċi. Madankollu, l-iskoperturi totali tal-banek Awstrijaċi għal attivitajiet ta' proprjetà immobbli, li jinkludu wkoll self għas-settur tal-kostruzzjoni eċċ., huma kemxejn ogħla meta mqabbla ma' pajjiżi oħrajn tal-Unjoni. Il-piżijiet tar-riskju medji għal banek Awstrijaċi li japplikaw mudelli bbażati fuq klassifikazzjonijiet interni huma ferm ogħla mill-medja tal-Unjoni. Dan jagħmel is-settur bankarju Awstrijakk relattivament inqas vulnerabbli għar-riskji diretti potenzjali mis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali. Madankollu, għandu jiġi nnutat li l-kapitalizzazzjoni medja globali tal-banek Awstrijaċi hija xi ftit taħt il-medja tal-Unjoni.

e. Fl-analiżi tan-natura tal-vulnerabbiltajiet identifikati fl-Awstrija, hemm kemm fatturi mitiganti kif ukoll aggravanti. Il-fatturi aggravanti jinkludu sehem sinjifikanti tas-self b'rata varjabbli (kemm għal self ġdid kif ukoll fl-istokk tas-self eżistenti) kif ukoll self eżistenti b'munita barranija fuq id-djar li jesponu l-unitajiet domestiċi għal riskji tar-rata ta' mgħax u tar-rata tal-kambju, rispettivament. Madankollu, is-sehem ta' self ipotekarju b'rata ta' imgħax varjabbli jew maħruġ f'munita barranija qed jonqos. Barra minn hekk, diversi analiżijiet juru li partikolarment dawk li jiehdu self b'munita barranija fuq id-djar fl-Awstrija jżommu riżervi ta' riskju konsiderevoli li jimmitigaw vulnerabbiltajiet relatati. Fatturi oħrajn ta' mitigazzjoni tar-riskju jinkludu rata ta' sidien ta' darhom stess relattivament baxxa, li ilha stabbli għal għexieren ta' snin, flimkien ma' suq tal-kiri żviluppat sew u livell moderat globali ta' dejn tal-unitajiet domestiċi. Barra minn hekk, il-biċċa l-kbira tal-ipoteki huma ammortizzanti u d-dejn għandu tendenza li jkun ta' unitajiet domestiċi iktar għonja.

f. Il-BERS jinnota l-miżuri li ddaħħlu mill-awtoritajiet Awstrijaċi, inklużi l-aspettattivi dwar standards ta' self sostenibbli li ġew ikkomunikati lill-banek ([2]). Barra minn hekk, il-Bord tal-Istabbiltà tas-Suq Finanzjarju (FMSB) ta parir lill-Ministeru tal-Finanzi biex jestendi l-għodda makroprudenzjali għal strumenti makroprudenzjali bbażati fuq min jissellef fil-qasam tal-finanzjament tal-proprjetà immobbli sabiex jiġi żgurat li l-FMSB jista' jaġixxi fuq riskji sistemiċi li jirriżultaw minn żviluppi fis-suq tal-proprjetà immobbli insostenibbli ([3]). Il-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali u l-kreditu ipotekarju qed jikbru b'mod robust, hemm gruppi ta' unitajiet domestiċi b'livelli ta' dejn elevati u hemm evidenza ta' standards tal-kreditu li qed isiru dgħajfa. Filwaqt li l-miżuri ta' politika li ttieħdu mill-awtoritajiet Awstrijaċi huma xierqa fid-dawl tan-natura tal-vulnerabbiltajiet tal-proprjetà immobbli residenzjali fl-Awstrija, jistgħu ma jkunux biżżejjed sabiex jindirizzawhom għal kollox,

ADOTTA DIN IT-TWISSIJA;

Il-BERS identifika vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali tal-Awstrija 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 l-vulnerabbiltajiet ewlenin huma t-tkabbir robust, partikolarment riċenti, fi prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali u kreditu ipotekarju u r-riskju li l-istandards tas-self isiru iktar laxki.

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]) B'mod speċjali fi Vjenna n-numru ta' sidien ta' djarhom huwa baxx – 82 % tal-unitajiet domestiċi huma kerrejja.

([2]) Wara d-deċiżjoni tal-BERS li joħroġ din it-twissija, il-Bord għall-Istabbiltà Finanzjarja Awstrijak iddiskuta l-istandards ta' self sostenibbli fil-proprjetà immobbli residenzjali fil-laqgħa tiegħu tat-23 ta' Settembru 2016.

([3]) il-Parir tal-FMSB huwa pubblikament disponibbli fuq: https://www.fmsg.at/en/publications/strategy.html