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-Belġju

(BERS/2016/06)

(2017/C 31/03)

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 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) recentement 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 negativi serji għall-ekonomija reali.

(3) Il-valutazzjoni tal-BERS tal-vulnerabbiltà tenfasizza dan li ġej għall-Belġju:

a. Il-Belġju għadda minn esperjenza ta' xejra ta' dejn tal-unitajiet domestiċi li komplessivament kiber fil-biċċa l-kbira bħala riżultat ta' żieda mgħaġġla kontinwa fis-self għal xiri ta' djar. Filwaqt li standards tal-kreditu saru iktar stretti fi snin riċenti, dan l-iżvilupp jidher li waqaf reċentement. Fl-istess ħin, id-dejta fil-livell mikro tissuġġerixxi li hemm gruppi speċifiċi ta' unitajiet domestiċi b'self ipotekarju kbir fir-rigward tal-valur tal-proprjetà immobbli tagħhom, sehem kbir ta' dħul minfuq fuq il-ħlas tad-dejn tagħhom jew livell baxx ta' ġid finanzjarju nett imqabbel mal-livell ta' dejn tagħhom.

b. Fil-każ ta' skoss ekonomiku jew finanzjarju - bħal żieda fil-qgħad u/jew waqgħa fit-tkabbir tad-dħul - allura dawn l-unitajiet domestiċi b'ħafna dejn jistgħu jsibuha partikolarment diffiċli biex iħallsu djunhom u n-numru ta' inadempjenzi ipotekarji jista' jiżdied li jwassal għal telf ta' kreditu dirett għall-banek, speċjalment jekk akkumpanjat b'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).

c. Barra minn hekk, prezzijiet ta' proprjetà immobbli residenzjali, li żdiedu b'mod sinjifikanti matul l-aħħar 30 sena, qed jiżdiedu b'mod iktar mgħaġġel minn dħul jew kirjiet f'dawn l-aħħar snin. F'termini nominali, il-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali huma issa qrib il-livell li kellhom qabel il-kriżi finanzjarja. Hemm xi sinjali ta' valutazzjoni żejda tal-prezzijiet iżda mudelli ta' valutazzjoni alternattivi ma jurux dan b'mod li mhux ekwivoku. Diġà prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali għoljin u li qed jiżdiedu jistgħu jwasslu għal żieda ulterjuri fid-dejn kumplessiv tal-unitajiet domestiċi u fin-numru ta' unitajiet domestiċi.

d. Fl-istess ħin, il-BERS jirrikonoxxi li hemm numru ta' fatturi li jimmitigaw il-vulnerabbiltajiet fis-suq Belġjan tal-proprjetà ta' beni immobbli. L-ewwel nett, l-unitajiet domestiċi fl-aggregat għandhom valur relattivament għoli ta' assi finanzjarji fir-rigward tad-dejn. It-tieni nett, is-self ipotekarju huwa tipikament ammortizzat b'maturitajiet ta' inqas minn 25 sena, li jfisser li l-unitajiet domestiċi Belġjani jnaqqsu d-dejn tagħhom relattivament malajr paragunati mal-unitajiet domestiċi f'pajjiżi oħra tal-Unjoni.

([1]) ĠU L 331, 15.12.2010, p. 1.

e. Il-BERS jinnota l-miżuri dwar il-proprjetà immobbli residenzjali implimentati fil-Belġju. Kumplessivament, l-awtoritajiet Belġjani ffukaw fuq li jiżguraw ir-reżiljenza tal-banek għal riskji ġejjin mis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali. Id-deċiżjoni tan-Nationale Bank van België/Banque Nationale de Belgique (NBB/BNB) f'Diċembru 2013 li timponi żieda mar-rekwiżiti ta' adegwatezza tal-kapital għal skoperturi ipotekarji ta' banek li jużaw mudelli bbażati fuq klassifikazzjonijiet interni ([1]), kif ukoll komunikazzjonijiet pubbliċi min-NBB/BNB li jitolbu għal viġilanza ikbar għar-riskji mill-proprjetà immobbli residenzjali, jistgħu jservu ukoll biex inaqqsu l-vulnerabbiltajiet eżistenti. Barra minn hekk, it-tnaqqis tat-taxxa ta' self ipotekarju qed jiġi ristrett. L-impenn pubbliku tal-NBB/BNB għat-teħid ta' miżuri kapitali addizzjonali biex jolqtu self ta' riskju għoli (eż. dawk b'self għal valur għoli) jekk ikomplu jikkostitwixxu sehem sinjifikanti tas-self ġdid maħruġ huwa mistenni li jillimita, sa ċertu punt, żieda fil-vulnerabbiltajiet fil-futur. Min-naħa l-oħra, miżuri li jindirizzaw direttament il-vulnerabbiltajiet relatati ma' unitajiet domestiċi midjunin ħafna jew iż-żieda kontinwata fil-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali ma ġewx adottati. Filwaqt li l-miżuri tal-politika li ġew implimentati huma xierqa minħabba n-natura tal-vulnerabbiltajiet tal-proprjetà immobbli residenzjali fil-Belġju, jista' ma jkunux biżżejjed biex jindirizzawhom għalkollox,

ADOTTA DIN IT-TWISSIJA;

Il-BERS identifika vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali tal-Belġju 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 bħala ż-żieda mgħaġġla fid-djun tal-unitajiet domestiċi kumplessivi flimkien ma' gruppi sinjifikanti ta' unitajiet domestiċi diġà midjunin ħafna, fl-isfond ta' żieda sinjifikanti fil-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali matul dawn l-aħħar snin.

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]) Applikazzjoni ta' ħames punti perċentwali ta' żieda għall-piżijiet tar-riskji ta' self ipotekarju Belġjan għall-istituzzjonijiet ta' kreditu bl-użu ta' mudelli interni bbażati fuq il-klassifikazzjonijiet għall-komputazzjoni tar-rekwiżiti kapitali. Dik il-miżura daħlet fis-seħħ bid-Digriet Irjali tat-8 ta' Diċembru 2013 - https://www.nbb.be/en/articles/arrete-royal-du-8-decembre-2013-portant-approbation-du-reglement-du-22-octobre-2013-de-la - imbagħad ġiet implimentata fl-2014 taħt l-Artikolu 458 tar-Regolament tal-UE dwar ir-Rekwiżiti Kapitali. Din il-miżura ġiet estiża għal sena f'Mejju 2016 (Digriet Irjali tal-31 ta' Mejju 2016 - https://www.nbb.be/en/financial-oversight/macroprudential-supervision/macroprudential-instruments/real-estate).