

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-Finlandja****(BERS/2016/08)**

(2017/C 31/05)

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'hafna 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 thares '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-Finlandja:
 - a. Il-vulnerabbiltà ewlenija relatata mal-proprjetà immobbli residenzjali fil-Finlandja ġiet identifikata fid-djun tal-unitajiet domestiċi li huma diġà għoljin u li qed jiżdiedu. Bhalissa, il-livelli Finlandiżi ta' dejn mad-dhul tal-unitajiet domestiċi huma f'quċċata storika u 'l fuq mill-medja tal-Unjoni. Dan huwa dovut għall-fatt li t-tkabbir fid-dhul tal-unitajiet domestiċi kien kajman, filwaqt li, fl-istess hin, l-unitajiet domestiċi baqgħu jakkumulaw id-dejn. Barra minn hekk, id-dejn huwa kkonċentrat fi grupp relattivament żgħir ta' unitajiet domestiċi midjunin hafna. Dawn l-unitajiet domestiċi jkunu partikolarment vulnerabbli għal kundizzjonijiet ekonomiċi negattivi jew żviluppi fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali. Barra minn hekk, self b'rata ta' imghax varjabbli huwa dak li jiġi pprovdut b'mod l-iktar komuni fis-suq ipotekarju Finlandiż, biex b'hekk l-unitajiet domestiċi jkunu esposti għar-riskju tar-rata tal-imghax.
 - b. Dawn l-aħħar snin, il-moderazzjoni fis-self tal-unitajiet domestiċi u x-xejriet fil-prezzijiet tad-djar kienet sinjifikanti, u tirrappreżenta żvilupp li jtaffi sa ċertu punt ir-riskji identifikati għall-istabbiltà finanzjarja. Barra dan, hija haġa komuni li l-unitajiet domestiċi Finlandiżi jammortizzaw id-dejn ipotekarju tagħhom, għalhekk il-medja ta' self għall-valur fuq ipoteki pendenti hija konsiderevolment iktar baxxa minn dik self għid.
 - c. Bhalissa, l-indikaturi tal-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali, bhall-proporzjonijiet prezz mad-dhul u prezz mal-kiri, huma qrib il-medji fit-tul tagħhom, li jissuġġerixxi li ma hemmx evidenza ċara ta' valutazzjoni żejda fil-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali. Madankollu, minhabba l-prospetti ekonomiċi dgħajfa ta' bhalissa għall-ekonomija Finlandiża, jista' jkun hemm riskju li jonqsu l-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali fil-każ ta' skoss ekonomiku negattiv. F'Lulju 2016, ġie introdott limitu fuq il-proporzjon self mal-valur għal self għal djar godda fil-leġiżlazzjoni Finlandiża sabiex tiġi żgurata kopertura kollaterali minima għal self ipotekarju għid, li jkun utli jekk il-prezzijiet jorhsu.
 - d. Il-banek Finlandiżi għandhom portafolli ipotekarji kbar b'pizizzjoni ta' riskju inqas baxxi pparagunati mal-pari Ewropej tagħhom. Barra minn hekk, il-Banek Finlandiżi jistrieħu b'mod qawwi fuq finanzjament ibbażat fuq is-suq, li wera li huwa sors inqas stabbli ta' finanzjament matul episodji ta' stabbiltà finanzjarja. Dawn il-vulnerabbiltajiet huma miżjuda mal-koncentrazzjoni għolja fis-sistema bankarja Finlandiża, u d-daqs tagħha fir-rigward tal-ekonomija. Jingħad ukoll li l-interkonnnettività bejn il-banek fir-reġjun Nordiku-Baltiku jfisser 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. Madankollu, il-banek Finlandiżi huma fost dawk fl-Unjoni bl-ogħla livell ta' kapitalizzazzjoni u għandhom kapital ta' livell għoli. Fid-dawl tal-proporzjonijiet ta' solvenza għoljin kumplessivament tal-banek Finlandiżi kif ukoll ir-riżervi ta' kapital li introduċew l-awtoritajiet Finlandiżi, is-sistema bankarja tidher li hija reżiljenti għal skoss dirett fuq il-proprjetà immobbli residenzjali.

⁽¹⁾ ĠUL 331, 15.12.2010, p. 1.

- e. Skoss ekonomiku jew finanzjarju jista' jwassel għall-kristallizzazzjoni ta' whud mir-riskji msemmin iktar 'il fuq - pereżempju, jekk il-qgħad jiżdied u/jew ikun hemm tnaqqis fit-tkabbir tad-dhul - allura whud mill-unitajiet domestiċi b'hafna dejn jistgħu jsibuha partikolarment diffiċli biex ihallsu djunhom u n-numru ta' inadempjenzi ipotekarji jista' jiżdied li jwassel għal telf ta' kreditu dirett għall-banek, speċjalment jekk akkumpanjat bit-tnaqqis fil-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali. Barra minn hekk, jekk fil-fatt jimmaterializza xenarju negattiv għall-ekonomija, l-effetti assoċjati negattivi tad-dhul u l-ġid tal-unitajiet domestiċi jistgħu jsahħu l-iskoss inizjali, u jżidu l-effetti negattivi diretti u indiretti fuq l-istabbiltà finanzjarja (eż. jekk l-unitajiet domestiċi jkollhomx inaqqsu l-konsum sabiex ihallsu s-self ipotekarju tagħhom).
- f. Il-BERS jinnota l-miżuri ta' politika implimentati fil-Finlandja fir-rigward tas-suq tal-proprjetà ta' beni immobbli residenzjali, inkluża t-tnehhija gradwali tal-possibbiltà li titnaqqas it-taxxa fuq hlasijiet ta' imghax ipotekarju, il-limitu fuq il-proporzjon tas-self mal-valur ta' ipoteki godda, inizjattivi ppjanati għat-tishih tar-rekwiziti tal-ade-gwatezza kapitali għal skoperturi ipotekarji, u l-introduzzjoni minn kmieni ta' riżervi ta' kapital (inklużi rekwiżiti speċifiċi għal banek importanti sistemikament). Filwaqt li dawn il-miżuri tal-politika huma xierqa minhabba n-natura tal-vulnerabbiltajiet tal-proprjetà immobbli residenzjali fil-Finlandja, jista' ma jkunx biżżejjed biex jindirizzawhom għalkollox. Madankollu, għandu jiġi nnutat li l-awtoritajiet Finlandiżi m'għandhomx is-setgħat legali biex jimplimentaw miżuri makroprudenzjali rilevanti oħrajn bħal limiti fuq il-proporzjonijiet tas-self mad-dhul, tad-dejn mad-dhul jew hlas ta' dejn mad-dhul, li jistgħu jintużaw biex inaqqsu iktar zidiet fid-dejn tal-unitajiet domestiċi.

ADOTTA DIN IT-TWISSIJA;

Il-BERS identifika vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali tal-Finlandja 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 li huma d-dejn għoli u li qed jiżdied tal-unitajiet domestiċi, speċjalment fost ċerti gruppi ta' unitajiet domestiċi. Barra minn hekk, jekk jimmaterializzaw ir-riskji, jista' jkun hemm effetti ta' tixrid materjali 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.