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-Iżvezja

(BERS/2016/11)

(2017/C 31/08)

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 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-Iżvezja:

a. Kien hemm żieda sostanzjali u fit-tul fil-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali fl-Iżvezja. F'dawn l-aħħar snin, il-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali qed jiżdiedu b'rata iktar mgħaġġla mid-dħul tal-unitajiet domestiċi (għalkemm ġie nnutat li kien hemm tnaqqis fiż-żieda fil-prezzijiet f'dawn l-aħħar xhur). Bħala riżultat, il-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali jidhru li ġew ivvalutati żżejjed abbażi ta' estimi mill-Bank Ċentrali Ewropew u l-Fond Monetarju Internazzjonali.

b. Żviluppi fil-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali huma riflessi wkoll fil-livelli ta' dejn tal-unitajiet domestiċi Żvediżi. Il-livell ta' dejn fir-rigward tad-dħul disponibbli tal-unitajiet domestiċi u tal-PDG qed jiżdied u huwa elevat ukoll imqabbel ma' ħafna mill-pajjiżi fl-Unjoni. Pereżempju, dawk l-unitajiet domestiċi li għamlu ipoteki ġodda fl-2015 għandhom dejn ipotekarju li fil-medja huwa erba' darbiet id-dħul annwali disponibbli tagħhom, filwaqt li kien hemm sehem mhux negliġibbli ta' unitajiet domestiċi li ħadu self ġdid ta' iktar minn seba' darbiet id-dħul annwali disponibbli tagħhom. Għalkemm l-unitajiet domestiċi Żvediżi għandhom rati tat-tfaddil għoljin u investimenti kbar ta' assi, proporzjon kbir tal-assi tagħhom huwa fil-forma ta' proprjetà immobbli residenzjali u skemi ta' pensjonijiet, li l-valur u l-likwidità tagħhom jistgħu ma jkunux reżiljenti f'kundizzjonijiet tas-suq taħt stress. Barra minn hekk, m'hemmx dejta tajba disponibbli fuq id-distribuzzjoni ta' dawn l-assi fost l-unitajiet domestiċi.

c. Lil hinn mill-fatturi ċikliċi, l-ixpruni wara ż-żieda mgħaġġla fil-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali u djun għolja tal-unitajiet domestiċi jinkludu wkoll fatturi strutturali. Uħud minn dawn il-fatturi jaqgħu barra mill-kontroll dirett tal-awtoritajiet Żvediżi, bħall-bidla fid-demografija, l-urbanizzazzjoni u tkabbir tad-dħul b'saħħtu. Madankollu, ċerti fatturi li huma fil-kontroll tal-awtoritajiet, bħar-reġim tat-taxxa relatat mal-proprjetà immobbli (eż. benefiċċji tat-taxxa lil sidien tad-djar, tnaqqis tat-taxxa tal-imgħax tal-ipoteka, taxxa fuq qligħ kapitali) u restrizzjonijiet fuq in-naħa tal-provvista (eż. is-suq tal-kiri rregolat bil-qawwa u r-restrizzjonijiet regolatorji fir-rigward tal-bini ta' djar ġodda), jikkontribwixxu wkoll għaż-żieda fil-vulnerabbiltajiet tal-proprjetà ta' beni immobbli. F'dawn it-tipi ta' sitwazzjonijiet, miżuri tal-politika makroprudenzjali jistgħu jintużaw biex isaħħu r-reżiljenza tas-sistema finanzjarja u l-karti tal-bilanċ tal-unitajiet domestiċi jekk l-ixpruni strutturali wara l-vulnerabbiltajiet ma jiġux indirizzati mod ieħor mir-riformi strutturali.

d. Fil-każ ta' skoss ekonomiku jew finanzjarju - bħal żieda fil-qgħad u/jew tnaqqis fit-tkabbir tad-dħul jew prezzijiet tad-djar - 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,

([1]) ĠU L 331, 15.12.2010, p. 1.

speċjalment fil-każ ta' tnaqqis 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).

e. Dinamiċi negattivi fil-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali u konsum tal-unitajiet domestiċi jistgħu jkunu wkoll ta' theddida għas-sistema bankarja. Ir-riskju ta' ċaqliq 'l isfel jista' jiġi amplifikat b'dipendenza qawwija ta' banek Żvediżi fis-suq u l-finanzjament tal-munita barranija. Jingħad ukoll li l-interkonnettività 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 pajjiżi tar-reġjun. Madankollu, is-settur bankarju Żvediż huwa kkapitalizzat sew u jagħmel il-qligħ ipparagunat mal-pari Ewropej, u l-istandards tas-self jidhru li huma prudenti. It-testijiet tal-istress magħmula fuq is-sistema bankarja Żvediża jissuġġerixxu li din tkun reżiljenti li tiflaħ għal deterjorazzjoni makroekonomika severa. Barra minn hekk, l-awtoritajiet Żvediżi adottaw diversi miżuri biex isaħħu r-reżiljenza tas-settur bankarju Żvediż, inkluż permezz ta' riżervi ta' kapital, rekwiżiti ta' kapitali ogħla għall-iskoperturi ipotekarji u l-introduzzjoni ta' rekwiżiti separati ta' proporzjon ta' kopertura tal-likwidità għal diversi muniti.

f. Il-BERS jinnota l-miżuri li ġew implimentati fl-Iżvezja fir-rigward tal-vulnerabbiltajiet relatati mad-djun tal-unitajiet domestiċi u l-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali. L-introduzzjoni fl-2010 ta' limitu ta' 85 % fuq il-proporzjon bejn is-self mal-valur għal ipoteki ġodda u rekwiżit ta' ammortizzazzjoni fl-2016 huma mistennija li jindirizzaw iż-żieda ta' vulnerabbiltajiet ultejuri sa ċertu punt. Filwaqt li l-miżuri kurrenti tal-politika huma xierqa minħabba n-natura tal-vulnerabbiltajiet tal-proprjetà immobbli residenzjali fl-Iżvezja, jista' ma jkunux biżżejjed biex jindirizzawhom għalkollox. Billi l-miżuri japplikaw biss għal self għad-djar se jgħaddi ftit ta' żmiem sakemm il-vulnerabbiltajiet relatati mal-livell ta' djun tal-unitajiet domestiċi jonqsu b'mod sostanzjali,

ADOTTA DIN IT-TWISSIJA;

Il-BERS identifika vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali tal-Iżvezja 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 il-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali li qed jiżdiedu b'mod mgħaġġel li jidhru li huma vvalutati żżejjed, u djun għoljin u li qed jiżdiedu speċjalment fost ċerti gruppi ta' unitajiet domestiċi. Barra minn hekk, jekk jimmaterjalizzaw 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.