TWISSIJA TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU

tat-22 ta' Settembru 2016

dwar vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali tar-Renju Unit

(BERS/2016/12)

(2017/C 31/09)

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-Artikoli 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 negativi serji għall-ekonomija reali.

(3) Il-valutazzjoni tal-BERS tal-vulnerabbiltà tenfasizza dan li ġej għar-Renju Unit:

a. L-inċertezza wara r-referendum tar-Renju Unit dwar is-sħubija fl-Unjoni Ewropea fit-23 ta' Ġunju 2016 jista' jkun li kkawżat żvolta fis-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali fir-Renju Unit.

b. Wara r-riżultat immedjat tar-referendum, il-prezzijiet tal-ishma tal-bennejja tad-djar u l-kunfidenza tal-konsumaturi niżlu 'l isfel b'mod sinjifikanti. Il-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali waqgħu b'0,2 % f'Lulju 2016 fuq bażi ta' xahar b'xahar, imma t-tkabbir tal-prezzijiet reġa' beda tiela' għal darb'oħra f'Awwissu 2016 għal +0,2 % fuq bażi ta' xahar b'xahar.

c. Qabel ir-referendum, il-vulnerabbiltajiet ewlenin assoċjati mal-proprjetà immobbli residenzjali fir-Renju Unit kellhom x'jaqsmu mal-livell għoli ta' dejn tal-unitajiet domestiċi u l-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali li kienu qed jogħlew għal diversi snin, u l-potenzjal biex wieħed isaħħaħ lill-ieħor.

d. B'mod partikolari, id-dejn tal-unitajiet domestiċi fir-rigward tad-dħul tagħhom u tad-daqs tal-ekonomija huwa għoli pparagunat ma' pajjiżi oħra tal-Unjoni. Filwaqt li dan jista' jkun parzjalment dovut għal fatturi strutturali, bħal sistema bankarja żviluppata ħafna u nuqqas strutturali ta' djar fir-Renju Unit, jista' jkun ukoll indikatur ta' riskji elevati. Riskji assoċjati mal-livell għoli ta' dejn tal-unitajiet domestiċi huma parzjalment immitigati mill-fatt li l-proporzjon tad-dejn mad-dħul aggregat tal-unitajiet domestiċi niżel bejn l-2008 u l-2012/13 u baqa' wieqaf minn dakinhar. Barra minn hekk, l-ishma tal-unitajiet domestiċi b'livelli għoljin ħafna ta' dejn fir-rigward tad-dħul tagħhom naqas matul dawn l-aħħar snin u self ġdid fi proporzjonijiet għoljin tas-self mad-dħul dan l-aħħar naqas xi ftit.

e. Il-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali nominali qabżu l-quċċata ta' qabel il-kriżi fl-2015, għalkemm f'termini reali l-prezzijiet huma iktar baxxi milli l-quċċata tagħhom ta' qabel il-kriżi. Barra minn hekk, il-prezzijiet tal-proprjetà immobbli residenzjali nqatgħu mir-rati tat-tkabbir tad-dħul u tal-kirjiet: f'dawn l-aħħar snin, it-tkabbir tal-prezzijiet tad-djar kien iktar minn tliet darbiet it-tkabbir tad-dħul u l-proporzjon tal-prezz mal-kiri żdied bil-qawwa mill-aħħar tal-2012.

f. Wara r-referendum, il-Bank of England u xi istituzzjonijiet internazzjonali oħrajn irrivedew 'l isfel il-prospetti għall-ekonomija tar-Renju Unit u s-suq tad-djar. Il-Bank of England issa jistenna li l-prezzijiet tad-djar aggregati ser jonqsu xi ftit matul is-sena d-dieħla, u l-livell tal-approvazzjonijiet tal-ipoteki ikun iktar baxx. Jekk dak it-tbassir ikun korrett, dan inaqqas l-pass taż-żieda fid-dejn ipotekarju u għalhekk inaqqas il-vulnerabbiltajiet f'terminu medju. Iżda, tnaqqis ekonomiku jista' jwassal għall-kristalizzazzjoni ta' uħud mir-riskji msemmija iktar 'il fuq bħal, pereżempju, jekk jiżdied il-qgħad u/jew jaqa' d-dħul f'dak il-każ xi unitajiet domestiċi jistgħu jsibuha diffiċli jħallsu d-djun tagħhom.

([1]) ĠU L 331, 15.12.2010, p. 1.

g. Barra minn hekk, jekk jimmaterjalizza xenarju negattiv għall-ekonomija, id-dħul negattiv tal-unitajiet domestiċi assoċjat u l-effetti tal-ġid jistgħu jsaħħu l-iskoss inizjali b'effetti diretti u indiretti negattivi fuq l-istabbiltà finanzjarja (eż. jekk l-unitajiet domestiċi jkollhom inaqqsu l-konsum sabiex iħallsu s-self ipotekarju, jew jekk jiżdiedu l-inadempjenzi ipotekarji). Barra minn dan, is-settur li qed jikber u mdaqqas tax-xiri għall-kiri fir-Renju Unit għandu l-potenzjal li jamplifika tnaqqis fis-suq tad-djar billi investituri tax-xiri għall-kiri x'aktarx iżjed ikollhom bejgħ jekk il-prezzijiet tad-djar huma mistennija jaqgħu.

h. Fit-3 ta' Awwissu 2016, il-Bank of England introduċa pakkett ta' miżuri biex isostni l-ekonomija, inkluż tnaqqis tar-rata ta' imgħax, u miżuri sabiex jiġi żgurat li rati tal-imgħax iktar baxxi jgħaddu għal fuq l-ekonomija reali. Dawn il-miżuri għandhom isostnu mutwatarji u s-suq tad-djar u jistgħu jimmitigaw riskji f'xenarju ta' tnaqqis ekonomiku.

i. Għall-kuntrarju, huwa possibbli wkoll li t-tnaqqis fis-suq tad-djar jista' jkun temporanju u, wara li jgħaddi ftit ta' żmien, il-prezzijiet tad-djar, l-approvazzjonijiet tal-ipoteki u d-dejn tal-unitajiet domestiċi jistgħu jerġgħu jibdew jikbru. F'dan ix-xenarju, il-vulnerabbiltajiet relatati mal-proprjetà ta' beni immobbli residenzjali jkomplu jikbru. Qabel ir-referendum, il-Financial Policy Committee, il-Prudential Regulation Authority u l-Financial Conduct Authority kienu implimentaw numru ta' miżuri ta' politika mmirati lejn it-tnaqqis u l-limitazzjoni ta' dawn il-vulnerabbiltajiet tal-proprjetà ta' beni immobbli residenzjali, inklużi dawk ġejjin mill-akkumulazzjoni ta' djun tal-unitajiet domestiċi. Il-miżuri wrew sinjali ta' titjib tar-reżiljenza tal-mutwatarji.

j. B'mod speċifiku fir-rigward tas-sistema bankarja, il-Bank of England ħa azzjoni biex jiżgura li s-sistema bankarja tar-Renju Unit tkun reżiljenti għal skoss kbir ħafna tas-suq tad-djar. It-testijiet tal-istress li għamel il-Bank of England fis-snin riċenti vvalutaw r-reżiljenza tas-sistema bankarja fir-rigward tax-xenarji konsiderevolment iktar severi minn dawk li huma mistennija bħalissa. Dawn it-testijiet tal-istress żguraw li l-banek kienu kkapitalizzati mhux biss biex jifilħu l-istress imma wkoll biex iżommu l-provvista ta' self fiż-żmien kollu. Skont din l-analiżi, jidher li s-sistema bankarja tar-Renju Unit tkun reżiljenti biżżejjed li tkun tiflaħ skoss tas-suq tad-djar jekk il-vulnerabbiltajiet imsemmija iktar 'il fuq ikollhom jikkristallizzaw f'terminu ta' żmien qasir.

k. Kumplessivament, is-suq tal-proprjetà immobbli residenzjali jinsab potenzjalment f'punt ta' żvolta. Minħabba l-inċertezzi tal-implikazzjonijiet tar-referendum tar-Renju Unit dwar is-sħubija tal-Unjoni Ewropea, għadu mhux possibbli li wieħed jiġġudika jekk il-vulnerabbiltajiet li kienu akkumulaw issa hux ser jibdew jikkristallizzaw jew jekk, bi żmien, jistgħux minflok ikomplu jikbru. Ir-risposta ta' politika xierqa x'aktarx tkun differenti bejn dawn iż-żewġ xenarji. Għalhekk, se jkun importanti għall-awtoritajiet tar-Renju Unit li jiġu mmoniterjati żviluppi mill-qrib u tiġi aġġustata l-politika makroprudenzjali kif inhu neċessarju fid-dawl tagħhom. Jekk wieħed iħares 'il quddiem, se jkun neċessarju li jiġi żgurat li kwalunwe aġġustament fis-suq tad-djar jipproċedi b'pass xieraq u li ma joħorġux vulnerabbiltajiet ġodda.

ADOTTA DIN IT-TWISSIJA;

Il-BERS identifika vulnerabbiltajiet fuq żmien medju fis-settur tal-proprjetà immobbli residenzjali tar-Renju Unit bħala sors ta' riskju sistemiku għall-istabbiltà finanzjarja, li jista' jkollhom il-potenzjalità ta' konsegwenzi negattivi serji għall-ekonomija reali. Bħalissa, hemm grad għoli ta' inċertezza dwar il-prospetti fuq żmien medju għas-suq tad-djar tar-Renju Unit. Madankollu, minn perspettiva makroprudenzjali, il-BERS jikkunsidra li hemm riskji taħt xenarji tas-suq tad-djar differenti - jew permezz tal-kristallizzazzjoni ta' vulnerabbiltajiet akkumulati, partikolarment relatati mad-dejn tal-unitajiet domestiċi u l-interazzjoni mal-prezzijiet elevati tal-proprjetà immobbli residenzjali, jew permezz ta' akkumulazzjoni ulterjuri ta' vulnerabbilitajiet. Ir-risposta tal-politika xierqa x'aktarx tkun differenti bejn dawn iż-żewġ xenarji. Għalhekk, se jkun importanti għall-awtoritajiet tar-Renju Unit li jiġu mmoniterjati żviluppi mill-qrib u tiġi aġġustata l-politika makroprudenzjali kif inhu neċessarju fid-dawl tagħhom.

Magħmul fi Frankfurt am Main, it-22 ta' Settembru 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Kap tas-Segretarjat tal-BERS

F'isem il-Bord Ġenerali tal-BERS